

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



Programme
d'actions

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

Cadre législatif p. 04

1/ Devenir le pilote de la politique locale de l'habitat p. 06

Action 1 ▶ Créer un pôle habitat et apporter un appui technique aux communes p. 08

Action 2 ▶ Mettre en place une politique foncière et instaurer de nouveaux modes opératoires p. 10

Action 3 ▶ Evaluer le PLH et animer le partenariat local p. 12

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

Action 4 ▶ Mobiliser le potentiel constructible dans les enveloppes urbaines p. 16

Action 5 ▶ Améliorer la performance énergétique du parc existant et la résilience des copropriétés p. 18

Action 6 ▶ Valoriser les logements des centres anciens et développer l'offre conventionnée dans le parc privé p. 20

Action 7 ▶ Lutter contre l'habitat indigne p. 22

Action 8 ▶ Accompagner les interventions de renouvellement urbain du cœur de ville de Lunel p. 24

3/ Diversifier le parc de logements dans une démarche d'équilibre territorial p. 26

Action 9 ▶ Piloter la production de logements locatifs sociaux p. 28

Action 10 ▶ Favoriser la construction de logements à prix maîtrisés p. 30

Action 11 ▶ Mettre en place la CIL et créer un pôle logement p. 32

4/ Répondre aux besoins de tous les publics p. 34

Action 12 ▶ Lutter contre la cabanisation p. 36

Action 13 ▶ Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et accueillir les grands passages p. 38

Action 14 ▶ Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes... p. 40

Action 15 ▶ Apporter une réponse adaptée à tous les niveaux de la perte d'autonomie p. 42

Moyens humains et financiers prévisionnels p. 44

▶ Moyens financiers p. 46

▶ Moyens humains p. 47

Cadre législatif

Article L302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Le contenu du programme d'actions 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.

«Le programme d'actions indique :

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place des dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier ;

b) Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles L. 302-5 et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article L. 302-8 ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en oeuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en oeuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

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



Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Objectifs

- > Mettre en place un pilotage communautaire affirmé et reconnu sur l'habitat et le logement, en collaboration étroite avec les communes du territoire.
- > Faciliter la réalisation des projets et l'atteinte des objectifs territorialisés de production de logements dans chaque commune.
- > Apporter une assistance technique et une ingénierie aux communes pour assurer la compatibilité des PLU avec le PLH et la mobilisation des outils juridiques, réglementaires et fonciers favorisant une production diversifiée de logements..

Description

Afin de se positionner comme le pilote de la politique en matière d'habitat et de logement sur son territoire, le Pays de Lunel souhaite, dans un premier temps, se renforcer et intégrer de nouvelles compétences en matière d'habitat, en lien avec le service urbanisme. Le nouveau service habitat aura pour missions de :

- > Assurer le suivi, l'animation et la mise en œuvre des actions du PLH 2024-2029 et contribuer notamment à l'instauration d'une politique foncière.
- > Accompagner les communes dans la révision de leurs documents d'urbanisme et apporter un appui technique indispensable à l'atteinte des objectifs territorialisés.
- > Veiller à la bonne articulation entre les différentes politiques sectorielles menées par la Communauté de communes, en particulier en matière d'urbanisme, de mobilité, de réseaux et de développement économique.
- > Mettre en place et animer le dispositif de suivi-évaluation du PLH.
- > Développer les partenariats avec l'ensemble des acteurs institutionnels et professionnels de l'habitat et du logement.

Il s'agit dans un premier temps de mettre en place un comité technique de gouvernance du PLH, composé de la vice-présidente déléguée à l'habitat, du Directeur Général des Services et des services habitat et urbanisme. Cette instance se réunit a minima une fois par an pour préparer le bureau communautaire,

lieu de décision regroupant toutes les communes du territoire. Le bureau communautaire porte notamment sur l'avancement des actions (bilan annuel), les éventuels points de blocages, ou encore les arbitrages financiers.

Le service habitat assurera, en continu, un travail d'assistance technique et de conseil auprès des communes. Un appui indispensable pour assurer l'opérationnalité du PLH et faire bénéficier aux communes d'une ingénierie dont elles manquent cruellement. La mission prendra deux formes :

- > L'aide à la révision et la modification des documents d'urbanisme communaux afin notamment de s'assurer de la compatibilité avec les objectifs du PLH. Il s'agit également d'apporter un appui technique pour la mobilisation d'outils réglementaires et fonciers permettant une meilleure maîtrise des projets.
- > L'appui à l'élaboration des projets afin de proposer des outils, des financements ou des montages d'opérations pour débloquer certaines situations, de mettre en réseau les communes avec des aménageurs, promoteurs ou bailleurs sociaux, de réajuster la programmation si nécessaire, etc.

La réalisation d'une boîte à outils concernant la maîtrise foncière, la fiscalité de l'aménagement, ou encore l'amélioration de l'habitat constituera un document précieux pour les communes. Elle sera présentée lors d'ateliers d'information visant à promouvoir les dispositifs financiers et réglementaires favorisant la production et la diversification des logements.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
Communes

Partenaires

DDTM

Etablissement Public
Foncier d'Occitanie

Bailleurs sociaux

Agence d'urbanisme

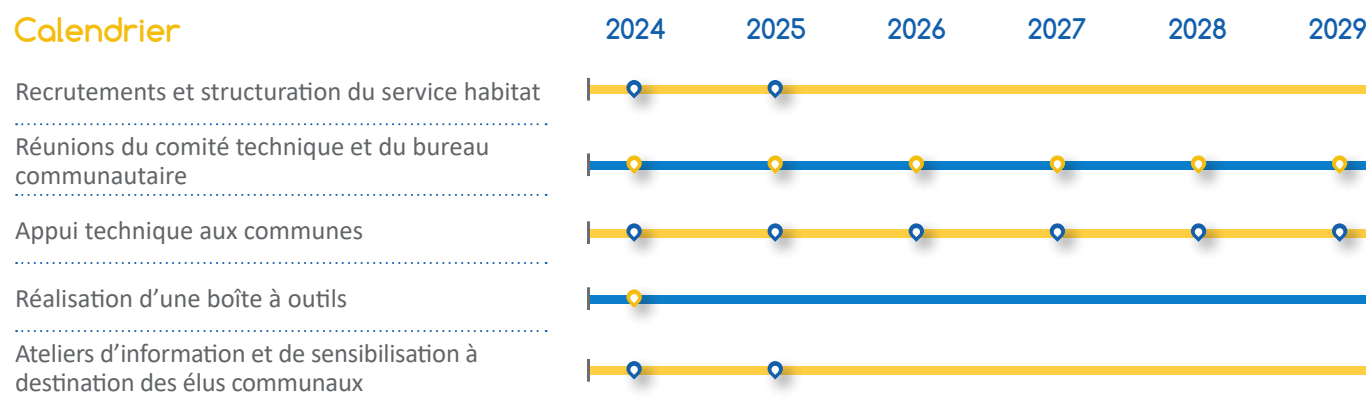
Bureaux d'études en
urbanisme

Conseil départemental

Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement (CAUE)

Agence Départementale
d'Information pour le
Logement (ADIL)

Calendrier



Moyens

Humains
fonctionnement



0,35 ETP

Le chargé de mission habitat consacrera environ 35% de son temps à l'appui aux communes.

Financiers
investissement



- M€

Réalisation d'une boîte à outils (2024)

Financement dans le cadre de la subvention accordée à l'agence d'urbanisme.

Critères d'évaluation

- > Nombre de réunions dédiées au suivi et à la mise en œuvre du PLH.
- > Suivi des modifications et des révisions des documents d'urbanisme communaux et des mises en compatibilité avec le PLH.
- > Suivi des outils réglementaires intégrés dans les documents d'urbanisme communaux.

Mettre en place une politique foncière et instaurer de nouveaux modes opératoires

Objectifs

- > Développer le portage foncier pour diversifier la production de logements et participer activement à la réalisation des objectifs du PLH dans chaque commune.
- > Favoriser la construction de logements dans l'enveloppe urbaine des communes et identifier les gisements et potentiels fonciers les plus intéressants.
- > Développer le partenariat avec les acteurs du secteur pour partager les grands objectifs du PLH et co-construire les grands projets du territoire.

Description

Afin de maîtriser au mieux la production de logements dans les communes du Pays de Lunel, et d'accompagner les communes, notamment les plus petites, le Pays de Lunel s'engage dans le développement d'une politique foncière.

L'Etablissement Public Foncier d'Occitanie travaille déjà avec plusieurs communes du territoire, dans le cadre de conventions opérationnelles. La Communauté de communes va s'engager dans la signature d'un protocole de partenariat permettant à l'ensemble des communes d'accéder à l'ingénierie foncière offerte par l'EPF et d'accélérer la réalisation de projets d'habitat.

Ce protocole permettra d'inscrire un certain nombre de sites et projets dans une démarche de portage public du foncier, de définir des secteurs prioritaires d'acquisitions foncières, mais également de déterminer des grands principes d'aménagement des sites faisant l'objet d'un portage foncier (densité minimale, part de logements sociaux et abordables, etc.). Il s'appuiera sur l'observatoire des sites et projets, enrichi plus tard par sa transformation en observatoire de l'habitat et du foncier.

Par ailleurs, le partenariat avec l'EPF permet le co-financements d'études urbaines préalables et favorise la sortie d'opérations complexes (dureté foncière, surcoûts liés à une démolition ou une dépollution), notamment en renouvellement urbain, grâce à un dispositif de minoration de charges foncières.

En parallèle, pour se donner les moyens de construire 275 logements par an, le Pays de Lunel souhaite renforcer le dialogue avec les opérateurs, acteurs essentiels de la réussite du PLH.

D'une part, l'idée est d'organiser des rencontres régulières, environ deux fois par an, avec les bailleurs sociaux du territoire afin d'atteindre l'objectif de 66 logements sociaux familiaux et 44 logements en accession sociale (BRS et PSLA) par an. L'organisation de groupes de travail aura notamment pour ambition de conduire à la signature de conventions partenariales d'objectifs entre le Pays de Lunel et les bailleurs sociaux. Ces conventions pourraient définir les objectifs de production et de réhabilitation du parc locatif social, ou encore la production de logements en accession sociale sur le territoire communautaire.

D'autre part, le dialogue sera renforcé avec les opérateurs. Il s'agit d'échanger, dans le cadre de rencontres annuelles, avec les promoteurs, aménageurs et bailleurs sociaux sur les évolutions législatives et du marché immobilier mais aussi sur les grands projets et les opérations d'ensemble en cours. L'objectif est de présenter les attentes et les exigences de la Communauté de communes dès l'amont des grands projets et ainsi de les co-construire pour garantir leur réussite. Les différents opérateurs sont des partenaires indispensables pour la mise en œuvre des objectifs du PLH.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
Communes

Partenaires

Etablissement Public
Foncier d'Occitanie

Bailleurs sociaux

Opérateurs et
aménageurs privés

DDTM

Agence Départementale
d'Information pour le
Logement (ADIL)

Calendrier

Signature d'un protocole de partenariat avec
l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie

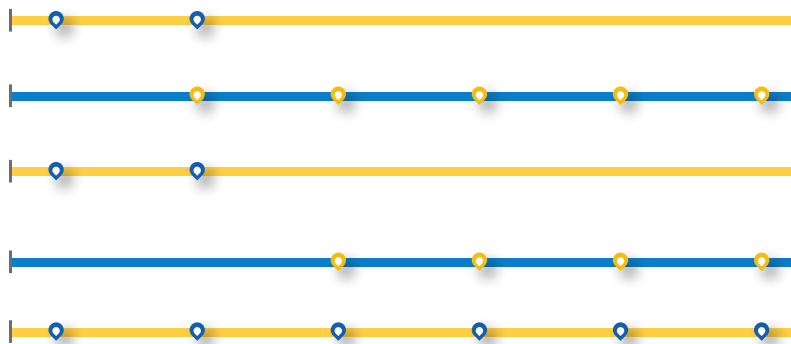
Acquisition et portage foncier par l'EPF

Groupes de travail pour l'élaboration de
conventions partenariales d'objectifs avec les
principaux bailleurs sociaux

Evaluation et mise en œuvre des conventions
partenariales d'objectifs

Rencontres annuelles avec les opérateurs privés

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Moyens

Humains
fonctionnement



0,3 ETP

Le chargé de mission habitat consacrerait environ 30%
de son temps à l'animation du réseau des acteurs.

Financiers
investissement



- M€

Cette fiche-action ne nécessite pas de dépense
d'investissement mais une mobilisation importante en
termes d'animation et de coordination.

Critères d'évaluation

- > Suivi et évaluation du protocole de partenariat avec l'EPF (*superficie et montant des acquisitions foncières, nombre et produits de logements réalisés après un portage foncier, etc.*).
- > Nombre de conventions partenariales d'objectifs signées avec les bailleurs sociaux.
- > Fréquence et niveau de participation aux rencontres avec les opérateurs privés.

Objectifs

- > Evaluer en continu la mise en œuvre des actions du PLH et bien connaître les dynamiques du marché immobilier sur le territoire afin de faire évoluer les orientations le cas échéant.
- > Partager la connaissance de la situation de l'habitat et du logement dans le Pays de Lunel avec l'ensemble des acteurs locaux, institutionnels et professionnels.
- > Maintenir une bonne connaissance des projets habitat dans le Pays de Lunel et favoriser progressivement la production de logements au sein des enveloppes urbaines des communes.

Description

Prévu par l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le suivi et l'évaluation du PLH s'appuiera sur un tableau de bord de suivi des actions intégrant un certain nombre d'indicateurs, et sera l'occasion pour le Pays de Lunel de délibérer chaque année sur l'état d'avancement du projet, ainsi que l'évolution des marchés foncier et immobilier, ou encore de la tension locative sociale. Un bilan à mi-parcours ainsi qu'un bilan final seront réalisés et transmis aux services de l'Etat pour un passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

A partir des résultats issus des bilans annuels et des évolutions législatives récentes, la mission de suivi-animation sera l'occasion pour le Pays de Lunel d'organiser un événement annuel, «Les Matinales de l'Habitat». Cet événement permettra de réunir l'ensemble des partenaires participant à la mise en œuvre du PLH autour d'un sujet précis et de communiquer sur les enjeux du territoire et les grands objectifs de la Communauté de communes.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé les observatoires de l'habitat et du foncier, dont l'objet est de renforcer la connaissance du foncier disponible afin de faciliter notamment la sobriété foncière. Ils doivent être mis en place au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire.

L'analyse du foncier se base sur des éléments facilitant l'optimisation du foncier dans les espaces

déjà urbanisés, comme :

- > Le recensement des friches constructibles et des locaux vacants.
- > L'identification de secteurs d'optimisation potentielle de la densité de construction repérés au titre de certaines dispositions des documents d'urbanisme.
- > Les surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes, dans des secteurs à enjeux préalablement repérés.

Dans le cadre de l'élaboration des objectifs territorialisés, un observatoire des sites et projets a été mis en place. Il sera actualisé tous les deux ans afin de suivre l'évolution des projets et d'en identifier de nouveaux. Cette actualisation permet au service habitat de rencontrer les élus et techniciens des 14 communes, de rappeler les grandes orientations du PLH, d'éclairer sur les enjeux de chaque commune, et de favoriser la réalisation de certains projets en situation de blocage, voire de faire évoluer leur programmation.

L'observatoire des sites et projets devra progressivement évoluer vers un observatoire de l'habitat et du foncier. Il fera l'objet d'un outil de consultation en ligne dédié au service habitat et constituera une base de travail pour faire émerger des projets au sein des enveloppes urbaines.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel

Partenaires

Communes
DDTM
DDETS

Préfecture de l'Hérault
Conseil départemental
Agence d'urbanisme

**Agence Départementale
d'Information pour le
Logement (ADIL)**

Calendrier

Alimentation du tableau de bord et dispositif de suivi-évaluation en continu du PLH

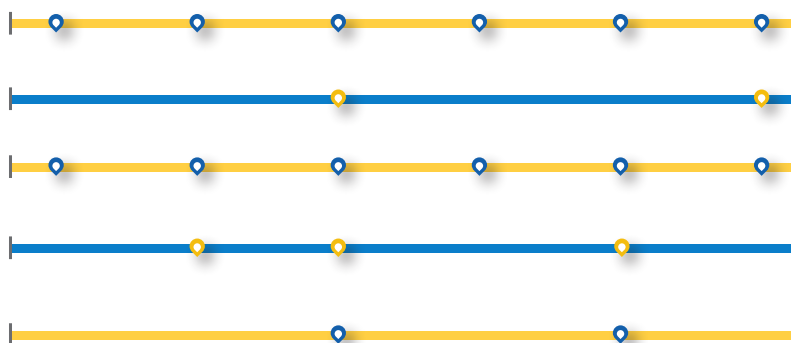
Bilan à mi-parcours et bilan final du PLH

Organisation des «Matinales de l'Habitat»

Actualisation de l'observatoire des sites et projets et évolution vers l'observatoire de l'habitat et du foncier

Actualisation de l'observatoire de l'habitat et du foncier

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Moyens

Humains
fonctionnement



0,35 ETP

Le chargé de mission habitat consacrera environ 35% de son temps à la mise en œuvre et à l'évaluation du PLH, ainsi qu'à l'actualisation des observatoires.

Financiers
investissement



- M€

- M€

- M€

Réalisation des bilans du PLH

Financement dans le cadre de la subvention à l'A'U.

Création du tableau de bord de suivi du PLH

Financement dans le cadre de la subvention à l'ADIL.

Création et actualisation d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Financement dans le cadre de la subvention à l'A'U.

Critères d'évaluation

- > Mise en place et alimentation régulière des indicateurs du tableau de bord.
- > Fréquence et niveau de participation aux «Matinales de l'Habitat».
- > Réalisation des bilans annuels, triennaux et final du PLH.
- > Actualisation de l'observatoire des sites et projets.
- > Création de l'observatoire de l'habitat et du foncier.

2

Proposer un parc de
logements de qualité
dans un
environnement
préservé



Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Objectifs

- > Répondre aux enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols issus de la loi Climat et Résilience et de l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.
- > Contribuer à la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la construction de logements de 54% par rapport à la dernière décennie, conformément aux objectifs du SCoT.
- > Mobiliser et remettre sur le marché le parc de logements vacants structurels, en particulier dans les centres anciens.

Description

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021, issue de la convention citoyenne pour le climat, ainsi que le SCoT du Pays de Lunel, arrêté le 09 février 2022 et en cours d'approbation, engagent le territoire sur le chemin de la sobriété foncière. Dans ce contexte, afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, de lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'accroissement du risque de ruissellement, de maintenir des espaces agricoles indispensables à notre autosuffisance alimentaire, et plus généralement de préserver la qualité du cadre de vie, le PLH du Pays de Lunel s'engage dans plusieurs actions.

En premier lieu, il s'agit d'initier une démarche intercommunale de type BIMBY - Build In My Backyard. L'enjeu est d'accompagner le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine des communes.

La division parcellaire, l'urbanisation des dents creuses ou la démolition-reconstruction au sein de tissus urbains déjà constitués ne sont pas sans constituer des difficultés avec les riverains en terme de vis-à-vis, de stationnement ou de toutes sortes de nuisances. Or, le PLU ne peut pas toujours tout anticiper. C'est pourquoi l'idée est de solliciter une équipe d'architectes et d'urbanistes afin d'accompagner les propriétaires qui souhaitent s'engager dans une

démarche de division parcellaire ou d'urbanisation de dents creuses. Il peut s'agir d'un accompagnement global, de la définition du projet au dépôt du permis de construire, afin que l'opération s'intègre au mieux dans son environnement et paysager.

En parallèle, l'accompagnement des communes dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme portera une attention particulière à la bonne intégration, dans les règlements écrits et graphiques, de dispositions favorables (emprise au sol, règles de prospect, etc.) à une densification douce, soucieuse du cadre de vie et du maintien de la nature en ville.

Ainsi, l'agence d'urbanisme apportera son expertise dans la mission d'accompagnement de la révision des PLU. Elle réalisera un guide méthodologique sur l'élaboration d'OAP sectorielles en renouvellement urbain ou encore d'une OAP thématique pour une intensification urbaine soucieuse de la qualité du cadre de vie, de la biodiversité et de la nature en ville.

Présenté aux élus et techniciens des communes dans le cadre d'ateliers de sensibilisation, le guide constituera un appui technique pour les communes et pour le futur chargé de mission habitat.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
Communes

Partenaires

DDTM

Etablissement Public
Foncier d'Occitanie

Bureaux d'études en
urbanisme

Agence de
l'Environnement et de
la Maîtrise de l'Energie
(Ademe)

Agence d'urbanisme

Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement (CAUE)

Caisse des Dépôts
et Consignations
Biodiversité

Calendrier

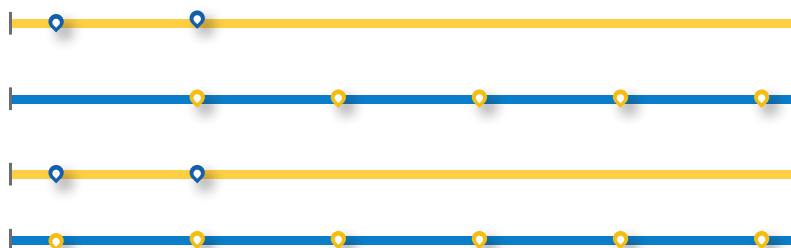
Lancement d'une démarche intercommunale de
type BIMBY

Mise en œuvre de la démarche et
accompagnement des propriétaires

Réalisation d'un guide méthodologique pour un
PLU favorable à une densification douce

Appui technique aux communes

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Moyens

Humains
fonctionnement



0 ETP

Le temps consacré par le chargé de mission habitat pour cette fiche-action est déjà inscrit dans l'action 3.

Financiers
investissement



30 000 €

- €

Démarche Bimby (2024-2025)

Financement d'une mission d'accompagnement des propriétaires dans une démarche de division parcellaire.

Création d'un guide pour un PLU favorable à une densification douce (2024-2025)

Financement dans le cadre de la subvention à l'A'U.

Critères d'évaluation

- > Suivi de la part de la construction neuve située dans l'enveloppe urbaine des communes.
- > Suivi de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols dans les communes.
- > Evolution des règlements écrits et graphiques des documents d'urbanisme communaux afin de favoriser une densification douce au sein des enveloppes urbaines.

Améliorer la performance énergétique du parc existant et la résilience des copropriétés

Objectifs

- > Lutter contre la précarité énergétique et accompagner les propriétaires occupants modestes et très modestes dans leurs travaux de rénovation énergétique.
- > Renforcer les dispositifs et les moyens locaux visant à améliorer les performances énergétiques du parc de logements du lunellois, en accompagnement de la politique nationale.
- > Favoriser la rénovation énergétique globale des copropriétés et accompagner les plus fragiles dans leur redressement, à travers des travaux d'urgence ou une structuration des instances pour un assainissement des comptes et une meilleure gestion financière.

Description

Dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a apporté de nouvelles mesures pour réduire le nombre de logements énergivores appelés «passoires thermiques» et baisser de manière plus générale la consommation énergétique du parc de logements et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, la réalisation d'audits énergétiques est obligatoire pour toutes les ventes de logements classés F et G dès le 1^{er} avril 2023, pour les logements de classe E dès le 1^{er} janvier 2025. L'audit énergétique apporte des informations complémentaires au DPE pour orienter l'acquéreur dans ses travaux de rénovation. En parallèle, les logements consommant plus de 450kWh/m²/an sont interdits à la location à compter du 1^{er} janvier 2023, les logements de classe G à compter de 2025, de classe F à compter de 2028 et de classe E à compter de 2034.

Le Programme d'Intérêt Général «Hérault Rénov» contribue financièrement aux travaux de rénovation énergétique de 46 logements par an, auprès des propriétaires occupants modestes et très modestes, avec des objectifs atteints, voire dépassés. L'information est assurée par une permanence d'une demi-journée hebdomadaire, un site internet et des journées d'information organisées avec le CIAS.

Dès 2023, un bilan des 5 années du PIG sera mené, il intégrera des pistes d'amélioration pour le nouveau PIG qui portera sur la période 2024-2028. A partir de 2024 et après l'approbation du PLH, une réflexion sera

menée sur la création d'un règlement d'intervention propre à la Communauté de communes avec de nouveaux objectifs et de nouvelles règles de financement.

L'étude préalable d'OPAH intégrera un volet énergie renforcé afin d'identifier les logements les plus énergivores et les secteurs de concentration des situations de précarité énergétique. Une éventuelle OPAH dans plusieurs centres anciens pourra compléter les objectifs et les financements actuels du PIG dans des secteurs où se concentre le parc ancien.

En parallèle, le dispositif national MaPrimeRénov apporte des aides financières aux travaux de rénovation énergétique pour les ménages dont les revenus dépassent les plafonds Anah. Depuis 2023, les propriétaires sont accompagnés dans leurs démarches par les guichets France Rénov pour l'Anah et Rénov Occitanie porté par la Région.

Bien que le PIG n'intègre pas de volet copropriétés, le dispositif MaPrimeRénov Copropriétés permet aux copropriétés de bénéficier d'aides aux travaux d'amélioration énergétique. Entre 2020 et 2022, un POPAC a permis d'accompagner des copropriétés vers des travaux et d'autres vers la création de syndicats bénévoles et une meilleure organisation (règlement intérieur, gestion financière, etc.). L'étude préalable d'OPAH intégrera un volet copropriétés, tandis que la question d'une meilleure connaissance du parc de copropriétés, à travers un nouveau POPAC, voire un VOC, se posera au cours de ce premier PLH.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
Conseil départemental
Agence nationale de l'habitat (Anah)

Partenaires

Communes
Région Occitanie
Gefosat
Chambres consulaires

Soliha
Syndics de copropriétés
DDTM
Banque des Territoires

Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (Ademe)

Calendrier

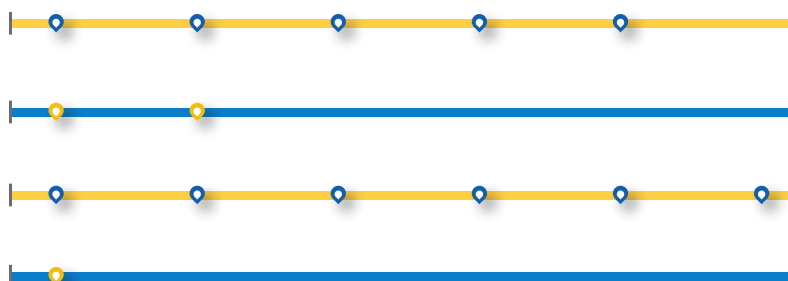
Volet énergie du nouveau PIG Hérault Rénov 2024-2028

Réflexion sur la mise en place d'un règlement d'intervention spécifique dans le cadre du PIG Hérault Rénov

Poursuite des dispositifs MaPrimeRénov et MaPrimeRénov Copropriétés

Etude préalable à un éventuel élargissement de l'OPAH à de nouveaux cœurs de villes et de villages

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Moyens

Humains
fonctionnement



0,2 ETP

Le chargé de mission logement consacrera environ 20% de son temps au suivi et aux réflexions sur l'évolution du PIG Hérault Rénov.

Financiers
investissement



46 000 €/an

Volet Energie du PIG Hérault Rénov

Soit 32 000 €/an de subvention de travaux et 14 000 € de suivi-animation.

Critères d'évaluation

- > Bilan du volet énergie du nouveau PIG Hérault Rénov et mise en place d'un règlement spécifique, intégrant de nouvelles ambitions en matière de performance énergétique.
- > Bilan des dispositifs MaPrimeRénov et MaPrimeRénov Copropriétés dans le Pays de Lunel.
- > Evolution des performances énergétiques du parc de logements du lunellois.
- > Réalisation de l'étude préalable d'OPAH et intégration de nouveaux sites avec un volet énergie et un volet copropriétés.

Objectifs

- > Encourager les travaux de réhabilitation et de rénovation du parc de logements des cœurs de ville et village afin de maintenir leur attractivité.
- > Développer le conventionnement du parc locatif privé pour étoffer une offre de logements renouvelée avec des loyers maîtrisés et contribuer à la réponse aux objectifs de la loi SRU.
- > Prévenir la dégradation et l'indécence des logements à travers l'élargissement du Permis de louer à de nouveaux cœurs de villes et de villages.
- > Réfléchir à des nouveaux dispositifs et financements incitatifs.

Description

Les cœurs de villes et de villages présentent un enjeu fort d'intervention sur le parc de logements existants. Ils concentrent le plus souvent les ménages précaires, le parc locatif de la commune, mais également les logements les plus dégradés et les plus énergivores. A partir de ces constats, la Communauté de communes souhaite porter une attention particulière au parc de logements des centres anciens du Pays de Lunel.

Ainsi, en lien avec l'Observatoire de l'Habitat porté par le département de l'Hérault en partenariat avec l'ADIL, une étude d'évaluation de l'attractivité du dispositif «Loc'Avantages» sur les 14 communes du territoire sera menée. Elle évaluera l'intérêt du conventionnement Anah pour les propriétaires bailleurs, en particulier en terme de rentabilité financière, et apportera des préconisations afin de massifier le conventionnement du parc privé.

Suite à cette étude, une démarche de communication sera menée pour encourager les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement. Elle pourra s'appuyer sur les banquiers et notaires locaux, mais aussi sur l'équipe d'animation du PIG et utilisera tous les vecteurs possibles, des journaux d'informations des collectivités locales aux sites internet en passant par des plaquettes de communication et des réunions d'information.

Dans le cadre du bilan de l'OPAH RU 2020-2024 de Lunel, appelée à se prolonger à travers une nouvelle OPAH, une étude préalable sur le parc de logements et les occupants des centres anciens des communes du territoire sera réalisée afin d'évaluer la pertinence d'intégrer de nouveaux périmètres et de nouvelles communes dans l'opération programmée.

En vue d'un nouveau PIG Hérault Rénov portant sur la période 2024-2028, la question d'un règlement d'intervention spécifique au Pays de Lunel va se poser. Elle implique une réflexion sur le taux de financement par la collectivité des travaux suivis d'un conventionnement en loyer social et très social. D'autres pistes de réflexion, comme des financements plus intéressants dans les cœurs de villes et de villages, pour certains types de travaux par exemple, seront à l'étude.

En place depuis le 1^{er} janvier 2019 dans le cœur de ville de Lunel, le dispositif du «Permis de louer» est une réussite, avec près d'une centaine de visites de logements chaque année. Cet outil efficace de lutte préventive contre l'habitat non décent voire insalubre sera élargi aux centres anciens des communes qui le souhaite, avec un pilotage assurée par la Communauté de communes.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
 Communes
 Agence nationale de
 l'habitat (Anah)

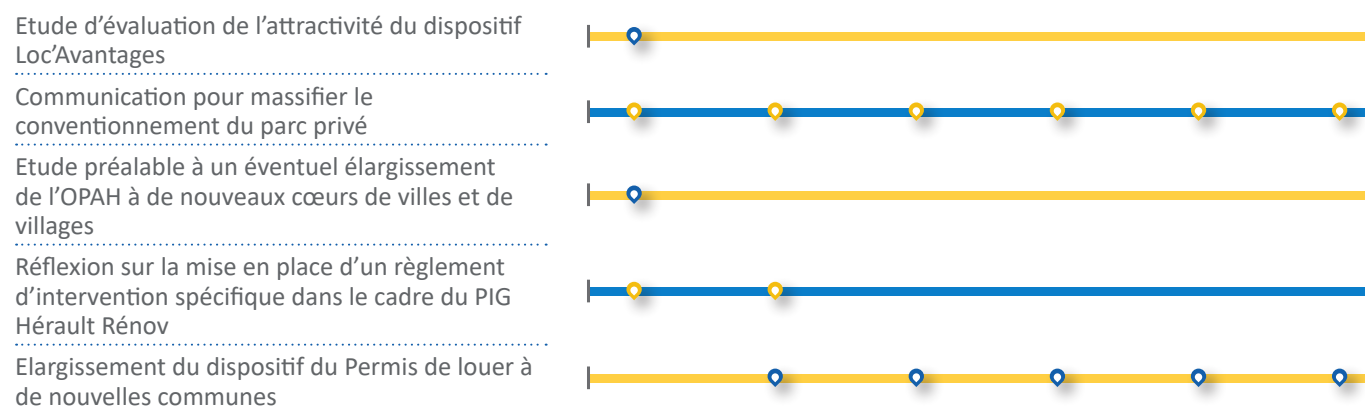
Partenaires

DDTM
Conseil départemental
Région Occitanie
Equipes d'animation de l'OPAH et du PIG

Agence d'urbanisme
Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL)
CIAS et CCAS

Caisse d'Allocations Familiales (CAF)

Calendrier



Moyens

Humains
fonctionnement



0,2 ETP

Le chargé de mission logement consacrera environ 20% de son temps au suivi des dispositifs existants, aux réflexions sur de nouveaux dispositifs (OPAH) et à la communication sur le conventionnement.

Financiers
investissement



10 000 €/an

Volet propriétaires bailleurs du PIG Hérault Rénov
 Soit 7 000 €/an de subvention de travaux et 3 000 € de suivi-animation.

- €

Etude d'évaluation de l'attractivité de Loc'Avantages
 Financement dans le cadre de la subvention à l'ADIL.

Critères d'évaluation

- > Réalisation de l'étude d'attractivité de Loc'Avantages et mise en œuvre des préconisations.
- > Bilan du nombre de logements conventionnés dans le parc privé.
- > Réalisation de l'étude préalable d'OPAH RU et intégration éventuelle de nouveaux sites.
- > Mise en place d'un règlement spécifique dans le cadre du PIG Hérault Rénov et évolutions pour l'amélioration de l'habitat dans les cœurs de villes et villages.
- > Elargissement effectif du Permis de louer et résultats obtenus.

Objectifs

- > Poursuivre la lutte contre toutes les formes d'habitat indigne (indécence, insalubrité, péril, saturnisme), en particulier dans le cœur de ville de Lunel et s'assurer de la bonne réalisation des travaux et du traitement des signalements.
- > Améliorer la connaissance des logements indignes et renforcer la dimension préventive, à travers des outils comme le Permis de louer et Histologe.
- > Assurer un logement décent aux habitants du territoire et garantir un relogement aux ménages concernés par une procédure d'insalubrité.

Description

En 2017, le cœur d'agglomération du Pays de Lunel concentre plus de 80% du parc privé potentiellement indigne, soit 1 316 logements, dont 908 sur Lunel, 297 sur Marsillargues et 75 sur Lunel-Viel.

Véritable préoccupation nationale, la lutte contre l'habitat indigne est assurée dans l'Hérault par la DDTM et l'ARS, au travers du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne 2022-2025.

Un comité local de suivi de la lutte contre l'habitat indigne, regroupant l'ARS, la CAF, la DDTM, le Département, le CIAS et les CCAS a été mis en place dans le Pays de Lunel. A Lunel, dans le cadre de la redynamisation du cœur de ville, une cellule communale d'éradication de l'habitat indigne a été créée, en lien avec le Service Communal d'Hygiène et de Santé. Ces instances, qui se réunissent tous les trimestres, assurent le suivi des situations et la réalisation des travaux.

En 2022, une «convention décence» a été signée entre la Communauté de communes et la CAF. Il s'agit, après la constatation de la non décence d'un logement, de mettre en place la mesure de conservation de l'allocation logement sur une certaine période, le temps de la réalisation des travaux. A terme, le droit à l'aide au logement peut être suspendu et perdu pour le propriétaire bailleur.

Depuis janvier 2023, les collectivités peuvent s'appuyer également sur le nouvel outil Histologe, guichet unique en ligne qui permet le signalement par voie dématérialisée.

A Lunel, l'OPAH-RU du centre ancien de Lunel assure pleinement les missions de lutte contre l'habitat indigne, avec 118 procédures en cours et 30 mesures de conservation de l'allocation logement lancées. L'objectif est de financer les travaux de rénovation de 7 logements indignes ou très dégradés par an. En matière de prévention, le régime d'autorisation préalable de mise en location, dit «permis de louer», est en place depuis le 1^{er} janvier 2019 sur une partie du centre ancien. Le contrôle des logements soumis à permis de louer est effectué dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU.

La Communauté de communes envisage un élargissement du dispositif du Permis de louer à d'autres communes, notamment Marsillargues et Lunel-Viel. L'élargissement du dispositif sera destiné en priorité aux communes du cœur d'agglomération, mais ouvert à toutes les communes qui le souhaite. L'étude préalable d'OPAH-RU sur les centres anciens permettra d'évaluer et de calibrer les besoins et d'apporter des éléments objectifs pour faciliter les choix qui devront être faits.

Enfin, le Programme d'Intérêt Général (PIG) Hérault Renov permet de financer des travaux lourds ou de sécurité/salubrité, pour lesquels le Pays de Lunel abonde les aides de l'ANAH. Dans le cadre du prochain PIG, une réflexion sera menée pour un éventuel règlement d'intervention spécifique avec notamment de nouveaux objectifs en matière de logements dégradés et insalubres.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

DDTM
 Agence Régionale de Santé
 Pays de Lunel
 Ville de Lunel

Partenaires

Agence nationale de l'habitat (Anah)	Mutualité Sociale Agricole (MSA)	Préfecture de l'Hérault
Conseil départemental	Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	CIAS et CCAS
Agence Départementale d'Information pour le Logement (ADIL)	Services Communaux d'Hygiène et de Santé	Opérateurs sociaux
		Fondation Abbé Pierre

Calendrier

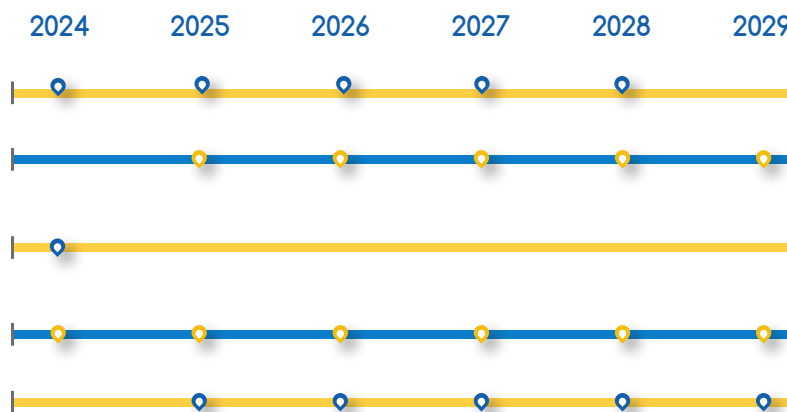
Volet insalubrité du nouveau PIG Hérault Rénov 2024-2028

Nouvelle OPAH-RU 2025-2030 de Lunel et poursuite du volet de lutte contre l'insalubrité

Étude préalable à un éventuel élargissement de l'OPAH à de nouveaux cœurs de villes et de villages

Suivi de la LHI (comité partenarial, outil histologe, lien CAF / Permis de louer)

Elargissement du dispositif du Permis de louer à de nouvelles communes



Moyens

Humains
fonctionnement



0,2 ETP

Le chargé de mission logement consacrera environ 20% de son temps au suivi et au travail partenarial de lutte contre l'habitat indigne, ainsi qu'à l'élargissement du Permis de louer à de nouvelles communes.

Financiers
investissement



3 000 €/an

15 000 €/an

Volet insalubrité du PIG Hérault Rénov
 Soit 2 000 €/an de subvention de travaux et 1 000 € de suivi-animation.

Elargissement du permis de louer (à partir de 2025)
 A raison d'environ 50 visites/an.

Critères d'évaluation

- > Nombre d'arrêtés d'insalubrité et de péril pris et levés suite à la réalisation des travaux après le passage en PDLHI.
- > Bilan des volets logements dégradés, très dégradés et indignes dans le cadre du PIG Hérault Rénov et de l'OPAH RU de Lunel.
- > Bilan du Permis de louer, nombre de visites, de constats d'infraction au permis de louer, de procédures enclenchées autres que l'amende administrative (conservation des aides au logement, arrêtés d'insalubrité et de mise en sécurité).

Objectifs

- > Améliorer le parc de logements publics et privés, et plus généralement l'image et l'attractivité du cœur de ville de Lunel, dans le cadre d'une action globale, intégrant la qualité des espaces publics ainsi que l'offre en commerces et services.
- > Assurer une bonne articulation entre les différents dispositifs mobilisés et entre les différents acteurs et co-financeurs, mais également entre les différents services des collectivités.
- > Développer une offre de logements nouvelle en accession à la propriété ou en location intermédiaire, afin de favoriser la mixité sociale au sein du cœur de ville et réduire le phénomène de concentration de la pauvreté.

Description

Le cœur de ville de Lunel bénéficie d'une multitude de dispositifs pour sa redynamisation.

Signée le 9 décembre 2020, la convention du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de Lunel est prorogée jusqu'en juin 2026, pour une mise en œuvre jusqu'à la fin de la décennie. Un avenant d'amplification du projet vient d'être signé.

Après l'inauguration de la «Maison qui Ose» le 6 novembre 2021, les travaux de résidentialisation et d'amélioration énergétique des résidences ACM de La Roquette et des Abrivados ont démarré.

Le NPRU intègre également le recyclage d'îlots dégradés avec une DUP obtenue en décembre 2022. Au total 31 immeubles sont concernés, répartis entre les îlots Pharmacie et Libération, ainsi qu'en diffus. Les recyclages d'îlots sont parfois réalisés avec le concours de l'EPF dans le cadre d'une convention pré-opérationnelle signée le 23 juillet 2021, déjà concrétisée par une dizaine d'acquisitions en vue de restructurations pour produire des logements en accession sociale ou revendre avec des cahiers des charges. Huit immeubles font l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI), d'autres seront concernés dans le temps du PLH. Une dizaine de biens communaux font l'objet de revente avec cahier des charges. Programme complet, le NPRU intègre des travaux d'amélioration de l'espace public, réalisés selon les actions du schéma-guide des espaces publics, mais également l'acquisition et la requalification de

cellules commerciales.

L'OPAH RU prévoit la réhabilitation de 44 logements par an, dont 17 logements de propriétaires bailleurs, une dizaine de logements en copropriétés et le financement de 30 ravalements de façade, dont 20 dans le périmètre de ravalement obligatoire. Le volet copropriété fonctionne très bien et pose la question d'une nouvelle action en articulation avec la prochaine OPAH RU qui devrait démarrer en février 2025.

En terme de financements, l'OPAH RU et le NPRU se complètent mais font l'objet d'un pilotage distinct. L'enjeu est de mettre en place le comité de pilotage stratégique afin de renforcer l'articulation entre les deux dispositifs.

L'ambition est d'apporter de la mixité sociale dans le cœur de ville de Lunel à travers la production de logements en accession sociale (PSLA) et l'interdiction de reconstituer du logement social sur site. La ville de Lunel propose en ce sens une prime d'accession à la propriété. A terme, l'ambition est de pouvoir réaliser du PLS et des BRS dans le quartier prioritaire.

Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et le recyclage de biens dégradés, la question du relogement pose des difficultés aujourd'hui. Ainsi, une MOUS Relogement sera lancée par la Ville de Lunel. Elle pourra s'appuyer sur la CIL installée par la Communauté de communes dans le cadre du PLH, ainsi que les grands objectifs de la CIA.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Ville de Lunel

DDTM

Agence nationale de
l'habitat (Anah)

Partenaires

Pays de Lunel

Préfecture de l'Hérault

Agence Nationale de
Renouvellement Urbain
(ANRU)

Conseil départemental

Banque des territoires

Action Logement

ACM Habitat

CIAS et CCAS

Etablissement Public
Foncier d'Occitanie

Animateurs de l'OPAH

Caisse d'Allocations
Familiales (CAF)

Calendrier

Mise en œuvre du Nouveau Programme de
Renouvellement Urbain (NPRU) de Lunel

Mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine
et Sociale (MOUS) relogement

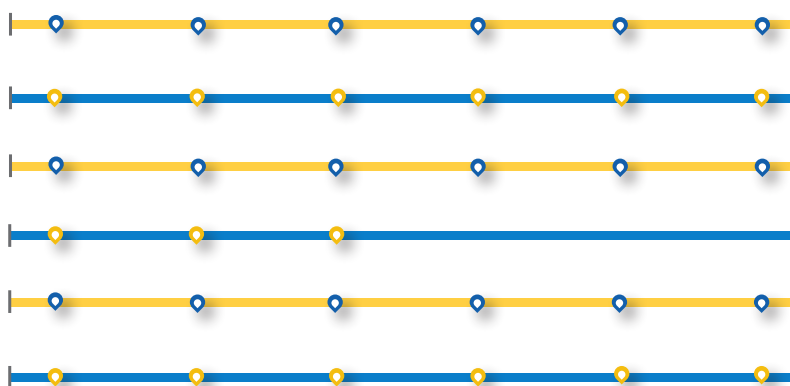
OPAH RU 2019-2025 de Lunel puis nouvelle
OPAH-RU de Lunel 2025-2030

Opération de Revitalisation du Territoire (Action
Cœur de Ville)

Réunions annuelles du comité de pilotage
stratégique

Bilan du contrat de ville 2015-2022 et signature
d'un nouveau contrat de ville

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Moyens

Humains
fonctionnement



0 ETP

Le temps consacré par le chargé de mission habitat pour cette fiche-action est déjà inscrit dans l'action 7. Il est rattaché à la lutte contre l'habitat indigne et à l'élargissement du Permis de louer.

Financiers
investissement



- M€

Aucune dépense d'investissement n'est à prévoir. La ville de Lunel conservera le pilotage des actions. La Communauté de communes contribuera à la redynamisation du cœur de ville en appui au relogement et dans un rôle d'ensemblier.

Critères d'évaluation

- > Bilan de la convention NPNRU.
- > Bilan de la MOUS relogement et nombre de ménages relogés.
- > Bilan de l'OPAH RU de Lunel.
- > Nombre de comités de pilotage stratégiques réalisés et bilan de l'articulation entre les différents dispositifs.
- > Suivi des indicateurs et atteinte des objectifs inscrits dans le contrat de ville.

3

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



Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Objectifs

- > Renforcer la production de logements locatifs dans le Pays de Lunel, dans une logique de meilleure répartition géographique de l'offre.
- > Favoriser la production de PLAi, prêt le plus adapté aux besoins des ménages locaux.
- > Mettre en place un partenariat et des échanges réguliers avec les bailleurs sociaux, l'Etat et le département, délégataire des aides à la pierre, pour devenir un acteur de la production de logements locatifs sociaux sur le territoire.
- > Répondre aux objectifs triennaux et engager le «rattrapage SRU» des communes concernées.

Description

Le diagnostic a mis en avant la forte tension locative sociale dans le Pays de Lunel et l'enjeu d'accroître la production de logements sociaux pour la porter à 24% de la construction neuve, soit 399 logements en six ans, environ 66 par an. Cette production se fera dans toutes les communes, à l'exception des villages de moins de 800 habitants, dans une logique de meilleure répartition géographique de l'offre.

L'autre enjeu concerne le développement d'une offre de logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLA-I), ce type de prêt correspondant au besoin de 80% des demandeurs de logements sociaux du territoire. Aussi, l'ambition est de construire 140 PLAi au cours des six années du PLH, représentant a minima 35% des nouveaux logements sociaux. La part de PLS, en décalage avec les besoins des demandeurs, sera limitée à 10% des nouveaux logements.

Aujourd'hui, le financement du logement social sur le territoire est assuré par l'Etat et le département. Ce dernier bénéficie d'une délégation de type 3, impliquant une instruction des dossiers et un co-financement de l'offre nouvelle. La convention de délégation porte sur une durée de six ans, du 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2023. Le département a adopté le 1^{er} juillet 2020 de nouvelles modalités d'intervention et a ainsi fait évoluer son dispositif des aides à la pierre en matière de parc public.

Depuis décembre 2009, la Communauté de communes propose un «soutien financier aux

politiques communales en faveur de l'habitat», dans le cadre de certains projets de logements sociaux. Une aide de base de 3 000 € pour un PLUS et de 4 000 € pour un PLAi est accordée aux projets intégrant 50% de T2 et plus, au moins 25% de PLAi et une participation financière de la commune, soit à travers la mise à disposition du foncier à titre gracieux, soit par une participation correspondant à la valeur vénale du foncier, au moins égale à celle de la Communauté de communes. Mobilisé seulement à quatre reprises jusqu'à présent, ce dispositif est maintenu et pourra évoluer au cours du PLH.

Avec l'approbation du PLH, le territoire va se doter d'objectifs et de financements fléchés pour le développement de l'offre sociale. Par ailleurs, les groupes de travail avec les bailleurs sociaux et la signature de conventions partenariales permettront de renforcer le caractère opérationnel des objectifs du PLH.

En parallèle, l'accompagnement technique de la révision des documents d'urbanisme communaux permettra de mobiliser les outils réglementaires et fonciers assurant une diversité de la production de logements et surtout une part de logements sociaux.

Enfin, une réflexion sera menée en vue de transférer la prise en charge des garanties d'emprunt des communes vers la Communauté de communes. Il est à noter que la part communale de la garantie d'emprunt peut monter jusqu'à 75% du montant des travaux.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
Communes
Bailleurs sociaux

Partenaires

Aménageurs et
opérateurs privés

Action Logement

Caisse des Dépôts et
Consignation

DDTM

DDETS

Conseil départemental

Etablissement Public
Foncier d'Occitanie

Occitanie Habitat
Méditerranée

CIAS et CCAS

Calendrier

Nouvelle convention de délégation des aides à la pierre entre l'Etat et le département

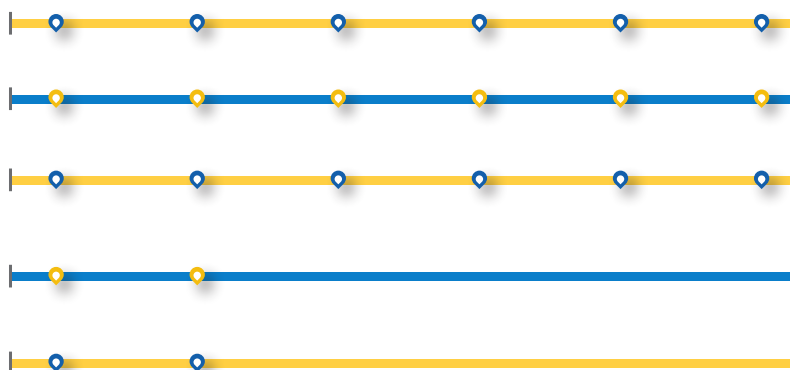
Fléchage des financements pour les aides à la pierre du Pays de Lunel en CRHH

Poursuite et réflexion sur l'évolution du règlement du dispositif de «soutien financier aux communes en faveur de l'habitat»

Groupes de travail pour l'élaboration de conventions partenariales d'objectifs avec les principaux bailleurs sociaux

Réflexion sur la prise en charge des garanties d'emprunt

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Moyens

Humains
fonctionnement



0,1 ETP

Le chargé de mission logement consacrera environ 10% de son temps au suivi de la programmation du parc public et aux réflexions sur l'évolution du dispositif existant et à la prise en charge des garanties d'emprunt.

Financiers
investissement



30 000 €/an

Coût annuel estimé du dispositif de «soutien financier aux communes en faveur de l'habitat» pour une estimation de 10 logements par an.

Critères d'évaluation

- > Nombre de logements locatifs sociaux financés et construits, par types de prêts, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.
- > Suivi de l'évolution du taux de logements SRU de chaque commune.
- > Taux de logement social dans la construction neuve et niveau d'atteinte des objectifs du PLH.
- > Nombre de logements sociaux financés dans le cadre du dispositif communautaire.
- > Evolution du nombre de demandeurs et de la tension locative sociale.

Objectifs

- > Aider les familles et les jeunes ménages aux revenus médians à accéder à la propriété, dans l'ensemble des communes du territoire communautaire.
- > Développer une offre de logements abordables pérenne en mobilisant les outils du PLU, dans un souci de diversification de l'offre nouvelle de produits de logements.
- > Contribuer à la réponse aux objectifs de rattrapage SRU grâce au développement du Bail Réel Solidaire, comptabilisé au titre de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Description

Le diagnostic a mis en avant le phénomène de départ d'une partie des ménages du Pays de Lunel dans des territoires voisins au moment de l'accession à la propriété, en raison de prix trop élevés, dont la hausse s'accélère ces dernières années.

Ainsi, l'un des enjeux majeurs du PLH du Pays de Lunel est de favoriser l'accession à la propriété des ménages du territoire, les jeunes primo-accédants et les familles des classes moyennes en particulier.

Conscient de ces enjeux observés sur une grande partie du territoire national, le législateur a créé, avec la loi ALUR, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS), dont l'objet est d'acquérir et de gérer des terrains en vue de réaliser des logements abordables. Pour rendre le prix des logements durablement abordables, le modèle de l'OFS repose sur une dissociation entre le bâti, propriété du ménage, et le foncier, propriété de l'OFS. Accessibles aux ménages sous les plafonds de ressources du PSLA, les logements sont vendus en moyenne 30% en dessous des prix du marché et font l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS) conclu entre l'OFS et le ménage acquéreur, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans, prorogée à chaque mutation. Grâce au BRS, le prix de revente et le plafond de ressources du nouveau ménage acquéreur sont encadrés, assurant le caractère durablement anti-spéculatif du dispositif.

De plus, le BRS présente l'avantage d'être comptabilisé de manière pérenne dans le cadre de l'inventaire SRU, tel que précisé à l'article L302-5 du CCH.

Ainsi, la Communauté de communes du Pays de Lunel a inscrit dans ses objectifs territorialisés la construction de 262 logements abordables en Bail Réel Solidaire, voire en PSLA, soit près de 44 par an et 16% de la construction neuve.

Pour atteindre cet objectif, le travail d'appui technique aux communes au moment de la révision et de la modification des documents d'urbanisme permettra d'inscrire des secteurs de mixité sociale mais également de rédiger des OAP intégrant une part de logements en BRS afin de sécuriser juridiquement la production de ce produit de logements et de répondre à l'objectif du PLH.

En parallèle, la Communauté de communes, dans le cadre des rencontres régulières prévues avec les bailleurs sociaux, s'assurera de leurs capacités à répondre aux objectifs et évoquera la possibilité d'intégrer le «collège collectivité» du Conseil d'administration des OFS déjà créés. Ainsi, à ce jour, des bailleurs sociaux très impliqués sur le territoire comme ACM Habitat, Erilia, Promologis ou FDI Habitat ont déjà créé leur propre OFS sur lesquels le Pays de Lunel pourra s'appuyer.

L'enjeu des échanges est également d'évoquer le cadre d'intervention des BRS dans le Pays de Lunel, tels que le prix de la redevance concernant le foncier, les critères d'éligibilité des ménages ou encore le prix de vente au m² des logements, qui auraient intérêt à être uniformisés.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
Communes

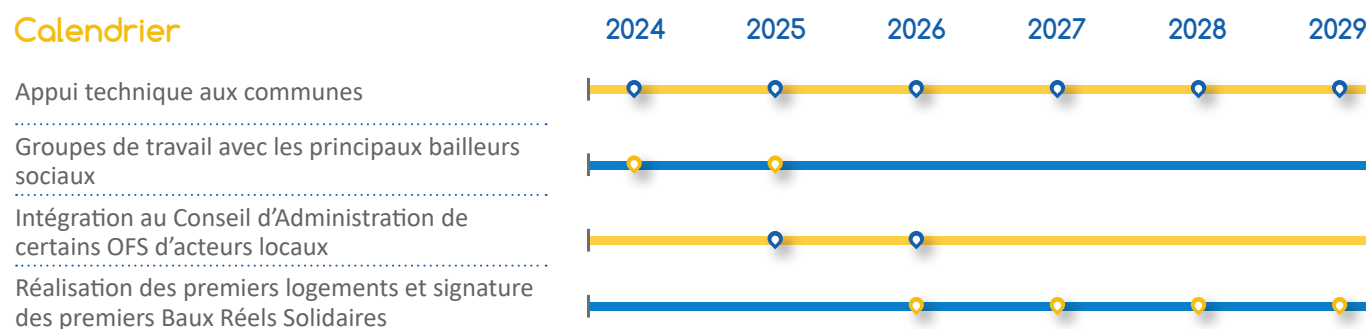
Partenaires

Bailleurs sociaux
Aménageurs et
opérateurs privés

DREAL Occitanie
Etablissement Public
Foncier d'Occitanie

Préfecture de région

Calendrier



Moyens

Humains
fonctionnement



0,1 ETP

Le chargé de mission logement consacrera environ 10% de son temps à la mise en place de partenariats avec les bailleurs sociaux et à la production de logements en BRS.

Financiers
investissement



- M€

Aucune dépense d'investissement n'est à prévoir. La Communauté de communes s'appuie sur les OFS existants des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

Critères d'évaluation

- > Implication et participation de la Communauté de communes dans les différents OFS présents sur le territoire.
- > Prix de vente au m² et taux de la redevance foncière des logements en BRS réalisés sur le territoire communautaire.
- > Nombre de Baux Réels Solidaires signés.
- > Nombre global de logements abordables (BRS, PSLA) produits au regard de l'objectif PLH, et leur localisation.

Objectifs

- > Renforcer le rôle du Pays de Lunel dans la politique d'attribution des logements sociaux, à travers la mise en place d'un cadre intercommunal partagé par l'ensemble des acteurs.
- > Améliorer la connaissance de l'occupation du parc public, mais également celle de la demande locative sociale, afin d'en améliorer la gestion.
- > Lutter contre les phénomènes de ségrégation spatiale et contribuer au droit au logement pour tous en mobilisant notamment l'ensemble des acteurs du logement social sur le relogement des publics prioritaires.

Description

La loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ont placé les intercommunalités en position de chef de file de la politique locale d'attribution de logements sociaux. Ainsi, le Pays de Lunel doit créer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), en charge de l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID), ainsi que de son suivi et son évaluation.

Dès 2024 et la première année de mise en œuvre du PLH, le Conseil communautaire validera le principe de création d'une CIL et d'élaboration du PPGDID.

La composition de la CIL sera définie avec le préfet, tout en veillant à la représentativité des collectivités locales, des bailleurs sociaux et des associations wde locataires. Co-présidée par le Pays de Lunel et le Préfet, la CIL se réunira au moins une fois par an en séance plénière. Un comité technique sera créé afin de préparer les CIL et jouer un rôle de synthèse des travaux et d'animation de la démarche.

Pour mettre en place la CIL, une mission d'accompagnement sera lancée. Elle pourra porter sur l'élaboration d'un diagnostic de l'occupation du parc de logements sociaux, intégrant une analyse de la demande et des attributions, sur l'animation de la démarche par l'organisation de séminaires d'élus et d'ateliers de travail, voire aller jusqu'à l'élaboration du PPGDID et du document cadre de la CIL.

A partir du diagnostic partagé, la CIL pilotera la réalisation du document cadre sur les orientations

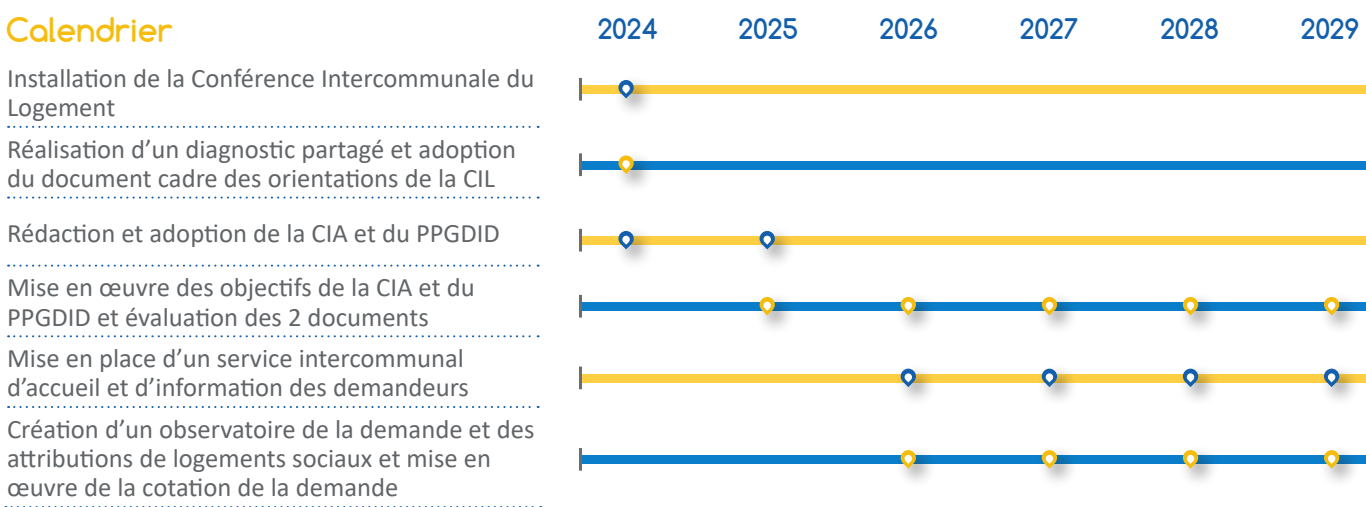
relatives aux attributions, préalable à la CIA. Cette dernière est une convention opérationnelle de 6 ans qui répartit entre les bailleurs les objectifs annuels chiffrés et territorialisés d'attribution de logements sociaux. Ils devront respecter les règles de priorités d'attributions de l'article L441-1 du CCH, précisées dans le PDALHPD de l'Hérault. Une commission de coordination sera créée pour suivre et évaluer les objectifs de la CIA.

En parallèle, un PPGDID, d'une durée de 6 ans, sera élaboré et validé en CIL. Il associe les communes membres de l'EPCI, les bailleurs sociaux, Action Logement et le SIAO pour assurer la gestion partagée des demandes de logement social et satisfaire le droit à l'information de manière harmonisée. Un système de cotation de la demande sera également mis en place via le PPGDID, dont la mise en œuvre fait l'objet d'une convention sur le dispositif de gestion partagée et d'une convention sur le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) qui précise les modalités de mise en place d'un service intercommunal d'accueil et d'information. L'évaluation du PPGDID sera réalisée à travers un bilan annuel, un bilan triennal et une évaluation finale, présentés en CIL, transmis au préfet et rendus publics.

Enfin, un observatoire des demandes et des attributions suivra les attributions au regard des objectifs de la CIA et l'évolution de l'occupation sociale des résidences, des quartiers et des communes. Il constituera un outil de connaissance indispensable pour réaliser les travaux qui permettront de déterminer localement les critères de cotation et leur pondération.

Modalités de mise en œuvre

Pilote(s)	Partenaires		
Pays de Lunel Préfecture de l'Hérault	Communes	Associations œuvrant pour le logement	Action Logement
	CIAS et CCAS	Conseil départemental	Mutualité Sociale Agricole (MSA)
	Bailleurs sociaux	Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	Agence Départementale d'information pour le Logement (ADIL)
	DDETS		
	DDTM		



Moyens	Humains fonctionnement	0,3 ETP	Le chargé de mission logement consacrera environ 30% de son temps au suivi et au pilotage de l'installation de la CIL, de la rédaction de la CIA, de la mise en place de la cotation et du service d'accueil des demandeurs, etc.
	Financiers investissement	25 000 €	Mission d'élaboration d'un diagnostic partagé et d'accompagnement à l'installation de la CIL (2024)
		- M€	Observatoire des demandes et des attributions et élaboration du système de cotation Financement dans le cadre de la subvention à l'ADIL.

Critères d'évaluation

- > Installation effective de la CIL, signature d'une CIA et d'un PPGDID.
- > Suivi et évaluation des objectifs de la CIA à travers la commission de coordination.
- > Suivi et évaluation des objectifs et des dispositifs du PPGDID dans le cadre des bilans.
- > Résultats des travaux de l'observatoire de la demande et des attributions.

4 / Répondre aux besoins de tous les publics



Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Objectifs

- > Repérer et enrayer le plus en amont possible les situations de cabanisation nouvelles, à travers des mesures préventives telles que la maîtrise foncière et la communication auprès des acquéreurs.
- > Mener une politique communautaire cohérente de lutte contre la cabanisation et organiser le travail conjoint entre tous les acteurs.
- > Prendre en compte les besoins et apporter des réponses adaptées à chaque type de population et de situation.

Description

La cabanisation est une pratique consistant à l'installation pérenne d'un mode d'habitat précaire non-autorisé, subi ou choisi. Elle peut prendre diverses formes (caravanes ou habitations légères de loisirs, cabanons et autres constructions réalisées avec des matériaux hétéroclites), implantées en infraction aux documents d'urbanisme. L'attractivité du territoire, son taux de précarité et l'insuffisance du parc locatif social sont les principales causes d'un phénomène particulièrement présent et en expansion.

Afin de lutter contre ce phénomène, une charte départementale de «lutte contre la cabanisation, les constructions irrégulières et l'habitat précaire» a été signée par les communes les plus touchées notamment en zone littorale. Au sein de la Communauté de communes, 5 communes sont signataires : Marsillargues, Lunel-Viel, Saint Just, Saint Nazaire de Pézan, et Lunel. La charte vise à renforcer la concertation entre toutes les institutions concernées, concentrer les poursuites correctionnelles sur les infractions les plus graves (construction sans permis, construction en zone prohibée) et encourager une implication étroite, directe et suivie des communes dans la verbalisation.

En parallèle, une convention «Vigifoncier» a été signée par la commune de Marsillargues avec la Safer Occitanie pour bénéficier d'une surveillance spatialisée des transactions foncières.

Les notaires sont impliqués dans la démarche avec une action préventive ayant pour but d'informer les acquéreurs du caractère non constructible des

terrains. Grâce au dispositif Aigle de l'État, les communes sont invitées à verbaliser et sanctionner les propriétaires contrevenants suite au repérage de constructions illicites, par des mesures incitatives ou coercitives, visant la régularisation ou la remise en état des lieux : astreintes administratives, taxation, maîtrise foncière, procédures de RHI, etc. Par ailleurs, un focus sur la cabanisation est désormais réalisé lors des comités Habitat Indigne une fois par trimestre.

Les dispositifs mis en place actuellement méritent d'être poursuivis, dans une logique d'articulation entre tous les acteurs et de politique communautaire coordonnée. Ainsi, dans le cadre du PLH, l'enjeu est d'identifier et de caractériser les secteurs de concentration du phénomène et de proposer une réponse plus globale, intégrant une dimension sociale avec un accompagnement vers des solutions d'habitat plus décentes et la mobilisation des outils juridiques et fonciers des documents d'urbanisme (PLU, SCoT).

Il s'agit d'élaborer un diagnostic identifiant la localisation, caractérisant les types de situations et les populations concernées. L'objectif est de faire émerger les leviers d'action les plus adaptés, en lien avec le SDAHGV notamment. Les actions pourront porter sur une éventuelle MOUS Habitat adapté ou de nouvelles mesures préventives.

Enfin, il est important de mener un travail de coordination des acteurs pour renforcer l'efficacité de l'action publique à toutes les étapes, et de mener une action collective à l'échelle de la Communauté de communes.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Etat
 Pays de Lunel
 Communes

Partenaires

DDTM	CIAS et CCAS
DDETS	Opérateurs sociaux
Conseil Régional des Notaires	Conseil départemental
SAFER Occitanie	Associations spécialisées

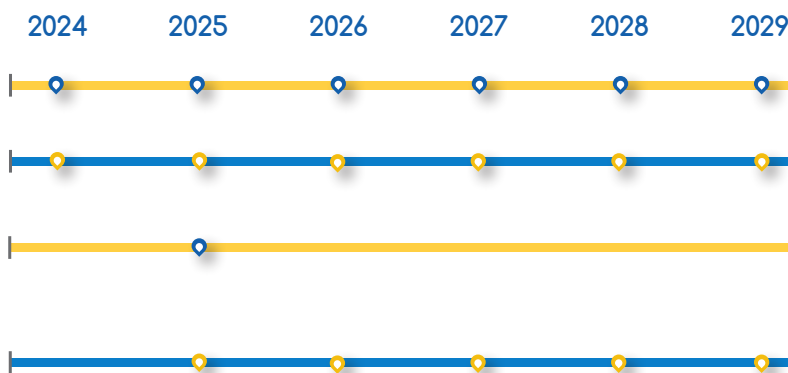
Calendrier

Mise en œuvre de la charte départementale de lutte contre la cabanisation

Coordination entre les acteurs

Diagnostic du phénomène de cabanisation sur le Pays de Lunel et identification des leviers d'action

Renforcement et mise en cohérence de la lutte contre la cabanisation (appui aux communes dans le cadre de la révision de PLU, solutions d'habitat adaptées, mesures coercitives, etc.)



Moyens

Humains
fonctionnement



0 ETP

Le temps consacré par le chargé de mission habitat pour cette fiche-action est déjà inscrit dans l'action 2. Il est rattaché à l'animation du réseau des acteurs de l'habitat.

Financiers
investissement



- M€

Diagnostic de la cabanisation dans le Pays de Lunel (2025)
 Financement dans le cadre de la subvention à l'A'U.

Critères d'évaluation

- > Nombre de constructions illégales repérées, de procès-verbaux dressés par les communes et de procédures coercitives engagées (astreinte administrative, mise en demeure, etc.).
- > Réalisation du diagnostic et mise en œuvre des préconisations et leviers d'actions.
- > Nombre de relogements vers un habitat décent et suivi de l'évolution des secteurs les plus impactés.

Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et accueillir les grands passages

Objectifs

- > Réhabiliter complètement l'aire d'accueil de 40 places de Lunel, afin notamment de lui redonner sa vocation première d'accueil des itinérants et de supprimer les situations d'habitat indigne.
- > Engager une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) afin de proposer 15 places de terrains familiaux ou d'habitat adapté aux familles de gens du voyage en situation de pré-sédentarisation au sein de l'aire d'accueil et dans son environnement immédiat.
- > Réaliser une aire de grand passage pour répondre à l'enjeu que représente la passage régulier de groupes de plus de 50 caravanes en période estivale.

Description

La Communauté de communes du Pays de Lunel dispose de la compétence «création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs.»

Dans ce cadre, elle assure aujourd'hui essentiellement un suivi administratif, technique et financier de l'aire d'accueil de Lunel. La vétusté de l'aire et la présence de familles sédentarisées ou semi-sédentarisées ont poussé la collectivité à engager rapidement un chantier sur deux axes :

- La réhabilitation complète et à très court terme de l'aire d'accueil pour répondre aux normes exigées pour un équipement de cette nature. L'appel à projet est lancé en 2023, pour des travaux qui devraient démarrer dès 2024. Ils concernent à la fois les réseaux, le terrassement de l'aire, comme la rénovation totale des blocs sanitaires.
- La mise en place d'un accompagnement social des gens du voyage accueillis sur l'aire. Le CIAS a travaillé sur un projet social et un recrutement est en cours. Cet accompagnement social est indispensable au bon fonctionnement de l'aire et devrait permettre de mieux gérer la période des travaux et de l'accueil provisoire qu'il faudra proposer aux familles sédentarisées. Il répond à l'enjeu d'amélioration des relations entre la collectivité et les gens du voyage, avec un travailleur social à mi-temps sur l'aire d'accueil.

A l'issue de la réhabilitation de l'aire, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) Habitat adapté sera initiée afin de proposer des solutions de relogement aux gens du voyage sédentarisés.

En parallèle, une étude d'évaluation de la localisation et des différentes situations de cabanisation sera menée, elle pourra également conduire à la définition de mesures d'accompagnement vers un habitat adapté (cf. fiche-action 12).

Enfin, au regard du passage assez régulier de groupes de plus de 50 caravanes, le Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage 2018-2024 a inscrit dans ses obligations la réalisation d'une aire de grand passage sur le territoire.

La réflexion est bien engagée, puisqu'un site est pressenti sur des terrains publics, entre Lunel et Saturargues. Il fait l'objet d'un consensus politique. Une étude de faisabilité va être menée pour évaluer le coût des travaux de viabilisation et d'aménagement de l'aire de grand passage. Selon les résultats de l'étude, les travaux de réalisation de l'aire seront menés par la suite.

Modalités de mise en œuvre



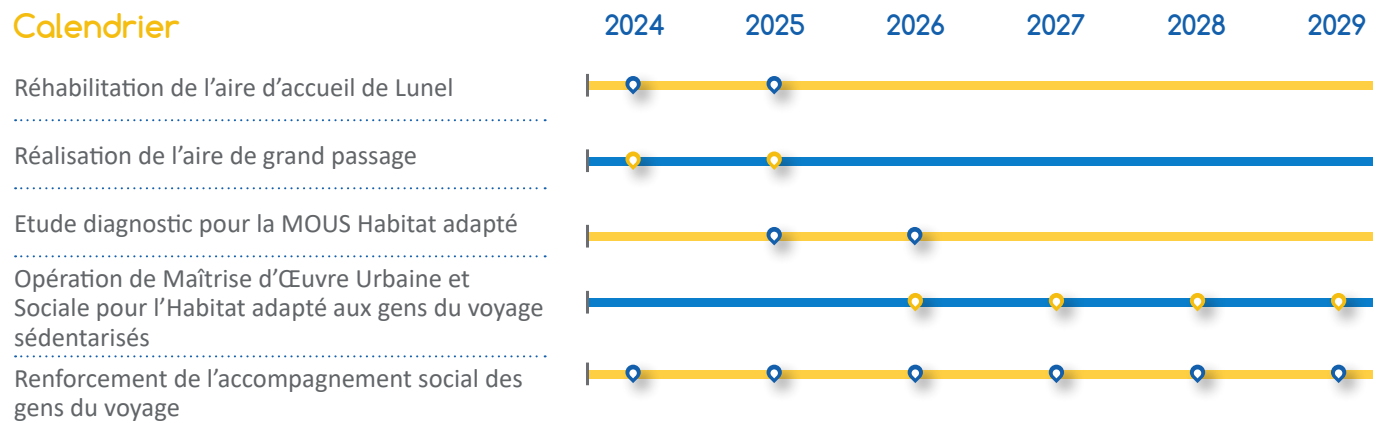
Pilote(s)

Pays de Lunel

Partenaires

Préfecture de l'Hérault	CIAS et CCAS	
DDTM	Caisse d'Allocations Familiales	
DDETS	Bailleurs sociaux	Associations œuvrant pour les gens du voyage
Agence Régionale de Santé	Conseil départemental	

Calendrier



Moyens

Humains
fonctionnement



0,5 ETP

Entretien technique et gestion administrative des aires.

0,5 ETP

Accompagnement social des gens du voyage.

Financiers
investissement



580 000€

Réhabilitation de l'aire d'accueil de Lunel (2024)

180 000€

Réalisation de l'aire de grand passage (2025)

80 000 €

MOUS Habitat adapté (2026-2027)

Diagnostic social en 2026 - 30 000 €.

Propositions de relogements en 2027 - 50 000 €.

Critères d'évaluation

- > Réalisation effective de l'aire de grand passage.
- > Réhabilitation effective de l'aire d'accueil de Lunel.
- > Evolution du taux de rotation dans l'aire d'accueil et restitution de son rôle d'accueil temporaire de gens du voyage.
- > Bilan de la MOUS Habitat adapté et nombre de familles sédentarisées relogées.

Objectifs

- > Améliorer l'information et l'orientation des jeunes dans l'accès au logement.
- > Réaliser une Résidence Habitat Jeunes à Lunel pour répondre aux besoins en hébergement d'un public particulièrement précaire.
- > Favoriser la création de résidences sociales dédiées aux jeunes, tel que prévu par l'article 109 de la loi ELAN, en particulier dans les communes du cœur d'agglomération.

Description

Si le Pays de Lunel ne dispose pas d'offre d'enseignement supérieur sur son territoire et donc peu d'étudiants, il compte une population de moins de 30 ans relativement importante. Surtout, les jeunes sont moins diplômés et dans une situation plus précaire que dans le reste du département.

L'accès au logement des jeunes est ainsi un enjeu fort dans un territoire où près de 10% des moins de 30 ans sont logés gratuitement, dans un meublé ou une chambre d'hôtel et plus généralement 70% sont locataires dans un parc privé parfois de mauvaise qualité.

Aujourd'hui, la Mission Locale Jeunes Petite Camargue Héraultaise apporte un soutien dans la démarche d'accession à un logement autonome, en particulier des informations relatives aux différentes aides au logement telles que l'avance Loca-Pass et le dispositif Visale d'Action Logement, ou les aides de la CAF.

Toutefois, au regard de la précarité d'un public dont près de la moitié est constitué d'apprentis, d'intérimaires, de stagiaires ou de salariés en CDD, l'ambition de la Communauté de communes est de réaliser une Résidence Habitat Jeunes afin de répondre à un besoin marqué sur le territoire.

Il s'agit pour cela de mettre autour de la table les acteurs locaux, tels que l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) Occitanie et les bailleurs

sociaux présents sur le territoire afin de produire une résidence de 15 à 20 logements, de préférence dans le centre ancien de Lunel.

En parallèle, le Programme Local de l'Habitat encouragera, dans le cadre des groupes de travail réguliers avec les principaux bailleurs sociaux, la réalisation de résidences destinées à des jeunes de moins de 30 ans, telles que définies par l'article L353-22 du CCH. Il s'agit de programmes faisant l'objet d'une autorisation spécifique permettant de réserver tout ou partie des logements, meublés ou non, à des jeunes de moins de 30 ans. Les jeunes signent un contrat de location d'une durée maximale d'un an, renouvelable dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès au logement.

La réalisation d'une ou deux résidences d'une dizaine de logements dédiés aux jeunes, en priorité à Lunel ou dans les centres anciens des communes du cœur d'agglomération, constituera un bon moyen de tester l'attractivité et l'efficacité de ce dispositif créé par la loi ELAN.

Enfin, dans le cadre de l'OPAH RU de Lunel et du PIG Hérault Renov, l'enjeu de capter des logements du parc privé pour les louer à des jeunes sera également mis en avant. Ce type d'offre permet de mieux gérer la transition entre le centre d'hébergement et le logement autonome.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
 Ville de Lunel

Partenaires

Conseil départemental	DDETS	CIAS et CCAS
Région Occitanie	Bailleurs sociaux	Associations gestionnaires de structures Habitat Jeunes
DDTM	Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes (URHAJ) Occitanie	
Caisse d'Allocations Familiales (CAF)		

Calendrier

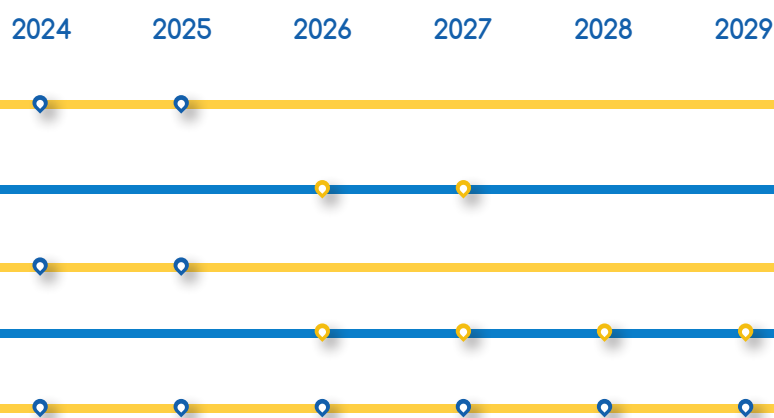
Identification d'un site et d'un porteur de projet pour la réalisation d'une Résidence Habitat Jeunes

Réalisation et mise en service de la Résidence Habitat Jeunes de Lunel

Groupes de travail avec les bailleurs sociaux pour créer des résidences destinées aux jeunes

Construction et mise en location de résidences sociales destinées aux jeunes

Action pour la captation de logements dans le parc privé à destination des jeunes



Moyens

Humains
fonctionnement



0 ETP

Le temps consacré par le chargé de mission habitat pour cette fiche-action est déjà inscrit dans l'action 2. Il est rattaché à l'animation du réseau des acteurs de l'habitat.

Financiers
investissement



- M€

Cette fiche-action ne nécessite pas de dépenses d'investissement. Elle mobilisera les aides à la pierre de l'Etat et du département.

Critères d'évaluation

- > Réalisation effective d'une Résidence Habitat Jeunes à Lunel.
- > Nombre de logements et de résidences sociales destinées aux jeunes créés.
- > Logements privés conventionnés destinés aux jeunes.

Objectifs

- > Apporter une réponse adaptée au vieillissement, à la perte d'autonomie et aux personnes en situation de handicap en diversifiant les produits proposés, de l'adaptation des logements aux structures collectives médicalisées en passant par l'habitat inclusif.
- > Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et des personnes handicapées dans le parc privé à travers le financement des travaux d'adaptation.
- > Favoriser la mise en relation entre l'offre locative sociale adaptée et les demandes des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie, et accroître l'offre publique adaptée.

Description

Le vieillissement et la perte d'autonomie constituent un enjeu appelé à s'accroître de manière significative dans les années à venir, dans le Pays de Lunel, comme dans le reste du pays.

Légèrement moins bien équipé que le département en places en EHPAD, le Pays de Lunel a pour objectif de maintenir une offre suffisante pour répondre aux besoins et permettre aux personnes âgées du territoire de trouver des chambres aux loyers adaptés à leurs capacités financières. L'enjeu est le même pour les résidences destinées aux personnes handicapées.

Il s'agit également de renforcer une offre en structures d'hébergement collectives moins médicalisées mais offrant un projet de vie sociale et partagée pour lutter contre l'isolement. Ainsi, les objectifs territorialisés prévoient la construction de nouvelles maisons en partage, alternative à la vie à domicile et à la vie en établissement, en particulier dans les communes du cœur d'agglomération, où les besoins se font le plus sentir. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé et précisé par décret la notion d'habitat inclusif, qui remplace les maisons en partage. Ces structures sont le plus souvent construites par un bailleur social et gérées par des associations du secteur social ou médico-social. Un projet de vie sociale est construit pour favoriser le «vivre ensemble», développer la vie collective et permettre aux habitants de s'insérer

dans la vie du quartier et de la commune.

En parallèle, dans le cadre des groupes de travail avec les bailleurs sociaux, l'objectif sera de favoriser la production de résidences en habitat inclusif, mais également de mener une réflexion sur la connaissance du parc de logements social adapté et sur une meilleure mise en relation entre l'offre existante et les demandes de personnes âgées et handicapées. En particulier dans le nouveau contexte de gestion en flux de la demande locative sociale.

En matière d'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie, deux dispositifs existent, ils seront renouvelés dans le temps du PLH.

Le PIG Hérault Rénov intègre un volet de financement des travaux d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, avec un objectif de 46 logements annuel, régulièrement dépassé. Les réflexions sur la mise en place d'un règlement d'intervention spécifique du nouveau PIG 2024-2028 intégreront le volet autonomie, en matière de taux de subvention comme en matière d'objectif.

L'OPAH RU 2019-2025 de Lunel intègre également un volet d'aide à l'autonomie de la personne avec un objectif de 3 logements par an. Ce volet sera reconduit dans la prochaine OPAH RU de Lunel 2025-2030.

Modalités de mise en œuvre



Pilote(s)

Pays de Lunel
 Conseil départemental

Partenaires

Bailleurs sociaux

Communes

CIAS et CCAS

Agence Régionale de
 Santé

DDETS

DDTM

Caisses de retraites

Associations pour les
 personnes âgées

Gestionnaires des
 structures dédiées aux
 personnes âgées et
 handicapées

Calendrier

Volet autonomie du nouveau PIG Hérault Rénov
 2024-2028

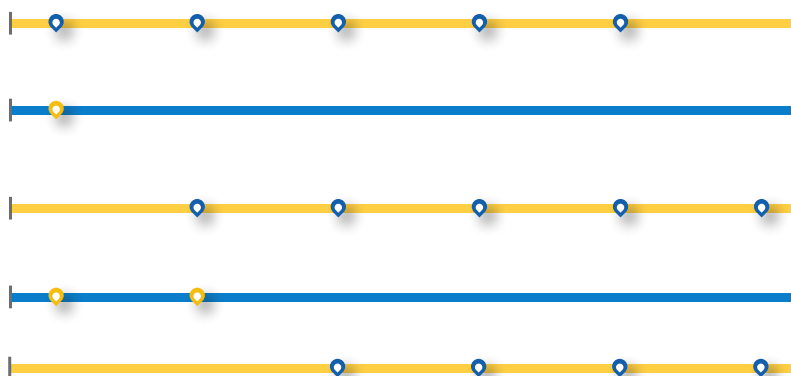
Réflexion sur la mise en place d'un règlement
 d'intervention spécifique dans le cadre du PIG
 Hérault Rénov

Nouvelle OPAH-RU 2025-2030 de Lunel et
 poursuite du volet d'adaptation des logements
 à la perte d'autonomie

Groupes de travail avec les bailleurs sociaux pour
 construire des résidences en habitat inclusif

Construction et mise en location de résidences
 en habitat inclusif

2024 2025 2026 2027 2028 2029



Moyens

Humains
 fonctionnement



0 ETP

Le temps consacré par le chargé de mission habitat
 pour cette fiche-action est déjà inscrit dans l'action 2.
 Il est rattaché à l'animation du réseau des acteurs de
 l'habitat.

Financiers
 investissement



15 000 €/an

- €

Volet autonomie du PIG Hérault Rénov

Soit 10 000 €/an de subvention de travaux et
 5 000 € de suivi-animation.

Réalisation de résidences en habitat inclusif

Aides à la pierre de l'Etat et du département.

Critères d'évaluation

- > Evolution de la demande locative sociale spécifique des personnes âgées et handicapées.
- > Bilan du volet autonomie du PIG Hérault Rénov.
- > Bilan du volet autonomie de l'OPAH RU de Lunel.
- > Nombre de logements sociaux bénéficiant de travaux d'adaptation.
- > Nombre de structures d'hébergement collectives réalisées (EHPAD, résidences pour handicapées, habitat inclusif, etc.).

5

Moyens humains et financiers prévisionnels



Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Engagements financiers prévisionnels en investissement

	Moyens financiers prévisionnels en investissement						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029
Orientation 1 - Devenir le pilote de la politique locale de l'habitat							
Action 1 - Créer un pôle habitat et apporter un appui technique aux communes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 2 - Mettre en place une politique foncière et instaurer de nouveaux modes opératoires	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 3 - Evaluer le PLH et animer le partenariat local	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-total de l'orientation 1	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Orientation 2 - Proposer un parc de logements de qualité dans un environnement préservé							
Action 4 - Mobiliser le potentiel constructible dans les enveloppes urbaines	15 000 €	15 000 €	- €	- €	- €	- €	30 000 €
Action 5 - Améliorer la performance énergétique du parc existant et la résilience des copropriétés	46 000 €	46 000 €	46 000 €	46 000 €	46 000 €	46 000 €	276 000 €
Action 6 - Valoriser les centres anciens et développer l'offre conventionnée dans le parc privé	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	60 000 €
Action 7 - Lutter contre l'habitat indigne	3 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	93 000 €
Action 8 - Accompagner les actions de renouvellement urbain du cœur de ville de Lunel	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-total de l'orientation 2	74 000 €	89 000 €	74 000 €	74 000 €	74 000 €	74 000 €	459 000 €
Orientation 3 - Diversifier le parc de logements dans une démarche d'équilibre territorial							
Action 9 - Piloter la production de logements locatifs sociaux	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
Action 10 - Favoriser la construction de logements à prix maîtrisés	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 11 - Mettre en place la CIL et créer un pôle logement	25 000 €	- €	- €	- €	- €	- €	25 000 €
Sous-total de l'orientation 3	55 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	205 000 €
Orientation 4 - Répondre aux besoins de tous les publics							
Action 12 - Lutter contre la cabanisation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 13 - Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et accueillir les grands passages	580 000 €	180 000 €	30 000 €	50 000 €	- €	- €	840 000 €
Action 14 - Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 15 - Apporter une réponse adaptée à tous les niveaux de la perte d'autonomie	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	15 000 €	90 000 €
Sous-total de l'orientation 4	595 000 €	195 000 €	45 000 €	65 000 €	15 000 €	15 000 €	930 000 €
TOTAL des moyens financiers prévisionnels	724 000 €	314 000 €	149 000 €	169 000 €	119 000 €	119 000 €	1 594 000 €

Engagements financiers prévisionnels en fonctionnement

	Moyens financiers prévisionnels en fonctionnement						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2024-2029
Orientation 1 - Devenir le pilote de la politique locale de l'habitat							
Action 1 - Créer un pôle habitat et apporter un appui technique aux communes	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Action 2 - Mettre en place une politique foncière et instaurer de nouveaux modes opératoires	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Action 3 - Evaluer le PLH et animer le partenariat local	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	120 000 €
Sous-total de l'orientation 1	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Orientation 2 - Proposer un parc de logements de qualité dans un environnement préservé							
Action 4 - Mobiliser le potentiel constructible dans les enveloppes urbaines	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 5 - Améliorer la performance énergétique du parc existant et la résilience des copropriétés	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	72 000 €
Action 6 - Valoriser les centres anciens et développer l'offre conventionnée dans le parc privé	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	72 000 €
Action 7 - Lutter contre l'habitat indigne	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	12 000 €	72 000 €
Action 8 - Accompagner les actions de renouvellement urbain du cœur de ville de Lunel	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-total de l'orientation 2	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	36 000 €	216 000 €
Orientation 3 - Diversifier le parc de logements dans une démarche d'équilibre territorial							
Action 9 - Piloter la production de logements locatifs sociaux	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	36 000 €
Action 10 - Favoriser la construction de logements à prix maîtrisés	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	6 000 €	36 000 €
Action 11 - Mettre en place la CIL et créer un pôle logement	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	18 000 €	108 000 €
Sous-total de l'orientation 3	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	180 000 €
Orientation 4 - Répondre aux besoins de tous les publics							
Action 12 - Lutter contre la cabanisation	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 13 - Accompagner la sédentarisation des gens du voyage et accueillir les grands passages	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
Action 14 - Répondre aux besoins en logements et en hébergements des jeunes	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action 15 - Apporter une réponse adaptée à tous les niveaux de la perte d'autonomie	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Sous-total de l'orientation 4	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	360 000 €
TOTAL des moyens financiers prévisionnels	186 000 €	186 000 €	186 000 €	186 000 €	186 000 €	186 000 €	1 116 000 €

Lexique

3DS - Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale du 21 février 2022

ADIL - Agence Départementale d'Information sur le Logement

AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale

Anah - Agence nationale de l'habitat

ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

ACV - Action Cœur de Ville

APL - Aide Personnalisée au Logement

ARS - Agence Régionale de Santé

BRS - Bail Réel Solidaire

CAF - Caisse d'Allocations Familiales

CALEOL - Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CCAS - Centre Communal d'Action Sociale

CCH - Code de la Construction et de l'Habitation

CDC - Caisse des Dépôts et Consignations

CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CIA - Convention Intercommunale d'Attribution

CIAS - Centre Intercommunal d'Action Sociale

CIL - Conférence Intercommunale du Logement

CRHH - Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

DALO - Droit au Logement Opposable

DDETS - Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités

DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

ELAN - Loi pour l'évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique du 23 novembre 2018

EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF - Etablissement Public Foncier

FPI - Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement

HLM - Habitation à Loyer Modéré

MOUS - Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation

ODH - Observatoire Départemental de l'Habitat

OFS - Office Foncier Solidaire
ORT - Opération de Revitalisation de Territoire
OPAH - RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain
PALULOS - Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PDALHPD - Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PDLHI - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
PDH - Plan Départemental de l'Habitat
PIG - Programme d'intérêt Général
PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLS - Prêt Locatif Social
PLUS - Prêt Locatif à Usage Social
PLH - Programme Local de l'Habitat
PLU - Plan Local d'Urbanisme
PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
POPAC - Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés
PSLA - Prêt Social Location-Accession
PTZ - Prêt à Taux Zéro
QPV - Quartier prioritaire de la politique de la ville
RHI - Résorption de l'Habitat Insalubre
RHJ - Résidence Habitat Jeunes
SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale
SNE - Système National d'Enregistrement (des demandes de logement social)
SIAO - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
SMS - Secteur de Mixité Sociale
SPL - Société Publique Locale
SRCAE - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRU - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000
TCSP - Transport en Commun en Site Propre
THIRORI - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière
UNAM - Union Nationale des Aménageurs
USH - Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
VEFA - Vente en Etat Futur d'Achèvement
VOC - Veille et Observation des Copropriétés
ZAC - Zone d'Aménagement Concerté
ZAD - Zone d'Aménagement Différé



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 - Mois année

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne

Découvrez votre territoire

CartA'U

www.observatoire.audrna.com

