

P.L.H. 2015-2020

Réunion du 12 novembre 2014

De quoi s'agit-il ?

- **PLH = Programme Local de l'Habitat**

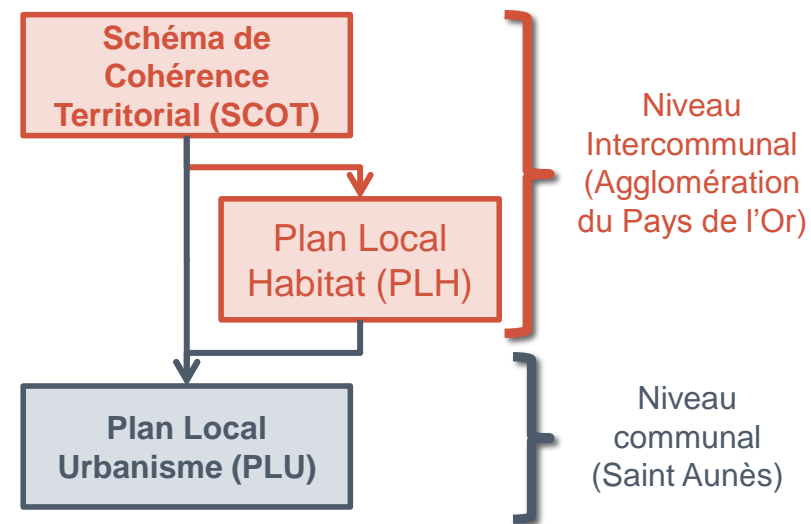
- *Articles [L. 302-1](#) à [L. 302-4-1](#) du code de la construction et de l'habitation - CCH*
- *Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.*
- Le PLH définit les orientations et les objectifs de la politique en matière d'habitat sur 6 ans.
- Le PLH est un document intercommunal

- **Articulation avec les autres documents d'urbanisme**

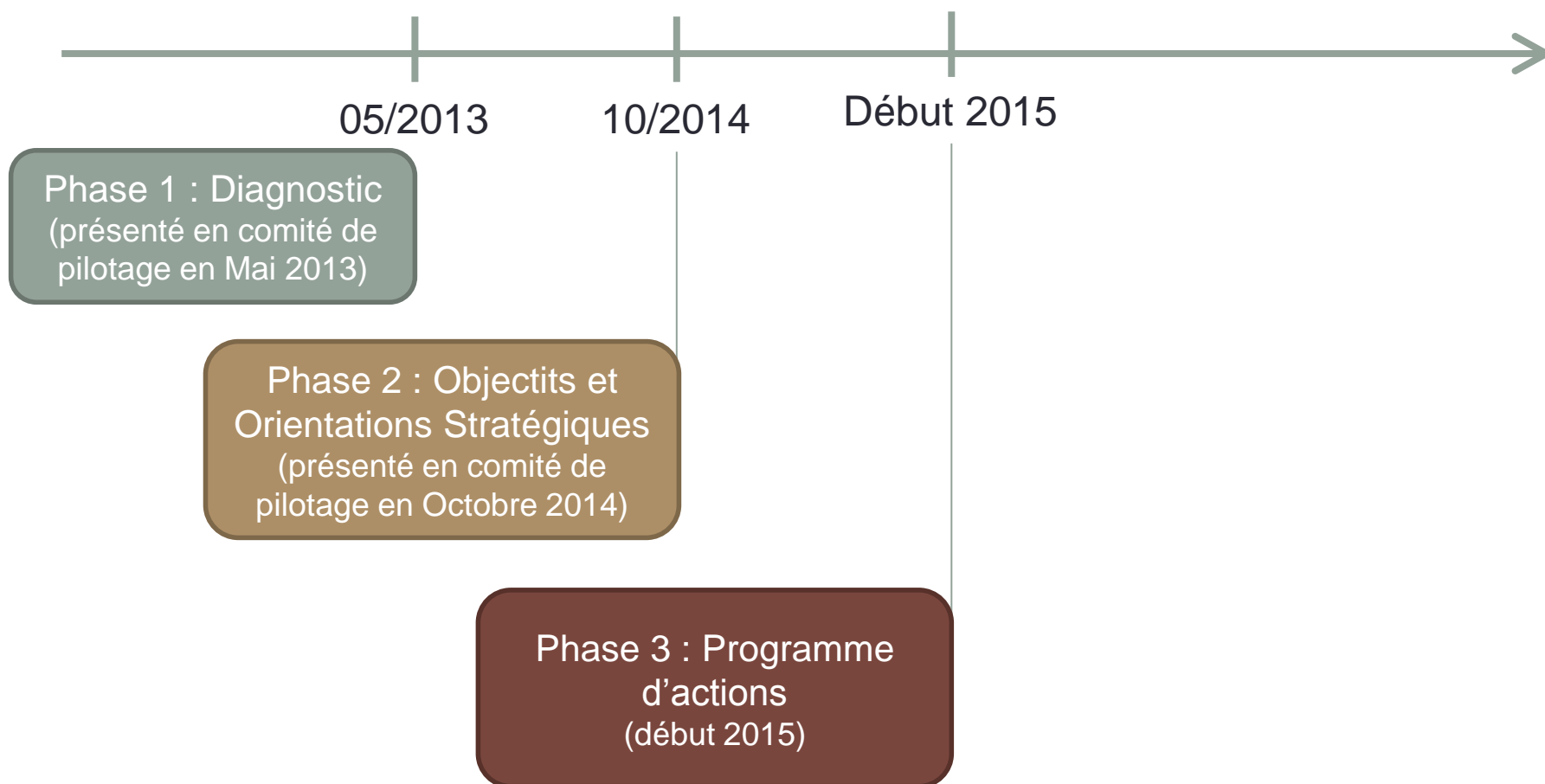
- Le PLH précise les orientations habitat du **SCOT** (Schéma de Cohérence Territorial) intercommunal.
- Le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec le PLH.

« Les objectifs du PLH doivent être explicitement retranscrits dans le PLU. »

NB : le PLU de Saint-Aunès est en cours de révision.



Calendrier du PLH 2015-2020



Diagnostic

(1/2)

- Démographie : Croissance démographique stabilisée
 - 43025 habitants au 01/01/2011
 - Croissance : +1,0% par an entre 2006 et 2011
 - Recul du solde migratoire (car moins de logements et plus chers)
 - Parc de logements et mixité sociale
 - Décalage entre le niveau de revenu et les prix (loyers et prix immobiliers)
 - 23003 résidences principales
 - 971 logements sociaux au 01/01/2014 (4,2%) 4,0% =(47/1173) pour St-Aunès
- ➔ Parc locatif social insuffisant
- Par rapport à la demande locale (1200 demandes)
 - Au regard des obligations réglementaires :
 - 20% en 2014 pour Mauguio
 - puis progressivement jusqu'à 25% en 2019 pour Saint-Aunès, Mauguio, Palavas, La Grande-Motte
 - NB : En l'état actuel, les pénalités applicables seraient de ~125.000 € par an pour Saint-Aunès (20% du potentiel fiscal par habitant X nombre de logements sociaux manquants = 2503/5 * 246)

Diagnostic

(2/2)

- Parc ancien et indignité
 - 2386 logements vacants (soit 5%) en diminution
 - Une vacance concentrée à 90% sur Palavas et Mauguio
 - Parc privé indigne peu important
 - 484 logements principalement sur Palavas et Mauguio
- Hébergement spécifique
 - Aucune offre d'accueil d'urgence (22 places à créer quand > 50.000 habitants)
 - Vieillesse de la population
=> besoin en logements adaptés et hébergements spécifiques
 - Travailleurs saisonniers
 - agriculture : difficulté pour les exploitants de loger les 2500 salariés saisonniers (loi littoral + coût du foncier)
 - Tourisme : manque de connaissance de cette population

Orientations

(1/4)

- **Orientation 1 : Accélérer l'effort de production de logements**
 - Objectif de création de **2700** logements
(St-Aunès a déjà programmé la construction de 700 logements)

Orientations

(2/4)

- **Orientation 2 : Développer une offre de logement diversifiée**
 - Renforcer le parc locatif social
 - Pour arriver aux 20% de logements sociaux, il faudrait en produire à 2098 (89% de la production totale)
 - L'agglomération a proposé un scénario alternatif
 - Objectif = production de 30% sur toutes les communes
 - Soit 810 au lieu des 672 programmés (210 à Saint-Aunès (au lieu des 152 programmés))
 - Diversifier la typologie du parc locatif social
 - Plus petite taille (T1+T2 répondent à 45% des demandes)
 - Produire une offre en accession abordable
 - Intégrer un pourcentage de logements en accession

Orientations

(3/4)

- **Orientation 3 : Répondre aux besoins en logement des ménages en difficultés**
 - Logement autonome pour les plus modestes
 - Hébergement d'urgence, d'insertion
 - Hébergement adapté aux personnes âgées ou à mobilité réduite
 - Améliorer les conditions de logement des travailleurs saisonniers
- **Orientation 4 : Mobiliser et valoriser le parc de logement existants et enclencher la lutte contre la précarité et l'habitat indigne**
 - Requalification de l'ancien
 - Requalification énergétique des grands copropriétés dans années 60

Orientations

(4/4)

- **Orientation 5 : Promouvoir la qualité urbaine et des formes bâties respectueuses des principes de développement durable**
 - Performance énergétique
 - Eco-quartier
 - Qualité de la desserte en transports en commun
 - Optimisation des règles de densité (alternatives à l'individuel)