



SEANCE DU 20 OCTOBRE 2025

N° 2025-061

Date convocation :
15/10/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt octobre à 18 h.
Le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi,
dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain
BIOLA, Maire.

Présents :

M. Alain BIOLA, M. Vincent CANALS, Mme Sabine RATIE, M. Christian CASSAN, Mme Francine MARTIN-ABBAL, Mme Marie-Agnès SCHERRER, Mme Catherine VINDRINET, M. Michel SANCHEZ, Mme Christine PUECH, Mme Nathalie CERVERA, M. Christian GOHIER,

Absents - Excusés :

Mme Geneviève CAUSSIDERY, M. Jean-Jacques CORON, Mme Isabelle CATTIN, Mme Adeline VERNIERES, M. Vincent ARGENTIERI,

Procurations :

Elus en exercice : 16
Présents : 11
Absents : 5
Procurations : 0
Votants : 11

Objet : Programme Local de l'Habitat 2025-2030 – Avis sur le Projet

Secrétaire de séance : Vincent CANALS

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L5211-1, L5211-3, L2121-12, L2131-1, L2131-2

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation relatifs au Programme Local de l'Habitat, notamment les articles L302-1 à L302-4-3 et R302-1 à R302-13-12 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L142-2 prévoyant que le Programme Local de l'Habitat doit se mettre en compatibilité avec le SCoT dans un délai de trois ans ;

Vu la compétence obligatoire « Equilibre social de l'habitat » ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois, approuvé le 3 juillet 2023 ;

Vu le courrier de Monsieur le Préfet, du 24 août 2023, donnant un avis favorable pour mettre en œuvre un nouveau PLH conformément aux orientations du SCoT ;

Vu la délibération n°2024-02-1 / 5 du 12 février 2024 de la CABM approuvant le lancement de la procédure d'élaboration du quatrième Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée

Vu la délibération n° 2025-09-5 / 17 du 29 septembre 2023 de la CABM arrêtant le projet du PLH 2025-2030

Considérant que le Programme Local de l'Habitat (PLH) 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, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilités réduites en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Dans le cadre de l'élaboration du PLH 2025 – 2030 il a été réalisé :

- L'actualisation du diagnostic du précédent PLH (2021-2026) sur le fonctionnement du marché global du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique. Une synthèse de ce diagnostic a été présentée aux Maires, membres du Bureau Communautaire et aux personnes publiques associées, lors du Comité de pilotage dédié qui s'est réuni le 28 mars 2025.

- Le document d'orientation et d'objectifs du PLH, ainsi que le programme d'actions détaillées, qui ont fait l'objet d'une présentation aux Maires, membres du Bureau Communautaire et personnes publiques associées le 12 septembre 2025 dans le cadre d'un Comité de pilotage.

Considérant que sur la base du diagnostic et du bilan PLH 2021-2026, 5 orientations stratégiques ont été retenues :

- Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques et socio- économiques du territoire.
- Orientation 2 : Développer le logement social et poursuivre l'effort de rééquilibrage de la production.
- Orientation 3 : Promouvoir la sobriété foncière et la qualité à travers la politique de l'habitat.
- Orientation 4 : Répondre aux besoins des populations en difficultés et des publics spécifiques sur l'ensemble du territoire.
- Orientation 5 : Piloter et animer la politique de l'habitat.

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 034-213400252-20251020-2025_061_2010-DE

Considérant que sur la base de ces enjeux, le programme d'actions a été construit :

- Action 1 : Mobiliser les leviers réglementaires et opérationnels permettant d'atteindre les objectifs de production.
- Action 2 : Mettre en œuvre une politique foncière à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.
- Action 3 : Soutenir la production et la réhabilitation des logements sociaux publics et privés.
- Action 4 : Assurer le rééquilibrage de l'occupation du parc social.
- Action 5 : Soutenir l'accession sociale à la propriété.
- Action 6 : Poursuivre les actions de rénovation du parc ancien.
- Action 7 : Promouvoir la qualité urbaine et la prise en compte des objectifs de développement durable.
- Action 8 : Poursuivre la remise à niveau énergétique de l'ensemble du parc.
- Action 9 : Accompagner et requalifier les copropriétés dégradées ou en voie de fragilisation.
- Action 10 : Apporter une réponse cohérente à l'échelle du territoire aux besoins des publics précaires et spécifiques.
- Action 11 : Favoriser le développement d'une offre diversifiée de logement et d'hébergement en faveur des personnes âgées et à mobilité réduite.
- Action 12 : Conforter l'animation et le pilotage de la politique de l'habitat.
- Action 13 : Suivre et évaluer la mise en œuvre de la politique de l'habitat.

Considérant que pour répondre aux besoins de la commune de BASSAN, il est projeté de produire 54 logements dont 40 logements locatifs sociaux publics sur la période 2025-2030 ;

Considérant que le projet de PLH, arrêté par la Communauté d'Agglomération de Béziers-Méditerranée le 29 septembre 2025, est soumis au vote du Conseil Municipal ;

Considérant que le tableau des projets et potentialités foncières de la commune de Bassan présente des omissions sur le potentiel de logements LLS qu'il convient de modifier (voir tableau en annexe).

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir délibérer.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité

DÉCIDE

- **D'EMETTRE** un avis favorable au Programme Local de l'Habitat 2025-2030 présenté par la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée sous réserve de la modification du tableau joint en annexe.
- **D'APPROUVER** les orientations et objectifs de ce Programme Local de l'Habitat 2025-2030
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à transmettre cet avis à la Communauté d'Agglomération Béziers-Méditerranée

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe qu'en vertu du décret N° 83. 1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art 9) (J.O. du 03/12/1983) modifiant le Décret 65.25 du 11 janvier 1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (Art 1 - A 16).
- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif par le site Internet www.telerecours.fr, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la présente notification.
- Transmis au représentant de l'Etat, le 23 octobre 2025
- Affichage en mairie le 23 octobre 2025

Pour extrait conforme,
Le Maire,



Alain BIOLA



Le Secrétaire de séance,



Vincent CANALS

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le

ID : 034-213400252-20251020-2025_061_2010-DE

Bassan

PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

ANNEXE A LA DELIBERATION N° 2025-061 – Programme Local de l’Habitat 2025-2030 – Avis sur le Projet

Typologie et opérations	Potentiel total de logements recensés			Potentiel de production sur la durée du PLH		
	Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable	Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
RÉINVESTISSEMENT URBAIN						
Logements vacants * (taux de mobilisation 20%)	28	-	-	12	-	-
Division foncières - Diffus (1 à 2 par an selon Marie)	65	-	-	9	-	-
Changement de destination/ Mutation	7			7		
A - Ouest Village UC	7			7		
Dents creuses	16			8		
Surface cumulée en diffus de 0.68 ha soit un potentiel total de 16 logements sur la base d'une densité SCOT de 24 lgts/ha						
Taux de réalisation retenu sur le PLH 2025-2030 de 50%	16			8		
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE						
Zones AU	150	33		87	12	
1 - ZAC le Traisor tranche OUEST (zone AU1)	10			10		
2 - ZAC le Traisor tranche EST (zone AU1)	40			40		
3 - Lotissement "Mas Baciato" (zone AU2)	37	12		37	12	
4 - Zone AU2	63	21		0		
Potentiel total sur la durée du PLH	266	33	0	123	12	0

Potentiel total sur la durée du PLH

dont réinvestissement urbain

dont extension

Logements	Répartition
123	
36	29%
87	71%

Bassan

PROJETS ET POTENTIALITÉS FONCIÈRES

ANNEXE A LA DELIBERATION N° 2025-061 – Programme Local de l’Habitat 2025-2030 – Avis sur le Projet

Demande de modification

Typologie et opérations	Potentiel total de logements recensés			Potentiel de production sur la durée du PLH		
	Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable	Nombre total de logements	Dont LLS	Dont accession abordable
RÉINVESTISSEMENT URBAIN						
Logements vacants * (taux de mobilisation 20%)	28			12		
Division foncières - Diffus (1 à 2 par an selon Marie)	65			9		
Changement de destination/ Mutation	7			7		
A - Ouest Village UC	7			7		
Dents creuses	16			8		
Surface cumulée en diffus de 0.68 ha soit un potentiel total de 16 logements sur la base d'une densité SCOT de 24 lgts/ha						
Taux de réalisation retenu sur le PLH 2025- 2030 de 50%	16			8		
EN EXTENSION DE L'ENVELOPPE URBAINE						
Zones AU	150	55		172	55	
1 - ZAC le Traisor tranche OUEST (zone AU1)	32	22		32	22	
2 - ZAC le Traisor tranche EST (zone AU1)	40			40		
3 - Lotissement "Mas Baciato" (zone AU2)	37	12		37	12	
4 - Zone AU2	63	21		63	21	
Potentiel total sur la durée du PLH	266	22	0	266	22	0
		55		208	55	
Potentiel total sur la durée du PLH						
dont réinvestissement urbain						
dont extension						
				Logements	Répartition	
				208		
				36	17,30%	
				172	82,69 %	