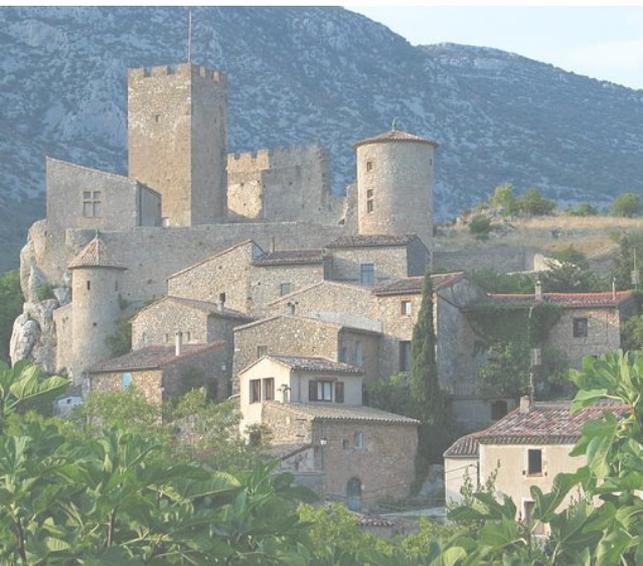




PLH 2023-2029

Tome 2 : Orientations et programme d'actions

Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup



Les orientations stratégiques 3

Préambule méthodologique 4

Rappel de la synthèse des enjeux issus du diagnostic 5

Les 5 orientations stratégiques PLH de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup

Orientation 1 : Encadrer le développement résidentiel du territoire pour préserver le cadre de vie 7

Orientation 2 : Favoriser le développement d'une offre de logements abordables 9

Orientation 3 : Mieux répondre à la diversité des besoins 11

Orientation 4 : Poursuivre les actions sur le parc existant, y compris dans les communes situées en secteur plus détendu 13

Orientation 5 : Renforcer la coordination avec les acteurs et entre les dispositifs 15

L'estimation des besoins en logement 17

La territorialisation de l'objectif PLH 19

La répartition par produit de l'objectif PLH 21

Le programme d'actions détaillé 26

Préambule méthodologique 27

Présentation synthétique des actions 28

Action 1 : Accompagner les communes dans l'encadrement des divisions parcellaires et pavillonnaires 29

Action 2 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et travailler sur la mobilisation des sites stratégiques 30

Action 3 : Renforcer les échanges avec les propriétaires, aménageurs ou bailleurs en amont des projets 32

Action 4 : Poursuivre les actions de la Communauté de Communes et des communes sur la mise à niveau et le financement des équipements 33

Action 5 : Soutenir la production de logements social et le bail réel solidaire (BRS) 34

Action 6 : Soutenir les opérations de logements abordables portées par les communes 35

Action 7 : Accroître l'offre de logements à destination des publics spécifiques 36

Action 8 : Répondre aux obligations du schéma d'accueil des Gens du Voyage 37

Action 9 : Développer l'offre intergénérationnelle et adaptée à la perte de mobilité 38

Action 10 : Poursuivre le soutien et l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation 39

Action 11 : Réfléchir sur une stratégie de revitalisation des bourgs ruraux 40

Action 12 : Structurer un pôle ressource local en matière d'habitat 41

Action 13 : Mettre en œuvre les outils de suivi du parc social (*Conférence Intercommunale du Logement et du Plan de Gestion et d'Information du Demandeur*) 42

Action 14 : Asseoir les partenariats avec les opérateurs 43

Action 15 : S'appuyer sur les observatoires de l'ADIL et du Département pour suivre le PLH et renforcer le volet foncier 44

Calendrier de mise en œuvre 45

Les moyens alloués à la mise en œuvre 46

La territorialisation 47



Les orientations stratégiques



Les orientations, la définition du projet politique en matière d'habitat

A la suite du comité de pilotage qui s'est tenu en mai 2021 et au cours duquel le diagnostic du PLH a été validé, la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup, les communes membres et les partenaires associés, la réflexion s'est poursuivie autour des orientations du PLH.

Pour rappel le Code de la Construction et de l'Habitat précise :

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement...

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent ».

Article L302-1 du CCH

La procédure d'élaboration des orientations

La phase orientations s'est déroulée de mai 2021 à mars 2022.

Une dimension concertation a été apportée aux travaux des orientations par l'organisation de quatre temps d'échanges :

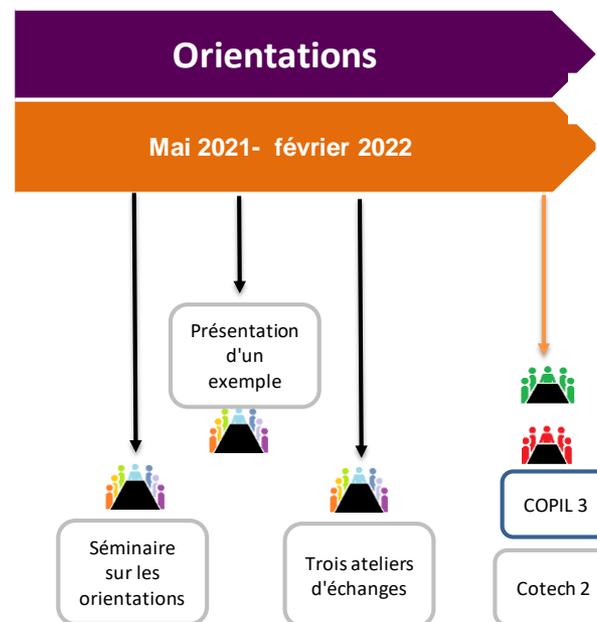
1. Un séminaire associant l'ensemble des communes le 28 juin 2021, dont l'objectif était de présenter aux élus les propositions d'orientations et des exemples d'actions selon différents degrés d'intervention possibles de la collectivité.

2. La présentation aux élus par les services du Grand Pic Saint Loup d'un exemple de politique locale de l'habitat menée par une agglomération voisine : CC Vallée de l'Hérault.

3. Trois ateliers d'échanges en présence des communes et des partenaires les 21 et 22 octobre 2021, sur les thèmes suivants :

- Produits du logement et leur diversité
- Fonctionnement du parc social
- Maîtrise foncière et division parcellaire.

4. Un comité technique avec les partenaires et **un comité de pilotage** avec les élus de la commission habitat a validé ces orientations.



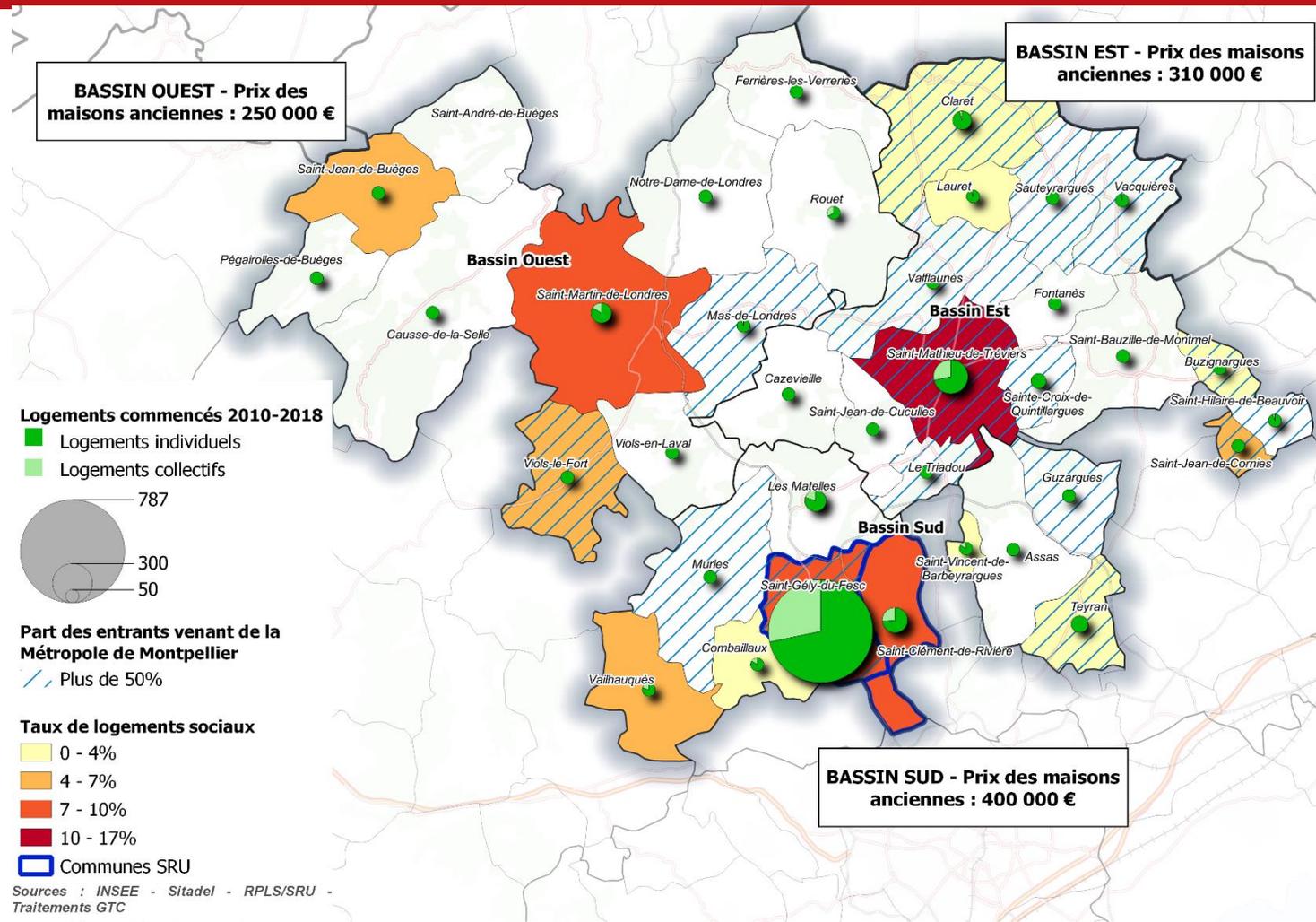
Rappel de la synthèse des enjeux issue du diagnostic

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup est un territoire plutôt aisé qui bénéficie d'un cadre de vie attractif pour les ménages locaux et extérieurs du territoire.

Ce positionnement a généré un développement de l'offre de logements neufs en lien avec la volonté des communes d'accueillir de nouveaux habitants. La pression semble cependant de plus en plus forte et on constate une sélectivité croissante des prix des marchés fonciers et immobiliers. Cela impacte la nature des produits développés sur le territoire et interroge la capacité d'une partie des ménages à réaliser leur parcours résidentiels sur le territoire.

Les Bassins de vie du territoire se différencient au regard de ces dynamiques, cependant les communes partagent les enjeux suivants :

- Maitriser la densification et la division parcellaire,
- Diversifier l'offre de logements proposée sur le territoire (locatif social et accession aidée à la propriété) à destination des jeunes et moins jeunes,
- Travailler sur la qualité des opérations en renforçant le travail avec les opérateurs pour préserver les villages et espaces agricoles,
- Accompagner les évolutions de population par les équipements nécessaires (scolaires, eau potable, mobilité etc.).



Au regard des enjeux du territoire, quatre orientations stratégiques ont été définies.

Ces orientations constituent le socle du programme d'actions dont les actions potentielles sont déjà esquissées en vue du travail sur la phase programme d'actions

Elles permettront à la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup, à travers son 1^{er} Programme Local de l'Habitat, de dessiner sa stratégie d'intervention, en s'appuyant sur les premières actions déjà mises en œuvre à l'instar des garanties d'emprunts dans le parc locatif social et des aides à l'amélioration du parc privé.



Encadrer le développement résidentiel du territoire pour préserver le cadre de vie



Favoriser le développement d'une offre de logements abordables



Mieux répondre à la diversité des besoins



Poursuivre les actions sur le parc existant, y compris dans les communes situées en secteur plus détendu



Renforcer la coordination avec les acteurs et entre les dispositifs

Du diagnostic à l'orientation

Les objectifs du SCOT approuvé en 2019

Le SCOT prévoit un objectif de 10% de division parcellaire.

La loi Climat Résilience

La loi a inscrit un objectif de réduction de l'artificialisation des sols à l'horizon 2050.

Rappel des constats

Forte attractivité du territoire auprès des ménages souhaitant concilier cadre de vie, accession à la propriété et bassin d'emploi montpelliérain.

Des divisions parcellaires nombreuses qui tendent le rapport de force entre opérateurs et communes sur le devenir résidentiel du territoire

Une offre foncière qui se réduit peu à peu dans les secteurs tendus

Une volonté des communes de concilier développement de l'offre de logement et préservation de la qualité de vie

Une augmentation de population qui génère le développement et l'adaptation nécessaires des équipements (scolaires, réseaux...) dans un contexte parfois contraint (alimentation en eau)

Enjeux

Préservation de la qualité des opérations dans un contexte de tension et de densification

Maîtrise du phénomène de division parcellaire

Préservation des espaces agricoles et naturels

Maintien du niveau d'équipement nécessaire à la qualité de vie des habitants

Orientation n°1

Encadrer le développement résidentiel du territoire pour préserver le cadre de vie

Orientation 1 : Encadrer le développement résidentiel du territoire pour préserver le cadre de vie

De l'orientation à l'action

Il s'agit dans le cadre de cette orientation de travailler autour des modalités d'accueil des nouveaux habitants sur le territoire dans une optique de préservation de la qualité de vie.

Dans une logique d'efficacité, le rôle de l'intercommunalité doit se faire en complémentarité des communes sur l'ensemble de cette orientation. En effet, les communes n'ont pas souhaité transférer la compétence urbanisme et sont compétentes sur les équipements scolaires. L'intercommunalité est, de son côté, compétente en matière d'assainissement des eaux usées et d'accès à l'eau.

Accompagner le phénomène de division parcellaire : La pression importante et la raréfaction du foncier dans certaines communes risque de maintenir et d'amplifier ce phénomène dans le futur. Il s'agit donc de travailler collectivement (guide des bonnes pratiques, d'information aux propriétaires) et au sein de chacune des communes (document d'urbanisme) sur l'encadrement des divisions pavillonnaires en faisant évoluer les règles d'urbanisme (hauteur, recul) et les pratiques. Il existe en effet un risque de report du phénomène d'une commune à l'autre.

Développer un habitat neuf de qualité y compris en densité : L'augmentation des prix du foncier entraîne une densification plus importante des projets menés sur une partie du territoire et une réduction importante de la surface des parcelles (>150m² parfois). Un renforcement des discussions avec les opérateurs du territoire sur les formes urbaines optimales et les extérieurs semble nécessaire en amont des projets afin de continuer à proposer un logement neuf de qualité.

Mettre à niveau les équipements : L'augmentation rapide de la population peut générer de nouveaux besoins en équipements dont le coût est souvent conséquent. Il convient donc de travailler sur les modalités de participation des opérateurs (taxe d'aménagement, PUP, PAPAG...) et de poursuivre les schémas de l'intercommunalité.

Définir une stratégie d'intervention foncière : Il s'agit de faire évoluer les réflexions pour permettre la mise en place d'outil de maîtrise foncière à moyen et long terme sur des fonciers identifiés comme stratégiques pour l'habitat par les communes et l'intercommunalité.

Objectifs	Pistes d'action
<ul style="list-style-type: none">• Accompagner le phénomène de divisions parcellaires• Développer un habitat neuf de qualité et adapté aux densités• Mettre à niveau les équipements nécessaires à la poursuite de l'accueil des nouvelles population• Définir une stratégie d'intervention foncière dans un contexte d'économie d'espace	<ol style="list-style-type: none">1) Accompagner les communes qui le souhaitent pour faire évoluer les règlements d'urbanisme (OAP thématique, règles sur les hauteurs...) par rapport à la division parcellaire2) Inciter les ménages propriétaires à travers des permanences et un guide des bonnes pratiques à mieux diviser3) Renforcer les échanges en amont des projets avec les propriétaires, aménageurs ou bailleurs afin de maîtriser les formes urbaines, les types de d'opérations (typologies, densité, publics cibles...) (partenariat sur des sites clés ?).4) Poursuivre les actions de la Communauté de Communes et des communes sur la mise à niveau et le financement des équipements5) Mobiliser les outils de maîtrise de foncière et développer sur les communes des secteurs de veille et d'action foncière
Points d'appui	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none">• Des communes qui font évoluer progressivement leurs documents d'urbanisme• Des expérimentations de portage foncier et de partenariat à l'œuvre (notamment avec l'EPF)• Des schémas en cours de réalisation par la Communauté de Communes	<ul style="list-style-type: none">• Des problématiques d'assainissement et d'accès à l'eau potable qui limitent certains potentiels.• L'objectif de de réduction de l'artificialisation à 2050 inscrit dans la loi Climat et Résilience peut limiter l'accès à certains fonciers et renforcer la pression sur les divisions parcellaires.

Du diagnostic à l'orientation

Les objectifs du SCOT approuvé en 2019

Le SCOT encourage l'ensemble des communes à réaliser 10% de logements en primo-accession.

Rappel des constats

Une concurrence forte des opérateurs sur le territoire du Pic Saint-Loup qui tend à monter les prix du neuf

Une attractivité sur le parc ancien renforcée depuis le confinement qui se traduit également par une envolée des prix

Une sélectivité des marchés qui tend de plus en plus à exclure d'une partie du territoire les décohabitants, familles avec jeunes enfants, les familles monoparentales...

Un parc social encore faiblement développé et sous tension (8,6 demandes pour 1 attribution)

Enjeux

Maintien/création d'une offre de logements accessible financièrement

Réalisation des parcours résidentiels

Orientation n°2

Favoriser le développement d'une offre de logements abordables

Orientation 2 : Favoriser le développement d'une offre de logements abordables

De l'orientation à l'action

Définition : le logement abordable est, dans le cadre du PLH, identifié comme le logement dont l'accès est conditionné à des plafonds de ressource des ménages que cela soit du parc locatif social, du conventionnement ANAH ou bien des produits d'accession aidée à la propriété qui peuvent prendre différentes formes (Prêt Social Locatif Accession, Bail Réel Solidaire, produits négociés associés en général à une clause anti-spéculative).

Il s'agit dans le cadre de cette orientation de travailler sur le développement d'un parc de logements abordables pour permettre aux ménages de réaliser leurs parcours résidentiels sur la totalité du territoire : du logement locatif social ou privé à l'accession à la propriété. L'intercommunalité peut pour cela apporter une aide financière à la production de ce type de logements aux communes ou aux opérateurs, comme elle le fait déjà pour le logement locatif social. Cela signifie également travailler avec les opérateurs sur les prix de sorties et les types de produits pour que ces derniers correspondent bien aux capacités financières des ménages du territoire.

Maintenir l'attractivité du territoire pour les familles en devenir ou avec jeunes enfants et les ménages en début de parcours résidentiel : L'augmentation des prix peut entraîner des phénomènes d'exclusion pour une partie des ménages et particulièrement pour les familles avec jeunes enfants. En effet, les prix très élevés peuvent avoir pour effet d'attirer les ménages d'âge avancé en situation de deuxième ou de troisième accession et donc avec des enfants plus grands. Certains ménages locaux peuvent rencontrer alors des difficultés à se maintenir sur le territoire, malgré le niveau de vie élevé. Cette situation peut avoir un impact sur l'évolution des effectifs scolaires au sein des écoles.

Fluidifier les parcours résidentiels : L'augmentation des prix peut avoir pour conséquence la baisse de la rotation dans le parc social, les ménages n'ayant plus les moyens de poursuivre leurs parcours résidentiels sur le territoire via de l'accession compte-tenu des budgets nécessaires. Cela a pour effet un taux de rotation à la baisse et donc un accès au parc plus limité. Au-delà des obligations qui incombent aux communes soumises aux obligations de la loi SRU, la poursuite du développement de l'offre locative sociale est donc nécessaire, de même que le travail sur les produits d'accession aidée ou le locatif intermédiaire.

Objectifs	Pistes d'action
<ul style="list-style-type: none">• Maintenir l'attractivité du territoire pour les familles en devenir ou avec jeunes enfants et les ménages en début de parcours résidentiel• Fluidifier les parcours résidentiels (sortie et entrée dans le parc social)	<ol style="list-style-type: none">1) Poursuivre le soutien au développement du parc social2) Adhérer à un Office Foncier Solidaire, puis expérimenter le Bail Réel Solidaire, en particulier dans les communes où le prix du foncier est élevé (adaptation du règlement d'aide)
Points d'appui	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none">• Aides de l'intercommunalité pour la production de logements sociaux• Des expérimentations de logements abordables en cours sur le territoire• La frange Sud intéresse les opérateurs de logements abordables de type BRS• Annonce de la création d'un OFS sur l'agglomération de Montpellier et d'autres OFS portés par les bailleurs sociaux sont en cours de constitution	<ul style="list-style-type: none">• Des comportements de spéculations constatés sur des opérations d'accession aidée à la propriété avec clause anti-spéculatives.• Des zonages incohérents sur le territoire qui créent des distorsions et une concurrence entre les opérateurs privés et les bailleurs sociaux (cf. annexe 2).• Une diversité des zonages et des niveaux de vie sur l'intercommunalité qui nécessitent d'adapter les produits développés sur chacun des secteurs en veillant à « l'effet ciseaux » (cf. annexe 3) .• Des opérateurs peu intéressés pour des micro-opérations de logements pourtant plus adaptées à l'échelle des communes.

Du diagnostic à l'orientation

Le Porter à Connaissance

Prévoir une production adaptée aux besoins et ressources des ménages, et encourager la mise en œuvre d'opérations en PLAI à bas niveau de quittance, dit « PLAI adaptés ».

La CC GPSL doit instaurer une Conférence Intercommunale du Logement et se mettre en conformité avec les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.

Rappel des constats

Des ménages, dont la structure évolue (vieillesse, nouvelles formes familiales...) ce qui génère de nouveaux types de besoins

Une précarité présente à la fois chez les propriétaires et les locataires

Peu d'offre pour les ménages en difficultés (13% de PLAI, 1 Résidence Hôtelière à Vocation Sociale tournée vers Montpellier, peu d'intermédiation locative...)

Des obligations au titre du schéma d'accueil des gens du voyage

Un territoire bien doté pour l'hébergement des personnes en situation de handicap

Enjeux

Augmentation de l'offre neuve à destination des personnes vieillissantes et des jeunes décohabitants

Développement de l'offre à destination des ménages à faibles ressources

Finalisation de la réponse aux obligations du schéma d'accueil des gens du voyage

Orientation n°3

Mieux répondre à la diversité des besoins

De l'orientation à l'action

Il s'agit dans le cadre de cette orientation d'explorer un nouveau champ des politiques locales de l'habitat. En effet, cet axe est pour le moment peu développé par l'intercommunalité.

Développer une offre neuve de type résidence autonomie à destination des séniors : Le diagnostic a montré que le territoire était sous-doté en résidence autonomie et que les communes partagent la volonté d'augmenter l'offre dédiée aux personnes âgées sur le territoire. Cela signifie le développement de produits spécifiques portés par des opérateurs publics (redevance moins élevée) ou privés. Le territoire devra être attentif dans cette démarche à l'effet potentiel de concurrence entre les différentes opérations et veiller à coordonner les projets les uns avec les autres.

Diversifier les typologies en renforçant l'offre de petits logements (T2-T3) et l'offre locative : L'amélioration de la réponse à la diversité des besoins passe également par le travail sur les typologies de logements tant dans le parc privé que social. Il s'agit en effet de produire du logement qui puisse répondre à des besoins qui ne sont pas toujours satisfaits. Le segment des petits logements apparaît important à développer particulièrement dans le locatif. Il peut en effet répondre aussi bien aux besoins de décohabitants, de familles monoparentales que des personnes âgées (sous réserve pour ces derniers de l'accessibilité physique de ces logements et de la proximité des équipements).

Encourager le développement d'une offre de logement très social sur le territoire : Si les revenus des ménages sont très élevés sur le territoire, une partie des ménages disposent de ressources beaucoup moins élevées. L'augmentation des prix rend plus difficile l'accès au logement pour ces ménages, qui peuvent pour autant occuper des emplois essentiels. La poursuite du développement d'une offre de logement très social est donc un enjeu clé. Il convient de travailler sur la production neuve (à travers les PLAI et les PLAI-adaptés) mais également sur la captation de logements dans le parc existant via la recherche de partenariat.

Maintenir les équilibres de peuplement : Le développement d'une offre sociale et très sociale doit permettre d'améliorer la réponse aux ménages les plus précaires, sans pour autant les mettre en difficulté au regard de l'éloignement de certaines communes des services et/ou des équipements. Le partenariat qu'il est possible de construire avec les acteurs de l'attribution des logements au travers des instances de la Conférence Intercommunale du Logement constitue à ce titre une opportunité.

Objectifs	Pistes d'action
<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre neuve de type résidence autonomie à destination des séniors • Diversifier les typologies en renforçant l'offre de petits logements (T2-T3) et l'offre locative • Encourager le développement d'une offre de logements très social sur le territoire • Maintenir les équilibres de peuplement du territoire 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Mettre en œuvre les outils intercommunaux de gestion du parc social au travers de la Conférence Intercommunale du Logement et du Plan de Gestion et d'Information du Demandeur 2) Candidater avec les communes auprès des appels à projet départementaux/régionaux « logement innovants » et « logement autonome des seniors » 3) Travailler sur la mobilisation du parc existant avec les communes, les associations et les bailleurs sociaux pour capter certains logements (logement d'urgence, femmes victimes de violence, ouvriers agricoles...) 4) Répondre aux obligations du schéma d'accueil des Gens du Voyage
Points d'appui	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none"> • Aides de l'intercommunalité pour la production de logements sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Des micro-opérations pour lesquelles les opérateurs sont plus difficiles à trouver. • L'éloignement des équipements et des services de certaines communes doit être pris en compte pour le développement des logements très sociaux

Orientation 4 : Poursuivre les actions sur le parc existant, y compris dans les communes situées en secteur plus détendu

Du diagnostic à l'orientation

Les objectifs du PCAET approuvé

Un objectif de rénover 31% du parc de logements à horizon 2050.

Soutien à la filière bois énergie locale.

La loi Climat Résilience

Elle prévoit l'interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores à compter du 1er janvier 2025.

Rappel des constats

Un parc récent (45% construit après 1990), et relativement de bonne qualité, mais qui reste ponctuellement marqué par des risques de précarité énergétique (26% des logements du bassin Ouest construits avant 1970), voire d'inconfort

Des ménages vieillissants, attachés à leur environnement et à leur logement (8,5% de la population âgée de +75 ans, en augmentation de 3,4% par an)

Une préoccupation des élus qui s'est traduite par la mise en place d'outils/aides intercommunaux : PIG, dispositifs centre-bourgs, GURE...

Des phénomènes d'auto-réhabilitation du parc ancien dans les secteurs sous tension, moins visibles dans les secteurs plus reculés

Enjeux

Poursuite de la réhabilitation du parc, conformément aux objectifs du PCAET

Accompagnement des ménages vieillissant qui souhaitent de se maintenir à domicile

Coordination des acteurs et des dispositifs, de plus en plus nombreux sur le sujet

Orientation n°4

Poursuivre les actions sur le parc existant, y compris dans les communes situées en secteur plus détendu

Orientation 4 : Poursuivre les actions sur le parc existant, y compris dans les communes situées en secteur plus détendu

De l'orientation à l'action

Il s'agit dans le cadre de cette orientation de poursuivre et d'approfondir les actions d'ores et déjà portées sur l'amélioration du parc de logement par la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup avec les communes.

Poursuivre l'amélioration du parc de logements : Cet axe d'intervention a été le premier champ des politiques locales de l'habitat mis en œuvre par l'intercommunalité et ce en amont des travaux du PLH. Le PLH vise donc à conforter cette action en réaffirmant la place des outils mis en œuvre.

Permettre aux ménages de mieux vieillir à domicile : Au-delà de la création de logements neufs (cf. orientation 3), la question de l'adaptation des logements au vieillissement de la population est essentielle. Cet axe de travail doit être poursuivi dans le cadre des opérations d'amélioration l'habitat.

Maintenir un parc de qualité dans l'ensemble des centres-bourgs : L'arrivée de nouvelles populations et la montée des prix favorisent les phénomènes d'auto-réhabilitation du parc le plus ancien dans les bourgs les plus attractifs. Certains d'entre eux vont bénéficier de procédures incitatives supplémentaires. Il s'agit donc d'accompagner ces procédures mais également de réfléchir aux outils mobilisables sur les bourgs plus éloignés qui connaissent des besoins.

Approfondir la connaissance des segments du parc moins connus aujourd'hui : Les opérations d'amélioration de l'habitat sont l'occasion d'approfondir la connaissance de certains segments du parc privé.

Objectifs	Pistes d'action
<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre l'amélioration du parc de logements au regard des objectifs du PCAET• Permettre aux ménages de mieux vieillir à domicile• Approfondir la connaissance des segments du parc moins connus aujourd'hui• Maintenir un parc de qualité dans l'ensemble des centres-bourgs	<ol style="list-style-type: none">1) Poursuivre le soutien (financier, technique) et l'information des ménages sur l'adaptation et la précarité énergétique, dans une logique de complémentarité avec les autres acteurs (abondement du Programme d'Intérêt Général, réflexions sur des aides complémentaires – ex : matériaux)2) Accompagner les communes dans l'amélioration de leur parc en formant/sensibilisant les élus dans la prise en main d'outils permettant d'intervenir sur le parc existant (pouvoir de police du maire...)3) Impulser une stratégie de revitalisation des bourgs centres et ruraux<ul style="list-style-type: none">• Encourager les opérations d'acquisition-amélioration• Mettre en place une réflexion sur des outils d'amélioration de l'habitat dans les communes plus reculées (4) Etablir un état des lieux précis du fonctionnement des copropriétés et mettre en place un réseau d'échanges avec les acteurs (agences immobilières, syndicats, ADIL) afin d'identifier celles à enjeu.
Points d'appui	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none">• 4 communes retenues au titre du dispositif des contrats bourg-centre: Saint Gély du Fesc, Saint Martin de Londres, Teyran, Saint Mathieu de Trévières (pour cette dernière également Petite Ville de Demain)• Permanences de l'ADIL• Guichet Unique de la Rénovation• Programme d'Intérêt Général départemental	<ul style="list-style-type: none">• Des communes hors dispositif contractuel et plus reculées qui présentent des besoins d'amélioration• Refonte actuelle du paysage institutionnel sur l'amélioration de l'habitat (France Rénov') qui peut rendre moins lisible l'action intercommunale

Du diagnostic à l'orientation

Rappel des constats

Une pression importante qui peut générer des effets de concurrence entre les communes au regard des produits logements développés

Une appétence des acteurs pour la frange sud du territoire, mais des difficultés à trouver des opérateurs pour mener des opérations dans d'autres secteurs

Des communes de taille très différentes qui ont des besoins d'accompagnement inégaux

Enjeux

Définition d'une vision stratégique commune du développement de l'habitat portée par les communes et le Grand Pic Saint Loup

Renforcement de l'accompagnement en ingénierie des communes sur l'ensemble des champs de la politique locale de l'habitat

Elaboration de partenariats privilégiés avec les opérateurs clés du territoire dans une optique de péréquation d'intervention sur l'ensemble du territoire

Orientation n°3

Renforcer la coordination avec les acteurs et entre les dispositifs

De l'orientation à l'action

A travers sa compétence en politique du logement et cadre de vie, la Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup est l'entité référente pour la mise en œuvre du PLH sur son territoire. **L'élaboration du 1er Programme Local de l'Habitat constitue une opportunité pour un projet commun en matière d'habitat au service des communes.**

Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH : Il s'agit de mettre les outils d'accompagnement des communes tant en termes de formation et d'ingénierie pour permettre la réalisation des objectifs.

Coordonner à l'échelle de l'intercommunalité les objectifs du PLH : L'intercommunalité joue un rôle essentiel de coordinateur à son échelle, entre communes et partenaires, pour mettre en œuvre et suivre les objectifs du PLH. Conformément aux attentes du législateur, la Communauté de Communes devra de doter d'un observatoire de l'Habitat et du Foncier afin de suivre les principaux indicateurs d'évolution du territoire, de la population et de son parc de logements.

Mettre en place les partenariats nécessaires à l'atteinte des objectifs du PLH : L'atteinte des objectifs du PLH, dans un contexte de tension – à la fois foncière et immobilière – ne peut se faire sans concertation avec les opérateurs et les institutionnels qui interviennent sur le territoire.

Au regard des enjeux, certaines orientations, particulièrement sur la production de logement, nécessitent la mise en place de partenariat plus fin avec certains opérateurs du territoire, qui peuvent s'imaginer de manière bilatérale (convention partenariale par exemple) ou collective (charte par exemple).

L'action de l'intercommunalité doit également s'inscrire en complémentarité des dispositifs ou outils mis en place à une échelle départementale (exemples appels à projets du Plan Départemental de l'Habitat), régionale ou même nationale.

Objectifs	Pistes d'action
<ul style="list-style-type: none">• Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH• Coordonner à l'échelle de l'intercommunalité les objectifs et le suivi du PLH• Mettre en place les partenariats nécessaires à l'atteinte des objectifs du PLH	<ol style="list-style-type: none">1) Créer un cadre d'échanges avec les aménageurs, promoteurs privés et bailleurs sociaux de type « Charte Habitat », matinée des professionnels de l'habitat...2) Former et accompagner les élus3) S'appuyer sur les observatoires de l'ADIL et du Département pour suivre le PLH et envisager la manière dont le foncier pourrait être intégré4) Etudier l'opportunité de devenir délégataire des aides à la pierre à terme
Points d'appui	Points de vigilance
<ul style="list-style-type: none">• Un partenariat déjà engagé d'observation• Des partenaires locaux engagés sur le territoire• Création d'un ETP dédié au PLH à partir de 2023	<ul style="list-style-type: none">• Des moyens humains et financiers à renforcer pour répondre aux objectifs du PLH

L'estimation des besoins en logement

Les objectifs du SCOT approuvé en 2019 en matière d'habitat

Maîtriser les effets de la croissance démographique

Une croissance moyenne de 1.5% par an entre 2013 et 2030. Cette croissance porterait la population du SCoT à 60 500 habitants à l'horizon 2030, soit 13 800 nouveaux habitants.

Cette hypothèse démographique avant tout un cap que se sont fixés les élus, permettant la mise en cohérence des politiques publiques.

Cet objectif démographique a permis de dimensionner l'enveloppe des besoins et des capacités d'accueil à prévoir en matière de logement, d'emploi, d'équipements et services, de consommation foncière précisés dans le Documents d'Orientation et d'Objectifs.

Ainsi un objectif de 450 logements autorisés chaque année avec une consommation foncière maximale en extension de 200 hectares ont été définis dont :

- 34,5ha pour l'Ouest boisé
- 70ha pour l'Est Agricole
- 95,5ha pour le Sud plus urbanisé

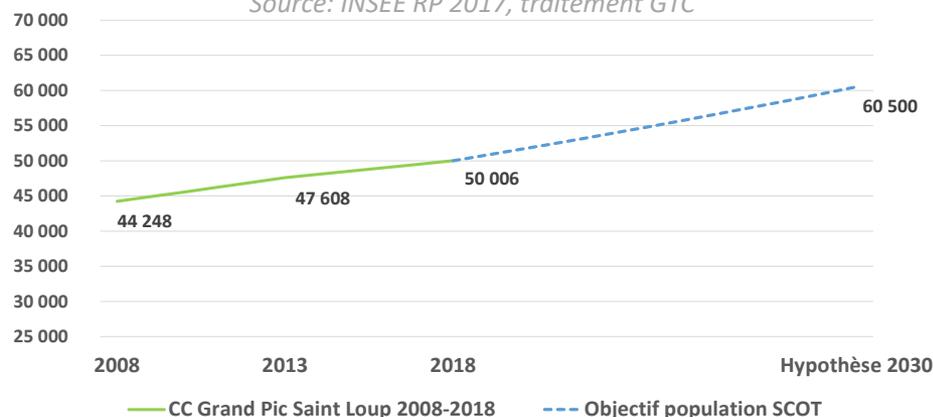
Le PLH propose un travail d'actualisation des besoins en logements d'ici 2028 à partir des objectifs du SCOT et de la situation de 2018.

En 2018, la population **totale** de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup est estimée par l'INSEE à 50 006 habitants.

Chiffres clés 2018 (INSEE RP)	
Population totale	50 006
Croissance démographique 2013-2018	1.03%
Taille moyenne des ménages	2.41
Desserrement des ménages 2013-2018	-0.71%

Evolutions démographiques et projections SCOT à horizon 2030 - population totale

Source: INSEE RP 2017, traitement GTC



Les besoins liés au « point-mort »

Le point-mort revient à déterminer le nombre de logements à produire pour maintenir le nombre d'habitants sur le territoire compte-tenu de l'évolution de la structure démographique de la population et de l'évolution du parc de logements. **Il est estimé dans le cadre du PLH à 197 logements par an**, répartis de la manière suivante :

- L'évolution de la structure des ménages : 92 logements par an

C'est le poste qui pèse le plus dans l'estimation des besoins en logement.

Il correspond à plusieurs phénomènes : vieillissement, évolution des modes de cohabitation (séparations, recomposition familiales), évolution structurelle de la cellule familiale (familles de moins en moins nombreuses).

Le choix a été fait de ralentir le rythme de desserrement constaté entre 2013 et 2018 (-0.71% par an) et de retenir un rythme de -0.36% par an).

La volonté des élus de continuer à répondre aux besoins en logement des jeunes et des familles passe en effet par la diversification de l'offre de logement avec la recherche de produits ciblant ces ménages tant en terme de forme urbaine que d'accessibilité financière.

L'estimation des besoins en logement

- Le renouvellement du parc de logements : 4 logements par an

Cela correspond aux mouvements de restructuration du parc de logement : démolitions liées à un projet d'aménagement ou à un projet immobilier, démolition de logements (vétusté...), divisions ou fusions de maisons ou d'appartements, transformation d'usage (logement en local commercial ou bureau ou inversement).

Les projets d'aménagement du territoire nous ont amené à envisager un léger renouvellement du parc.

- L'évolution des résidences secondaires et logements vacants

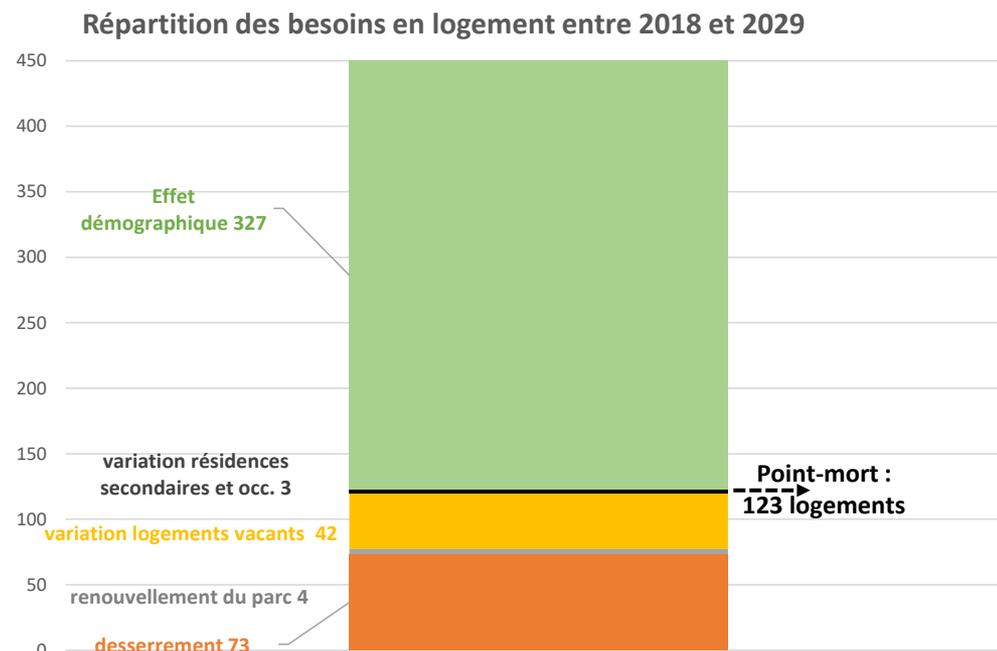
Le territoire du Grand Pic Saint-Loup étant sous pression, a été retenue l'hypothèse d'une poursuite des tendances constatées à savoir : une légère augmentation du taux de vacance et une baisse du taux de résidences secondaires dans un objectif de fluidification du marché.

Les besoins dit en « stock »

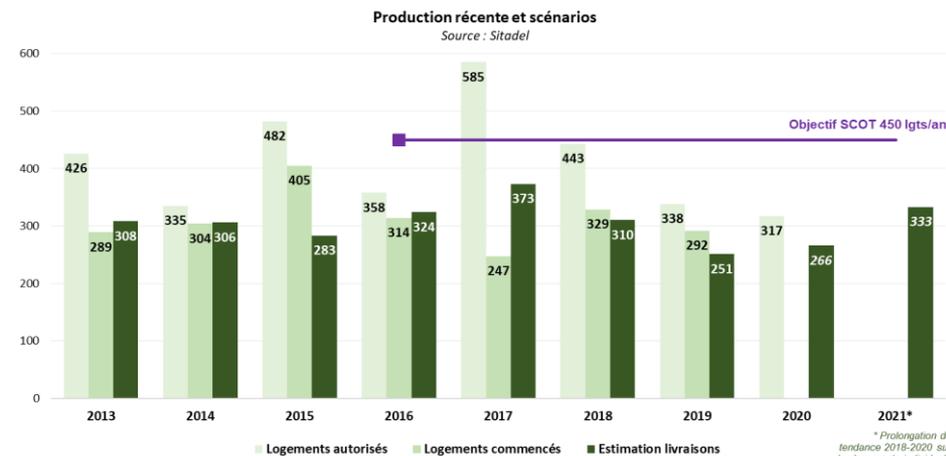
Les besoins dit en en stock, c'est-à-dire les besoins d'une offre en logements destinés à répondre au mal logement ont été également regardé. Signalons que ce besoin n'est pas significatif sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup compte-tenu du niveau de vie de la population de la Communauté de Communes et de sa proximité avec la Métropole de Montpellier, sur laquelle ces besoins s'exprimeront fortement.

Les besoins liés à l'accueil de nouvelles population

Compte-tenu de la mobilisation de 123 logements par an pour répondre aux besoins du point-mort, la production de 327 logements par an permettrait une croissance démographique de 1,5% par an conformément au SCOT avec une perspective de population totale de 58 001 habitants en 2029.



	2018	estimation 2029
Population totale	50 006	58 001
Taille moyenne des ménages	2.41	2.32
% Logements vacants	4.8%	5.6%
% résidences secondaires et occ.	5.1%	4.4%
Production de logements neufs	450 logements par an	



La territorialisation de l'objectif PLH

La répartition territoriale

Le SCOT définit des objectifs de production de logements pour chacune des communes du Grand Pic Saint Loup.

Le PLH s'appuie sur cette territorialisation en prenant en compte ce qui a déjà été produit entre 2013 et 2022 et la volonté de chacune des communes de maintenir, d'accélérer ou au contraire de ralentir le rythme de production dans l'épure du SCOT.

A la suite de ces discussions, il apparaît qu'à l'échelle globale les communes ont identifié un potentiel de réalisation de logements au cours du PLH de 2600 logements soit 95% de l'objectif PLH. 69% de la production s'effectuera sur un pôle ou un bourg identifié dans le SCOT.

La réalisation de l'objectif du PLH mobiliserait théoriquement 44% du potentiel estimé sur le territoire du Grand Pic Saint Loup. **Pour certains secteurs (bourg équipé, pôle structurant notamment), la part mobilisée est un peu plus importante ce qui pose la question de la recherche de nouvelles opportunités pour les PLH suivants.**

Par structure urbaine	NOMBRE DE LOGEMENTS estimés par le potentiel foncier	Nombre de logements territorialisés dans le cadre du PLH
BOURG ÉQUIPÉ	584	366
PÔLE DE PROXIMITÉ	1 904	672
PÔLE STRUCTURANT	1 370	767
VILLAGE	2 056	795
Grand Pic Saint Loup	5 913	2 600

Par Bassin d'Habitat	NOMBRE DE LOGEMENTS estimés par le potentiel foncier	Nombre de logements territorialisés dans le cadre du PLH
EST	2 158	892
OUEST	1 099	517
SUD	2 657	1191
Grand Pic Saint Loup	5 913	2 600

COMMUNES	ARMATURE DU SCOT	BASSIN	Nombre de logements PLH sur 6 ans
ASSAS	BOURG ÉQUIPÉ	SUD	157
BUZIGNARGUES	VILLAGE	EST	20
CAUSSE-DE-LA-SELLE	VILLAGE	OUEST	24
CAZEVIEILLE	VILLAGE	EST	22
CLARET	PÔLE DE PROXIMITÉ	EST	135
COMBAILLAUX	BOURG ÉQUIPÉ	SUD	28
FERRIÈRES-LES-VERRETTES	VILLAGE	OUEST	5
FONTANÈS	VILLAGE	EST	28
GUZARGUES	VILLAGE	SUD	24
LAURET	VILLAGE	EST	55
LE ROUET	VILLAGE	OUEST	35
LE TRIADOU	VILLAGE	EST	20
LES MATELLES	BOURG ÉQUIPÉ	SUD	181
MAS-DE-LONDRES	VILLAGE	OUEST	37
MURLES	VILLAGE	SUD	24
NOTRE-DAME-DE-LONDRES	VILLAGE	OUEST	70
PÉGAUROLLES-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST	5
SAINT-ANDRÉ-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST	6
SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL	VILLAGE	EST	65
SAINT-CLÉMENT-DE-RIVIÈRE	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD	251
SAINTE-CROIX-DE-QUINTILLARGUES	VILLAGE	EST	34
SAINT-GELY-DU-FESC	PÔLE STRUCTURANT	SUD	250
SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR	VILLAGE	EST	25
SAINT-JEAN-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST	14
SAINT-JEAN-DE-CORNIES	VILLAGE	EST	16
SAINT-JEAN-DE-CUCULLES	VILLAGE	EST	43
SAINT-MARTIN-DE-LONDRES	PÔLE STRUCTURANT	OUEST	226
SAINT-MATHIEU-DE-TRÉVIERS	PÔLE STRUCTURANT	EST	291
SAINT-VINCENT-DE-BARBEYRARGUES	VILLAGE	SUD	50
SAUTEYRARGUES	VILLAGE	EST	55
TEYRAN	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD	126
VACQUIÈRES	VILLAGE	EST	15
VAILHAUQUÈS	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD	100
VALFLAUNÈS	VILLAGE	EST	68
VIOLS-EN-LAVAL	VILLAGE	OUEST	35
VIOLS-LE-FORT	PÔLE DE PROXIMITÉ	OUEST	60
Grand Pic Saint Loup			2600
<i>en annuel</i>			433

La répartition par produits et typologies

1. Les objectifs théoriques de rattrapage des communes SRU

Les logements comptabilisés au titre de la loi SRU

- Les logements sociaux conventionnés des bailleurs sociaux, SEM ou communes.
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des résidences sociales, conventionnés...
- Les terrains locatifs familiaux (Gens du Voyage)
- Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative social ou d'un conventionnement ANAH
- Les logements sociaux vendus à leurs locataires (10 ans) ou dont la convention est arrivée à échéance (5 ans)
- Les PSLA (pendant 5 ans suivant la levée d'option)
- Les BRS

Deux communes SRU avec des objectifs conséquents de rattrapage

Selon le décompte du 1^{er} janvier 2021 :

- Saint Gély-du-Fesc compte 325 logements SRU, soit 7,58% de son parc de résidences principales. Il manque 747 logements sur la commune pour atteindre les 25%.

- Saint-Clément-de-Rivière compte 235 logements SRU, soit 10.51% de son parc de résidences principales. Il manque 324 logements sur la commune pour atteindre les 25%.

La loi 3DS a prolongé la loi Solidarité et Renouvellement Urbain au-delà de 2025 et a défini de nouvelles modalités de rattrapage. **Les objectifs de rattrapage des deux communes seraient de 33% des logements sociaux manquants à chaque période triennale du PLH.**

Une simulation théorique de l'objectif de rattrapage a été établie à titre d'information pour les deux communes concernées. Elle se base sur un objectif de rattrapage de 33% des logements manquants et une augmentation du stock de résidences principales uniquement par ce rattrapage.

Il apparaît que sur les deux périodes triennales que compterait le PLH :

- Saint-Clément-de-Rivière devrait produire 197 logements SRU soit à titre d'information 78% de son objectif de production du PLH (251)

- Saint-Gély-du-Fesc devrait produire 435 logements SRU soit à titre d'information 174% de son objectif de production du PLH (250).

L'application stricte du rythme de rattrapage ne semble pas réaliste au regard des équilibres financiers des opérations et de la volonté des communes de diffuser le logement social au sein du parc existant.

Pour autant, les deux communes s'engagent dans le cadre du PLH à augmenter leurs taux de logements sociaux (cf. page suivante).

COMMUNES	Inventaire au 1/1/2021				Inventaire projeté au 1/1/2023				Objectif SRU Période 2023-2025	Inventaire projeté au 1/1/2026			Objectif SRU Période 2026-2028	Objectif SRU Période 2023-2028
	TOTAL LLS au 01/01/2021	Nbre de RP au 01/01/2021	Taux de LLS au 01/01/2021	LLS manquants au 01/01/21 (25 % des RP - LLS au 1/1/21)	TOTAL LLS au 01/01/2022 (Inventaire Provisoire)	Nbre de RP au 01/01/2022	Taux de LLS au 01/01/2022	LLS manquants au 01/01/22 (25 % des RP - LLS au 1/1/22)		Estimation de RP au 01/01/2026 avec l'augmentation des RP liés aux objectifs SRU seulement)	Estimation LLS au 01/01/2026	LLS manquants au 01/01/22 (25 % des RP - LLS au 1/1/22)		
Saint Clément de Rivière	235	2237	10.51%	324	234	2 295	10.19%	340	112	2 407	346	256	84	197
Saint Gely du Fesc	325	4290	7.58 %	747	335	4 348	7.70%	752	248	4 596	583	566	187	435

Estimation Guy Taieb Conseil

La répartition par produits et typologies

2. Les objectifs de diversification retenus pour le PLH

Les objectifs du SCOT approuvé en 2019 en matière de diversification

Le SCOT propose un renforcement de l'offre locative sociale sur l'ensemble du territoire avec :

- Un minimum de 10% de logements sociaux dans la production de logements pour les communes de plus de 1000 habitants

- Un maintien du volume de logements sociaux pour Saint-Mathieu de Trévières. Dans le cadre du PLH,

- Atteindre ou tendre vers un rattrapage des seuils réglementaires de la loi SRU pour les communes de Saint-Clément-de-Rivière et de Saint-Gély

Les objectifs du Porter à Connaissance de l'Etat

Viser 25% de logement social pour les communes de Saint Gély du Fesc et Saint Clément du Fesc d'ici 2025, en respectant les obligations réglementaires en matière de financement (minimum 30% PLAI et maximum 20% de PLS).

A l'horizon du PLH, il est peu probable qu'une des communes du Grand Pic Saint-Loup atteigne 15 000 habitants ce qui pourrait avoir pour effet de faire basculer dans l'obligation SRU les communes de plus de 3500 habitants (Saint-Mathieu de Trévières et Teyran). En effet, en 2018, la commune de Saint-Gély-du-Fesc compte 10 256 habitants (population totale).

Estimation Guy Taieb Conseil

La production de logements abordables constitue le deuxième axe stratégique du PLH et répond à l'enjeu de sélectivité croissante des marchés sur le territoire.

Pour l'atteindre le territoire se fixe les objectifs suivants dans le cadre du PLH :

- 10% de logements sociaux minimum pour les communes de plus de 1000 habitants y compris pour Saint-Mathieu-de-Trévières.

Il faut noter que certaines communes choisissent d'aller au-delà de ce minimum avec une programmation plus importante de logements abordables d'ores et déjà envisagée (Saint-Martin-de-Londres, Teyran, Saint-Mathieu-de-Trévières...).

- Une augmentation du taux de logement SRU pour les communes de Saint-Gély-du-Fesc et de Saint-Clément-de-Rivière comprenant des logements en accession aidée et correspondant à 50% de leur objectif de production PLH.

La commune de Saint-Gély-du-Fesc fait partie des communes pour lesquelles le PLH doit fixer un objectif de logements locatifs intermédiaires (LLI-décret n°2019-483 du 21 mai 2019).

Au regard du niveau des écarts de niveau de loyer du parc privé, cette offre peut être pertinente mais ne peut être envisagée qu'en complémentarité de l'objectif de rattrapage SRU.

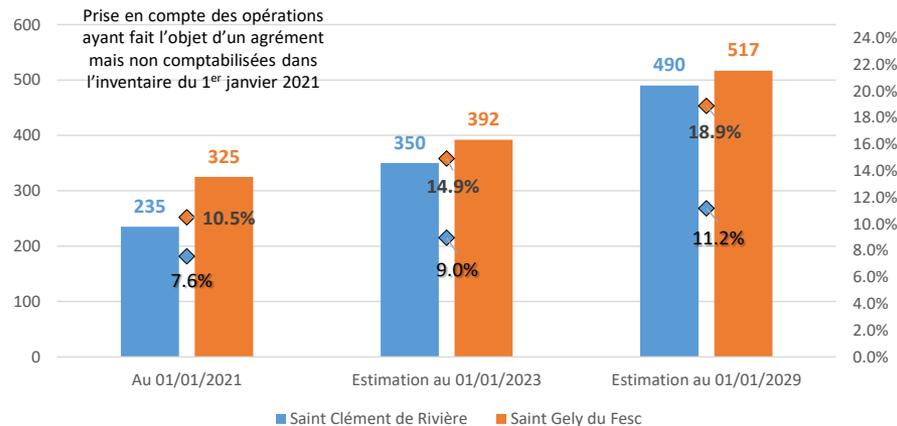
- Les logements communaux envisagés comme une forme de diversification pour les villages qui le souhaitent.

Le diagnostic a fait état du rôle joué par les logements communaux sur le territoire. Cette offre est complémentaire de l'offre locative sociale dans les secteurs où les bailleurs sociaux n'interviennent pas. Le parc communal propose des niveaux de loyers moyen de 7,95€ du m²

L'analyse du potentiel foncier n'a pas permis d'identifier un potentiel important dans le parc existant. C'est pourquoi le PLH ne propose pas d'objectifs spécifiques en acquisition-amélioration.

Le conventionnement de logements privés pourra être mobilisé à la marge au regard des niveaux de loyers élevés et de la faible offre locative mobilisable.

Progression du nombre et du taux de logements SRU envisagé dans le cadre du PLH



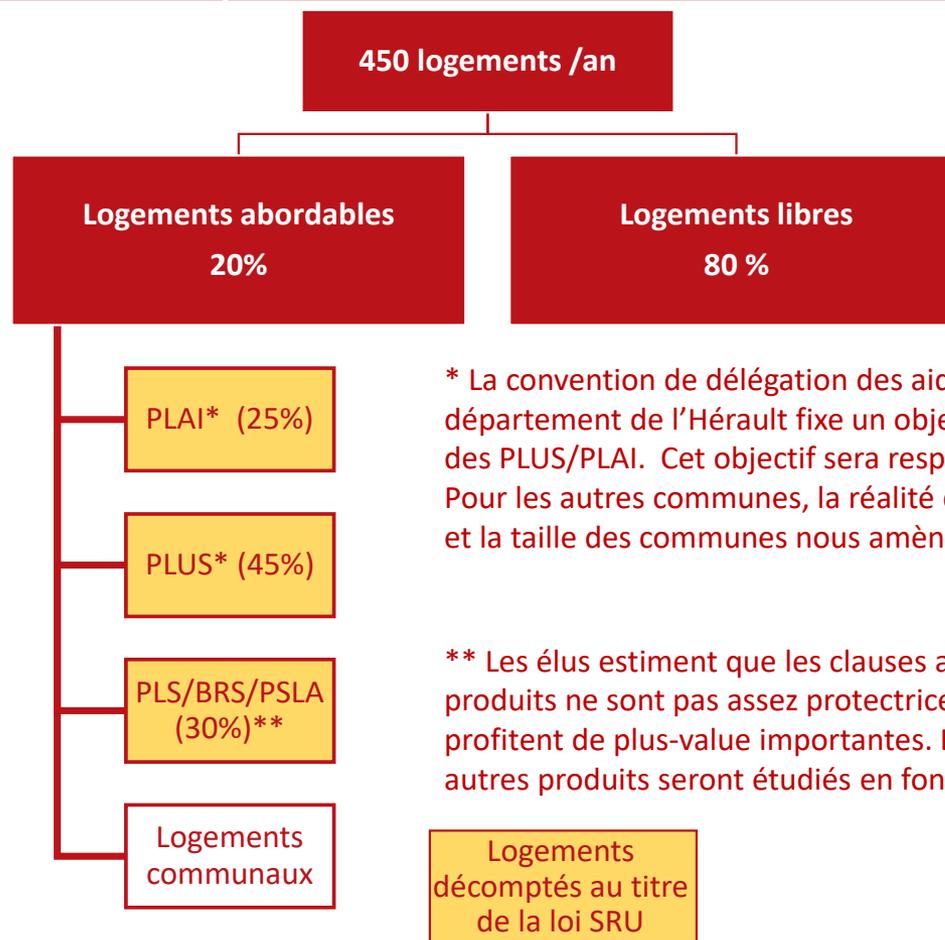
La répartition par produits et typologies

2. Les objectifs de diversification retenus pour le PLH

Au regard de ces propositions, l'objectif de production de logements abordables à l'échelle de l'ensemble du territoire est estimé autour de 15% de logements locatifs sociaux et autour de 4% de logements en accession aidé décomptés au titre de la loi SRU (données détaillées par commune p 24).

A l'échelle des communes les plus structurantes du territoire, le taux de logements abordables est de 31%.

Le territoire souhaite affirmer une répartition équilibrée de ces logements abordables au sein des communes afin que ceux-ci s'intègrent dans le tissu existant.



* La convention de délégation des aides à la pierre du département de l'Hérault fixe un objectif de 38% de PLAI au sein des PLUS/PLAI. Cet objectif sera respecté pour les communes SRU. Pour les autres communes, la réalité de l'accessibilité aux services et la taille des communes nous amènent à limiter cette part à 25%.

** Les élus estiment que les clauses anti spéculatives de ces produits ne sont pas assez protectrices et que certains acquéreurs profitent de plus-value importantes. Le BRS sera privilégié, les autres produits seront étudiés en fonction des projets

Par structure urbaine	Nombre de logements territorialisés dans le cadre du PLH	Dont nombre de LLS	Dont nombre de accession aidée	Part de logements abordables
BOURG ÉQUIPÉ	366	37	0	10%
PÔLE DE PROXIMITÉ	672	157	41	29%
PÔLE STRUCTURANT	767	184	50	31%
VILLAGE	795	9	0	1%
Grand Pic Saint Loup	2 600	386	91	18%

2. Les objectifs de diversification proposés par le PLH

Synthèse des produits mobilisables sur chacune des communes du Grand Pic Saint-Loup

COMMUNES	ARMATURE DU SCOT	BASSIN	Zonage loyer PLAI / PLUS	Zonage ABC	Nombre de logements PLH sur 6 ans	dont LLS	dont accession aidée	dont logements communaux
ASSAS	BOURG ÉQUIPÉ	SUD	03	A	157	16		
BUZIGNARGUES	VILLAGE	EST	03	C	20			
CAUSSE-DE-LA-SELLE	VILLAGE	OUEST	03	C	24			
CAZEVIEILLE	VILLAGE	EST	03	C	22			
CLARET	PÔLE DE PROXIMITÉ	EST	03	C	135	14		
COMBAILLAUX	BOURG ÉQUIPÉ	SUD	03	C	28	3		
FERRIÈRES-LES-VERRES	VILLAGE	OUEST	03	C	5			
FONTANÈS	VILLAGE	EST	03	C	28			
GUZARGUES	VILLAGE	SUD	03	C	24			
LAURET	VILLAGE	EST	03	C	55			
LE ROUET	VILLAGE	OUEST	03	C	35			
LE TRIADOU	VILLAGE	EST	03	C	20			
LES MATELLES	BOURG ÉQUIPÉ	SUD	03	C	181	18		
MAS-DE-LONDRES	VILLAGE	OUEST	03	C	37			
MURLES	VILLAGE	SUD	03	C	24			
NOTRE-DAME-DE-LONDRES	VILLAGE	OUEST	03	C	70			
PÉGAIROLLES-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST	03	C	5			
SAINT-ANDRÉ-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST	03	C	6			
SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL	VILLAGE	EST	03	C	65	7		
SAINT-CLÉMENT-DE-RIVIÈRE	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD	02	A	251	99	41	
SAINTE-CROIX-DE-QUINTILLARGUES	VILLAGE	EST	03	C	34			
SAINT-GELY-DU-FESC	PÔLE STRUCTURANT	SUD	03	A	250	75	50	
SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR	VILLAGE	EST	03	C	25			
SAINT-JEAN-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST	03	C	14			
SAINT-JEAN-DE-CORNIES	VILLAGE	EST	03	C	16			
SAINT-JEAN-DE-CUCULLES	VILLAGE	EST	03	C	43			
SAINT-MARTIN-DE-LONDRES	PÔLE STRUCTURANT	OUEST	03	C	226	66		
SAINT-MATHIEU-DE-TRÉVIERS	PÔLE STRUCTURANT	EST	03	B1	291	44		
SAINT-VINCENT-DE-BARBEYRARGUES	VILLAGE	SUD	03	A	50	2		
SAUTEYRARGUES	VILLAGE	EST	03	C	55			
TEYRAN	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD	03	A	126	18		
VACQUIÈRES	VILLAGE	EST	03	C	15			
VAILHAUQUÈS	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD	03	C	100	17		
VALFLAUNÈS	VILLAGE	EST	03	C	68			
VIOLS-EN-LAVAL	VILLAGE	OUEST	03	C	35			
VIOLS-LE-FORT	PÔLE DE PROXIMITÉ	OUEST	03	C	60	9		
Grand Pic Saint-Loup					2600	386	91	
en annuel					433	64	15	
en %						15%	4%	

La répartition par produits et typologies

3. Les préconisations quant à la taille des logements

Le PLH est l'occasion de s'interroger sur les typologies à préconiser au regard des objectifs stratégiques : accompagner la décohabitation, le vieillissement, l'évolution de la structure des ménages et maintenir l'accueil des familles. Leur déclinaison doit tenir compte de la structure actuelle du parc de logement et de la production récente.

La situation dans le parc social

Le parc social est dominé par les logements de 3 et 4 pièces (respectivement 36 et 33%). La demande se concentre sur les T2 et T3 (77% de la demande), et dans une moindre mesure les T4, il y a donc un léger décalage entre l'offre et la demande, **phénomène qui tendra à diminuer dans le futur avec une concentration des financements autour des T2 et T3 (55% des financements SISAL)**. Près d'un quart des financements récents ont été réservés aux T1, ce qui à terme, fera augmenter de 3 point la part des petites typologies sur le territoire.

La situation dans le parc privé

Le parc de propriétaire est dominé par les grandes typologies, un phénomène qui se maintient si on regarde les logements récemment achevés (85% de T4 et +), mais qui est désormais davantage orienté vers le T4. Plusieurs hypothèses qu'il conviendra d'examiner dans le temps: la conséquence d'un foncier trop cher et de ménages en incapacité de faire construire plus grand ? Une évolution de la structure des ménages (secundo accédant) qui recherchent de moins grands logements ? **En tout état de cause, un maintien de 70% a minima de T4 et + pour l'accession permettrait de maintenir les familles sur le territoire.**

Le parc locatif, est par nature plus diversifié. La construction postérieure à 2016 voit le poids des T2 s'accroître, ce qui va dans le sens d'une réponse aux jeunes décohabitants et aux seniors qui cherchent à se reloger à proximité des équipements et des services.

PARC SOCIAL	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
PARC SOCIAL ACTUEL (1 ^{er} janvier 2021)	6%	15%	36%	33%	10%
Dont parc financé depuis – 5 ans	2%	31%	44%	22%	1%
FINANCEMENT SISAL	18%	32%	33%	16%	0%

PARC DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
PARC PRIVE	0%	1%	6%	25%	67%
PARC RECENT	0%	4%	10%	43%	42%

PARC LOCATIF PRIVE	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et +
PARC LOCATIF PRIVE	10%	18%	30%	26%	17%
PARC RECENT	3%	25%	31%	30%	11%

Précaution méthodologique pour le parc privé (propriétaire et locatif privé) construit récemment: il s'agit de logements dont la date d'achèvement date de 2016 et années suivantes.

Les propositions du PLH en matière de typologie des logements

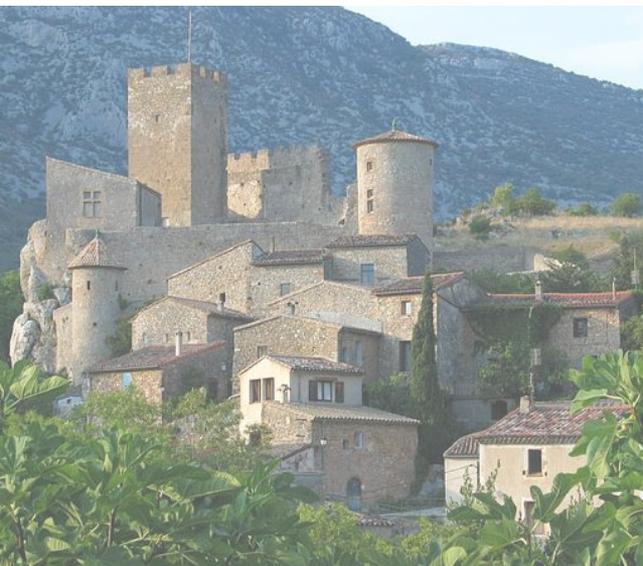
Logement social : Dans une logique d'accueil et de maintien des familles, le maintien d'un niveau de production de 20% de T4 (et de quelques F5). Une fourchette de T1 (hors résidences) comprise entre 10 et 15%, étant entendu que cette offre répond à un besoin ponctuel type jeune décohabitant, et ne répond pas aux besoins des personnes âgées.

Logement privé : Il n'est pas défini d'objectifs précis, mais la volonté d'accueillir des familles nécessite le maintien d'une production de grands logements et l'évolution des modes de vie rend également nécessaire la poursuite de développement de petites typologies (notamment en locatif). Cela revient à poursuivre les tendances du parc récent.

Faire évoluer les typologies de logements ne doit pas se faire au détriment de la qualité de ces derniers : diminution de la superficie des logements, qualité des espaces extérieurs. Pour ce faire, un dialogue sera à engager avec les opérateurs sur les secteurs aménagés où un réexamen des typologies pourrait être envisagé.



Le programme d'actions détaillé



Le programme d'actions, la déclinaison opérationnelle de politique en matière d'habitat

Pour rappel le Code de la Construction et de l'Habitat précise :

« Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

-le nombre et les types de logements à réaliser ;

-le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;

-les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

-l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ».

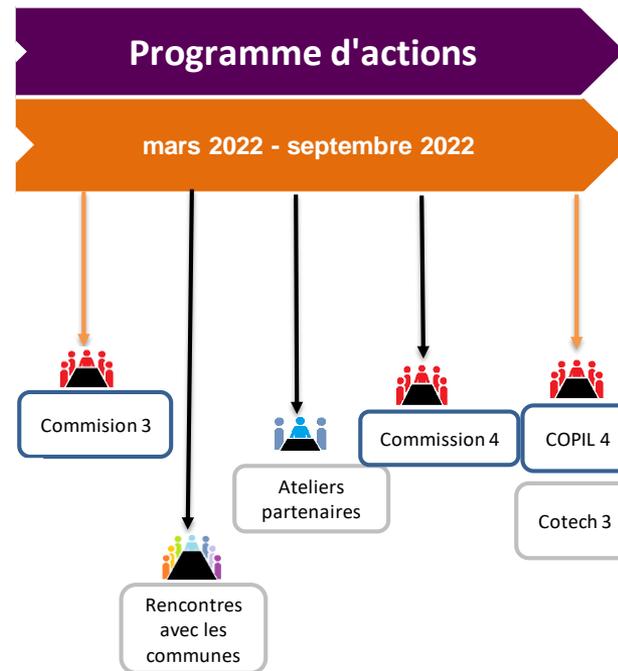
Article L302-1 du CCH

La procédure d'élaboration du programme d'actions

La phase de réalisation du programme d'actions s'est déroulée de mars à juin 2022.

Une dimension concertation a été apportée aux travaux du programme d'actions par l'organisation de plusieurs temps d'échanges :

1. 6 ateliers territoriaux avec les communes (cf. ci-dessous)
2. Une réunion de travail avec les services de l'Etat
3. Un comité technique pour travailler le programme d'actions avec les partenaires
4. Une commission habitat pour discuter les travaux
5. Une commission Aménagement pour valider les travaux



23 mars 2022	24 mars 2022	12 avril 2022	13 avril 2022	20 avril 2022	21 avril 2022
Saint-Gély-du-Fesc, Teyran, Les Matelles, Guzargues	Saint-Clément-de-Rivière, Combaillaux, Murles, Vailhauquès	Causse-de-la-Selle, Ferrières-les-Verreries, Pégairolles-de-Buège, Viols-en-Laval, Viols-le-Fort	Cazevielle, Le Rouet, Mas-de-Londres, Notre-Dame-de-Londres, Saint-Martin-de-Londres	St Bauzille de Montmel, Fontanes, Sauteyargues, Saint Mathieu de Trévières, Lauret	Le Triadou, Vaflaunès, Saint Jean de Cornies

16 actions pour mettre en œuvre le premier programme local de l'habitat

Encadrer le développement résidentiel du territoire pour préserver le cadre de vie

Action 1 : Accompagner les communes dans l'encadrement des divisions parcellaires et pavillonnaires

Groupe de travail de réflexion, appui ingénierie évolution doc urba, sites test

Action 2 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et travailler sur la mobilisation des sites stratégiques

Conventionnement EPF, contraintes de développement

Action 3 : Renforcer les échanges avec les propriétaires, aménageurs ou bailleurs en amont des projets

Cahiers des bonnes pratiques, guide du bien diviser, réunions

Action 4 : Poursuivre les actions sur la mise à niveau et le financement des équipements

Schémas eau, assainissement... GPSL outils amén/urba/taxe communes

Favoriser le développement d'une offre de logements abordables

Action 5 : Soutenir la production de logements social et bail réel solidaire

Garanties d'emprunt, aides à la production

Action 6 : Soutenir les opérations de logements abordables portées par les communes

logements communaux, accession communale

Action 7: Accroître l'offre de logements à destination des publics spécifiques

création, captation, mise en réseau

Mieux répondre à la diversité des besoins

Action 8: Répondre aux obligations du schéma d'accueil des Gens du Voyage

création des 8 places supplémentaires

Action 9: Développer l'offre intergénérationnelle et adaptée à la perte de mobilité

Offre nouvelle + adaptation des logements + petits logements

Poursuivre les actions sur le parc existant

Action 10 : Poursuivre le soutien et l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation

PIG, GUR

Action 11 : Réfléchir sur une stratégie de revitalisation des bourgs ruraux

PVD, bourgs centres...

Renforcer la coordination avec les acteurs et entre les dispositifs

Action 12 : Structurer un pôle ressource local en matière d'habitat

pour relayer appels à projets, former animer, réflexions sur les outils

Action 13 : Mettre en œuvre les outils de suivi du parc social

CIL / PPGID

Action 14 : Asseoir les partenariats avec les opérateurs

CAUE, EPF, SPL, OFS...

Action 15 : S'appuyer sur les observatoires de l'ADIL et du Département pour suivre le PLH et renforcer le volet foncier

Action 1 : Accompagner les communes dans l'encadrement des divisions parcellaires et pavillonnaires

Nature de l'action

- Coordination, Conseil/Ingénierie

Objectif stratégique

- Encadrement du rythme de densification et de division parcellaire et pavillonnaire

Territoires visés

Zones et sites tests en lien avec les communes volontaires

Modalités opératoires

- **Réfléchir collectivement à l'encadrement des divisions parcellaires :**
 - Poursuivre le groupe de travail initié : retour d'expérience sur les outils mobilisés par les communes
 - Identifier, sur proposition des communes, de nouveaux sites test, afin de réfléchir collectivement aux outils mobilisables (études test).
 - Associer les partenaires à l'instar du CAUE, l'Etablissement Public Foncier, l'école d'architecture de Montpellier... afin de croiser les regards.
- **Outiller les communes pour faire évoluer leurs documents de planification quant à la division parcellaire et aux divisions pavillonnaires (à la marge)**
 - A l'appui des retours d'expérience, formaliser un guide des bonnes pratiques,
 - Créer d'une boîte à outil à destination des communes avec des fiches outils (fiches CEREMA, DPU, ZAC, ZAD, taxe sur la première vente de terrain nu/construct, OAP thématique, règles d'emprise au sol, taille minimal de logements...)
- **Proposer un appui en ingénierie aux communes qui le souhaitent pour faire évoluer des documents d'urbanisme** pour prendre en compte les phénomènes de divisions parcellaires ou pavillonnaires : participation aux échanges sur l'élaboration des règles, des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre des révisions/modifications/élaboration des documents d'urbanismes locaux ...

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat
- Moyens financiers : 10 000 euros avec l'école d'Archi, convention avec le CAUE

Calendrier

- A partir de 2023

Coordination partenariale

- Ecole d'Architecture de Montpellier, CAUE, EPF Occitanie....

Indicateurs d'évaluation

- Suivi des permis de construire dont nombre de logements créés par division parcellaire

Action 2 : Mettre en œuvre une stratégie foncière et travailler sur la mobilisation des sites stratégiques

Nature de l'action

- Observation, Coordination, Conseil/Ingénierie

Objectif stratégique

- Développement d'un habitat neuf de qualité adapté aux besoins de la commune
- Mise en place d'une stratégie permettant de préserver le cadre de vie des communes du Grand Pic Saint-Loup

Territoires visés

- Ensemble du territoire et communes volontaires

Modalités opératoires

- **Poursuivre l'élaboration de plans stratégiques fonciers avec l'EPF Occitanie** pour les communes qui le souhaitent tenant compte des contraintes (feu, accès à l'eau, assainissement...).
- **Sur les 40 sites potentiels d'intervention identifiés dans le cadre de l'étude foncière avec les communes volontaires :**
 - Mener une **veille foncière active**,
 - Réfléchir sur les **outils à mettre en œuvre pour temporiser l'urbanisation** : précisions au sein de leurs Orientations d'Aménagements et de Programmation, sursis à statuer (pour les PLU en cours d'élaboration/révision), périmètre d'attente d'un projet global, zones d'aménagement différé (pour éviter la spéculation foncière sur les secteurs de projets), droit de préemption urbain renforcé
 - Réfléchir à terme à la mobilisation groupée de certains sites dans le cadre du PLH (appel à projet ou à manifestation groupée) afin de favoriser la réalisation d'opérations sur l'ensemble du territoire.
- Favoriser la mise en place d'Associations Foncières Urbaines pour permettre à un regroupement de propriétaires de s'impliquer dans l'aménagement et la valorisation de leurs terrains
- Réfléchir sur les opérations portées par des collectivités ou des aménageurs publics sur les niveaux de charges foncières permettant d'orienter la programmation de logements (coûts maîtrisés etc.)

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat

Calendrier

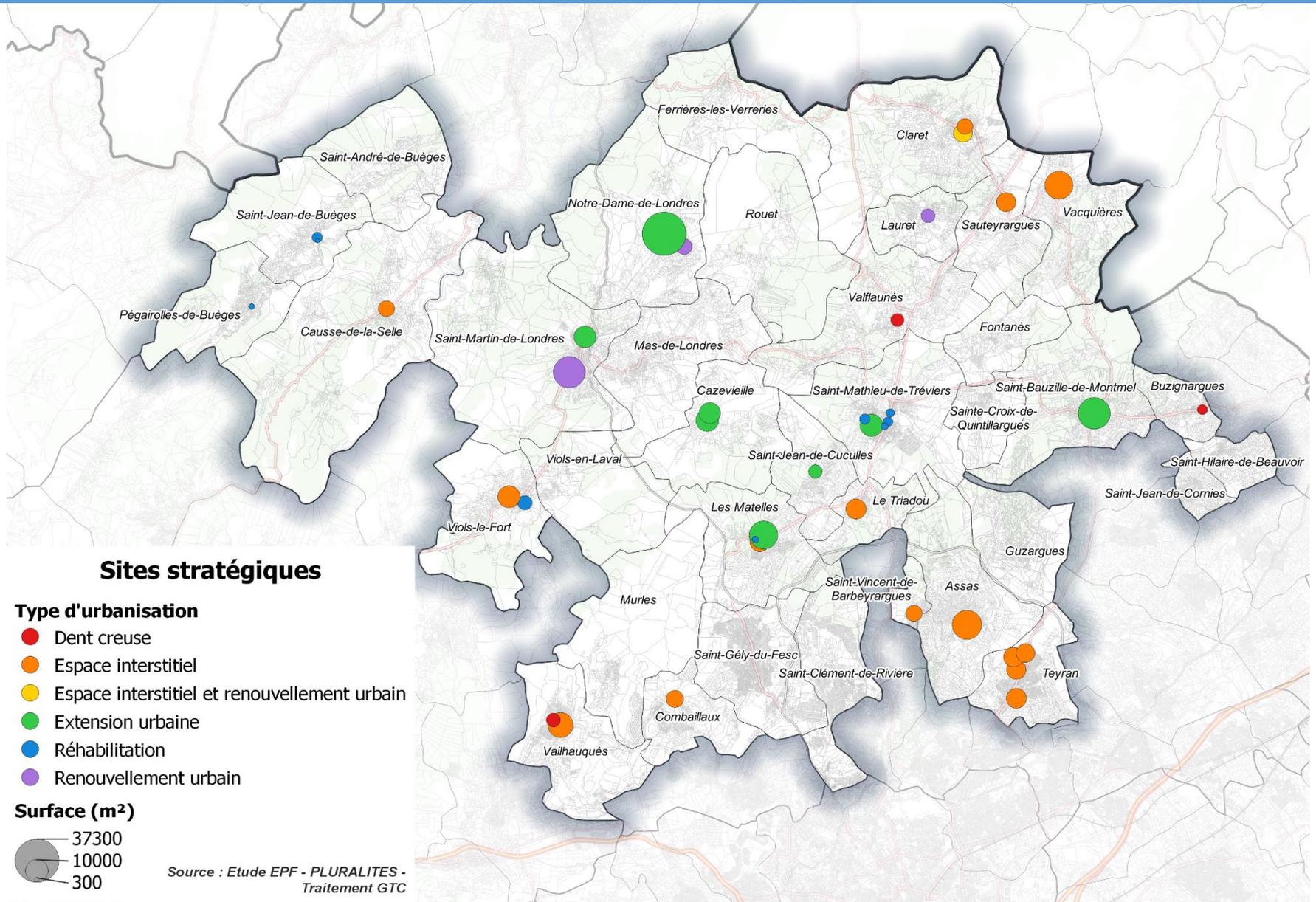
- Etudes tests et appels à projet à partir de 2025

Coordination partenariale

- Communes, EPF Occitanie, Aménageurs, SEM...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de plans stratégiques, nombre d'acquisition foncière publique (communes, intercommunalité ou délégataire du DPU, convention EPF Occitanie...), nombre de projets portés sur les sites stratégiques...



Action 3 : Renforcer les échanges avec les propriétaires, aménageurs ou bailleurs en amont des projets

Nature de l'action

- Formation, Coordination

Objectif stratégique

- Production de logements de qualité y compris en densification
- Diversification de la production de logements (formes urbaines, typologies) afin qu'elle corresponde aux besoins des ménages du territoire

Territoires visés

- Ensemble des communes du territoire

Modalités opératoires

- **Mise en place d'une convention d'accompagnement avec le CAUE** pour la réalisation de permanences d'informations à destination des ménages du territoire qui souhaitent diviser leurs grandes parcelles,
- **Former les élus à négocier avec les opérateurs :**
 - Mettre en place un **cahier des bonnes pratiques d'échanges** avec les opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs...) à destination des élus précisant les étapes des projets et les éléments qui peuvent être demandés pour analyser les dossiers (cahier architectural, vues ...)
 - **Organiser régulièrement des réunions de formation à destination des élus** présentant des organismes, des outils d'aménagement existants, des modalités partenariales envisageables etc...
- **Monter un groupe de travail** élus/partenaires pour réfléchir à une **Charte Promoteur**, dont le contenu porterait sur les exigences architecturales/environnementales/les typologies/les prix de sorties.
- **Diversifier les partenariats avec les aménageurs et les opérateurs** (opportunité d'adhérer à une SPL, bailleurs sociaux volontaires pour expérimenter des micros-opérations...).

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat
- Moyens financiers : convention avec le CAUE

Calendrier

- 2023 : contractualisation CAUE et réalisation du guide
- Organisation d'une formation annuelle après recensement des besoins auprès des élus

Coordination partenariale

- Communes, aménageurs, CAUE, promoteurs privés, bailleurs sociaux, SPL, ordre des architectes...

Indicateurs d'évaluation

- Suivi de la production de logements, évolution des formes urbaines...

Action 4 : Poursuivre les actions de la Communauté de Communes et des communes sur la mise à niveau et le financement des équipements

Nature de l'action

- Formation, Conseil/Ingénierie, Aides/Subventions



Objectif stratégique

- Accompagner les évolutions de population par les équipements nécessaires (scolaires, eau potable, mobilité etc.).



Territoires visés

- Communes avec des besoins en équipements importants



Modalités opératoires

- **Poursuivre la mise en œuvre des investissements** de la communauté de communes pour améliorer l'accès à l'eau potable et le réseau d'assainissement (réflexion sur la Participation à l'Assainissement Collectif)
- Accompagner les communes qui le souhaitent dans les réflexions sur l'instauration de taxe d'aménagement majorée sur certains secteurs (possible jusqu'à 20%).
- Former les élus aux outils d'aménagement permettant d'intégrer le financement des équipements publics tels que le Projet Urbain Partenarial ou la Zone d'Aménagement Concerté

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat
- Moyens financiers : budget assainissement



Calendrier

- CF. plans d'assainissement et d'eau potable....



Coordination partenariale

- Communes, Aménageurs



Indicateurs d'évaluation

- Evolution du niveau d'équipement des communes

Action 5 : Soutenir la production de logements social et le bail réel solidaire (BRS)

Nature de l'action

- Formation, Aides/Subventions, Conseil/Ingénierie, Programmation



Objectif stratégique

- Maintenir sur le territoire une offre de logements abordables dans un contexte de forte augmentation des coûts
- Permettre le parcours résidentiel de tous les ménages, en particulier les ménages locaux



Territoires visés

- Les communes SRU, les communes de plus de 1000 habitants et les communes du Sud de l'intercommunalité sous pression de la Métropole



Modalités opératoires

- **Accroître la communication/formation** des élus sur les produits logements
 - Communiquer auprès des communes sur le règlements d'aides financières en faveur du LLS et du BRS
 - Mettre à disposition des communes des fiches produits sur les différents produits décomptés en SRU.
 - Accompagner les communes qui le souhaitent pour mettre en place les outils favorisant ce type de logements (inscription de précisions dans les OAP, majoration de droit à construire pour la production de logements sociaux dans les PLU...)
- **Renforcer les partenariat avec les bailleurs sociaux** :
 - Contractualiser avec les bailleurs sociaux au travers de conventions d'objectifs : préciser de manière opérationnelle les projets,
 - Travailler sur une déclinaison locale des Conventions d'Utilité Sociale: suivi des projets de vente, démolitions, réhabilitations..
 - Adhérer à un ou plusieurs OFS
- **Soutenir financièrement la sortie de logements PLAI, PLUS et BRS**
 - Poursuivre les garanties d'emprunts auprès des bailleurs sociaux pour le PLAI et le PLUS
 - Réviser le règlement d'aides financière, en faveur du PLAI (4100€ par logement) et du PLUS (2100€ par logement).
- **Identifier les modalités de développement du BRS** : réalisation d'étude de marché avec des opérateurs OFS et le cas échéant soutenir les opérations (une première enveloppe de 117 000 euros est identifiée dans le cadre du budget habitat, d'autres pistes de travail sont à explorer par exemple une baisse de la participation pour le financement de l'assainissement collectif au profit du BRS).
- **Travailler sur quelques micro-opérations exemplaires** avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la mobilisation des sites stratégiques identifiés par l'étude foncière (cf. action 2).

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat
- Moyens financiers : 860 000€ d'aides à la production de PLAI, PLUS et BRS



Calendrier

- 2023 : définition du nouveau règlement d'aides
- 2023-2024 : étude stratégique sur les modalités de développement du BRS
- 2025 expérimentation de micro-opération de logements locatifs sociaux et de BRS



Coordination partenariale

- OFS, Bailleurs sociaux, communes



Indicateurs d'évaluation

Nombre de BRS, nombre de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLUS
Montant des aides accordées

Action 6 : Soutenir les opérations de logements abordables portées par les communes

Nature de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Aides/Subventions, Conseil/Ingénierie
 Objectif stratégique	<ul style="list-style-type: none">• Maintenir sur le territoire une offre de logements abordables dans un contexte de forte augmentation des coûts• Permettre le parcours résidentiel de tous les ménages, en particulier les ménages locaux
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none">• Toutes les communes sauf les polarités principales (armature et économique) du Scot
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none">• Créer un fond d'aide aux communes pour la réalisation/réhabilitation de logements abordables<ul style="list-style-type: none">- Solliciter les communes pour faire remonter leurs projets d'habitat (création/réhabilitation) en valorisant les expérimentations innovantes, qualitatives ciblant des ménages sous plafonds de ressources- Accompagner financièrement les communes qui en font la demande dans le montage de ces projets d'habitat. Les critères d'appréciation des projets éligibles seront définis et analysés par la Communauté de Communes : ils s'appuieront sur les cibles de ménages (sous plafonds de ressource) et sur un écart avec le niveau de loyer de marché (20 à 30%)
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none">• <u>Moyens humains</u> : service planification habitat• <u>Moyens financiers</u> : Soutien financier aux communes pour le montage des projets sélectionnés (1500 euros par logement dans la limite de 10 logements financés par an soit 90 000 euros sur les 6 ans du PLH)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• 2023 : définition du nouveau règlement d'aides
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none">• Communes
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de logements aidés, niveau de loyers moyens pratiqué

Action 7 : Accroître l'offre de logements à destination des publics spécifiques

Nature de l'action

- Coordination, Aides/subventions

Objectif stratégique

- Améliorer l'accès au logement des publics prioritaires tout en favorisant l'équilibre social du territoire.
- Compléter l'offre d'hébergement et de logement à destination des publics en difficulté d'accès au logement notamment dans le cadre de la lutte contre la violence faite aux femmes

Territoires visés

- Les communes à dominante urbaine, bien desservies par les transports et dotées en services et équipements de proximité

Modalités opératoires

- **Mettre réseau les acteurs pour faciliter la captation de logements dans le parc existant en encourageant l'intermédiation locative**
 - Identifier, le cas échéant élargir, le panel d'acteurs proposant des missions d'accompagnement social aux ménages (CCAS, UTAS...)
 - Prendre part aux travaux du Plan Départemental de l'Habitat pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
 - Nouer des partenariats avec des associations et gestionnaires de structures présents dans les EPCI voisins afin de favoriser leur implication locale.
- **Créer une offre abordable pour les ménages présentant des fragilités** (faibles ressources, victimes de violences familiales..)
 - S'appuyer sur les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (cf. action 13) pour établir un diagnostic de l'offre, puis identifier les marges de manœuvre locales pour encourager une meilleure mixité sociale
 - Soutenir le PLAI et le PLAI-Adapté
 - Développer une offre de logements de petites typologies meublés à loyers modérés
 - Identifier un réseau de logements d'urgence sur le territoire notamment à destination des femmes victimes de violence

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat
- Moyens financiers : soutien au PLAI et PLAI adapté via l'action 5, réflexions sur le soutien de dispositif associatif à développer sur le territoire

Calendrier

- Mise en réseau à partir de 2024
- Soutien de la programmation PLAI tout au long du PLH

Coordination partenariale

- Communes, CCAS, Bailleurs sociaux, Associations...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de PLAI/PLAI adaptés créés
- Nombre de logements en intermédiation locative mobilisés
- Fréquence des rencontres avec les partenaires/opérateurs

Action 8 : Répondre aux obligations du schéma d'accueil des Gens du Voyage

Nature de l'action

- Conseil/Ingénierie, Aides/Subventions, Programmation, Etude



Objectif stratégique

- Se mettre en conformité avec les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, lequel prévoit la création de 8 places supplémentaires en aire d'accueil.
- Maintenir les conditions d'accueil satisfaisantes dans l'aire d'accueil existante



Territoires visés

- Saint-Mathieu-de-Trévières



Modalités opératoires

- **Maintenir l'aire d'accueil existante (16 places):**
 - Poursuivre la délégation de prestation de services
 - Identifier les causes de la sous-fréquentation de l'aire (40%).
- **Etendre l'aire d'accueil existante en vue de créer les 8 places manquantes:**
 - Réaliser une étude de faisabilité
 - Aménager et mettre en service les 8 places.

Moyens humains et financiers

- Moyens humains: service planification habitat
- Moyens financiers: Gestion de l'aire d'accueil existante: 10 000 euros par an (reste à charge GPSL), Création des 8 places supplémentaires: à chiffrer ultérieurement



Calendrier

- 2023 : Etude de faisabilité et aménagement du site
- 2024 : Mise en service des 8 places supplémentaires



Coordination partenariale

- Commune de Saint Mathieu-de-Trévières, Services de l'Etat 34, Départements au titre PDALHPD, associations spécialisées/gestionnaire.



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de places créées
- Evolution du taux de fréquentation de l'équipement

Action 9 : Développer l'offre intergénérationnelle et adaptée à la perte de mobilité

Nature de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Coordination, Conseil/Ingénierie, Aides/Subventions, Programmation
 Objectif stratégique	<ul style="list-style-type: none">• Faciliter le maintien à domicile des seniors• Promouvoir un habitat inclusif à destination des seniors locaux
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none">• Toutes les communes de la Communauté de Communes
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none">• Animer et coordonner les réflexions sur l'habitat adapté<ul style="list-style-type: none">- Piloter des temps de travail sur l'identification des besoins et les solutions à déployer en présence des communes (CCAS), bailleurs sociaux et acteurs clés (Département, MDPH, CLIC, ADIL...) et réseaux secondaires type La Poste.- Organiser des permanences avec le CLIC34- Veille sur les projets seniors du territoire- Réaliser un benchmark auprès de collectivités/ opérateurs ayant réalisé des opérations similaires en milieu rural (exemple MSA, Village Bleus, Cohabitis...)- Mettre à la disposition des communes un guide de la concertation citoyenne relatif au montage d'opérations intergénérationnelle : identifier les besoins, expressions des attentes par les citoyens...• Poursuivre l'adaptation du parc<ul style="list-style-type: none">- Dans le parc social : favoriser la production de petites typologies (T2/T3), le cas échéant la division de logements existants pour répondre au desserrement des ménages, identifier le parc accessible et adaptable afin de favoriser les mutations- Dans le parc privé : avoir une attention dans le PIG sur les besoins en autonomie.
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none">• <u>Moyens humains</u>: chargés de mission habitat au sein de la Direction Aménagement du Territoire• <u>Moyens financiers</u>: Aide financière dans le cadre du fond d'aides aux communes (Action 6)
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Veille sur les opérations tout au long du PLH
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none">• Communes, CLIC34, CD 34, ADIL, MDPH, Bailleurs sociaux, opérateurs privés, Caisses de retraites etc.
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de logements adaptés produits dans le neuf ou l'existant, niveau de prix/loyers

Action 10 : Poursuivre le soutien et l'accompagnement des ménages dans leur projet de rénovation

Nature de l'action

- Conseil/Ingénierie, Aides/Subventions

Objectif stratégique

- Poursuivre la rénovation du parc privé existant, à savoir 39logements/an pour le PIG et 6 logements/an pour le GUR, soit 270 logements sur la durée du PLH
- Améliorer le parc de logements existant et accompagner les ménages dans leurs démarches
- Accompagner l'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques

Territoires visés

- Tout le territoire intercommunal

Modalités opératoires

- **Poursuivre l'information et l'accompagnement des ménages au travers :**
 - **De l'animation du Guichet Unique de la Rénovation Énergétique (GURE)** en lien avec la CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises, Initier une campagne de communication sur les aides mobilisables à l'intention des particuliers (internet, flyer...)
 - **De la communication sur les permanences de l'ADIL** (2 par mois) avec laquelle le GPSL a contractualisé
 - De l'étude de l'intérêt d'apporter un soutien financier complémentaire à la rénovation des logements locatifs privés en étiquette G (puis élargis aux logements F et E, conformément aux directives nationales)
- **Suivre la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général départemental et du programme Ma Prime Rénov' sur le territoire du Grand Pic Saint Loup :**
 - Poursuite de l'abondement des aides de l'Anah dans le cadre du PIG
 - Participation avec l'Etat et le Département (délégataire) une réévaluation des objectifs du PIG (à compter de 2023) compte tenu de l'atteinte rapide des objectifs actuels.
 - Analyse de la mobilisation des aides de Ma Prime Rénov' et de leur impact

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat
- Moyens financiers : Abondement du PIG (55 0000€ par an)

Calendrier

- 2023 participation à l'élaboration du nouveau PIG

Coordination partenariale

- Convention Adil 34, Conseil Départemental, Anah...

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements ayant bénéficié d'une aide, types d'aides mobilisées, montant moyen des aides, impact énergétique des travaux sur le logement...

Action 11 : Réfléchir sur une stratégie de revitalisation des bourgs ruraux

Nature de l'action

- Coordination, étude, Aides/Subventions



Objectif stratégique

- Suivre les politiques de revitalisation des centres-bourgs et amorcer de nouvelles démarches de revitalisation



Territoires visés

- Communes retenues au titre d'un dispositif national (Petites Villes de Demain)/régional (Bourgs centres) de revitalisation : Saint Gély du Fesc, Saint Martin de Londres, Teyran, Saint Mathieu de Trévières
- Communes classées dans le Massif central au titre de la loi Montagne (Causse de la Selle, Saint-Jean de Buèges, Saint-André-de-Buèges, Pégairolles-de-Buèges)
- Autres communes rurales avec enjeu d'amélioration du parc



Modalités opératoires

- **Mettre en place un groupe de réflexion sur le développement de l'habitat dans les communes Loi Montagne et/ou Grand Site de France:** analyse de la vacance, des arrêtés de périls, identification de secteurs stratégiques d'intervention... Le cas échéant ouvrir le groupe de travail à d'autres communes rurales intéressées.
- **Envisager une communication spécifiques sur ces secteurs des aides d'ores et déjà mises en œuvre** par la communauté de communes (GURE, PIG départemental, fond d'aide aux communes)
- **Suivre les dispositifs de revitalisation** dans les communes retenues au titre du dispositif « centre-bourg » et Petite Ville de Demain.

Moyens humains et financiers

- Moyens humains : service planification habitat
- Moyens financiers : soutien financiers par le biais des dispositifs d'aides au logement abordable, financement d'une étude pré opérationnelle centrée sur la Buèges



Calendrier

- Suivi régulier des travaux des communes PVD et bourgs-centres
- **2025** : première réunion du groupe de travail sur la Vallée de la Buèges



Coordination partenariale

- Communes, GURE, Conseil Départemental, Anah...



Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements améliorés, mise en place de nouveaux dispositifs opérationnels

Action 12 : Structurer un pôle ressource local en matière d'habitat

Nature de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Formation, conseil/ingénierie, Coordination
 Objectif stratégique	<ul style="list-style-type: none">• Accompagner les communes dans l'appropriation des outils/actions mobilisables en matière d'habitat• Créer une émulation par le biais de retour d'expérience
 Territoires visés	Tout le territoire intercommunal
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none">• En tant qu'intercommunalité, être identifié comme le référent habitat local :<ul style="list-style-type: none">- Relayer auprès des communes les appels à projets/appels à manifestation d'intérêt des partenaires.- Participer aux instances de suivi des partenaires (Plans départementaux de l'Habitat, Pole départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne...)- Solliciter les communes pour faire remonter leurs projets d'habitat en valorisant les expérimentations innovantes et qualitatives• Accompagner les élus et les communes dans la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat :<ul style="list-style-type: none">- Animer les différents groupe de réflexion (divisions parcellaires, bourgs ruraux...).- Organiser des visites extérieures – avec les intercommunalités limitrophes- afin d'échanger sur les bonnes pratiques (par exemple: opération innovante, opération en BRS, charte Promoteur..)- Se rapprocher de l'AMF pour organiser une journée de formation des élus sur la thématique habitat (thèmes à définir en fonction des besoins).- Créer un boîte à outils constituée de fiches outils (polices du maire, arrêtés...), de fiches-produits (Bail Réel Solidaire, Usufruit Locatif Social), d'informer sur les évolutions législatives afin d'outiller les communes• Piloter la mise en œuvre du PLH et réfléchir aux évolutions de compétences en matière d'habitat<ul style="list-style-type: none">- Réaliser un bilan annuel du PLH et le présenter en comité technique et commission Aménagement.- Au bout de trois ans, réaliser l'évaluation à mi-parcours puis l'évaluation finale au bout de 6 ans- Réfléchir à l'intérêt de monter en compétence (délégation des aides à la pierre, autorisation de mise en location etc.)
Moyens humains et financiers	<u>Moyens humains</u> : service planification habitat
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• A minima : deux groupes de travail par an d'échanges, une commission habitat, un comité technique du PLH, une journée de formation annuelle
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none">• Communes, Département, Région, services de l'Etat...
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de réunions et temps d'échanges• Nombre de formations

Action 13 : Mettre en œuvre les outils de suivi du parc social (Conférence Intercommunale du Logement et du Plan de Gestion et d'Information du Demandeur)

Nature de l'action	<ul style="list-style-type: none">• Etude, Coordination
 Objectif stratégique	<ul style="list-style-type: none">• Répondre aux nouvelles obligations législatives qui concerne les intercommunalités tenues de se doter d'un PLH (Communauté de Communes de plus de 30 000 dotée de la compétence Habitat et ayant une commune de plus de 10 000 habitants – seuil atteint récemment par Saint-Gély-du-Fesc - 2017 pour la population totale - 2019 pour la population des ménages)• Accroître la connaissance sur le fonctionnement du parc social dans une vision communautaire• Approfondir les partenariats avec l'ensemble des réservataires du parc social et les associations,
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none">• Communes ayant du parc social et ensemble des communes du territoire intercommunal
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none">• Créer et mettre en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)<ul style="list-style-type: none">- Définir la composition des collèges et le règlement intérieur,- Elaborer le document d'orientation et la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), notamment chargée de fixer des objectifs à l'ensemble des réservataires afin de veiller aux équilibres de peuplement.• Réaliser le Plan Partenariat de Gestion et d'Information du Demandeur (PPGDID)<ul style="list-style-type: none">- Harmonisation des pratiques et des modalités d'accueil et d'information sur le territoire de la communauté de communes. Dans ce cadre, sensibiliser les communes à l'opportunité de devenir Service d'Information Aux Demandeurs (SIAD), en particulier celles SRU.- Définir la grille de cotation (obligatoire d'ici le 31 décembre 2023).• Animer ensuite annuellement la CIL et suivre les objectifs
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none">• <u>Moyens humains</u>: service planification habitat• <u>Moyens financiers</u>: marché CIL/PPGDID 30 à 40 000 euros
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• 2023 : Installation de la CIL et démarrage des travaux. Adoption du document d'orientation et du PPGDID et CIA à la fin de l'année• Suivi-évaluation annuelle de la CIL et du PPGDID
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none">• Services de l'Etat (DEETS, DDTM), communes, bailleurs sociaux, Action Logement, CCAS, association d'insertion pour le logement, représentants des locataires...
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Part des attributions réalisées annuellement par chaque réservataire• Part d'attribution réalisées en faveur des publics prioritaires

Action 14 : Asseoir les partenariats avec les opérateurs

 Objectif stratégique	<ul style="list-style-type: none">• Coordination• Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat et améliorer par ces rapports la réponse aux besoins du territoire
 Territoires visés	<ul style="list-style-type: none">• Tout le territoire intercommunal
 Modalités opératoires	<ul style="list-style-type: none">• Mettre en place des temps d'échanges réguliers avec les partenaires et les communes sur la politique locale de l'habitat :<ul style="list-style-type: none">- sur le parc social, dans le cadre de la CIL,- sur l'aménagement et la construction de logements, de type Conférence des Aménageurs/opérateurs,- Sur les politiques sociales et les besoins spécifiques• Assoir et enrichir les partenariats de la communauté de communes avec les aménageurs, le département, l'EPF Occitanie, les OFS, les SPL par la signature de convention ou l'adhésion aux structures• Solliciter les opérateurs locaux (SEM, EPF, CAUE, bailleurs sociaux) pour présenter leur modalités d'intervention (outil, montages innovant..) en commission Aménagement et le cas échéant définir des partenariats resserrés
Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none">• <u>Moyens humains</u>: service planification habitat
 Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• 1 réunion annuelle de la CIL et des aménageurs/opérateurs
 Coordination partenariale	<ul style="list-style-type: none">• SEM, EPF, CAUE, bailleurs sociaux, Occitanie, les OFS, SPL, aménageurs, promoteurs privés
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Nombre de structures auxquelles participe la Communauté de Communes, nombre de rencontres partenariales

Action 15 : S'appuyer sur les observatoires de l'ADIL et du Département pour suivre le PLH et développer le volet foncier

Nature de l'action

- Coordination, Suivi/Evaluation



Objectif stratégique

- Evaluer l'effet des actions mises en œuvre par la collectivité, Réorienter la politique de l'habitat et les aides le cas échéant
- Apporter les éléments de repère des dynamiques de marchés immobiliers et fonciers
- Accompagner les communes dans la définition de leur stratégie habitat à l'appui d'éléments objectifs



Territoires visés

- Tout le territoire intercommunal



Modalités opératoires

- **S'appuyer sur l'observatoire départemental de l'habitat pour suivre les données habitat**
 - Poursuivre la convention avec l'ADIL pour récupérer les données.
 - La première année du PLH, échanger avec l'ADIL et le Conseil Départemental sur la possibilité de faire évaluer les indicateurs en fonction des besoins d'observation habitat.
- **Porter l'observatoire foncier en interne**
 - Intégrer les données foncières issues de l'étude EPF dans le SIG de la Communauté de Communes
 - Mettre à jour la base projet selon les remontées des communes
 - Suivre la consommation foncière pour l'habitat
- **Rédiger un bilan annuel** du PLH, ainsi qu'un bilan à mi-parcours.
- **Valoriser les travaux de l'observatoire** lors des travaux avec les partenaires et les élus

Moyens humains et financiers

- Moyens humains: chargés de mission habitat au sein de la Direction Aménagement du Territoire, en partenariat avec le service SIG de l'intercommunalité pour le suivi du volet foncier.
- Moyens financiers: Maintien adhésion aux observatoires de l'ADIL: 10 000 euros par an, création d'un observatoire du foncier: en régie.



Calendrier

- 2022 : intégration des données foncières dans le SIG
- Publication annuelle d'un bilan de la mise en œuvre du PLH et suivi de la consommation foncière



Coordination partenariale

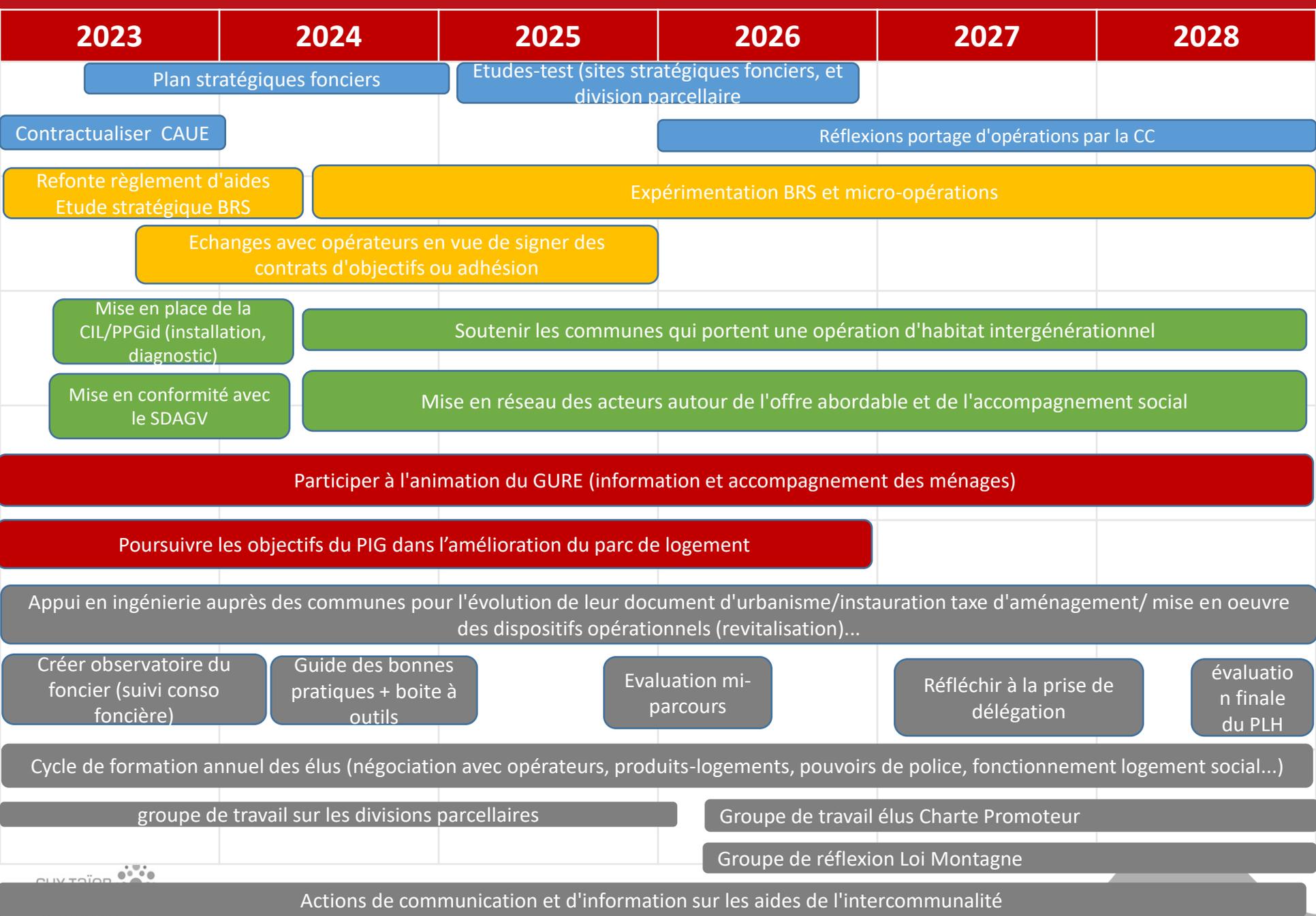
- Communes, Département et ADIL, et plus largement l'ensemble des partenaires de l'habitat



Indicateurs d'évaluation

- Suivi des évolutions de constructions, de prix, de mutation, de réalisation des projets ciblés par le PLH (DIA, DVF, permis accordés),
- Suivi de la mobilisation foncière pour l'habitat, via le diffus mais également les projets (permis de construire)
- Suivi des projets du PLH
- Bilan annuel et synthèse communicante sur les actions menées par le PLH.

Calendrier de mise en œuvre



Les moyens alloués à la mise en œuvre du 1^{er} PLH de la Communauté de Communes

Les moyens humains

1 agent est d'ores et déjà mobilisé sur la thématique aménagement/habitat.

La Communauté de Communes prévoit le recrutement d'un animateur du PLH mi-2023. Les moyens humains alloués à la mise en œuvre de la stratégie habitat se monteront à 1,5 ETP à cette date.

Outre la mise en œuvre du PLH, l'équipe aura en charge les travaux de la CIL et le suivi de l'observatoire.

Les moyens financiers

Le budget actuel alloué aux actions en matière d'habitat s'élève à 100 000€.

Les nouvelles actions seront portées financièrement à partir de 2024, avec une montée en puissance progressive de l'enveloppe financière.

Le budget prévisionnel alloué par la Communauté de Communes est de 1 550 000€ en investissement et 940 000€ en fonctionnement.

Cela représente 5,9€/an/habitant.

Le futur chargé de mission PLH sera chargé de mobiliser les financements des partenaires (Département, Région) afin de mettre en œuvre le programme.

	Actuel (année 2022)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	PLH 2023- 2029
Investissement	100 000€	100 000€	250 00€	300 000€	300 000€	300 000€	300 000€	1 550 000€
<i>Poursuite des actions déjà engagées (PIG/ADIL/EPF)</i>	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	100 000€	600 000€
<i>Enveloppe pour la mise en œuvre du PLH</i>			150 000€	200 000€	200 000€	200 000€	200 000€	950 000€
Fonctionnement	0€	40 000€	180 000€	180 000€	180 000€	180 000€	180 000€	940 000€
<i>Animateur PLH (recrutement)</i>		20 000€	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€	40 000€	220 000€
Recettes	0€	20 000€	140 000€	140 000€	140 000€	140 000€	140 000€	720 000€

La mise en place d'un suivi opérationnel de la consommation foncière et de la programmation

En parallèle de l'élaboration du PLH, la Communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup a réalisé une expertise fine du potentiel foncier mobilisable sur son territoire.

La mission de diagnostic foncier a été pilotée par l'EPF Occitanie. Elle a permis d'avoir une vision précise sur le gisement foncier actuellement disponible et notamment sur les secteurs potentiellement stratégiques.

Pour chacune des communes, un atlas territorialisés a été réalisé précisant :

- Un rappel des chiffres clés
- L'analyse des gisements fonciers disponibles selon :
 - le zonage
 - la typologie
- Le nombre de logements potentiels liés à cette offre

Le PLH s'appuie sur cette analyse précise dont un exemple est présenté ci-contre.

L'ensemble de l'atlas est une pièce annexe du PLH.

Au-delà de l'étude du gisement, ces travaux constituent un outil :

- de suivi des objectifs du PLH en matière de programmation de logements
- de suivi de la consommation foncière,
- De travail pour affiner la stratégie foncière à plus long terme avec les communes (réserves, secteurs stratégiques de renouvellement...)

Les couches SIG constituées ont été intégrées au SIG intercommunal et vont être croisées avec le suivi des permis de construire et d'aménager. **C'est un outil opérationnel de suivi de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.**



IDENTIFICATION DU GISEMENT FONCIER NET
COMMUNE DE VAILHAUQUÈS

ANALYSE DU GISEMENT FONCIER
DENT CREUSÉ
ESPACE INTERSTITIEL
EXTENSION URBAINE

Division parcelaire potentielle
limite de zone
Bât non cadastré

0 50 100 150 m

Révision : PLU(R)/PEI / AMEN / RUA - Août 2021



IDENTIFICATION DU GISEMENT FONCIER NET
COMMUNE DE VAILHAUQUÈS

ANALYSE DU GISEMENT FONCIER
DENT CREUSÉ
ESPACE INTERSTITIEL
EXTENSION URBAINE

Division parcelaire potentielle
limite de zone
Bât non cadastré

0 50 100 150 m

Révision : PLU(R)/PEI / AMEN / RUA - Août 2021

VAILHAUQUÈS

Document d'urbanisme : PLU (2017)
Armature territoriale du SCoT : pôle de proximité
Bassin du PLH : sud

✓ CHIFFRES-CLEFS DE LA COMMUNE

Population (INSEE 2017)	2 575
Evolution annuelle (2012-2017)	-0,2%
Logements (INSEE 2017)	1 017
Nombre de logements vacants (part)	39 (3,8%)
Evolution logements vacants (2007-2017)	-0,7%
Logements locatifs sociaux (part)	49 (4,8%)
Economie (INSEE 2017)	
Indice de concentration d'emploi	60,9%
Part d'actifs travaillant dans la commune de résidence	17%
Médiane du revenu par UC	25 500€
Marché immobilier (DVF 2010-2018)	
Prix moyen terrain à bâtir	160 000€
Prix moyen maison	295 000€

✓ CHIFFRES-CLEFS DE L'OFFRE FONCIÈRE

Gisement foncier net	16,4 ha
Gisement foncier en zone U	4,2 ha
Gisement foncier en zone AU	3,5 ha
Gisement foncier en zone AUO	8,7 ha
Gisement foncier en densification	4,2 ha
dont division parcelaire potentielle	31%
Gisement foncier des espaces interstitiels	2,5 ha
Gisement foncier en extension urbaine	9,7 ha
Nombre de logements potentiels (hors réhabilitation / renouvellement urbain)	279
Nombre de constructions/an (SITADEL 2010-2019)	10,8

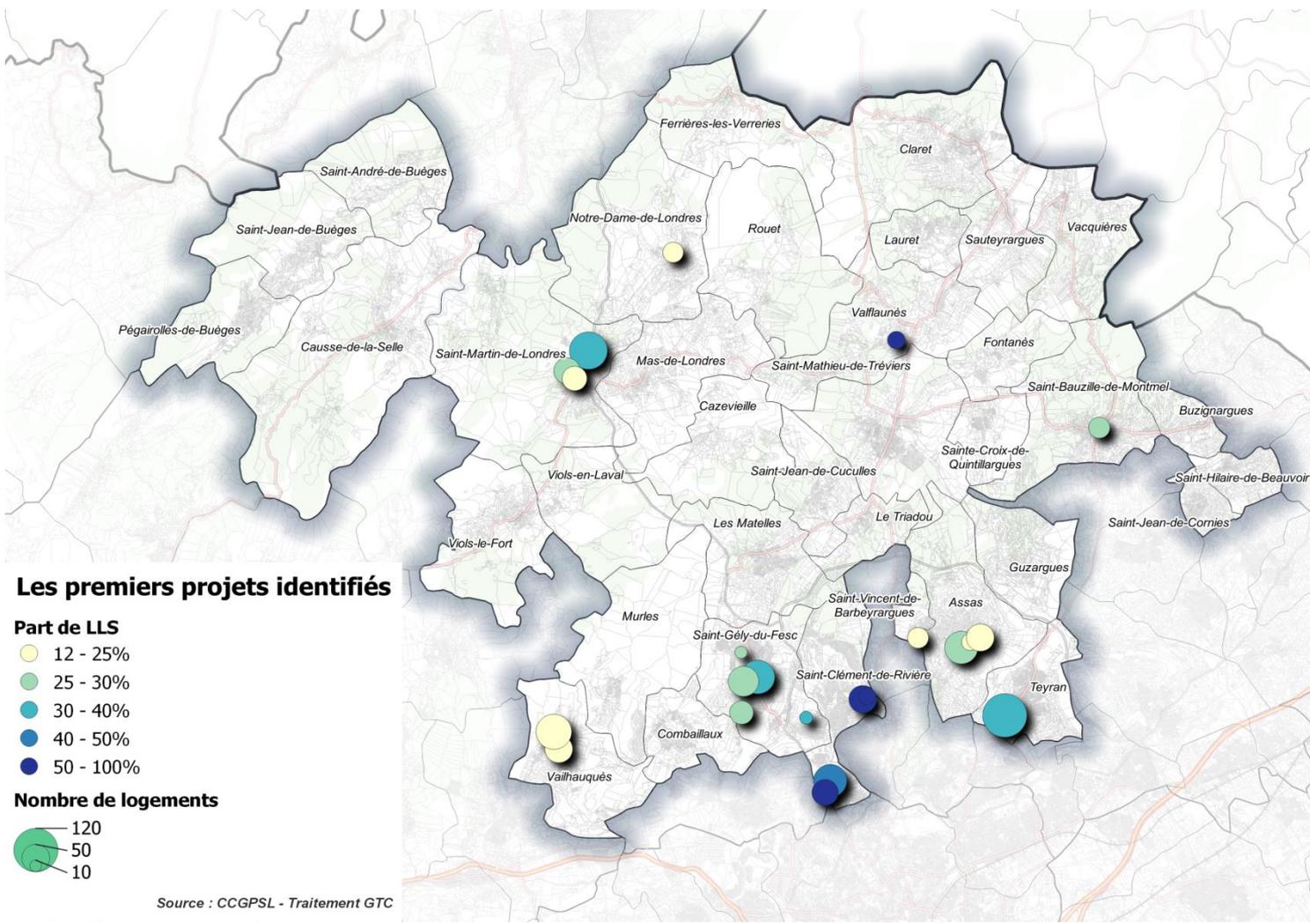
Les projets identifiés permettant la réalisation des objectifs du PLH

Les travaux menés sur le potentiel et l'objectif de production de logements nous amènent aux constats suivants :

- Pour un certain nombre de communes et notamment les plus rurales, les réflexions foncières s'amorcent seulement. Les travaux menés dans le cadre du PLH et de l'étude foncière constituent en effet un premier travail de réflexion qui pourra en amener certaines à travailler sur les secteurs stratégiques identifiés.
- Pour les communes dotées de documents d'urbanisme (souvent récents), les secteurs opérationnels inscrits au PLH correspondent avant tout aux secteurs en OAP ou AU1.

Ce premier PLH a permis de poser les bases d'une réflexion opérationnelle et territorialisée, en accord avec les communes.

Les premières années du PLH, au travers notamment des groupes de travail permettront de préciser progressivement les stratégies opérationnelles des communes et de l'intercommunalité.



La territorialisation du PLH

La déclinaison du programme d'actions par commune

La diversité du territoire du Grand Pic Saint Loup ne permet pas d'envisager le programme d'actions d'une manière uniforme. Le tableau ci-contre en précise les degrés d'intensité estimé des actions sur chaque commune.

COMMUNES			Action 1	Action 2	Action 3	Action 4	Action 5	Action 6	Action 7	Action 8	Action 9	Action 10	Action 11	Action 12	Action 13	Action 14	Action 15
ASSAS	BOURG ÉQUIPÉ	SUD															
BUZIGNARGUES	VILLAGE	EST															
CAUSSE-DE-LA-SELLE	VILLAGE	OUEST															
CAZEVIEILLE	VILLAGE	EST															
CLARET	PÔLE DE PROXIMITÉ	EST															
COMBAILLAUX	BOURG ÉQUIPÉ	SUD															
FERRIÈRES-LES-VERRERIES	VILLAGE	OUEST															
FONTANÈS	VILLAGE	EST															
GUZARGUES	VILLAGE	SUD															
LAURET	VILLAGE	EST															
LE ROUET	VILLAGE	OUEST															
LE TRIADOU	VILLAGE	EST															
LES MATELLES	BOURG ÉQUIPÉ	SUD															
MAS-DE-LONDRES	VILLAGE	OUEST															
MURLES	VILLAGE	SUD															
NOTRE-DAME-DE-LONDRES	VILLAGE	OUEST															
PÉGAÏROLLES-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST															
SAINT-ANDRÉ-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST															
SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL	VILLAGE	EST															
SAINT-CLÉMENT-DE-RIVIÈRE	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD															
SAINTE-CROIX-DE-QUINTILLARGUES	VILLAGE	EST															

La territorialisation du PLH

La diversité du territoire du Grand Pic Saint-Loup ne permet pas d'envisager le programme d'actions d'une manière uniforme. La tableau ci-contre en précise les degrés d'intensité estimé des actions sur chaque commune.

COMMUNES			Action 1	Action 2	Action 3	Action 4	Action 5	Action 6	Action 7	Action 8	Action 9	Action 10	Action 11	Action 12	Action 13	Action 14	Action 15
SAINT-GELY-DU-FESC	PÔLE STRUCTURANT	SUD															
SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR	VILLAGE	EST															
SAINT-JEAN-DE-BUÈGES	VILLAGE	OUEST															
SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR	VILLAGE	EST															
SAINT-JEAN-DE-CORNIES	VILLAGE	EST															
SAINT-JEAN-DE-CUCULLES	VILLAGE	EST															
SAINT-MARTIN-DE-LONDRES	PÔLE STRUCTURANT	OUEST															
SAINT-MATHIEU-DE-TRÉVIERS	PÔLE STRUCTURANT	EST															
SAINT-VINCENT-DE-BARBEYRARGUES	VILLAGE	SUD															
SAUTEYRARGUES	VILLAGE	EST															
TEYRAN	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD															
VACQUIÈRES	VILLAGE	EST															
VAILHAUQUÈS	PÔLE DE PROXIMITÉ	SUD															
VALFLAUNÈS	VILLAGE	EST															
VIOLS-EN-LAVAL	VILLAGE	OUEST															
VIOLS-LE-FORT	PÔLE DE PROXIMITÉ	OUEST															

Intensité forte

Intensité moyenne

Intensité plus réduite

Non concerné