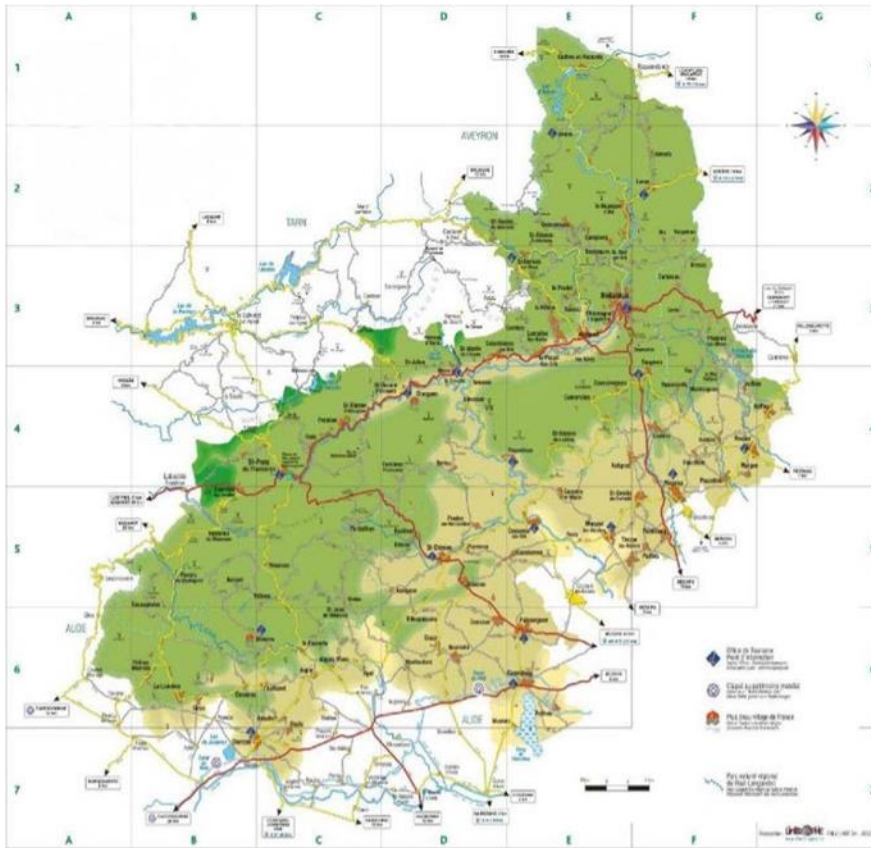


PACTE TERRITORIAL ESPACE CONSEIL FRANCE RENOV' 2025-2027



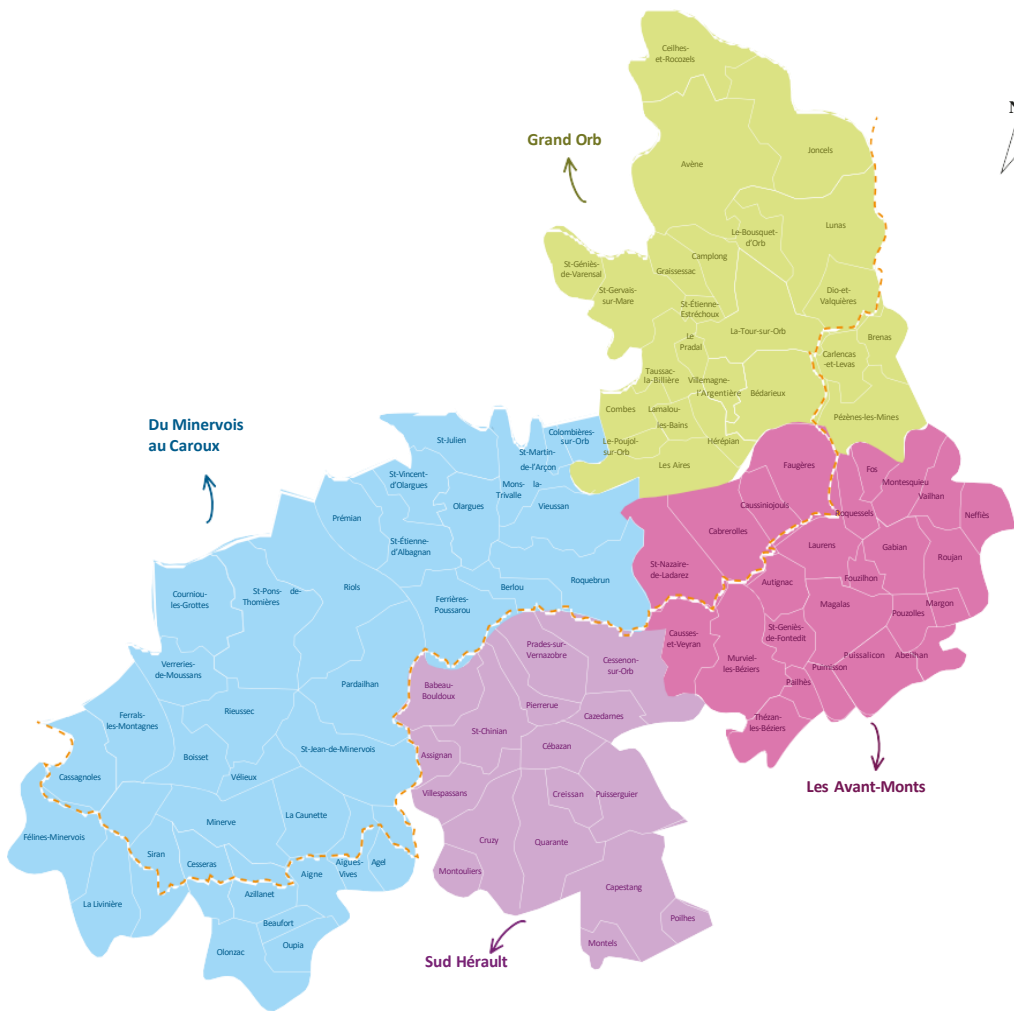
« Habiter au Pays »
Bilan de l'année 2025

Préambule



Le Pays Haut Languedoc et Vignobles s'est doté d'une charte afin de déterminer ses stratégies en matière de développement durable, de gestion de l'espace, de développement économique et d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie comme facteur de développement local.

Dans cette perspective, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) du Pays de 2007 à 2012 a permis de réhabiliter 1 198 logements sur l'ensemble du territoire. Un premier Programme d'Intérêt Général (PIG) a été mené sur la période 2012 à 2017 et un second PIG sur la période 2017/2022. Le troisième PIG a démarré en octobre 2022 jusqu'au 31 décembre 2024. La mise en œuvre d'un pacte territorial France Renou' de 2025 à 2027 a clôturé prématurément le PIG3. L'ensemble de ces programmes a permis la réhabilitation de **4 526 logements**.



4 communautés de communes:

- Les Avant-Monts
- Du Minervois au Caroux
- Grand Orb
- Sud Hérault

Soit au total 101 communes, 80 186 habitants (INSEE 2021)

CHAPITRE 1

Les enjeux du

Pacte Territorial

ECFR'



Ce programme a pris effet au 01 janvier 2025 pour une période de trois ans.

Les enjeux du Pacte Territorial sont :

- La lutte contre l'habitat indigne ;
- La lutte contre la précarité énergétique ;
- Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées ;
- L'augmentation de l'offre locative (avec ou sans travaux) prioritairement dans les communes bourgs centres /PVD ;
- Possibilité de renforcer les actions dans les centres-bourgs ci-dessus avec le concours des communes ou des Communautés de communes.

Avec un ensemble de partenaires à mobiliser dans les objectifs du Pacte Territorial FR'

- Un comité technique CLHI avec CAF, ARS, département de l'Hérault (agences sociale du Département), DDTM, communes et CCAS, ADIL 34 ;
- Un partenariat existant à poursuivre avec la Fondation pour le logement dans la cadre de la LHI et précarité énergétique ;
- Un partenariat avec l'ADIL, pour un appui juridique dans le cadre de la CLHI et du guichet France Rénov' ;
- Un partenariat avec l'Observatoire de l'Habitat du département de l'Hérault ;
- Les communes et communautés de communes engagées dans les ORT;
- Les collectivités engagées dans le permis de louer;
- Le CAUE, UDAP assurent des permanences sur le territoire du Pays afin d'accompagner les particuliers dans un projet de rénovation ou construction ;
- L'ADIL assure des permanences pour un appui juridique notamment dans la cadre de l'Espace France Rénov' et de l'action non décence.

Des actions pour accompagner et compléter le dispositif a des échelles différentes, notamment les 5 « Petites Villes de Demain » (PVD) et plus largement les Bourgs-centres.

- Des volets urbains avec des programmes spécifiques (OPAH RU, RHI/THIRORI) ;
- Les programmes d'ORT avec des dispositifs et des subventions complémentaires mis en place par les collectivités en compléments des aides du Pacte ;
- La poursuite de l'opération façades « Colorons le Pays » en place depuis 2008, avec une subvention majorée pour les propriétaires dans les plafonds de revenus Anah ;
- Conseil France Renov' ou de l'action non-décence sur les rapports locatifs.

Le Pacte est organisé en trois volets :

1. La dynamique territoriale auprès des usages et des professionnels ;
2. L'information et le conseil ;
3. L'accompagnement.

CHAPITRE 4

L'accompagnement des ménages



Cette mission a été effectuée en régie pour accompagner les particuliers sur l'ensemble des thématiques :

- La lutte contre l'habitat indigne;
- La lutte contre la précarité énergétique;
- Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées;
- L'augmentation de l'offre locative (avec ou sans travaux).

La mission d'Assistance à maîtrise d'Ouvrage est assurée, en régie, par le **Pays Haut Languedoc et Vignobles labellisé MAR** en 2024 et **RGE** en 2025.

Plus spécifiquement ce volet comprend :

- L'accompagnement social des ménages;
- La rénovation énergétique dans le cadre du parcours accompagné de *MaPrimeRénov'*;
- L'accompagnement aux travaux d'adaptation des logements dans le cadre du dispositif *MaprimeAdapt'*;
- L'accompagnement des copropriétés dans le cadre de *MaPrimeRenov' Copropriété*;
- L'accompagnement des ménages à la rénovation de l'habitat indigne dans le cadre de *MaPrimeLogement Décent*;
- L'amélioration de l'offre locative sociale dans les communes Petites Villes de Demain et les bourgs centres .

Par ailleurs, l'enjeu prioritaire pour les communautés de communes est l'amélioration qualitative des logements anciens, vacants ou occupés, ainsi que la valorisation du bâti de façon à limiter les extensions urbaines et revaloriser les centres bourgs tout en limitant les consommations d'énergie sur le territoire.

De même, la lutte contre l'habitat indigne est considérée d'intérêt public et répond à des enjeux sociaux, économiques, de santé et de solidarité.

Dans le cadre du dispositif non-décence porté par la CAF et le département de l'Hérault, la qualification des logements conformément au décret de décence n° 2002-120 du 30 janvier 2002, concerne seulement le parc privé pour les locataires bénéficiaires d'une aide au logement du territoire du pays

Le pays, opérateur en régie est habilité par la CAF pour qualifier la décence des logements.

4-1 Objectifs quantitatifs globaux

Au terme du programme, soit 3 années, il est prévu de réaliser 840 logements dont :

- 750 logements occupés par leurs propriétaires;
- 102 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont 90 logements avec travaux et 12 sans travaux;
- 12 logements en copropriété (nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété);
- 210 logements évalués dans le cadre de l'action non-décence.



	2025	2026	2027	TOTAL
Volet 3.3 accompagnement				
Nombre de logements PO (facultatif)	250	250	250	750
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes	145	145	145	435
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	37	37	37	111
Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires	0	0	0	
Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs	0	0	0	
Dont LHI	8	8	8	24
Dont autonomie	60	60	60	180
Nombre de logements PB (facultatif)	30	30	30	90
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes	8	8	8	24
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	2	2	2	6
Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires				
Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs				
Dont Rénovation énergétique - logements conventionnés	4	4	4	12
Dont LHI	2	2	2	6
Dont ménages bénéficiant d'un couplage Rénovation énergétique et LHI (MAR' Renforcé)	6	6	6	18
Dont autonomie				
Dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé	6	6	6	18
Dont prime à la transformation d'usage	2	2	2	6
Visites logement action non-décence	70	70	70	210

4-2 Les réalisations en 2025

	Objectifs 2025	Réalisations 2025	En attente 2025
Volet 3.3 accompagnement			
Nombre de logements PO	250	155	51
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes	145	77	24
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	37	15	1
Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires	0	0	
Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs	0	0	
Dont LHI	8	4	3
Dont autonomie	60	59	23
Nombre de logements PB	30	2	14
Dont Rénovation énergétique – ménages très modestes	8	2	1
Dont Rénovation énergétique – ménages modestes	2	0	
Dont Rénovation énergétique – ménages intermédiaires			
Dont Rénovation énergétique – ménages supérieurs			
Dont Rénovation énergétique - logements conventionnés	4	0	13
Dont LHI	2	0	
Dont ménages bénéficiant d'un couplage Rénovation énergétique et LHI (MAR' Renforcé)	6	0	
Dont autonomie			
Dont réhabilitation d'un logement moyennement dégradé conventionné	6	0	7
Dont prime à la transformation d'usage	2	0	
total	280	157	65
Visites logement action non-décence	70	67	

4-2-1. Les propriétaires bailleurs

- Les différents types de dossiers



Pour la rénovation
énergétique



Aides pour la rénovation énergétique des logements locatifs, Pour les propriétaires bailleurs Modestes (MO) ou Très Modestes (TMO) :

- Plafonds de ressources identiques aux PO ;
- Aide de 80 % à 90 % si sortie de passoire thermique ;
- Plafond de travaux de 40 000 € à 70 000 € selon gain énergétique ;
- Location pendant 3 ans.

Ma prime renov' copropriété :

L'aide MaPrimeRénov' Copropriété finance une partie des travaux sur les parties communes selon l'ambition de la rénovation énergétique, avec un plafond de 25 000 € de travaux par logement :

- 30 % pour une rénovation qui permet un gain énergétique de 35 % ;
- 45 % pour une rénovation qui permet un gain énergétique 50 %.

Un copropriétaire peut cumuler les aides MaPrimeRénov' Copropriété et [MaPrimeRénov'](#) s'il souhaite faire des travaux de rénovation énergétique dans son appartement, en complément des travaux réalisés sur la copropriété.



Pour les travaux LHI



Aides pour les propriétaires bailleurs avec conventionnement des loyers dans le cadre de LOC Avantage :

- Aide de 35 %
- Plafond de travaux de 1 000 € / m², maxi 80 m² par logement.
- Obligation de louer pendant 6 ans



Pour l'adaptation des
logements



Aide pour l'adaptation du logement loué si le locataire est en situation de perte d'autonomie (conditions PO) :

- Remplir les conditions de ressources pour le locataire avec accord du bailleur ;
- Être accompagné par Mon Accompagnateur Rénov' ;
- Aide de 70 % à 50 % ;
- Plafond de travaux de 22 000 € ;
- Occupation du logement à titre de résidence principale 3 ans minimum.



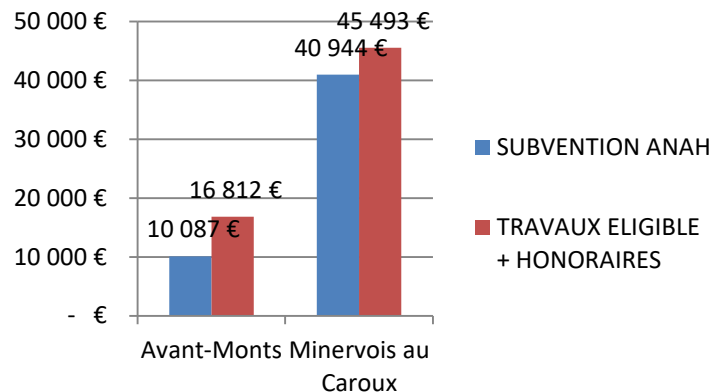
- **Les réalisations**

Pour l'année 2025, 2 logements ont été réhabilités dont :

- 51 031 € de subventions Anah ;
- 62 305 € de travaux pour 108 m² rénovés;
- 14 dossiers en attente;
- 106 dossiers réalisés par des MAR Privés sur le territoire du Pays.

Les objectifs annuels étaient de 30 dossiers. Seulement 2 dossiers ont été réalisés, 14 sont en attente de décision, et 4 dossiers ont été réalisés par des MAR privés.

COMMUNAUTES DE COMMUNES	PB MPRA	LOC AVANTAGE	LOGEMENT VACANT + 1 AN	LOGEMENT A LOYER MAITRISE	SUBVENTION ANAH	TRAVAUX ÉLIGIBLES + HONORAIRES
AVANT-MONTS	1		0	0	10 087 €	16 812 €
DU MINERVOIS AU CAROUX	1	0	0	0	40 944 €	45 493 €
TOTAL	2	0	0	0	51 031 €	62 305 €



1 € de subvention génère 1,22 € de travaux. Ce ratio s'apparente à celui des dossiers des propriétaires occupants du fait que les conditions sont celles des catégories MOdestes et Très Modestes. Ces dossiers sont aidés à hauteur de 80 % environ.

Dossiers en attente et réalisés par les MAR privés sur le territoire du Pays :

Communautés de communes	Dossiers en attente			Réalisés par MAR privés		
	PB énergie	Loc avantage	Total	PB énergie	Loc avantage	Total
Avant-Monts		3	3		2	2
Minervoies au Caroux		6	6			
Grand Orb	1	4	5		2	2
Sud Hérault						
Total	1	13	14		4	4

En ce qui concerne les copropriétés, le conseiller France Rénov' a suivi 6 copropriétés et a participé à 5 assemblées générales afin d'apporter des informations en vue de l'aide à la décision.

4-2-2 Les propriétaires occupants

Les différents types de dossiers :



Pour la rénovation
énergétique



Ma prime rénov' parcours accompagné :

- Remplir les conditions de ressources ;
- Être accompagné par *Mon Accompagnateur Rénov'* ;
- Gagner 2 classes énergétique minimum ;
- Aide de 80 % à 90 % si sortie de passoire thermique ;
- Plafond de travaux de 40 000 € à 70 000 € selon gain énergétique ;
- Occupation du logement à titre de résidence principale 3 ans minimum.



Pour les travaux LHI



Ma prime logement décent:

- Remplir les conditions de ressources ;
- Être accompagné par *Mon Accompagnateur Rénov'* ;
- Gagner 2 classes énergétique minimum étiquette E ;
- Aide de 60 % à 80 % ;
- Plafond de travaux de 70 000 € ;
- Occupation du logement à titre de résidence principale 3 ans minimum.



Pour l'adaptation des
logements



Ma prime adapt' parcours accompagné :

- Remplir les conditions de ressources ;
- Être accompagné par *Mon Accompagnateur Rénov'* ;
- Aide de 70 % à 50 %
- Plafond de travaux de 22 000 €
- Occupation du logement à titre de résidence principale 3 ans minimum

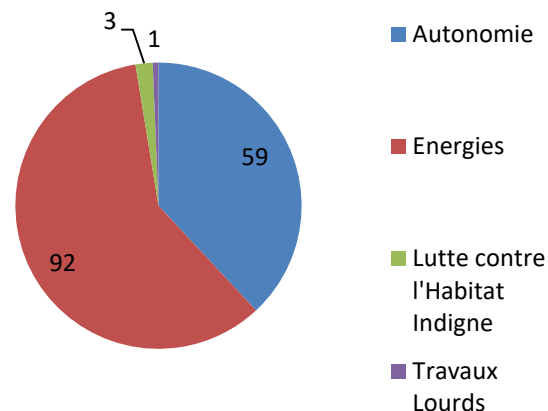


Les réalisations propriétaires occupants

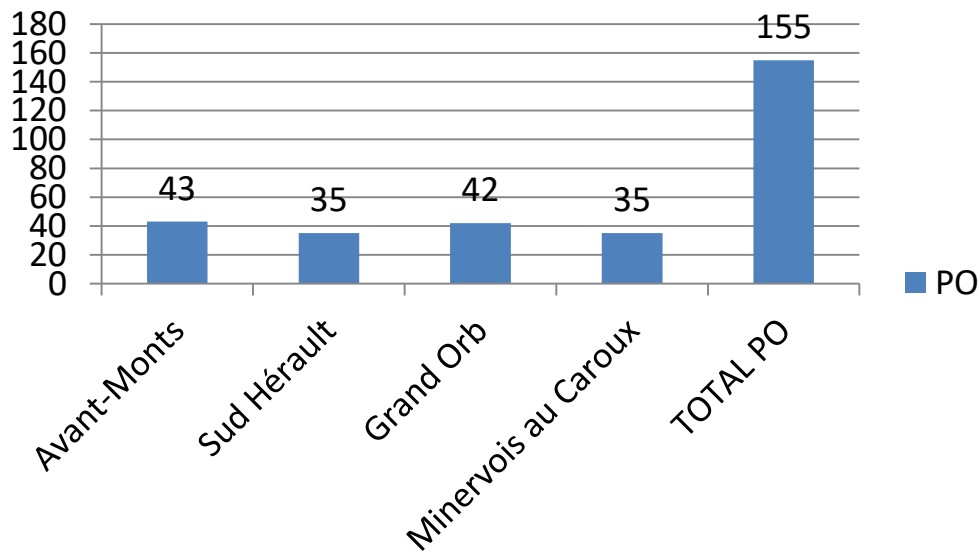
Pour l'année 2025, 155 logements ont été réhabilités dont :

- 155 logements de propriétaires occupants ;
- 3 736 369 € de subventions Anah ;
- 5 016 943 € de travaux pour 16 952 m² rénovés ;
- 51 dossiers en attente.

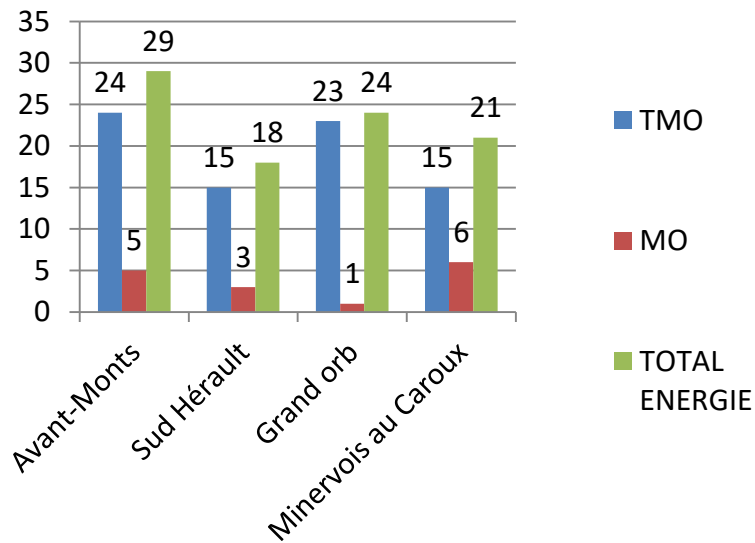
102 dossiers réalisés par des MAR Privés sur le territoire du Pays



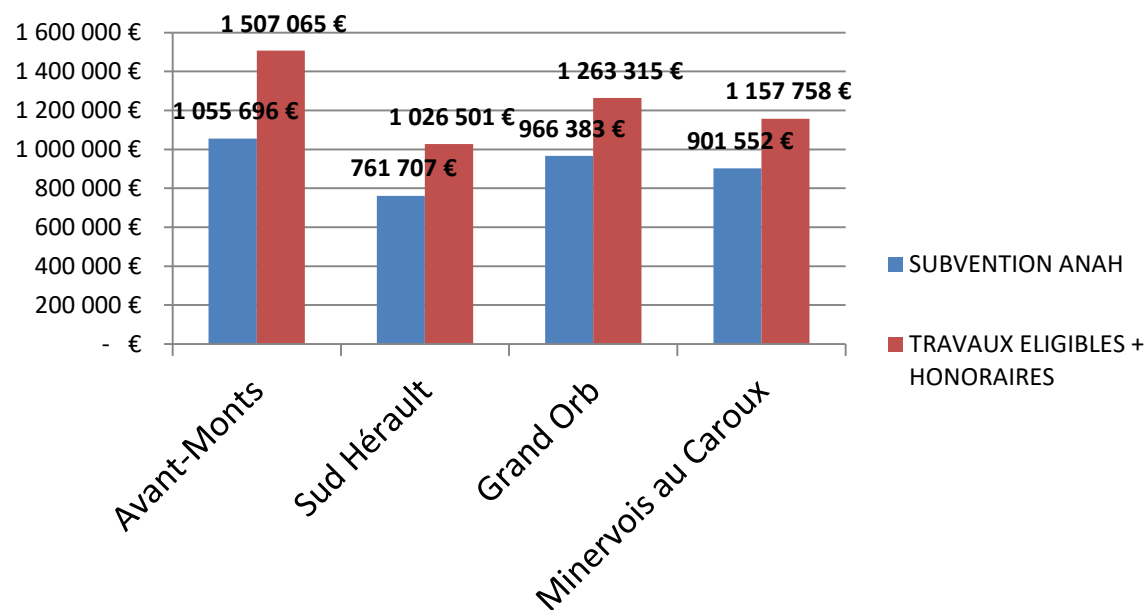
Nombre de dossiers PO



Détails dossier s PO énergies



Communautés de communes	Dossiers en attente 2025					Réalisés par MAR privés en 2025			
	PO énergie TMO	PO énergie TMO	Autonomie	LHI	Total	PO énergie	Autonomie	LHI	Total
Avant-Monts	4		8		12	25	3		28
Minervoies au Caroux	10	2	8	1	21	12	2		14
Grand Orb	7		1		8	31	1		32
Sud Hérault	4		5	1	10	27	1		28
	25	2	22	2	51	95	7		102



1 € de subvention génère 1,33 € de travaux. Ces dossiers sont aidés à hauteur de 74 % environ. Comme pour les dossiers des propriétaires bailleurs les résultats sont en dessous des prévisions en raison :

- de l’affichage tardif sur les différentes plateformes;
- des annonces gouvernementales et des changements de réglementation en cours d’année;
- des dossiers en attente ;
- de la mise en concurrence avec les MAR privés.

En synthèse PO-PB année 2025

Communauté de communes	PO	PB	Subv Anah	Travaux éligibles	Aides locales	Total Subventions
Avant-Monts	43	1	1 065 783 €	1 523 876 €	3 598€	1 065 783 €
Commune de Magalas					3 598 €	3 598 €
Sud Hérault	35		761 707 €	1 026 501 €		761 707 €
Grand Orb	42		966 383 €	1 263 315 €	23 000 €	989 383 €
Minervois caroux	35	1	942 496 €	1 203 251 €		942 496 €
TOTAL	155	2	3 736 369 €	5 016 943 €	30 196 €	3 762 967 €

La lutte contre la précarité énergétique est un enjeu important du Pacte qui s'illustre par la rénovation énergétique de 90 logements une économie de 1 975 030 kWh/an économisés pour le territoire

Les aides liées aux travaux visant les économies d'énergie de 90 logements (soit 10 452 m²) ont permis d'économiser 1 975 030 de kWh/an.

Les kWh économisés peuvent servir à chauffer 90 logements en étiquette D (188 kWh/an pour 10 452 m²).

Cette économie s'inscrit dans la trajectoire TEPOS portée par le Pays Haut Languedoc et Vignobles.

	Nombre de logements	Surface totale	Consommation avant (kWh/an)	Consommation après (kWh/an)	Économie d'énergie finale (kWh/an)	Gain énergétique moyen (%)
Avant-Monts	22	2 370	65 214	237 058	421 156	63%
Grand Orb	24	2 447	731 327	239 103	492 224	67 %
Minervois au Caroux	24	3 173	1 024 127	395 393	628 734	62 %
Sud Hérault	20	2 462	685 613	252 697	432 916	62 %
TOTAL	90	10 452	3 099 281	1 124 251	1 975 030	63%

4.2.3-La politique de l'habitat 2007 / 2025

	Communautés de communes	Logements	Travaux éligibles (hors honoraires)	subventions Anah et Fart	Subvention CD34	Subvention Région	Subvention collectivité	Subvention Anah département ,Région
Propriétaire bailleur	Les Avant Monts	1						
	Du Minervois au Caroux	1						
	Grand Orb							
	Sud Hérault							
	TOTAL	2	62 305 €	51 031				51 031 €
Propriétaire occupant	Les Avant Monts	43					4 031 €	
	Du Minervois au Caroux	35						
	Grand Orb	42					23 000 €	
	Sud Hérault	35	4 954 638 €	3 685 338 €				3 712 369 €
Total général année 2025		157	5 016 943 €	3 736 369 €			27 031 €	3 763 400 €
	Programmes	Logements	Travaux éligibles (hors honoraires)	subventions anah et Fart	Subvention CD 34	Subvention Région	Subvention collectivité	Subvention Anah département ,Région
TOTAL GENERAL OPAHRR 2007/2012		1198	20 061 756 €	6 069 940 €	426 238 €	750 746 €		7 246 924 €
TOTAL GENERAL PIG1 2012/2017		963	17 734 661 €	8 049 890 €	1 281 858 €	519 791 €		9 851 539 €
TOTAL GENERAL PIG2 2017/2022		1549	27 579 593 €	12 321 162 €	1 636 521 €			13 957 683 €
TOTAL GENERAL PIG3 2022/2024		659	16 373 053 €	10 459 277 €	947 568 €		68 636 €	11 406 845 €
TOTAL GENERAL PACTE 2025		157	5 016 943 €	3 736 369 €			27 031 €	3 763 400 €
TOTAL GENERAL DE 2007 à 2024		4526	86 766 006 €	40 636 638 €	4 292 185 €	1 270 537 €	95 667 €	46 226 391 €

Une équipe au service du territoire

En 18 ans de politique de l'habitat

- 4 526 logements réalisés
- 46 millions € de subventions
- 86 millions € de travaux

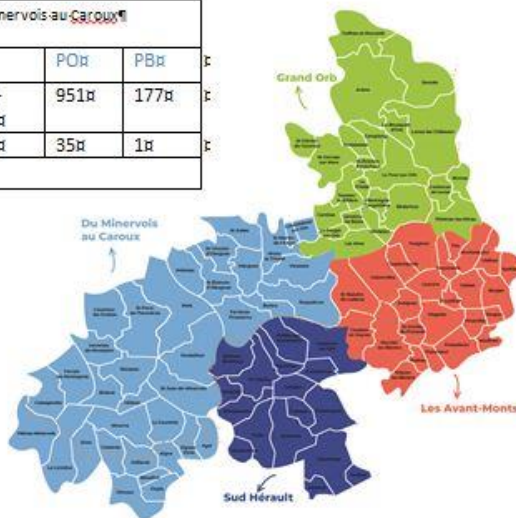


04 67 38 11 10

Gaëlle Muller & Franck Borriello,
Techniciens habitat



Du Minervois au Caroux		
	PO	PB
2007-2025	951	177
2025	35	1



Sud-Hérault		
	PO	PB
2007-2025	990	108
2025	35	

Audrey Rayet,
Technicienne habitat

Grand-Orb

	PO	PB
2007-2025	1-036	175
2025	42	

David Thiébault,
Technicien habitat référent

Les-Avant-Monts

	PO	PB
2007-2025	955	93
2025	43	1

Elise Del Bianco,
Technicienne habitat