

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Communauté de Communes du Pays de Lunel

Programme Local de l'Habitat 2024-2029



Document
d'orientation

Version du Conseil communautaire du 23 mai 2023

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE

SOM- MAIRE

Introduction p. 06

1/ Devenir le pilote de la politique locale de l'habitat p. 10

- Accroître l'offre nouvelle de logements pour réguler les prix et renforcer l'attractivité du territoire p. 11
- Maîtriser le foncier et favoriser la production en secteurs aménagés.....p. 12
- Animer le PLH et donner de la visibilité aux acteurs de l'habitatp. 13

2/ Proposer un parc de logements de qualité dans un environnement préservé p. 14

- Privilégier le renouvellement urbain et les formes urbaines économes en foncierp. 15
- Encourager l'entretien et la réhabilitation du parc existant et lutter contre l'habitat indignep. 16
- Mettre en place les conditions de réussite d'une redynamisation du cœur de ville de Lunelp. 17

3/ Diversifier le parc de logements dans une démarche d'équilibre territorial p. 18

- Développer l'offre locative sociale selon un principe de solidarité intercommunalep. 19
- Aider les ménages du territoire à accéder à la propriété.....p. 20
- Réduire les phénomènes de ségrégation socialep. 21

4/ Répondre aux besoins de tous les publics..... p. 22

- Lutter contre la cabanisation et accompagner la sédentarisation des gens du voyage..... p. 23
- Faciliter l'accès au logement des jeunesp. 24
- Diversifier les réponses apportées aux personnes âgées et handicapées.....p. 25

Cadre législatif

Article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le contenu du document d'orientation 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.

Il est aujourd'hui détaillé ainsi :

« 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 1er 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.»

Introduction

Se donner les moyens pour mener une politique d'attractivité territoriale et de cohésion sociale dans le Pays de Lunel

Le document d'orientation est la synthèse du projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de la Communauté de communes du Pays de Lunel.

Il est construit à partir :

- > d'une large concertation et de nombreuses rencontres avec les élus et l'ensemble des acteurs du territoire en matière d'habitat et de logement.*
- > d'un travail de recensement du foncier et des projets permettant d'évaluer la production de logements dans les années à venir et de bien connaître les pratiques actuelles.*
- > des enjeux issus du diagnostic. L'analyse de la construction neuve et du marché immobilier, des caractéristiques des ménages ou encore du parc du logement ont permis, à partir d'éléments objectifs, d'identifier les nombreux défis à relever pour la collectivité.*

Forte de ces éléments, la politique de l'habitat du Pays de Lunel repose sur quatre piliers fondamentaux.

*1. A travers le Schéma de Cohérence Territoriale et le PLH, la Communauté de communes a montré sa capacité à fédérer et à construire un projet intercommunal partagé à l'échelle du territoire. En s'appuyant sur ces acquis, le premier objectif du PLH est de permettre au Pays de Lunel de **devenir le pilote de la politique locale de l'habitat**, au regard de l'ensemble des acteurs institutionnels et professionnels.*

Il s'agit de renforcer les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre des actions inscrites dans le PLH, afin de conforter les partenariats et de se positionner comme l'acteur qui fixe le cap, participe activement à la chaîne de production de logements et anime les débats.

2. Afin de renforcer l'attractivité du territoire et la qualité de son cadre de vie, le PLH s'engage dans la préservation des espaces naturels et agricoles avec des formes urbaines plus économes en foncier et la production de petites typologies pour répondre aux besoins liés à l'évolution des modes de vie. Dans le même temps, la qualité et l'attractivité du parc de logements anciens sont au cœur des enjeux de redynamisation des centres anciens. Le PLH s'appuiera sur les dispositifs déjà à l'œuvre (PIG Hérault Rénov, Action Cœur de ville, OPAH RU, NPNRU, permis de louer, etc.), les fera évoluer ou les étendra afin de contribuer à la réhabilitation du parc existant et lutter contre l'habitat indigne, en particulier dans le cœur d'agglomération.

3. La diversification du parc de logements dans une démarche de lutte contre la ségrégation socio-spatiale et de solidarité intercommunale est au cœur du projet de PLH.

Ainsi, l'ambition portée par la Communauté de communes est de développer l'offre locative sociale tout en réduisant sa concentration dans le cœur d'agglomération, en parallèle de la mise en place d'une Conférence Intercommunale pour le Logement. Plus généralement, l'objectif est de diversifier les produits de logements dans la construction neuve et de proposer notamment une offre plus importante en accession abordable à la propriété à destination des jeunes actifs.

4. La réponse aux besoins de tous les publics ne pourra se concrétiser qu'à travers la mobilisation de tous les acteurs. Elle concerne la facilitation de l'accès au logement des jeunes, mais également l'aide à l'adaptation des logements et la construction de nouvelles structures d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées, tout comme la lutte contre le sans-abrisme et la mise en œuvre des actions du PDAHPD. Enfin, la lutte contre la cabanisation et l'accompagnement de la sédentarisation des gens du voyage sont des enjeux particulièrement forts sur le territoire.

4 axes et 12 orientations

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE

①

Accroître l'offre nouvelle de logements pour réguler les prix et renforcer l'attractivité du territoire.

②

Maîtriser le foncier et favoriser la production en secteurs aménagés.

③

Animer le PLH et donner de la visibilité aux acteurs de l'habitat.

1

Devenir le pilote de la politique locale de l'habitat

①

Privilégier le renouvellement urbain et les formes urbaines économes en foncier.

②

Encourager l'entretien et la réhabilitation du parc existant et lutter contre l'habitat indigne.

2

Proposer un parc de logements de qualité dans un environnement préservé

③

Mettre en place les conditions de réussite d'une redynamisation du cœur de ville de Lunel.

③

Diversifier les réponses apportées aux personnes âgées et handicapées.

②

Faciliter l'accès au logement des jeunes.

4

Répondre aux besoins de tous les publics

①

Lutter contre la cabanisation et accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

Diversifier le parc de logements dans une démarche d'équilibre territorial

③

Réduire les phénomènes de ségrégation sociale.

3

①

Développer l'offre locative sociale selon un principe de solidarité intercommunale.

②

Aider les ménages du territoire à accéder à la propriété.

Dans un contexte de concurrence entre territoires et de forte tension du marché du logement, la mise en place d'une politique volontariste en matière d'habitat dans le Pays de Lunel est un enjeu majeur pour le territoire et son attractivité économique et démographique. Elle implique une montée en puissance de la Communauté de communes qui doit s'affirmer en tant que pilote de la politique locale de l'habitat auprès de l'ensemble des acteurs locaux du logement.

Le diagnostic a mis en avant l'enjeu d'une plus grande maîtrise de la production de logements afin de répondre au plus près à la diversité des besoins des ménages du Pays de Lunel. Aussi, afin de mettre en œuvre le PLH, le préalable indispensable est de renforcer les services de la Communauté de communes et de se doter de nouvelles compétences qui bénéficieront à l'ensemble des communes, dont le besoin en ingénierie est important et la réponse à y apporter cruciale.



1.1

Accroître l'offre nouvelle de logements pour réguler les prix et renforcer l'attractivité du territoire

Avec 216 logements construits en moyenne entre 2015 et 2020, l'offre nouvelle est insuffisante pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique du Pays de Lunel. Cette faiblesse de la construction a pour conséquences une hausse marquée des prix de l'immobilier, un départ des classes moyennes en démarche d'accession à la propriété vers des territoires où les prix sont moins élevés, ou encore des actifs qui peinent à se loger dans un bien adapté à leurs attentes.

L'objectif est de porter le rythme annuel de construction neuve à 275 logements par an, afin de permettre une croissance démographique annuelle de 0,6%.

**275
logements
par an**

L'enjeu est également de favoriser une production continue de logements dans le temps et une bonne répartition entre les secteurs et les communes afin d'éviter la mise sur le marché simultanée de plusieurs opérations d'ensemble que le marché local ne pourra absorber.

Dans un objectif de proximité entre habitat et mobilité, mais aussi entre habitat et offre de services et d'équipements, il s'agit de renforcer la construction neuve en priorité dans le cœur d'agglomération et dans les communes pôles relais, où les objectifs de croissance démographique sont les plus soutenus. C'est d'ailleurs à Lunel que l'enjeu de relance de la construction est le plus marqué.

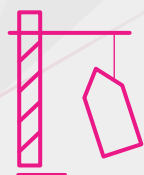
**S'appuyer
sur l'armature
territoriale**



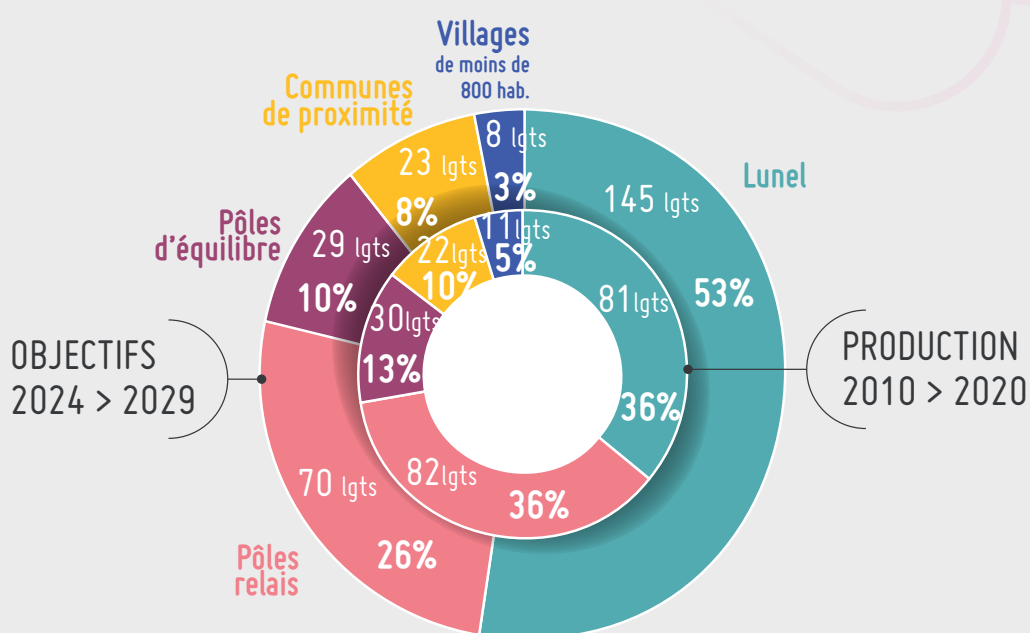
Objectifs de construction neuve par typologies de communes



**216
logts/an**
construits
entre 2015
et 2020



**275
logts/an**
à construire
entre 2024
et 2029



Maîtriser le foncier et favoriser la production en secteurs aménagés

Ces dernières années, l'absence de documents d'urbanisme dans de nombreuses communes a encore accru le déficit de maîtrise et d'encadrement de la construction neuve dans le territoire. Aussi, la Communauté de communes, qui assure déjà l'instruction des permis de construire d'une grande majorité de communes, va renforcer son équipe en habitat et urbanisme. Elle apportera un appui technique et d'ingénierie précieux aux communes, dans le cadre de la révision des PLU, pour l'utilisation d'outils réglementaires (OAP, SMS), mais également pour apporter des solutions en cas de blocage sur certains projets, en favorisant une approche transversale entre les politiques d'habitat, d'urbanisme et de mobilités portées par le Pays de Lunel.

Ainsi, une boîte à outils sera également réalisée et fera l'objet d'ateliers de sensibilisation auprès des élus communaux de la part du futur chargé de mission habitat. Cette boîte à outils regroupera à la fois des outils d'urbanisme réglementaire, des outils fonciers,

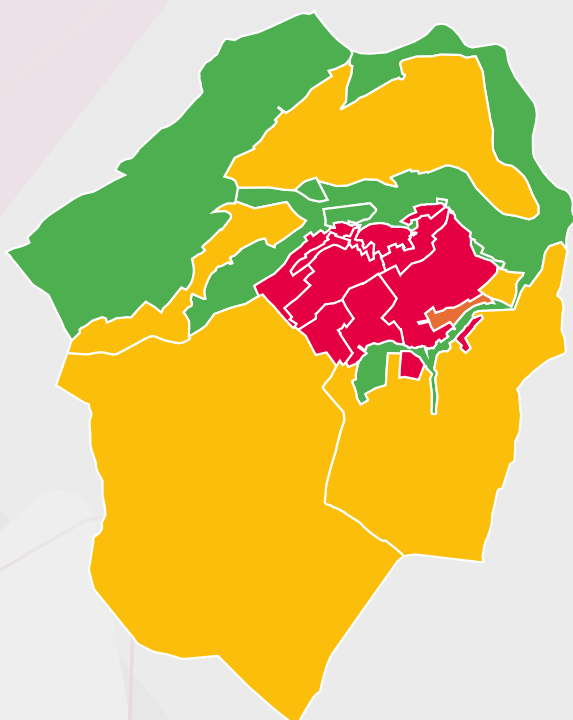
des outils de fiscalité de l'urbanisme ou encore des outils d'intervention sur le parc de logement existant.

Le levier foncier est certainement le plus fort pour maîtriser la construction neuve et notamment maîtriser la hausse des prix du marché immobilier. Aussi, afin de s'assurer de l'opérationnalité du PLH et de la mise en œuvre des objectifs de production de logements, la Communauté de communes va mettre en place une politique foncière concrète et partenariale. Elle va ainsi renforcer son association avec l'Etablissement Public Foncier à travers l'élaboration et la signature d'un protocole de partenariat qui déterminera les engagements financiers et les objectifs de l'EPF dans le Pays de Lunel en matière d'acquisitions foncières en vue de la production de logements. Le protocole de partenariat pourra s'appuyer sur les objectifs territorialisés du PLH, ainsi que sur l'inventaire des sites et projets en vue de définir le cadre d'intervention de l'EPF au plus près des ambitions politiques du territoire.

Accompagner les communes

EPF Protocole de partenariat

Accompagner la révision des PLU



Signature d'un
**protocole de
partenariat**
avec l'établissement
public foncier



**Matinales
de l'Habitat**

1.3

Animer le PLH et donner de la visibilité aux acteurs de l'habitat

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit un dispositif de suivi-évaluation du Programme Local de l'Habitat intégrant un bilan annuel de la mise en œuvre du programme, ainsi qu'un bilan à mi-parcours et un bilan final. L'ensemble de ces éléments seront réalisés, présentés et validés en Conseil communautaire, tandis que le bilan à mi-parcours et le bilan final seront transmis aux services de l'Etat dans le département pour un passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Les résultats des bilans seront l'occasion d'animer la démarche et de créer un événement annuel, les « Matinales de l'Habitat », autour d'un sujet précis issu d'une évolution législative récente ou d'enjeux spécifiques au territoire et de réunir l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

Les Matinales de l'habitat

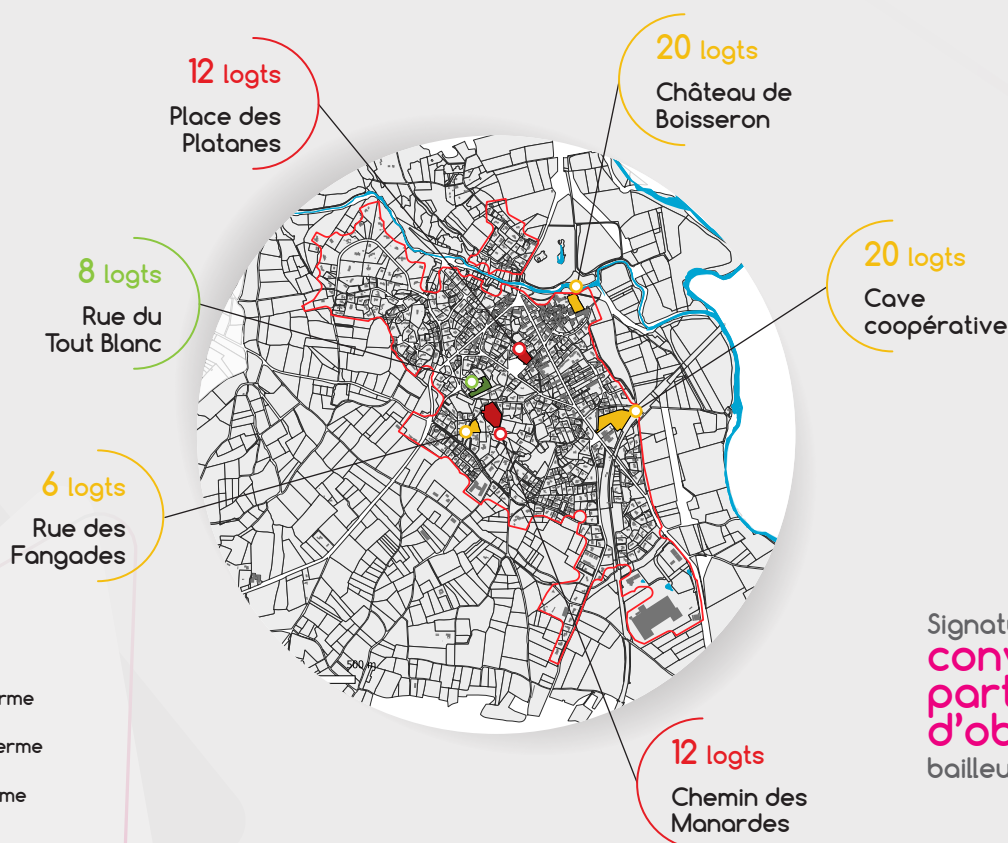
En parallèle, afin de renforcer la dimension opérationnelle du PLH, l'observatoire des sites et projets mis en place au moment de l'élaboration du programme sera actualisé tous les deux ans à travers des rencontres avec les élus et techniciens des 14 communes du territoire et évoluera vers un observatoire de l'habitat et du foncier, avec une analyse plus poussée du tissu urbain déjà constitué.

Observatoire de l'habitat et du foncier

Enfin, pour communiquer et mettre en œuvre le projet, la Communauté de communes va organiser des groupes de travail réguliers avec les bailleurs sociaux en vue notamment de signer des conventions partenariales d'objectifs. De même, le dialogue sera renforcé avec les opérateurs et aménageurs privés afin de présenter les grands projets d'habitat et opérations d'ensemble et ainsi faciliter leur réalisation selon les grands principes du PLH.



Observatoire des sites et projets (commune de Boisseron)



Signature de
**conventions
partenariales
d'objectifs** avec les
bailleurs sociaux

Les phénomènes de vacance et de dégradation du bâti ne constituent pas une problématique particulière à l'échelle du Pays de Lunel. Ils peuvent toutefois se concentrer dans plusieurs îlots du cœur de ville de Lunel et d'autres communes du cœur d'agglomération. De nombreux dispositifs sont déjà en place, en particulier à Lunel, pour la rénovation et l'amélioration du parc existant. L'enjeu pour le Pays de Lunel est de mieux articuler ces dispositifs et d'en assurer la cohérence d'ensemble à travers le Programme Local de l'Habitat. Il s'agit ainsi de lutter efficacement contre l'insalubrité et plus généralement la dégradation du parc de logements dans tout le territoire communautaire et notamment dans les communes du cœur d'agglomération. Une attention particulière sera notamment portée sur la rénovation énergétique du parc, à travers une action publique forte de lutte contre la précarité énergétique et les « passoires thermiques ».

En parallèle, le PLH s'engage dans la lutte contre l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'étalement urbain afin de préserver la qualité du cadre de vie et les paysages qui forgent l'identité du territoire, mais également l'activité agricole, pilier historique de l'économie productive du Pays de Lunel. L'objectif est ainsi de recentrer la construction dans le cœur d'agglomération, de privilégier les formes urbaines économes en foncier et de construire en priorité au sein des enveloppes urbaines déjà constituées.



2.1

Privilégier le renouvellement urbain et les formes urbaines économes en foncier

Comme l'a mis en avant le SCoT, 27,5 ha ont été artificialisés chaque année entre 2008 et 2019, dont 73% étaient des territoires agricoles. En 11 ans, environ 110 ha ont été consommés pour la construction de logements, soit 10 ha chaque année. Or, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a renforcé l'impératif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et instauré le principe de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. De même, le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en Conseil communautaire le 9 février 2023 fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 50% environ et la construction d'au-moins 50% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine des communes.

Objectif ZAN

Dans ce contexte, le Programme Local de l'Habitat prévoit la construction de 78% des logements dans le cœur d'agglomération et favorise les formes urbaines économes en foncier. Ainsi, l'objectif est de construire près de 50% de logements collectifs et un quart de

logements intermédiaires.

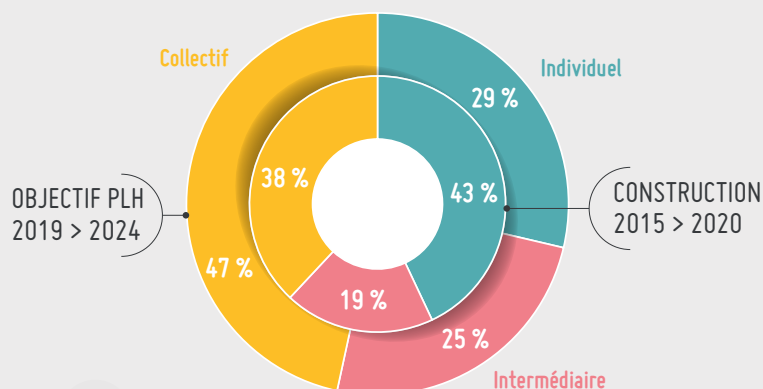
Pour atteindre ces objectifs, au-delà de l'accompagnement des communes dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme, une démarche Bimby va être lancée sur tout le territoire communautaire pour accompagner les propriétaires souhaitant diviser leur parcelle et plus généralement pour encadrer ce phénomène et traiter de manière globale ses impacts en termes de vivre-ensemble, de stationnement, de gestion des co-visibilités, etc.

En parallèle, un guide méthodologique sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives au renouvellement urbain permettra d'accompagner les communes dans l'élaboration de PLU favorables à l'intensification urbaine tout en préservant la qualité du cadre de vie dans l'espace bâti, en renforçant notamment la présence de la nature en ville.

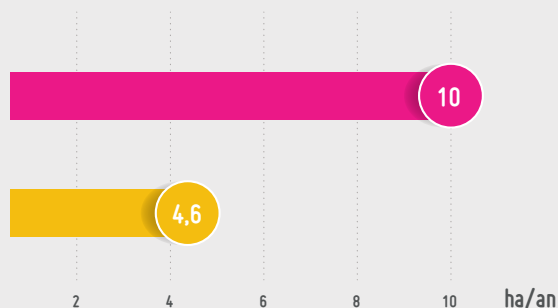
Qualité de vi(II)e



Objectifs de production par formes urbaines



Consommation foncière entre 2008 et 2019 liée à l'habitat



Consommation foncière annuelle maximale permise par le SCoT à horizon 2040 pour de l'habitat

2.2

Encourager l'entretien et la réhabilitation du parc existant et lutter contre l'habitat indigne

Aujourd'hui, le Programme d'Intérêt Général Hérault Rénov fixe un objectif de financement de 67 logements à rénover sur le territoire chaque année. Cet objectif est réparti entre 46 logements pour des travaux de rénovation énergétique, 17 logements pour des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie, un logement en travaux lourds et lutte contre l'habitat indigne et 3 logements de propriétaires bailleurs. Hormis pour les propriétaires bailleurs, les objectifs sont largement atteints et le programme rencontre un franc succès. En parallèle, le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne a créé un comité partenarial de suivi de lutte contre l'habitat indigne qui réunit tous les trois mois l'ensemble des acteurs institutionnels concernés pour assurer le suivi et le traitement des situations. Dans le cœur de ville de Lunel, dans le cadre de l'OPAH RU, un comité local de lutte contre l'habitat indigne a été créé. En parallèle, depuis le 1er janvier 2019, le « Permis de louer » est en place dans le cœur de ville de Lunel pour lutter de manière préventive contre l'insalubrité et la non-décence.

Permis de louer

Dans ce contexte, la Communauté de communes va engager une réflexion sur l'évolution éventuelle des objectifs du PIG et sur son propre règlement d'intervention. Certaines pistes sont déjà identifiées telles que la volonté de développer le conventionnement du parc locatif privé ou encore d'encourager la rénovation énergétique. En particulier dans le contexte d'interdiction progressive de location des passoires énergétiques.

Conventionner le parc locatif privé

En matière de redynamisation des centres anciens, le dispositif du permis de louer sera élargi à de nouvelles communes, tandis qu'une étude préalable sera menée sur le parc de logements et les occupants des centres anciens de plusieurs communes afin d'évaluer l'intérêt d'élargir l'OPAH à de nouveaux périmètres et de nouvelles communes.

Enfin, afin de renforcer le conventionnement du parc privé, une étude d'évaluation de l'attractivité du dispositif Loc'Avantages sera réalisée, ainsi qu'une campagne de communication sur les intérêts du dispositif auprès des propriétaires bailleurs, en lien avec les acteurs locaux (notaires, banquiers).



46 logements
pour des travaux
de rénovation
énergétique



1 logement
très dégradé ou
insalubre



17 logements
pour des travaux
d'adaptation à
l'autonomie

Objectifs annuels
du PIG
« Hérault Rénov »

3 logements
de propriétaires
bailleurs



2.3

Mettre en place les conditions de réussite d'une redynamisation du cœur de ville de Lunel

Le cœur de ville de Lunel bénéficie de nombreux dispositifs et de moyens humains et financiers importants pour améliorer le parc de logements et le cadre de vie. On peut citer le programme Action Cœur de Ville, le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain intégrant un volet urbain de requalification des espaces publics important, le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) ou encore l'OPAH RU qui intègre un volet coercitif fort avec le recyclage de deux îlots, ainsi qu'une action sur huit immeubles en ORI. A cela s'ajoute des campagnes de ravalement de façades obligatoires sur différentes rues, une convention pré-opérationnelle signée avec l'EPF pour l'acquisition de logements et la volonté de favoriser la mixité sociale en proposant des produits de logements en accession sociale (PSLA) lors des requalifications et réhabilitations d'îlots, ainsi qu'une prime pour l'accession à la propriété.

Le bilan de l'OPAH RU, comme les précédentes, est pourtant encore assez éloigné des objectifs, en particulier dans la dimension renouvellement urbain. Toutefois, des signaux positifs émergent depuis 3 à 4 ans, sur lesquels le PLH compte s'appuyer pour renforcer la dynamique. On peut citer la dizaine d'acquisitions réalisées par l'EPF depuis la signature de la convention pré-opérationnelle en août 2021, la

déclaration d'utilité publique obtenue en décembre 2022 pour les ORI portant sur 8 immeubles, ou une dynamique récente auprès des propriétaires bailleurs, surtout néo-arrivants.

L'objectif pour la Communauté de communes est de pouvoir accompagner cette dynamique et de faire partie des acteurs de la redynamisation du cœur de ville de Lunel. Un renforcement de la coordination de tous les dispositifs, à travers la mise en place d'un comité de pilotage stratégique est envisagé. En parallèle, la ville de Lunel souhaite engager une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dédiée au relogement des ménages dans le cadre des ORI. Avec la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), le Pays de Lunel pourra jouer un rôle dans le relogement.

Enfin, au cours des six ans du PLH, la redynamisation du cœur de ville de Lunel va entrer dans sa phase opérationnelle (ORI, recyclages d'îlots). Cette phase va s'accompagner d'une amplification du NPNRU dont les actions vont se poursuivre jusqu'à la fin de la décennie, d'un renouvellement de l'OPAH RU pour la période 2025-2029, d'un élargissement du dispositif du Permis de Louer et du lancement d'un deuxième POPAC voire d'actions plus fortes à destination de certaines copropriétés.

Reloger les ménages

Recycler les îlots dégradés

Opération de Revitalisation de Territoire

Permis de louer

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain

Convention pré-opérationnelle EPF



Ces dernières années, la construction neuve dans le Pays de Lunel n'a présenté qu'une très faible diversité de produits de logements, avec une production très limitée de logements abordables (PSLA) et de logements locatifs sociaux. Portée par la promotion immobilière, dont une partie tournée vers les produits de défiscalisation, ainsi que par l'offre de lots à bâtir en accession à la propriété, elle est en très grande majorité déconnectée des capacités financières de la grande majorité des ménages vivant sur le territoire.

C'est pourquoi la Communauté de communes souhaite avoir un impact sur les produits de logements réalisés sur le territoire et aller vers une diversification de l'offre nouvelle pour mieux répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic, avec une vigilance portée à l'enjeu d'équilibre territorial et de mixité sociale. Pour cela, des réflexions seront engagées pour participer activement auprès des bailleurs sociaux à la construction de logements sociaux et de logements abordables, tandis que l'accompagnement des communes visera l'atteinte des objectifs du PLH. Enfin, l'installation de la CIL, l'élaboration de la CIA et une meilleure répartition de l'offre nouvelle de logements sociaux contribueront à réduire les phénomènes de ségrégation sociale.



3.1

Développer l'offre locative sociale selon un principe de solidarité intercommunale

Le territoire se caractérise par une très forte tension locative sociale, avec un ratio de 8 demandeurs par attribution, l'un des plus élevés du département, et environ 1500 demandeurs en attente. Par ailleurs, le profil des demandeurs se distingue également par une grande précarité, avec un quart des personnes sans logements et 80% de ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond du PLAI. La deuxième caractéristique majeure du Pays de Lunel est la concentration de l'offre locative sociale dans les communes du cœur d'agglomération, avec 98% des logements sociaux familiaux pour 79% des habitants, impliquant des phénomènes de ségrégations socio-spatiales entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, ainsi que des difficultés accrues d'accès au logement des publics précaires dans les villages.

Forte tension locative

Aussi, le Programme Local de l'Habitat affiche pour ambition d'accroître l'offre locative sociale pour la porter à 17% du parc de résidences principales en 2030, avec 400 nouveaux logements en six ans. Pour cela, 24% de l'ensemble de la construction neuve sera constituée de logements locatifs sociaux familiaux grâce notamment à la mise en place d'une politique foncière et d'outils juridiques et réglementaires dans les nouveaux PLU. L'enjeu est également de mieux répartir l'offre sur le territoire communautaire. Ainsi, toutes les communes de plus de 800 habitants ont

un objectif de production de logements sociaux, afin de réduire la part de ces logements localisée dans les communes du cœur d'agglomération, de 92% en 2021 à 87,7% en 2030. Pour développer l'offre la plus en adéquation avec les besoins des ménages et les profils des demandeurs, l'objectif est de produire au moins 35% de PLAI et pas plus de 10% de PLS.

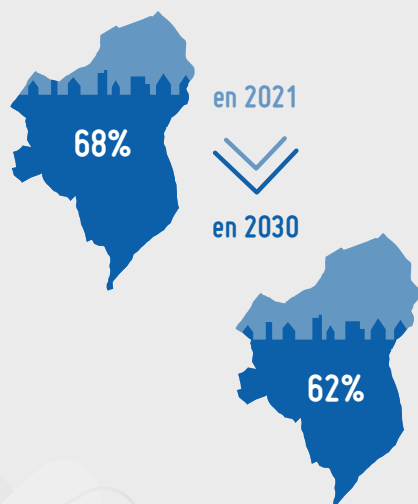
Peu mobilisé, le dispositif de financement de la production de logements sociaux par le Pays de Lunel en cas de réduction de la charge foncière du projet par la commune, sera maintenu. Tandis qu'une réflexion sera engagée sur la prise en charge des garanties d'emprunt par la Communauté de communes.

Enfin, la Communauté de communes va renforcer son dialogue avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire. Ainsi, l'organisation de groupes de travail deux fois par an avec les bailleurs doit permettre de renforcer l'opérationnalité des objectifs de logements sociaux à travers la signature de conventions partenariales. Les objectifs du PLH seront également repris par l'Etat et le département, délégataire des aides à la pierre, pour l'attribution des financements par type de prêt sur le territoire.

17% de logement social en 2030



Part de logements sociaux situés à Lunel



dans la construction neuve dans toutes les communes hors villages de moins de 800 habitants.

3.2

Aider les ménages du territoire à accéder à la propriété

Idéalement situé entre Nîmes et Montpellier le long de l'arc méditerranéen et desservi par l'autoroute A9 et la voie ferrée, le Pays de Lunel connaît ces dernières années une hausse très marquée des prix de l'immobilier (+16% entre 2016 et 2020 pour les maisons et +20% pour les terrains à bâtir). Ainsi, une part croissante des ménages est exclue de l'accession à la propriété et doit quitter le territoire pour trouver des prix plus adaptés à ses capacités financières.

Fort de ce constat largement partagé, la Communauté de communes souhaite développer l'offre de logements abordables dans toutes les communes, en proposant environ 260 logements à prix maîtrisés en six ans, représentant 16% de la construction neuve.

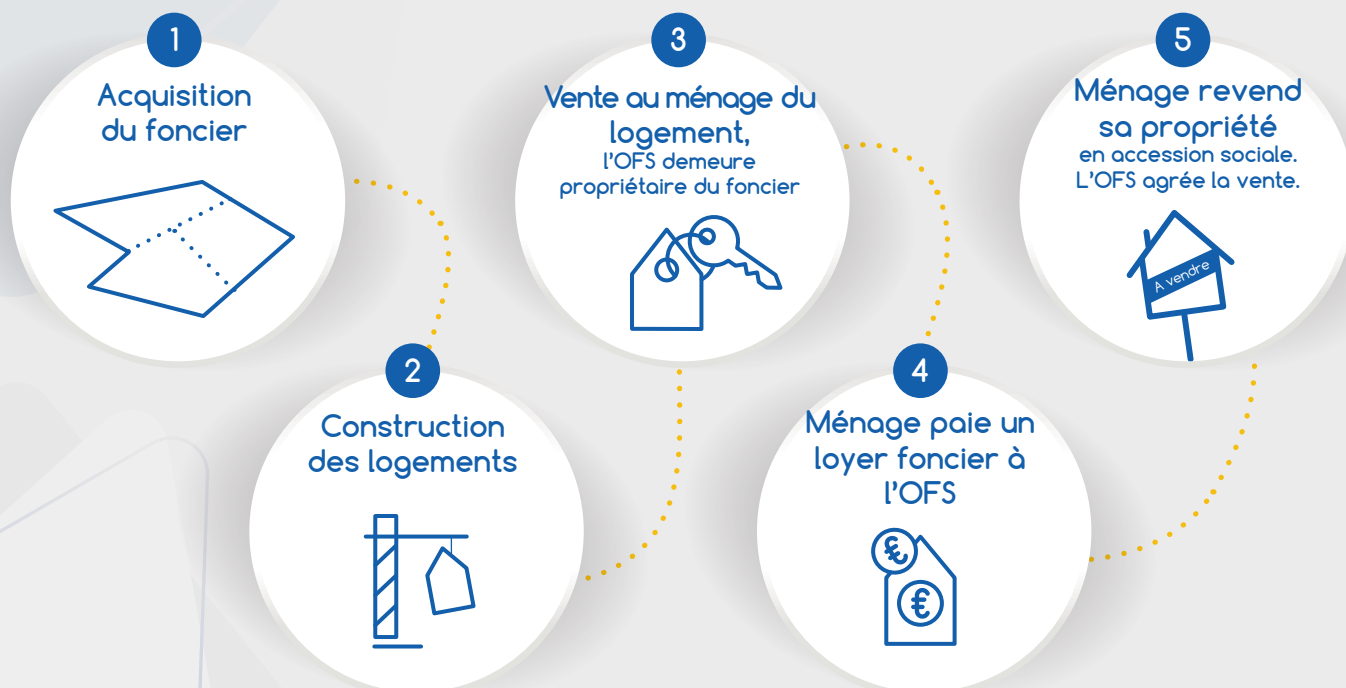
Aider les primo-accédants

Ces logements seront réalisés grâce à la mobilisation des outils juridiques et réglementaires dans les documents d'urbanisme communaux et seront donc réalisés en grande partie dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ils pourront prendre la forme de Baux Réels Solidaires (BRS) ou de Prêt Social Location-Accession (PSLA). Toutefois, au regard du bilan assez décevant du PSLA ces dernières années et surtout de l'éligibilité du BRS au décompte SRU, ce dernier sera privilégié. Il pourra se développer grâce au partenariat renforcé avec les bailleurs sociaux et à l'intégration de la Communauté de communes au sein du Conseil d'Administration des Offices Fonciers Solidaires créés par les bailleurs sociaux déjà implantés sur le territoire.

Bail Réel Solidaire



Fonctionnement d'un Office Foncier Solidaire



3.3

Réduire les phénomènes de ségrégation sociale

Afin de lutter contre la concentration de ménages précaires dans certains quartiers, en particulier dans le quartier prioritaire de la politique de la ville de Lunel, un certain nombre d'actions seront mises en œuvre. Elles concernent d'une part la politique de l'offre et, d'autre part, la politique de gestion de la demande et des attributions.

Meilleure répartition de l'offre

En premier lieu, la répartition de l'offre nouvelle de logements sociaux sera mieux répartie sur le territoire communautaire, à travers des résidences à taille humaine et en évitant une trop grande proximité géographique entre plusieurs programmes de logements sociaux. En parallèle, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain prévoit la redynamisation du quartier prioritaire de Lunel à travers une action large concernant la requalification des

espaces publics, l'acquisition et la requalification de cellules commerciales, l'aide à l'amélioration du parc de logements privés intégrant des mesures coercitives (ORI) sur les logements les plus dégradés et le recyclage d'îlots dégradés avec la production de logements en accession (PSLA) ou de logements locatifs intermédiaires (PLS) afin d'accueillir de nouveaux profils de ménages.

Convention Intercommunale d'Attribution

Par ailleurs, l'installation de la Conférence Intercommunale du Logement va permettre l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attributions dont l'objectif est de favoriser la mixité sociale à travers la politique d'attribution des bailleurs sociaux. Avec l'ambition de réduire les attributions de logements sociaux dans le QPV aux ménages les plus précaires.



Adopte les orientations

Document cadre de la CIL

Aspects réglementaires

Diagnostic social et territorial

Grandes orientations d'attributions et de mutations



Convention Intercommunale d'Attribution (CIA)

Objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires

Modalités de logement et accompagnement social

Modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires



Suit et évalue

Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'information des Demandeurs (PPGDID)

Modalités d'information, d'accueil des demandeurs et d'enregistrement des demandes

Dispositifs de gestion partagée des demandes de logements enregistrées sur le SNE

Mise en place d'un service intercommunal d'accueil, d'information des demandeurs de logement social et d'enregistrement des demandes sur le SNE

Le Pays de Lunel se caractérise par des enjeux particulièrement marqués en matière de « publics spécifiques », dont la situation est plus fragile que dans le reste du département, qu'il s'agisse de jeunes, de personnes âgées, de personnes handicapées, de personnes précaires ou des gens du voyage. Aussi, une attention particulière sera portée à l'accès au logement et à l'hébergement de ces publics qui présentent, pour chacun d'entre eux, une grande diversité de situations et de besoins, auxquelles la réponse la plus adaptée devra être apportée.

Les actions à destination des jeunes et des personnes âgées intégreront deux dimensions. D'une part, le maintien à domicile des personnes âgées avec le financement de travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la facilitation de l'accès des jeunes à des logements autonomes avec le renforcement d'une offre à bas loyer dédiée. D'autre part, le renforcement de l'offre en structures d'hébergement pour personnes âgées (habitat inclusif, maison en partage, EHPAD) et la réflexion pour la création d'une Résidence Habitat Jeunes à Lunel.

Enfin, le phénomène, déjà ancien, de sédentarisation des gens du voyage entraîne une réponse à plusieurs niveaux, de la lutte contre la cabanisation à la réalisation d'une aire de grand passage en passant par des solutions d'habitat adapté et une rénovation de l'aire d'accueil de Lunel.



4.1

Lutter contre la cabanisation et accompagner la sédentarisation des gens du voyage

La cabanisation est un phénomène ancien dans le Pays de Lunel. Bien que très présent dans la partie Sud du territoire, et particulièrement à Marsillargues, il concerne quasiment toutes les communes et n'est pas exclusivement le fait des gens du voyage.

Face à l'ampleur du phénomène, une charte de lutte contre la cabanisation a été signée en 2008 entre l'Etat, le procureur général et 16 communes du littoral héraultais, dont Marsillargues. Elle vise à renforcer la concertation entre les institutions, encourager la verbalisation, refuser le raccordement aux réseaux, informer l'acquéreur et le notaire à chaque DIA, etc. Afin de renforcer la lutte contre la cabanisation, le dispositif Aigle est en cours de déploiement auprès des communes. Le PLH prévoit d'initier un diagnostic de la cabanisation sur les 14 communes du territoire visant à identifier les secteurs de concentration des situations et à proposer des actions vers des solutions d'habitat décentes.

Prévenir la cabanisation

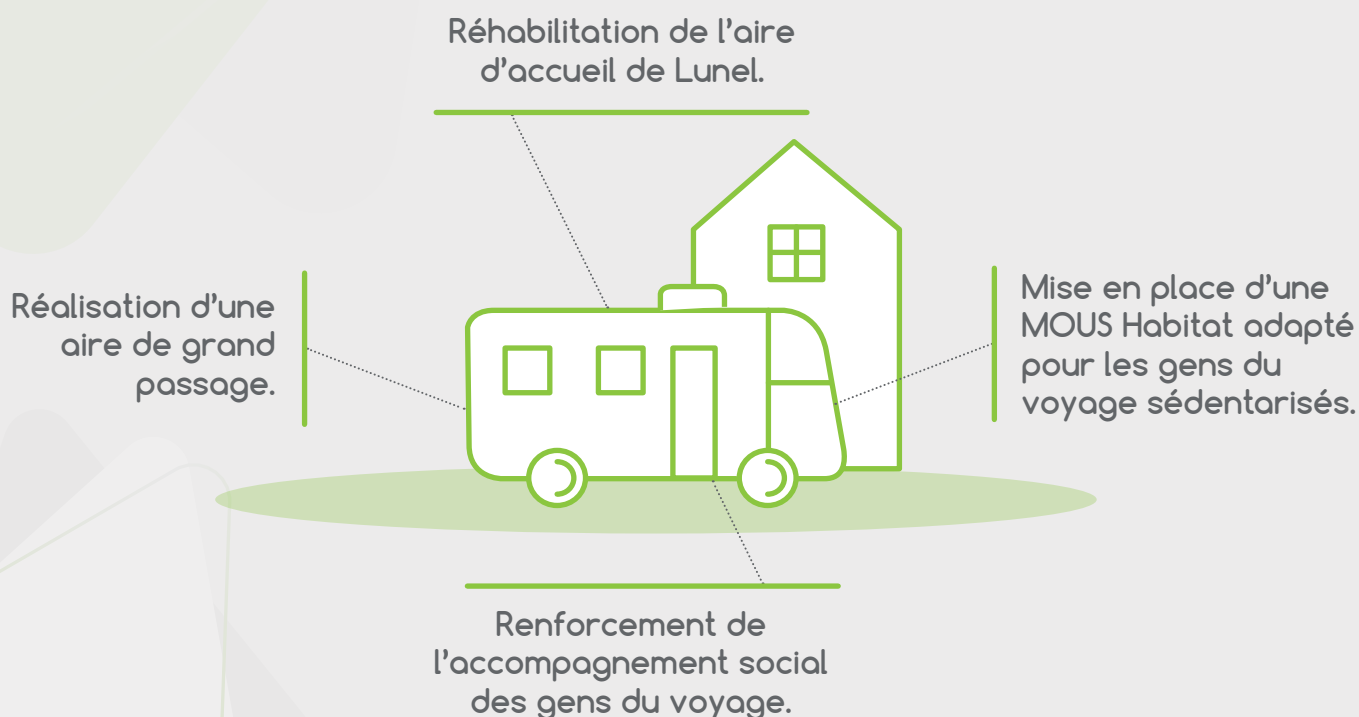
La sédentarisation de quelques familles constatée sur l'aire d'accueil de Lunel, en plus de son aspect vétuste et de son ancienneté, provoquent la nécessité de réaliser des travaux de réhabilitation qui seront engagés dès 2024. En parallèle, le CIAS a élaboré un projet social et un recrutement est en cours pour renforcer l'accompagnement social des personnes accueillies sur l'aire. A l'issue de la réhabilitation de l'aire, des propositions de relogement seront également proposées aux familles sédentarisées, dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Habitat adapté.

Reloger les familles sédentarisées

Enfin, une étude de faisabilité va être lancée prochainement pour étudier la possibilité d'aménager une aire d'accueil de grand passage sur un site situé à cheval entre les communes de Saturargues et de Lunel. Si les conclusions de l'étude sont favorables, l'aire de grand passage pourra alors être réalisée dans le temps du PLH.



Objectifs du Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage de l'Hérault :



4.2

Faciliter l'accès au logement des jeunes

Les personnes de moins de 30 ans sont moins diplômées et dans une situation plus précaire dans le Pays de Lunel que dans le reste du département. Ainsi, ils sont pour 70% locataires dans un parc privé parfois de mauvaise qualité, tandis que près de 10% sont logés gratuitement, en lien avec des situations professionnelles fragiles puisque près de la moitié des jeunes en emploi est en apprentissage, en intérim ou en CDD. Or, l'accompagnement des jeunes dans l'accès au logement sur le territoire est aujourd'hui limité le plus souvent à un soutien dans les démarches administratives relatives aux aides de la CAF ou les avances et cautions proposées notamment par Action Logement, grâce à la Mission Locale Jeunes mais aussi le Centre Intercommunal d'Action Sociale.

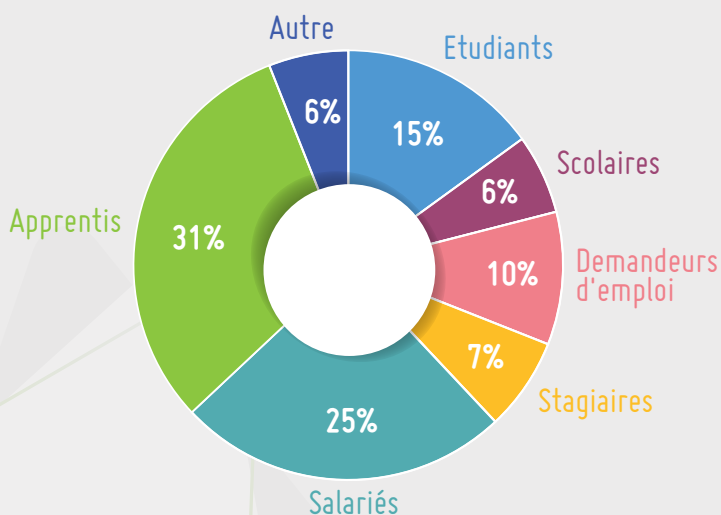
La Communauté de communes souhaite engager une action forte pour accompagner les jeunes du territoire dans leur accès vers un logement autonome. Il s'agit de mener une politique de l'offre avec le développement de résidences et de structures dédiées aux jeunes.

D'une part, une réflexion sera initiée en vue de la création d'une Résidence Habitat Jeunes, dont l'absence fait aujourd'hui défaut sur le territoire. L'objectif est de réaliser une résidence de petite taille (15 à 20 logement) de préférence dans le cœur de ville de Lunel, à proximité de la gare, des emplois, commerces, services et équipements publics. D'autre part, les groupes de travail avec les bailleurs sociaux seront l'occasion d'encourager la réalisation de résidences sociales destinées aux jeunes de moins de 30 ans, instaurées par la loi ELAN. Ces résidences présentent la particularité d'être constituées de petits logements (T1/T2) dont l'attribution est réservée aux jeunes avec des contrats de location spécifiques d'un an, renouvelables.

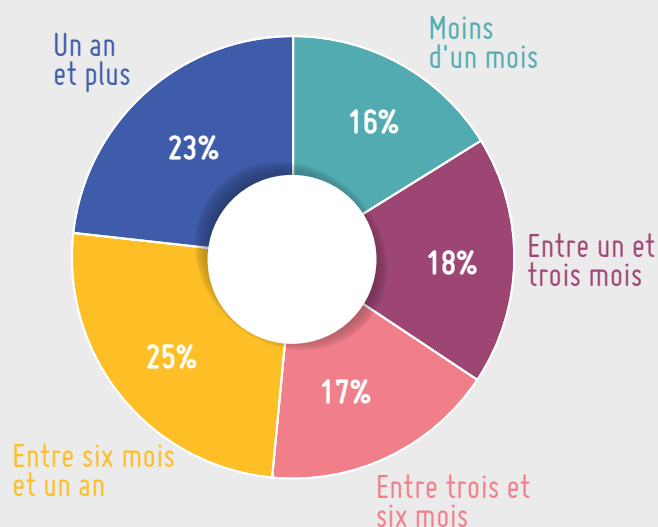
Proposer une offre dédiée



Activités des jeunes logés dans les RHJ



Durée des séjours dans les RHJ



4.3

Diversifier les réponses apportées aux personnes âgées et handicapées

Bien qu'il compte une proportion légèrement inférieure de personnes de plus de 65 ans que la moyenne départementale, le Pays de Lunel est également confronté au phénomène de vieillissement de sa population. Aujourd'hui, les premières générations de baby-boomers ont environ 75 ans et commencent à peine à arriver aux âges de la perte d'autonomie. L'enjeu du vieillissement est devant nous, les conséquences de l'arrivée aux âges de la perte d'autonomie des générations nombreuses de l'après-guerre n'en est qu'à ses prémices.

Le premier PLH souhaite ainsi poser les bases d'une politique communautaire à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap dans le lunellois. L'action publique portera sur deux piliers complémentaires afin d'apporter des réponses adaptées à la diversité des situations constatées.

D'une part, il s'agit de répondre à la volonté largement exprimée des personnes âgées de continuer à vivre dans leur domicile le plus longtemps possible, en ayant à l'esprit que 78% des séniors occupent des maisons individuelles dont ils sont le plus souvent propriétaires. Pour cela, le PIG Hérault Rénov finance

aujourd'hui les travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Avec un objectif actuel de 17 logements financés chaque année, le PLH engagera une réflexion sur une évolution éventuelle de l'ambition de la Communauté de communes, ainsi que sur son règlement d'intervention.

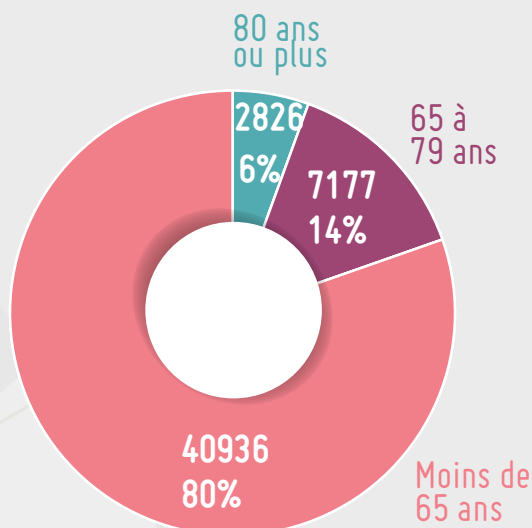
D'autre part, il est indispensable de maintenir une offre suffisante et diversifiée en structures d'hébergement collectives pour permettre aux personnes les plus âgées de trouver une solution adaptée à leurs besoins et à leurs capacités financières. Avec 389 places en EHPAD aujourd'hui, le Pays de Lunel est légèrement moins bien équipé que le département.

Aussi, l'enjeu est d'accompagner la hausse du nombre de personnes âgées sur le territoire et notamment de diversifier l'offre en favorisant des structures telles que les maisons en partage et l'habitat inclusif qui apportent une réponse pertinente aux personnes âgées qui souffrent de solitude mais n'ont pas nécessairement besoin de structures médicalisées.

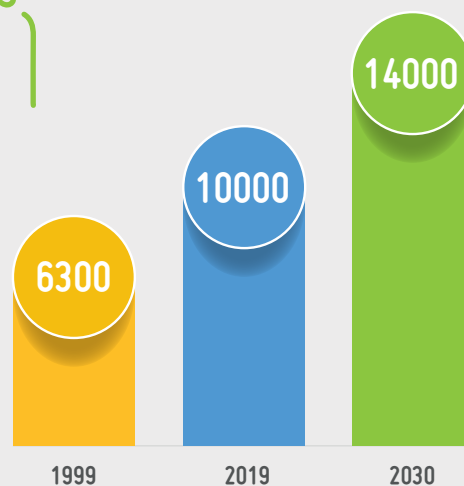
Adapter l'offre aux besoins



Part des personnes âgées dans le Pays de Lunel en 2019



Persepctive de hausse du nombre de plus de 65 ans dans le Pays de Lunel





152, chemin des merles - ZAE Luneland
34 403 LUNEL

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE

Isabelle de MONTGOLFIER
Vice-présidente
Communauté de communes du Pays de Lunel
Aménagement et développement du territoire

Anne TEYSSIER
Responsable Service Aménagement du Territoire
Communauté de communes du Pays de Lunel
04 67 83 54 10
a.teyssier@paysdelunel.fr



Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire - Mai 2023

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne

Découvrez votre territoire

CartA'U

www.observatoire.audrna.com

