



Programme Local de l'Habitat

2024-2029



ÉDITORIAL

« Face aux dynamiques de croissance et d'attractivité qui caractérisent notre territoire, il est essentiel de penser l'avenir de manière équilibrée, durable et inclusive. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue à cet égard un outil fondamental de notre politique d'aménagement.

Ce document stratégique fixe, pour les années à venir, les grandes orientations en matière de logement sur l'ensemble du Pays de l'Or. Il vise à répondre aux besoins diversifiés de nos habitants – jeunes actifs, familles, seniors, personnes en situation de précarité, travailleurs saisonniers – tout en préservant ce qui fait la richesse et l'identité de notre territoire : son cadre de vie, ses paysages, son équilibre entre zones urbaines, rurales et littorales.

Le PLH traduit notre ambition de construire un territoire solidaire et cohérent, où chacun peut trouver sa place, se loger dignement, et vivre en harmonie avec son environnement. C'est dans cet esprit que nous poursuivons nos efforts pour proposer une offre de logements adaptée, concertée, et ancrée dans les principes du développement durable. »



Stéphane ROSSIGNOL

Président de l'Agglomération du Pays de l'Or,
Maire de La Grande Motte



Anthony MELIN

Vice-président de l'Agglomération du Pays de l'Or
en charge du territoire et de l'habitat,
Maire de Candillargues

Qu'est-ce que le PLH ?

Élaboré pour 6 ans, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit la stratégie à mener en matière d'habitat à l'échelle intercommunale. Il fixe les objectifs et prévoit plusieurs actions à mener afin de :

- > Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins des habitants
- > Rénover et adapter les logements existants
- > Renforcer les partenariats avec les acteurs du logement présents sur le territoire (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...).

Le diagnostic

CHIFFRES CLÉS

- > 45 401 habitants en 2021 et une forte attractivité résidentielle
- > 301 logements neufs construits par an en moyenne depuis 2016
- > 51% de résidences secondaires, en progression depuis 2013
- > 6.5% de logements sociaux

PROBLÉMATIQUES

- > Des prix immobiliers qui ont fortement augmenté dans un contexte de concurrence des résidences secondaires, d'une faible **part de logements sociaux** et d'une **rareté du foncier** disponible pour construire
- > Des besoins en logements élevés pour l'évolution des ménages et compte tenu de la progression des emplois
- > Des parcours résidentiels entravés pour plusieurs catégories de ménages monoparentales, salariés employés et des professions intermédiaires...
- > Des problématiques liées à la situation littorale avec des **besoins d'hébergement des saisonniers** et un parc de copropriétés touristiques, des besoins de **rénovation énergétique**...

L'agglomération porte des réponses plurielles à des besoins spécifiques

Objectifs : Répondre aux besoins de logements des saisonniers, des étudiants et des jeunes travailleurs du territoire, Amplifier la lutte contre l'habitat indigne et les passoires énergétiques, Développer l'offre à vocation sociale répondant aux publics fragiles

- > **Captation de logements dans le parc privé** en faveur des jeunes actifs, étudiants, travailleurs saisonniers et publics précaires
- > **Promotion de l'habitat intergénérationnel chez l'habitant** avec le soutien de l'association Ensemble 2 Générations
- > **Mise en place d'hébergement d'urgence et de logement d'insertion**, en intégrant la gestion et l'accompagnement social
- > **Instauration d'une bourse d'échange interbailleurs**
- > **Développement de structures multi-publics** (jeunes actifs, saisonniers, publics précaires)
- > **Etude sur les besoins des travailleurs saisonniers** en co-pilotage avec la CC Terre de Camargue
- > **Étude d'opportunité du permis de louer** et coût de sa mise en place
- > **Expérimentation de la colocation dans le parc social avec l'appui des bailleurs**

L'agglomération appuie les communes

Objectif : Se doter des moyens d'intervention pour capter les fonciers stratégiques en cœur urbain

- > **Financer à hauteur de 25% les études urbaines** conclues entre l'EPF et les communes (financement à hauteur de 50% de l'EPF)
- > **Accompagner la mise en compatibilité des PLU**
- > **Octroyer un fond d'intervention foncière** pour acquérir des terrains ou pour des projets d'acquisition-amélioration pour des opérations innovantes et exclusivement sociales ou mixtes répondant aux objectifs du PLH (10% du coût de l'opération dans la limite de 50 000€/an)

L'agglomération finance les opérations de logement social et abordable

Objectifs : Poursuivre le développement d'une offre locative sociale ordinaire avec une diversité des produits, développer une offre abordable intermédiaire (PSLA, BRS et LLI), renforcer l'offre à destination des publics spécifiques

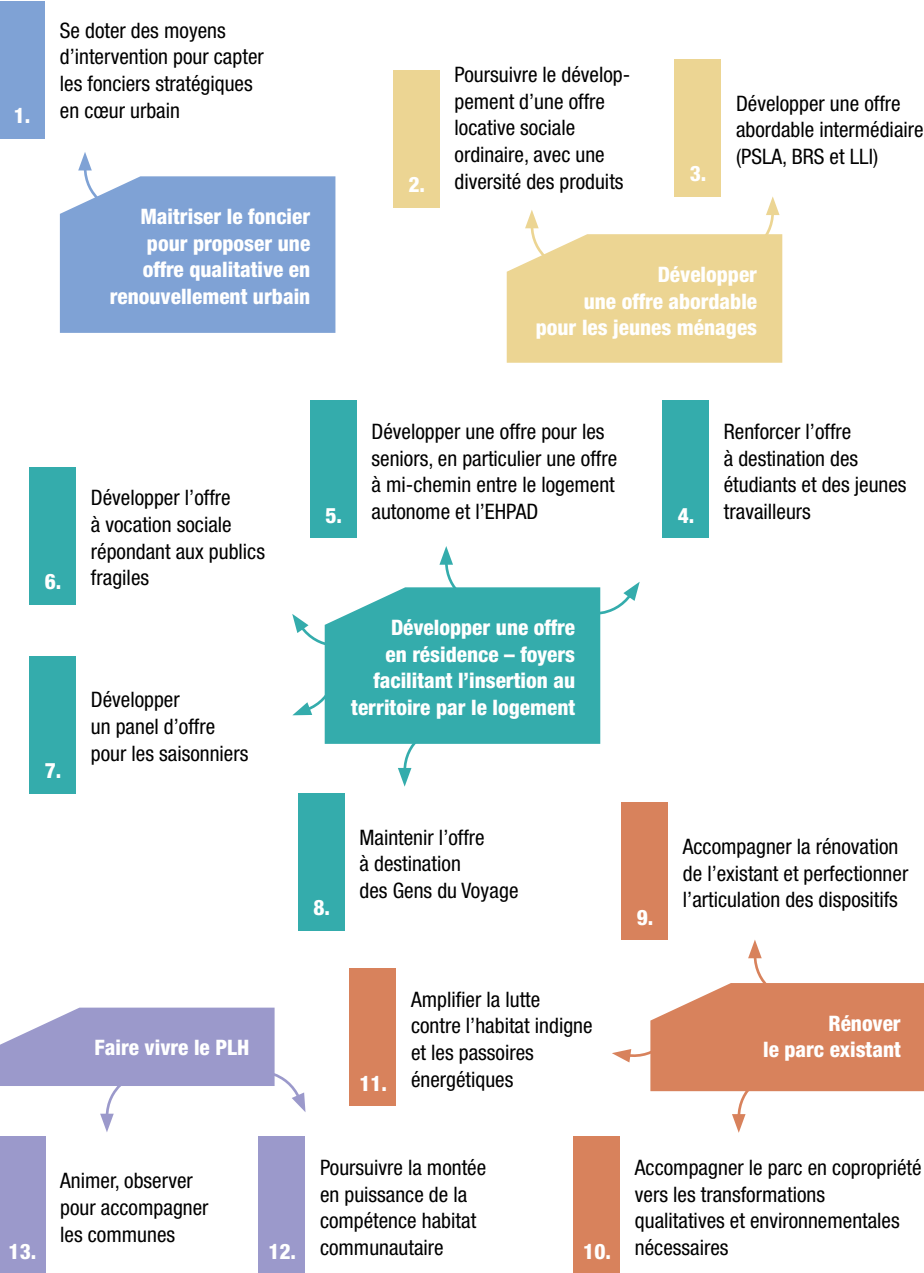
- > **Maintien des garanties d'emprunts auprès des bailleurs sociaux** pour les opérations d'élargissement au BRS jusqu'à hauteur de 75%
- > **Élargissement des garanties d'emprunts au PLS structure** (étudiants, jeunes travailleurs, seniors)
- > **Majoration des aides financières aux logements sociaux et à l'accession sociale** :
 - PLAI : 2 000€/log.
 - PLUS : 500€/log.
 - PSLA / BRS : 3 000€/log. (4000€ en renouvellement urbain)
- > **Bonifications pour le renouvellement urbain, les logements labellisés Habitat Services Seniors, les grandes typologies et la Maîtrise d'Ouvrage Directe**
- > **Refus des garanties d'emprunt et des subventions si non-conformité avec le PLH** (LLS : minimum 30% PLAI, maximum 50% PLUS, maximum 20% PLS // BRS : redevance <1.2€, prix de vente <3 500€/m² TTC en zone A, 3 000€/m² ailleurs)

L'agglomération accompagne les particuliers et les copropriétés

Objectifs : Accompagner la rénovation de l'existant, notamment des copropriétés, amplifier la lutte contre l'habitat indigne et les passoires énergétiques

- > **Lieux d'accueil et d'information des particuliers et les copropriétés** :
 - **Permanences ADIL** sur les questions liées au logement (location, fiscalité, accession, copropriété...)
 - **Permanences de Soliha** (information, conseil et accompagnement à la réalisation de travaux de rénovation énergétique, sortie d'indécence et perte d'autonomie)
 - **Accompagnement des copropriétés**
- > **Poursuivre et élargir le soutien à la rénovation du parc existant** :
 - **Soutien au dispositif Voltalis sur les chauffages électriques et pompes à chaleur**
 - **Augmentation du budget sur les aides financières aux travaux de rénovation** en partenariat avec le Conseil Départemental de l'Hérault

Les orientations



La production de logements

CHIFFRES CLÉS

Objectifs : Produire 2 175 logements sur la période 2024-2029, soit 362 logements par an, dont 30% de logements locatifs sociaux, 12% d'accession sociale et 8% de logements locatifs sociaux « structure »

	Total logements	Dont logements sociaux	Dont accession sociale (PSLA-BRS)	Dont logements intermédiaires (LLI)	8% LLS « structure » / Répartition communale à définir
Pays de l'Or	2 175	30% 643	12% 256	5% 110	
Candillargues	120	25% 30	10% 12		
Lansargues	120	30% 36	10% 12		
Mauguio	900	33% 297	15% 135	55	
Mudaison	100	20% 20	10% 10		
Palavas-les-Flots	170	30% 51	10% 17	10	
Saint-Aunès	290	25% 73	10% 29	20	
Valergues	125	25% 31	5% 6		
La Grande Motte	350	30% 105	10% 35	25	

Contact :

04 67 12 35 03

habitat@paysdelor.fr

Agglomération du Pays de l'Or

Zone Aéroportuaire

300 Avenue Jacqueline Auriol – CS70040

34137 MAUGUIO CEDEX

pays de l'or
AGGLOMÉRATION