



PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES

ETUDE pré-opérationnelle PIG amélioration de l'habitat

Volet 1 : diagnostic de cadrage 31 mai 2012

SOMMAIRE

Introduction

Partie 1 : données de cadrage

- 1.1. Evolution socio démographique
- 1.2. Le parc de logements : structure et évolution
- 1.3. Impact de l'Opah
- 1.4. Analyse du marché immobilier
- 1.5. Conclusions

Partie 2 : Les thématiques d'action prioritaires

- 2.1 L'habitat de type insalubre, indécent ou très dégradé
- 2.2 La précarité énergétique
- 2.3 L'adaptation des logements
- 2.4 L'offre locative

INTRODUCTION

Présentation du Pays HLV

■ Une cohésion géographique

- Situation : l'ouest de l'Hérault, aux frontières de l'Aude, de l'Aveyron, et du Tarn.
- Il est limité au sud par les agglomérations de Béziers et Narbonne bénéficiant de leurs influences.
- Il est constitué de plaines viticoles au sud et sud-est, (Minervois, Saint-Chinianais), d'une zone de Piémont au sud-ouest (Saint-Ponais), séparée de la moyenne montagne au nord (Monts d'Orb) par les vallées du Jaur et de l'Orb.

■ Un territoire de projet

- Périmètre validé par arrêté préfectoral en juin 2005
- 89 communes (dont 5 hors EPCI)
- 11 communautés de communes
- 60 779 habitants en 2008 (+10% depuis 1999)
- Richesse patrimoniale et importance de l'activité touristique

- **La Charte de Pays** détermine la stratégie en matière de développement durable, gestion de l'espace et du cadre de vie, développement socio-économique et de l'organisation des services.



Pays Haut Languedoc et Vignobles

1.1 Evolution socio-démographique :

1.1.1 Evolution démographique

1.1.2 Populations spécifiques

1.1.1 Evolution démographique

En 2008 la population du PHLV était de 60 779 habitants pour 54 266 habitants en 1999,

- Une croissance de + de 6 500 habitants (+ 10.72 %) soit 1,2 % par an, en hausse par rapport à la période précédente (0.2% par an sur la période 1990-1999).

- Un solde migratoire moyen de 1.90% par an et un solde naturel - 0.4% par an.

- *En 1999 la population de l'Hérault était de 896 909 habitants*

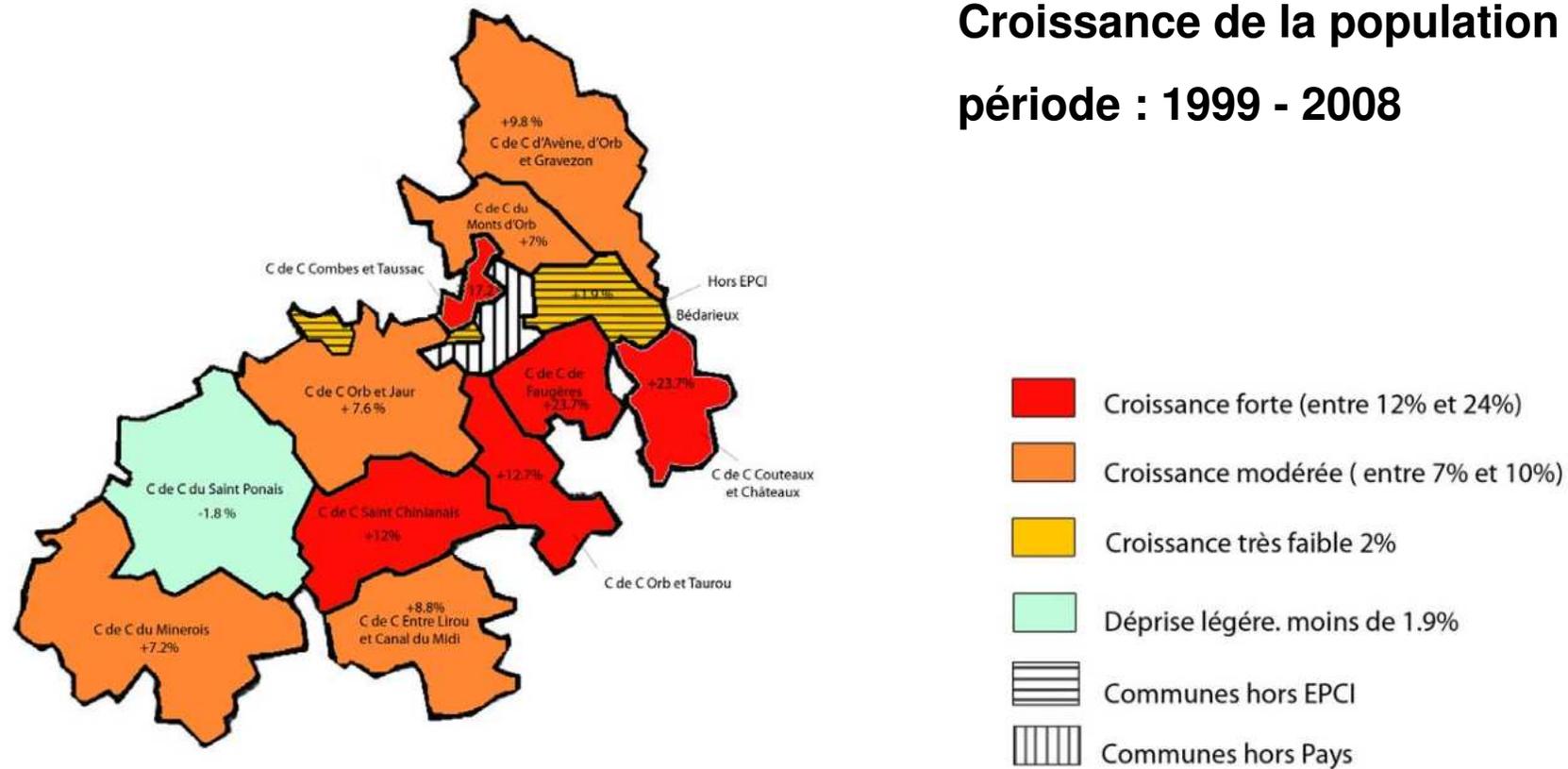
- *En 2008: 1 019 798 ,habitants*

- *Une croissance de 12% , soit 1,33 % par an*

- **27 196 ménages** en 2008 pour **23 585 ménages** en 1999 (+ **3 611 ménages** supplémentaires) **soit une croissance de 15%,**

- **→ une croissance significative de la population ainsi que des ménages entraînant l'augmentation des besoins en matière de logements permanents**

Croissance de la population période : 1999 - 2008



Source: INSEE
PACT Hérault 2012.

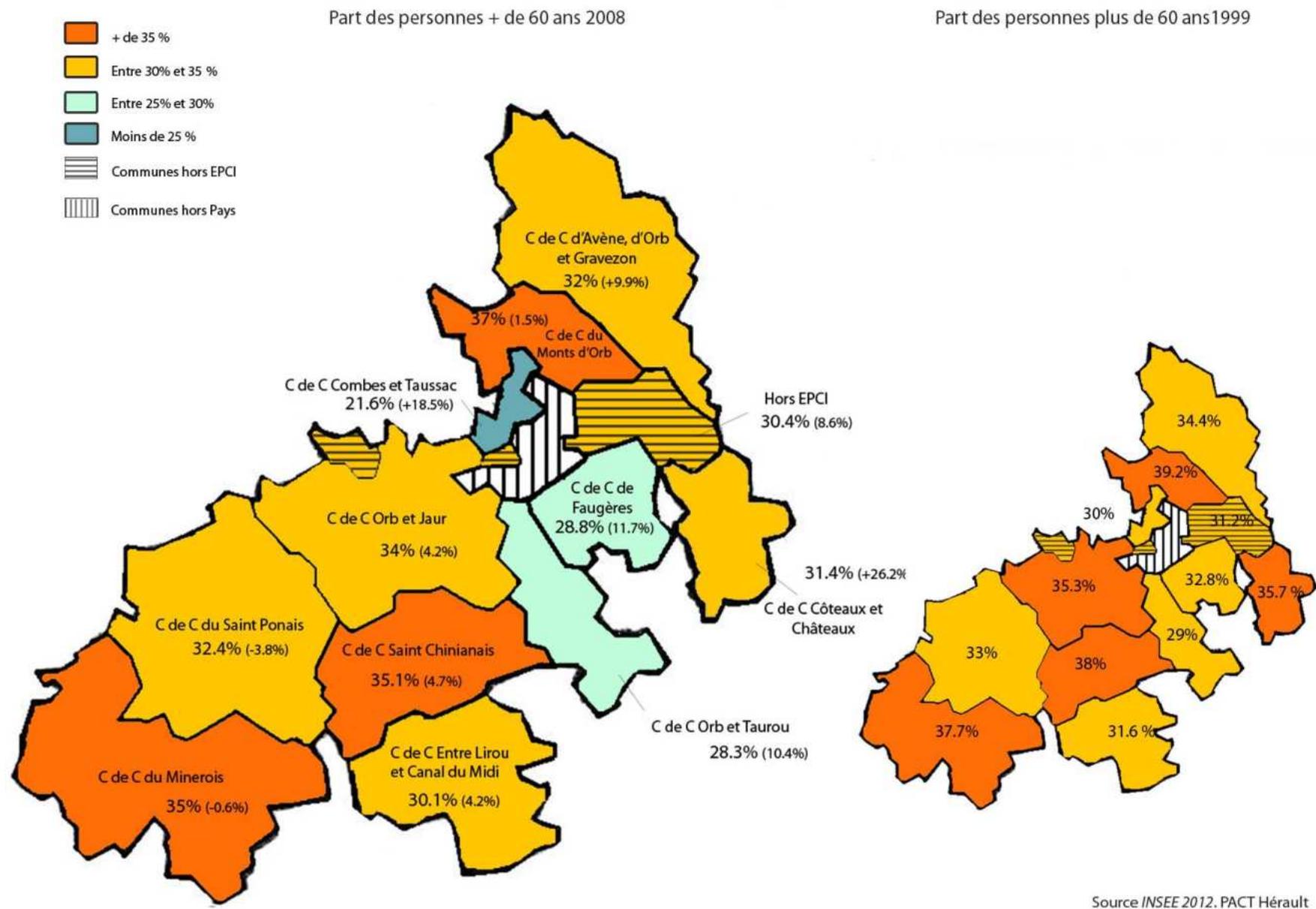
1.1.2 Populations spécifiques

Une population relativement plus âgée que la moyenne départementale, même si on note un rajeunissement relatif selon les communautés de communes :

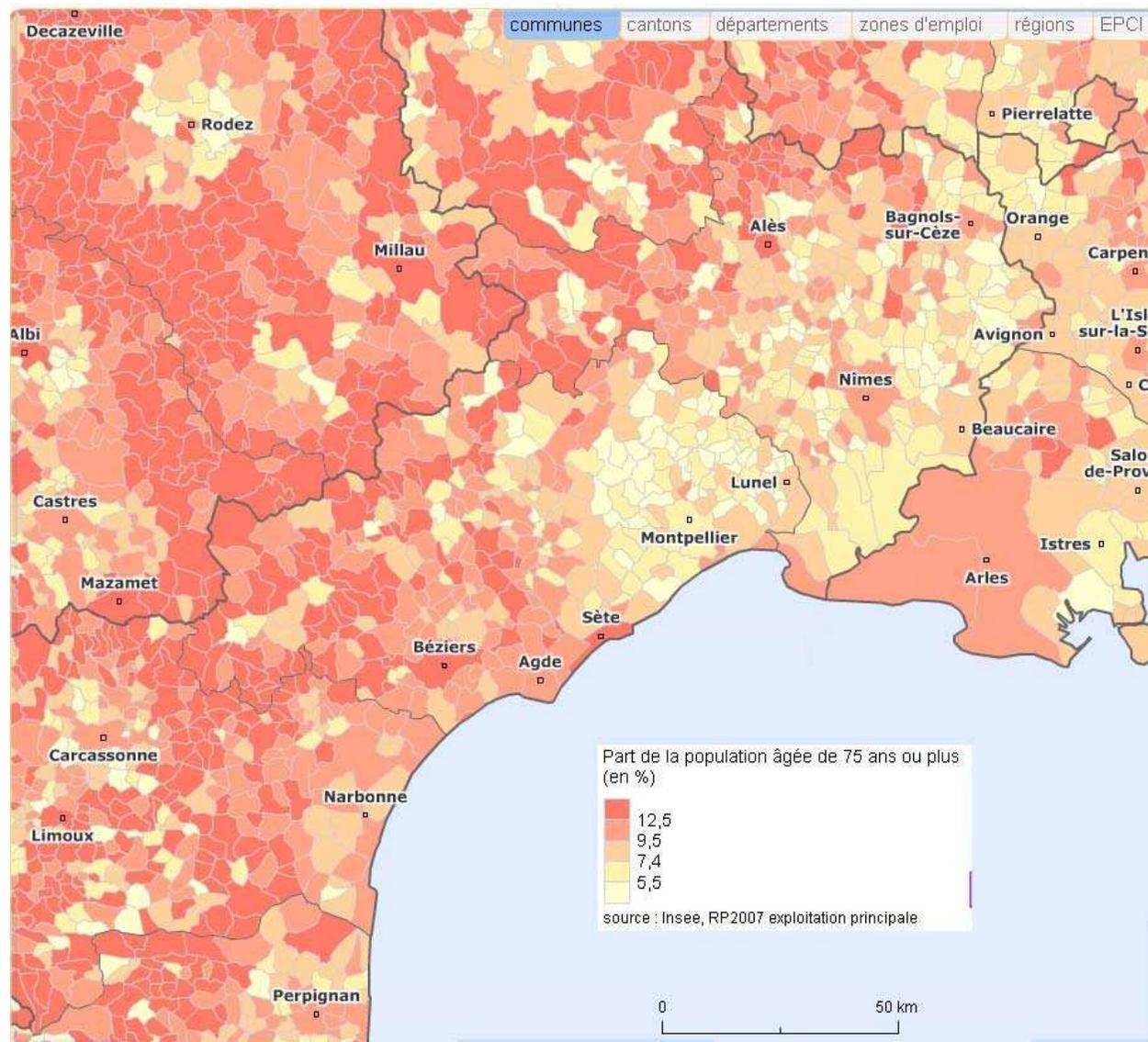
-18 963 personnes âgées de **+ de 60 ans**, soit **31.2%** (Hérault **24 %**)

- le taux de population **des plus de 75 ans est de 13%** dans le PHLV, pour 4.63% dans l'Hérault

indiquant des besoins potentiels significatifs en matière de maintien à domicile



La part de la population communale âgées de 75 ans et plus en 2007



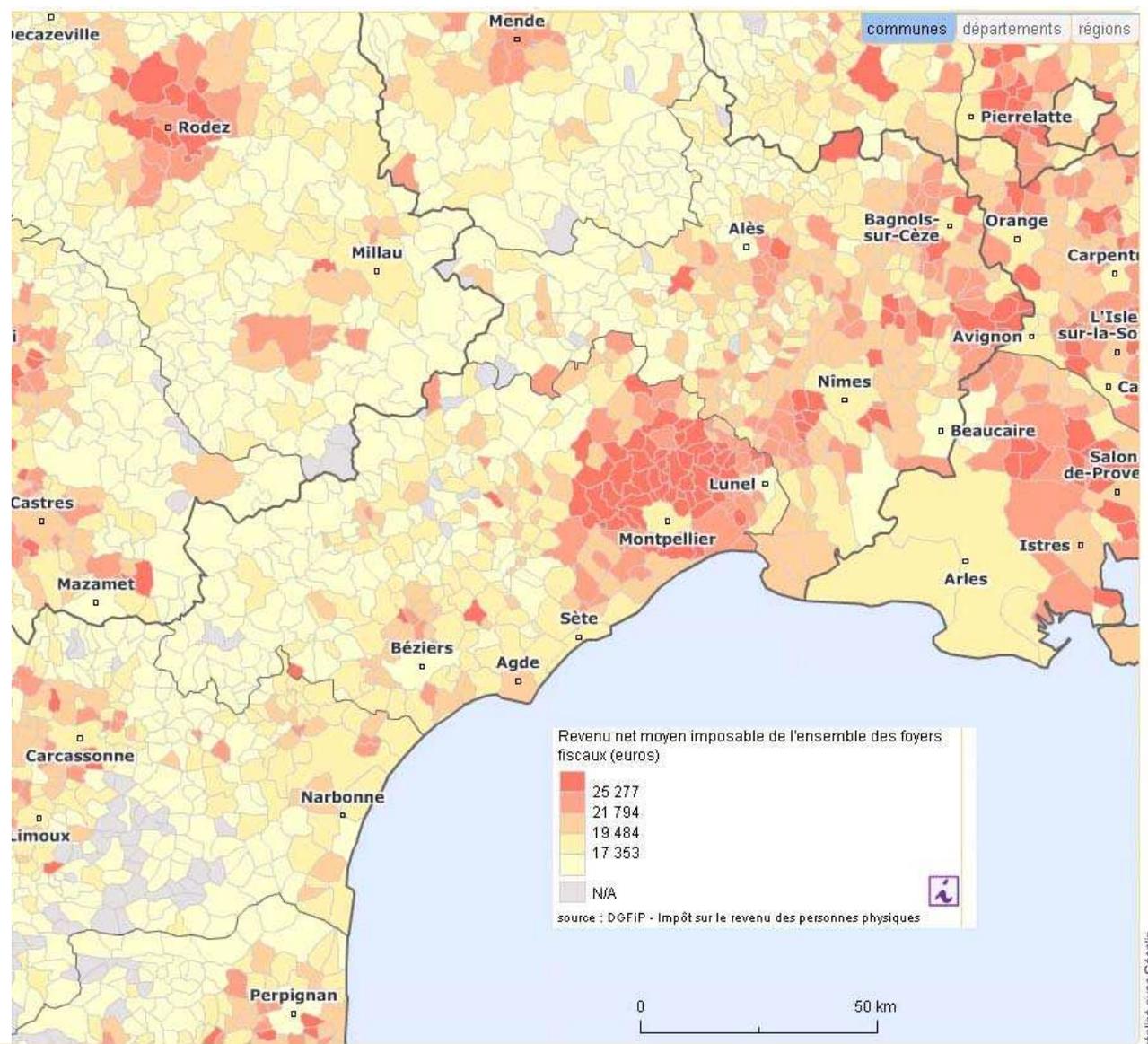
GéoFLA® © IGN 2009 - © INSEE 2010

1.1.2 Populations spécifiques

Une part importante de populations modestes :

- 10% de taux de chômage en 2008, pour 8.8 % en 1999 (12.3% dans l'Hérault en 2008, pour 10.1% en 1999)
- **56% des foyers fiscaux sont non imposables en 2008** soit près de 15 680 ménages, indiquant un taux potentiel important d'éligibilité au secteur aidé du logement par rapport au reste du département

Revenu net moyen imposable de l'ensemble des foyers fiscaux en 2007



1.2. Le parc logement : structure et évolutions (1999-2008)

1.2.1. Le parc logement

1.2.2. Le rapport propriétaires occupants / locataires

1.2.3. Le parc ancien et les logements inconfortables

1.2.1 Le parc de logements

2008 : 40 159 logements

Résidences principales: **27 196, 67.7 %**

Résidences secondaires : 8 700, 21.7 %

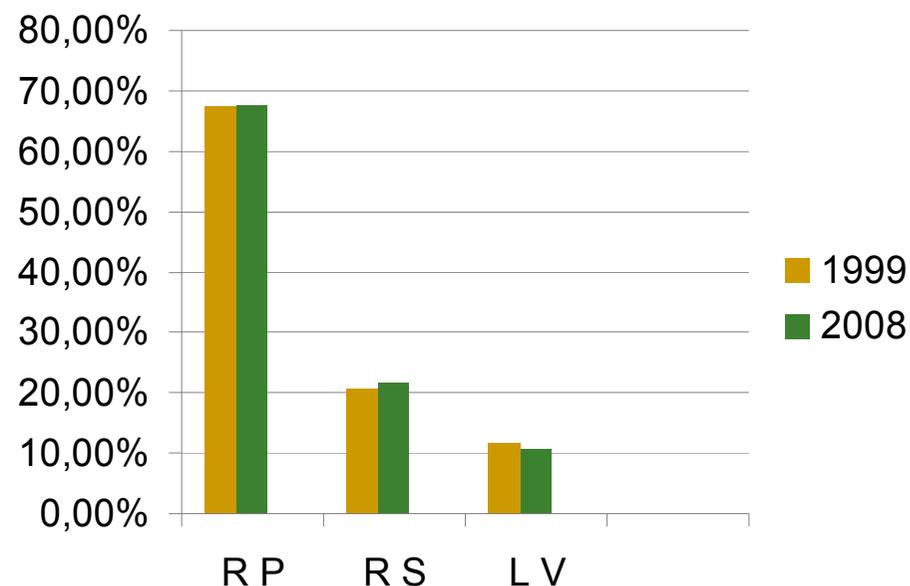
Logements vacants : 4 263, 10,6 %

1999 : 34 925 logements

Résidences principales : **23 585, 67,5 %**

Résidences secondaires : 7 270, 20,8 %

Logements vacants : 4 070, 11,7 %



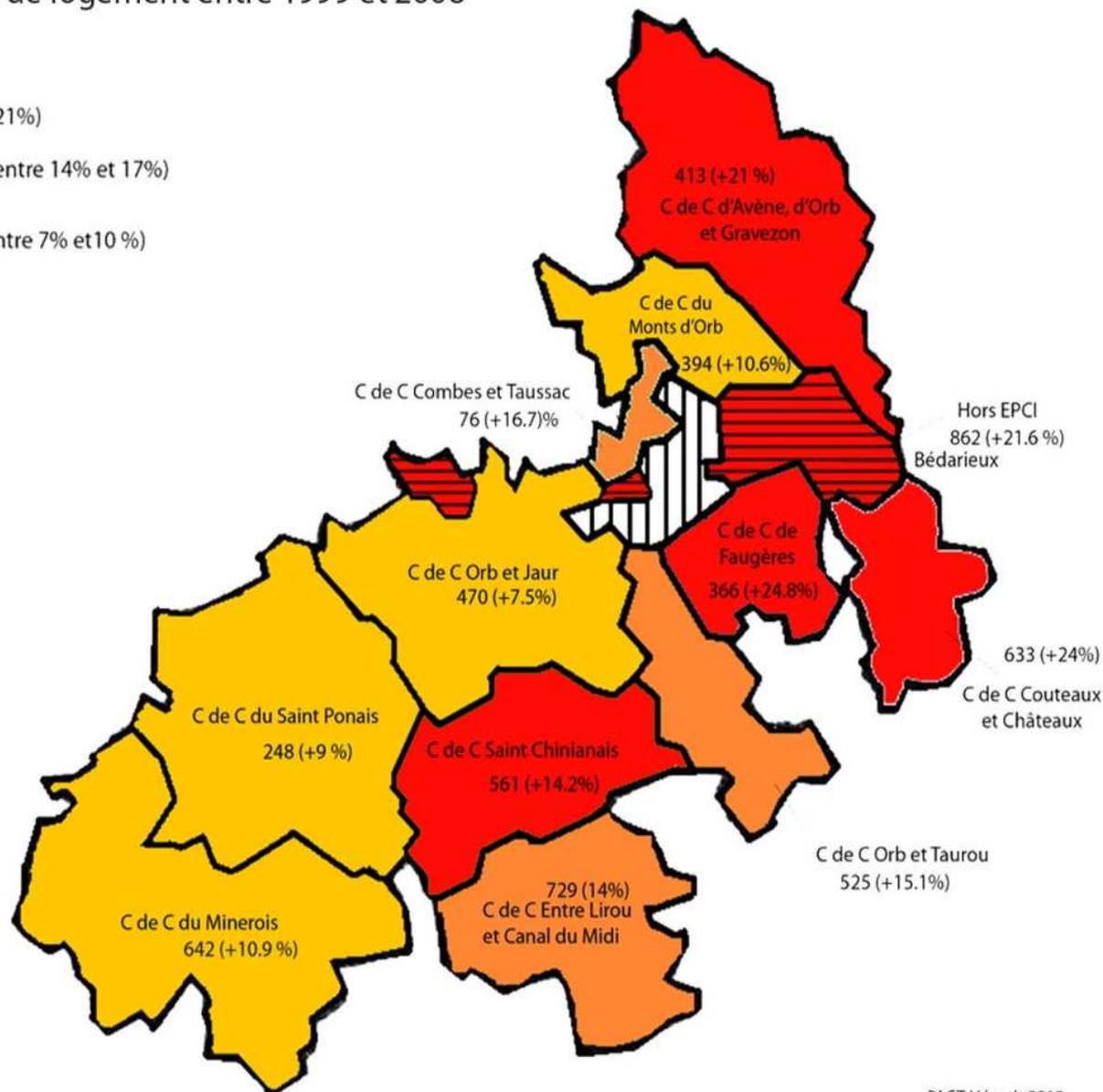
Le parc total de logements croit de 5 234 unités soit + 15 % en 2008,

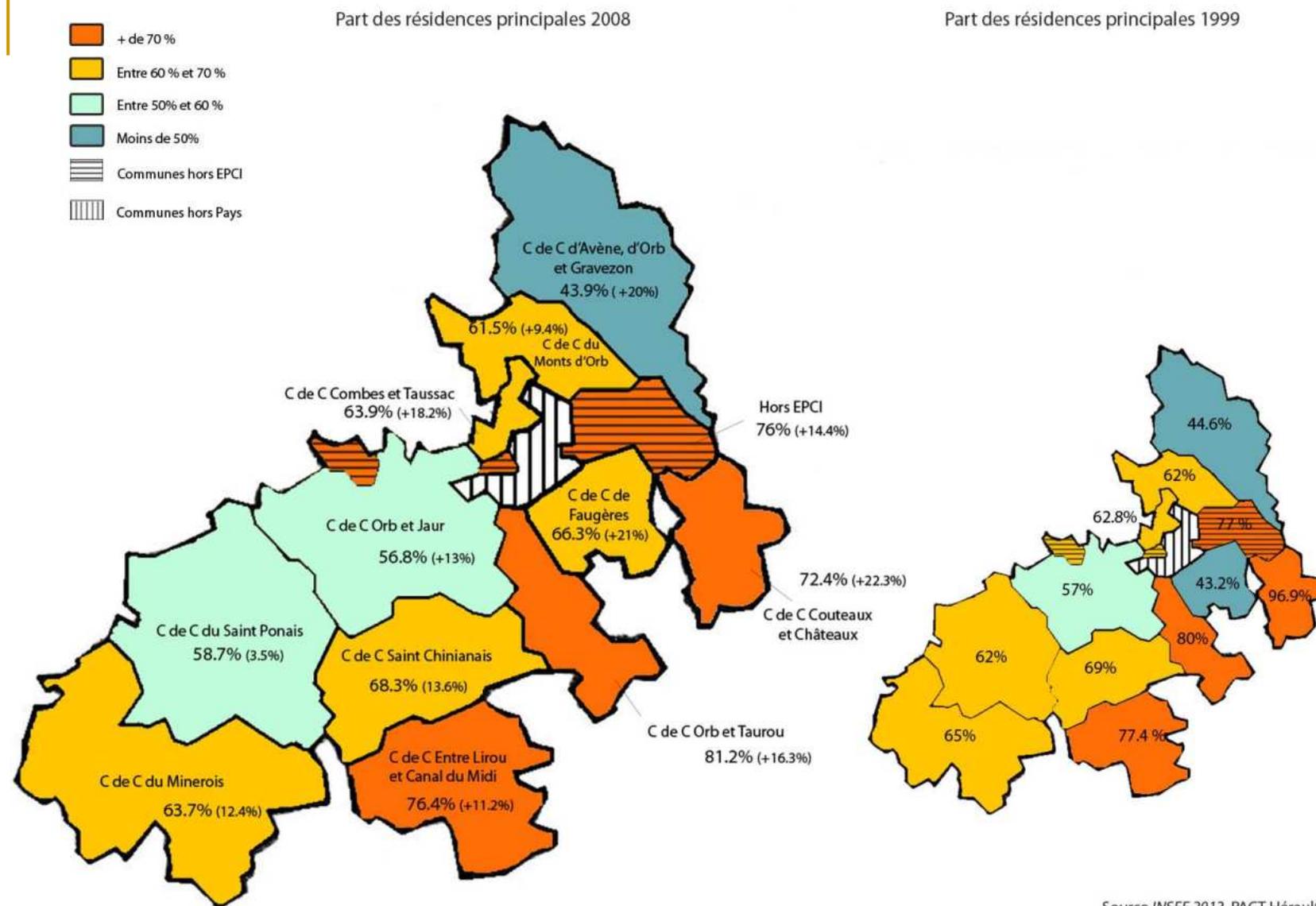
Si les résidences principales augmentent en valeur absolue en lien avec la croissance de la population, on note néanmoins par rapport à la période précédente :

- **une poursuite de la croissance des résidences secondaires (+1430 soit +19,6%)** qui représentent 27% de l'accroissement total du parc
- **un volume de logements vacants assez constant bien qu'en baisse relative**

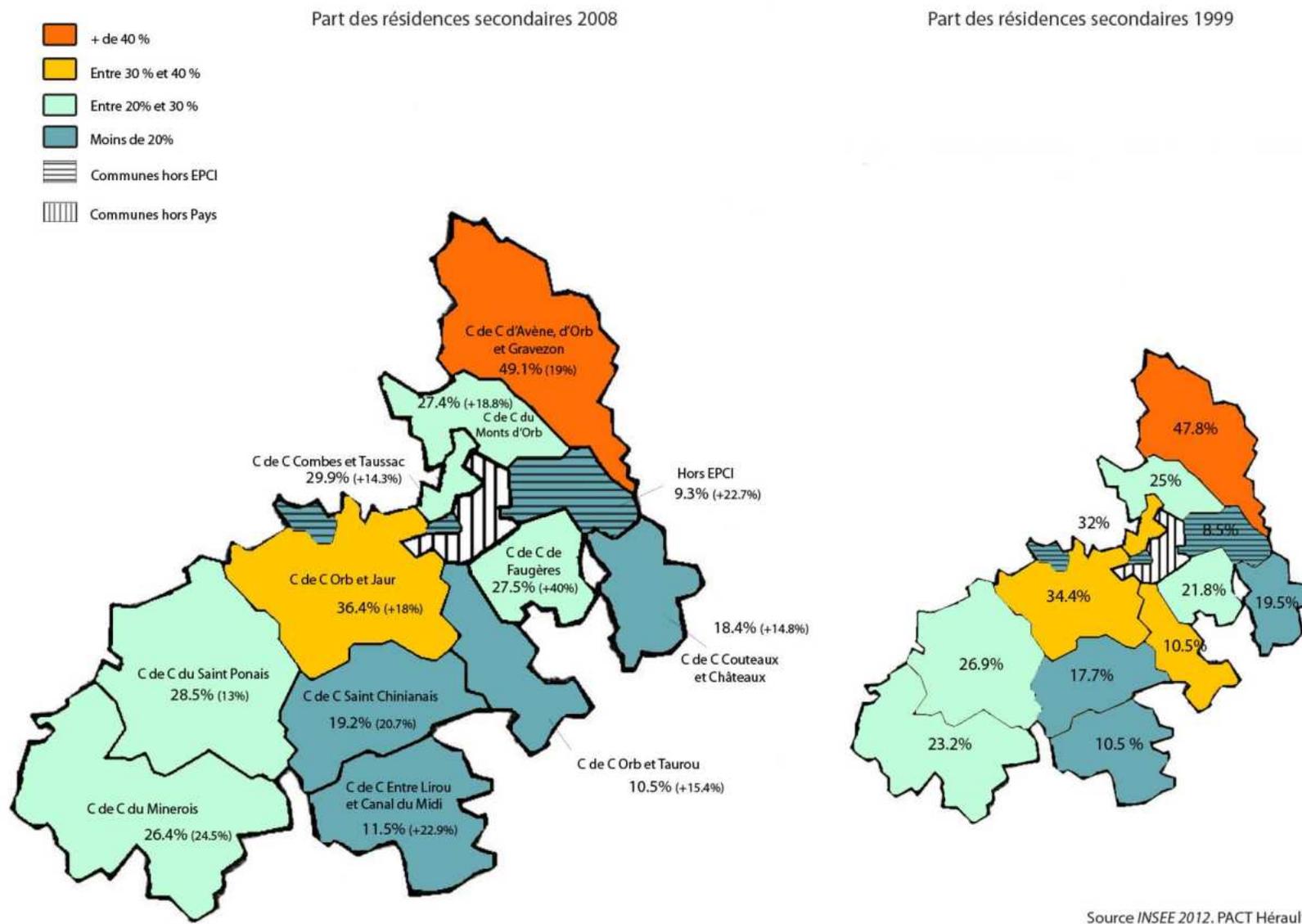
Evolution du parc total de logement entre 1999 et 2008

- Croissance forte (+ de 21%)
- Croissance moyenne (entre 14% et 17%)
- Croissance modérée (entre 7% et 10 %)
- Communes hors EPCI
- Communes hors Pays





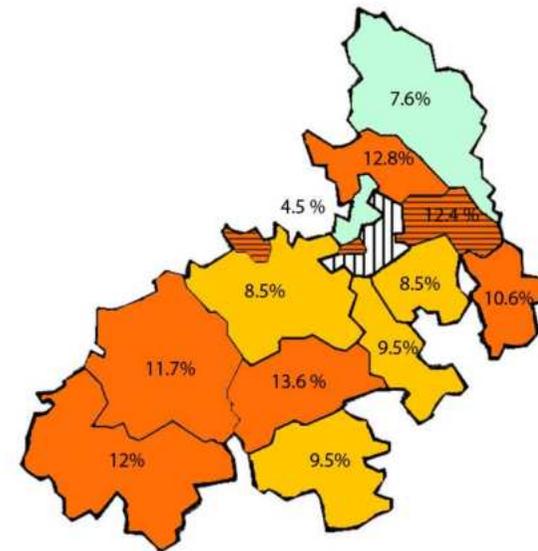
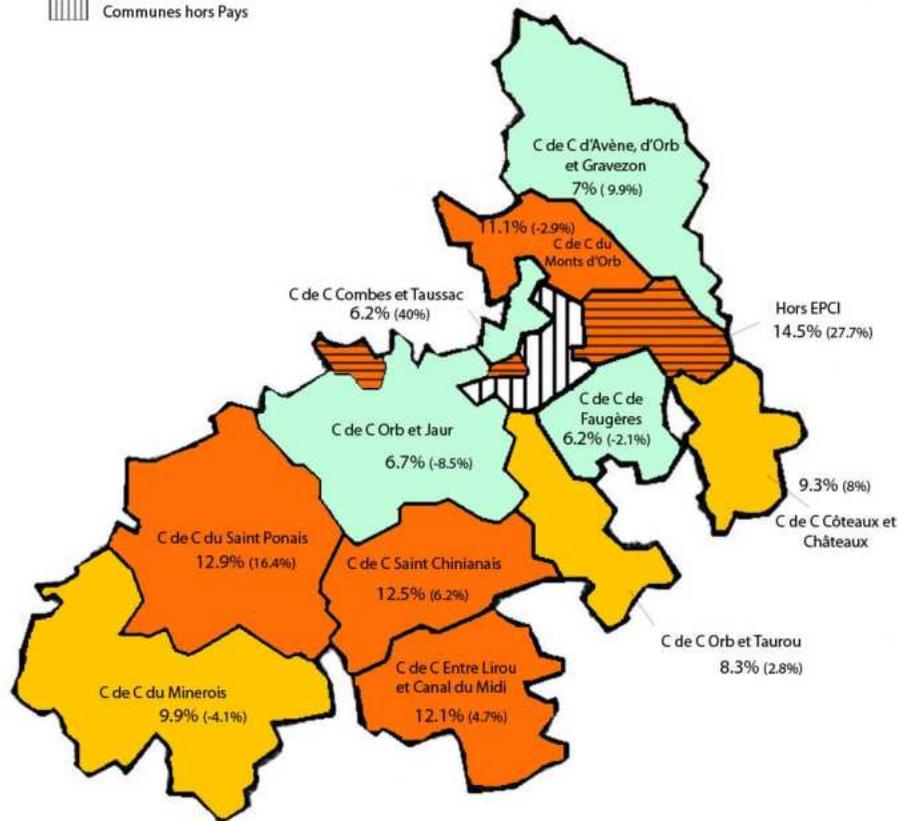
Source INSEE 2012, PACT Hérault





Part des logements vacants dans les RP 2008

Part des logements vacants dans les RP 1999



Source INSEE 2012. PACT Hérault

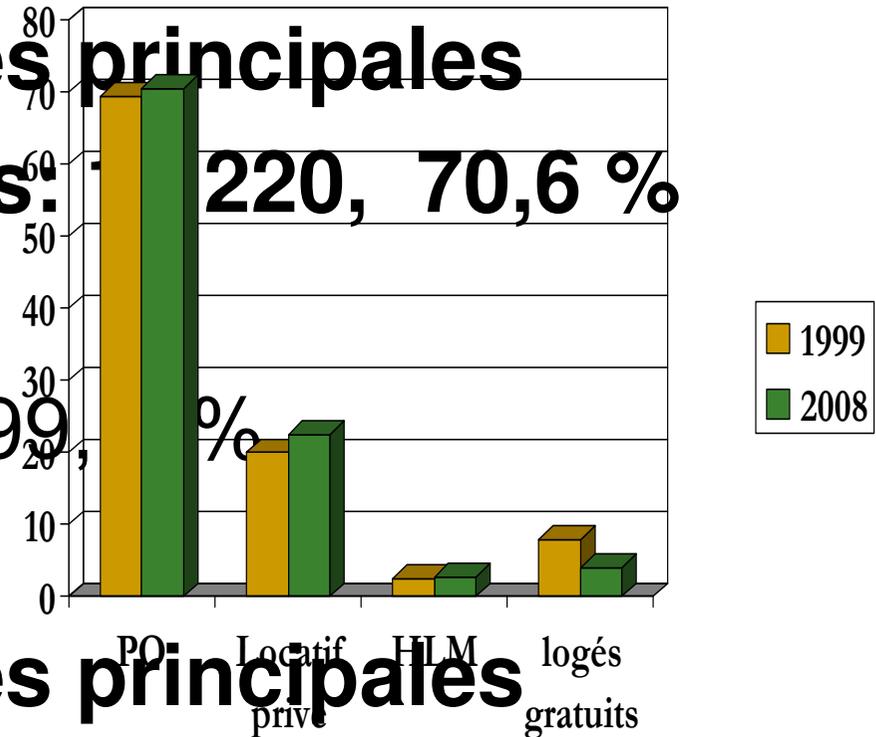
1.2.2 EVOLUTION des STATUTS d'OCCUPATION

2008 : 27 196 résidences principales

Propriétaires occupants : 220, 70,6 %

Locatifs : 6 877, 25,2 %

Logés gratuitement : 1 099, 4,0 %

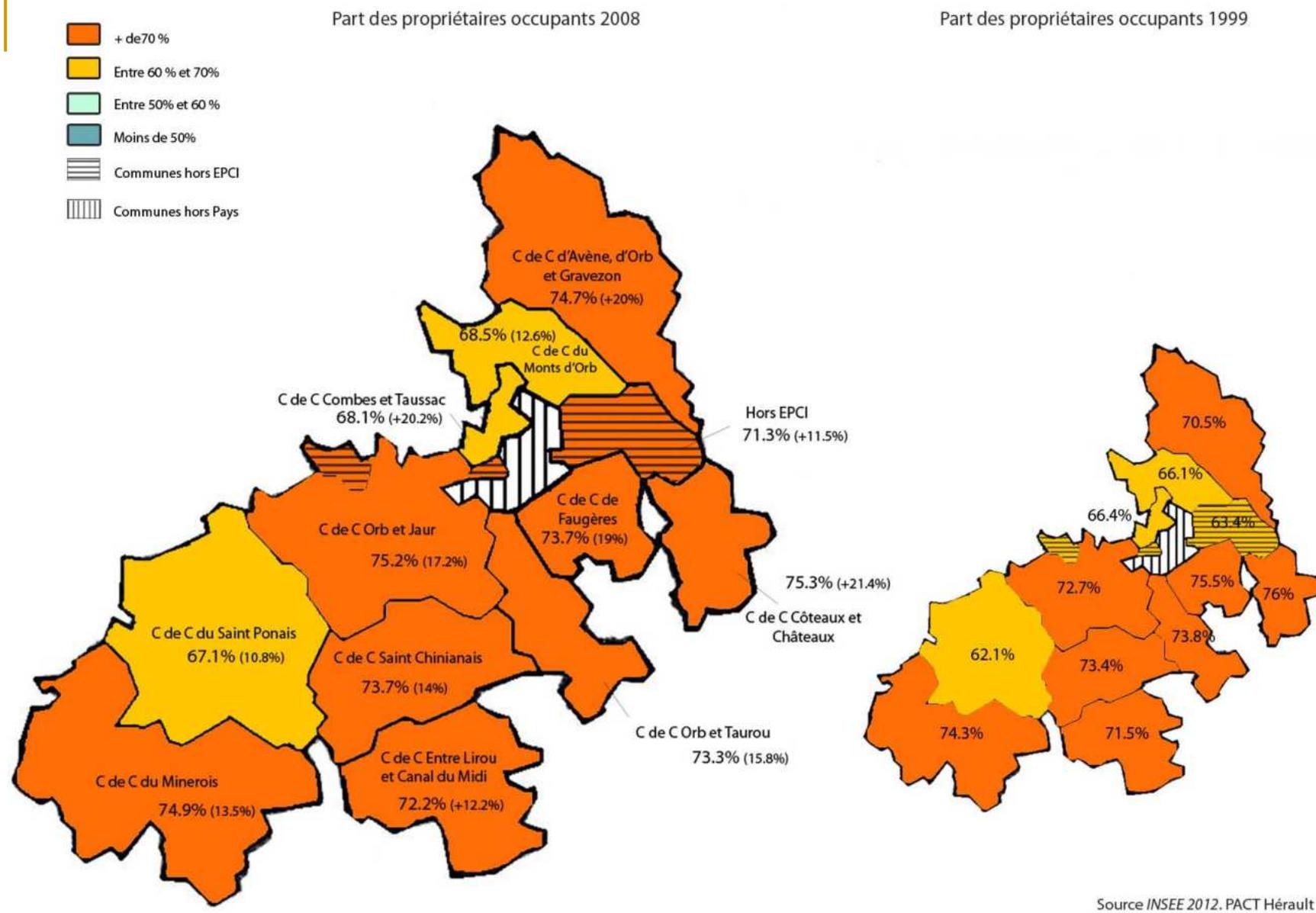


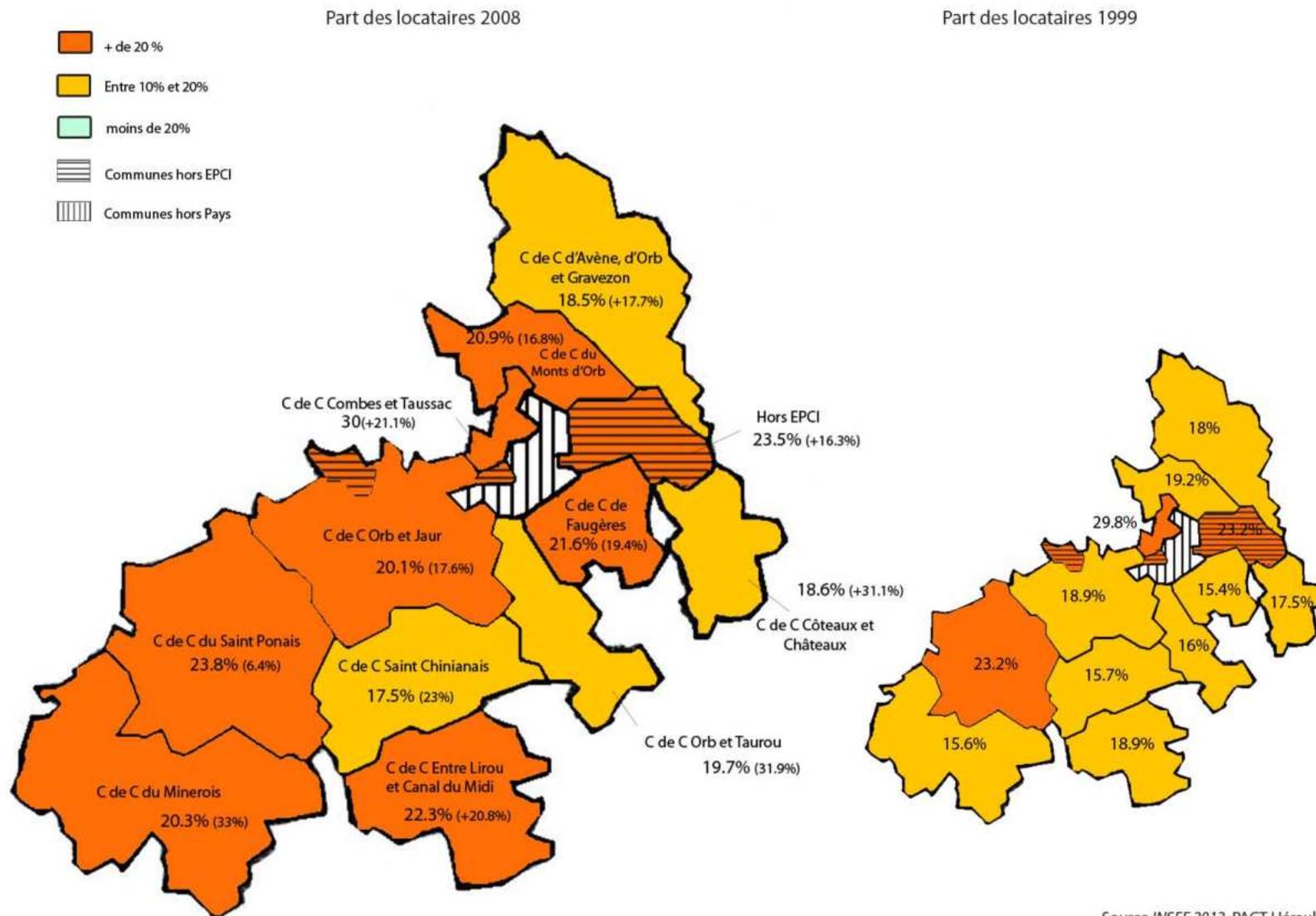
1999 : 23 585 résidences principales

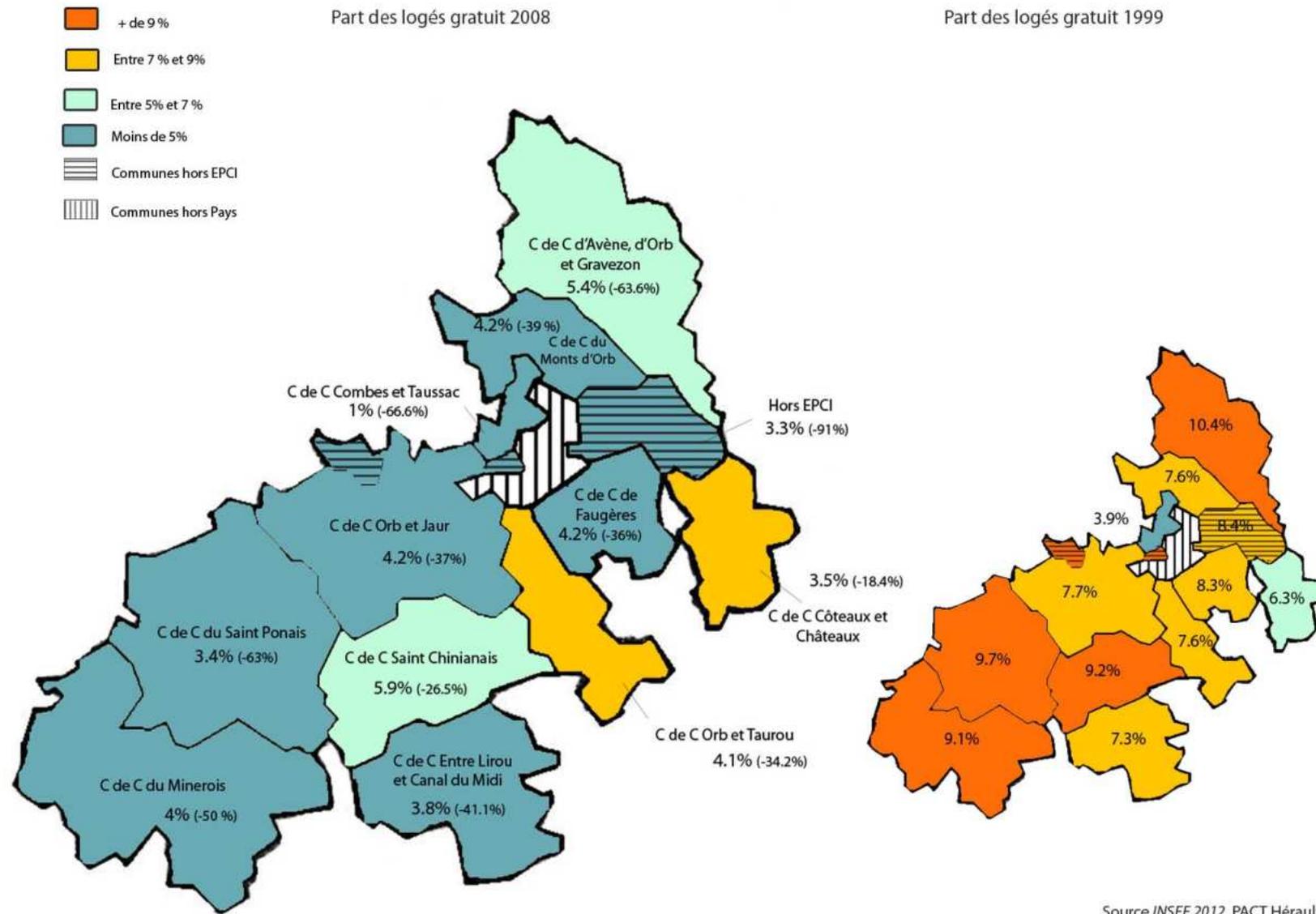
Propriétaires occupants : 16 407 soit 69,5 %

Locatifs : 5 340, 22,6 %

Logés gratuitement : 1 839, 7,9 %







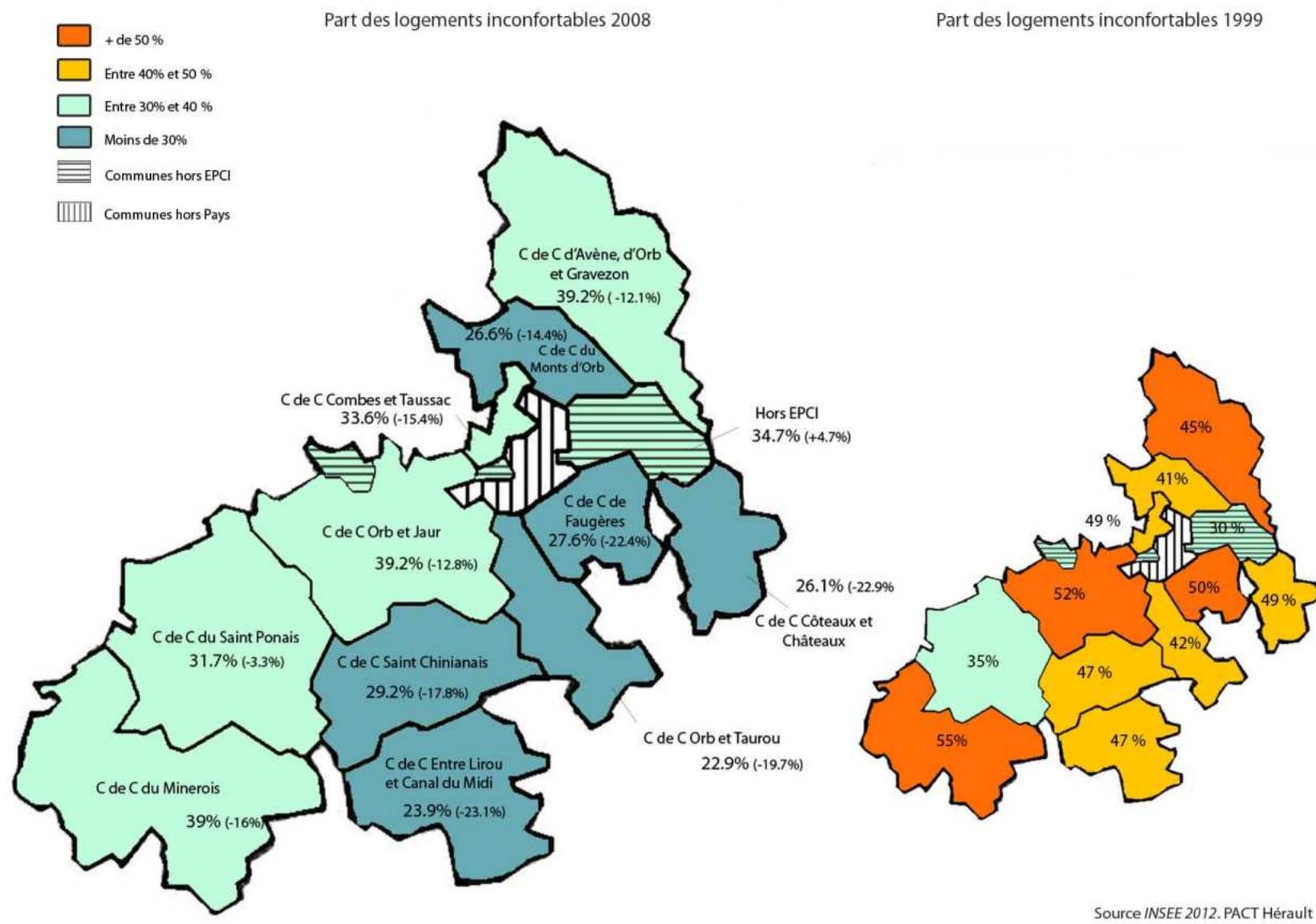
1.2.3 Le parc ancien et les logements sans confort

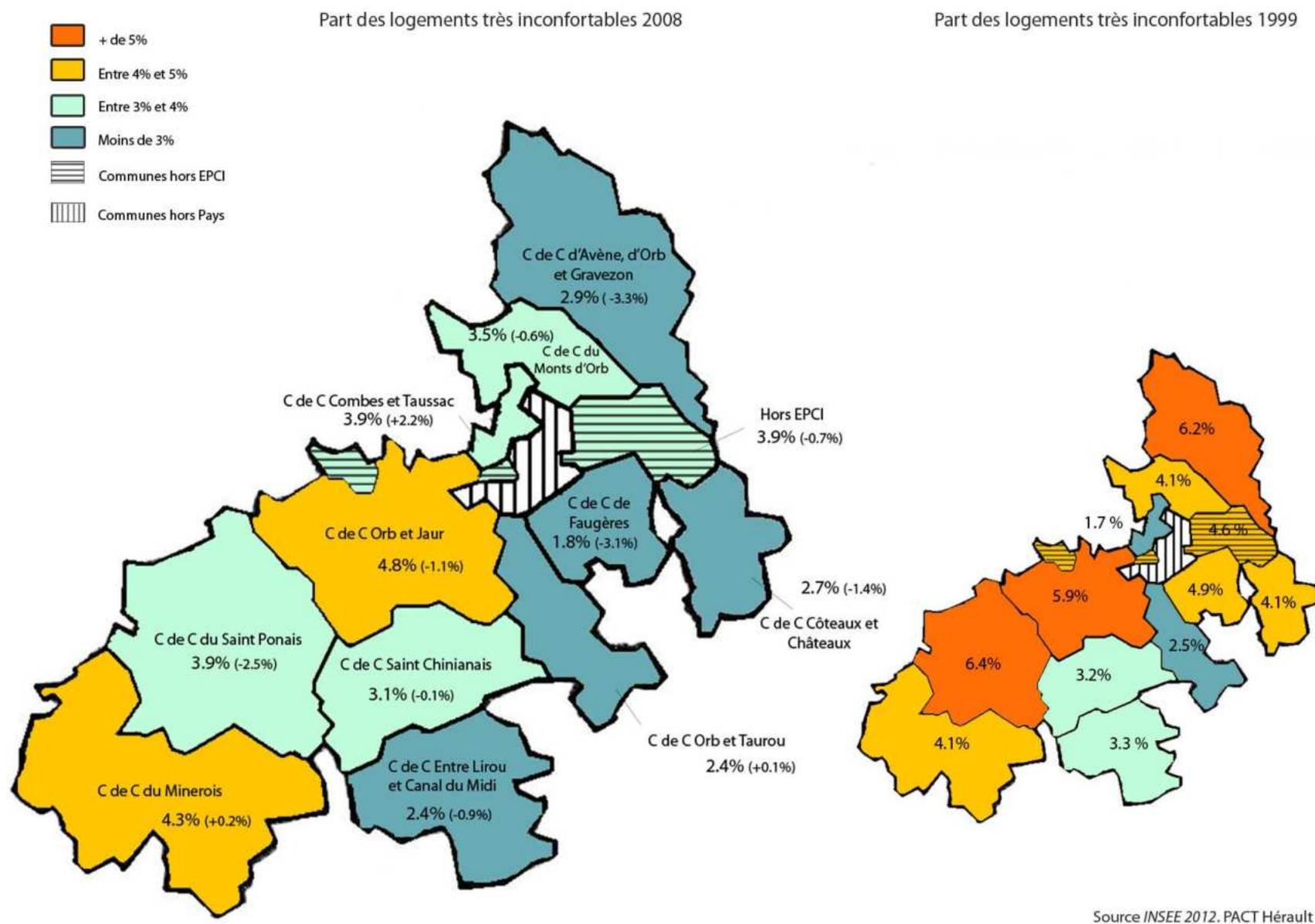
**Le parc ancien d'avant 1949 représentait encore en 2006 :
13 851 résidences principales soit 49.3% (27 998 RP), pour 22.8% à
l'échelle du département**

Si on note une réduction des logements inconfortables par rapport à 1999
(48 % du parc) , ils représentent encore **36 % du parc** de logements en **2008** :

- les **logements occupés inconfortables** au sens INSEE (pas de chauffage
central) sont estimés **8 900 unités** soit **32 %** pour **27 998** résidences principales

- les **logements très inconfortables** sont encore estimés à **960 unités**
soit **3.45 %** (absence SDB/WC)





Source INSEE 2012. PACT Hérault

1.3 Impact de l'OPAH (au 31 12 2011)

Le parc ancien potentiellement réhabilitable avait été estimé à 12 600 logements en 2006

l'OPAH a permis de financer l'amélioration de 1083 logements en 4,5 ans (du 07/2007 au 31/12/2011) soit près de 10 % de ce parc

dont Propriétaires occupants: 782 logements, 73 %

Amélioration : 579

Adaptation : **190** (24 %)

Sortie d'insalubrité : **10**

Mise aux normes logements très dégradés : **2**

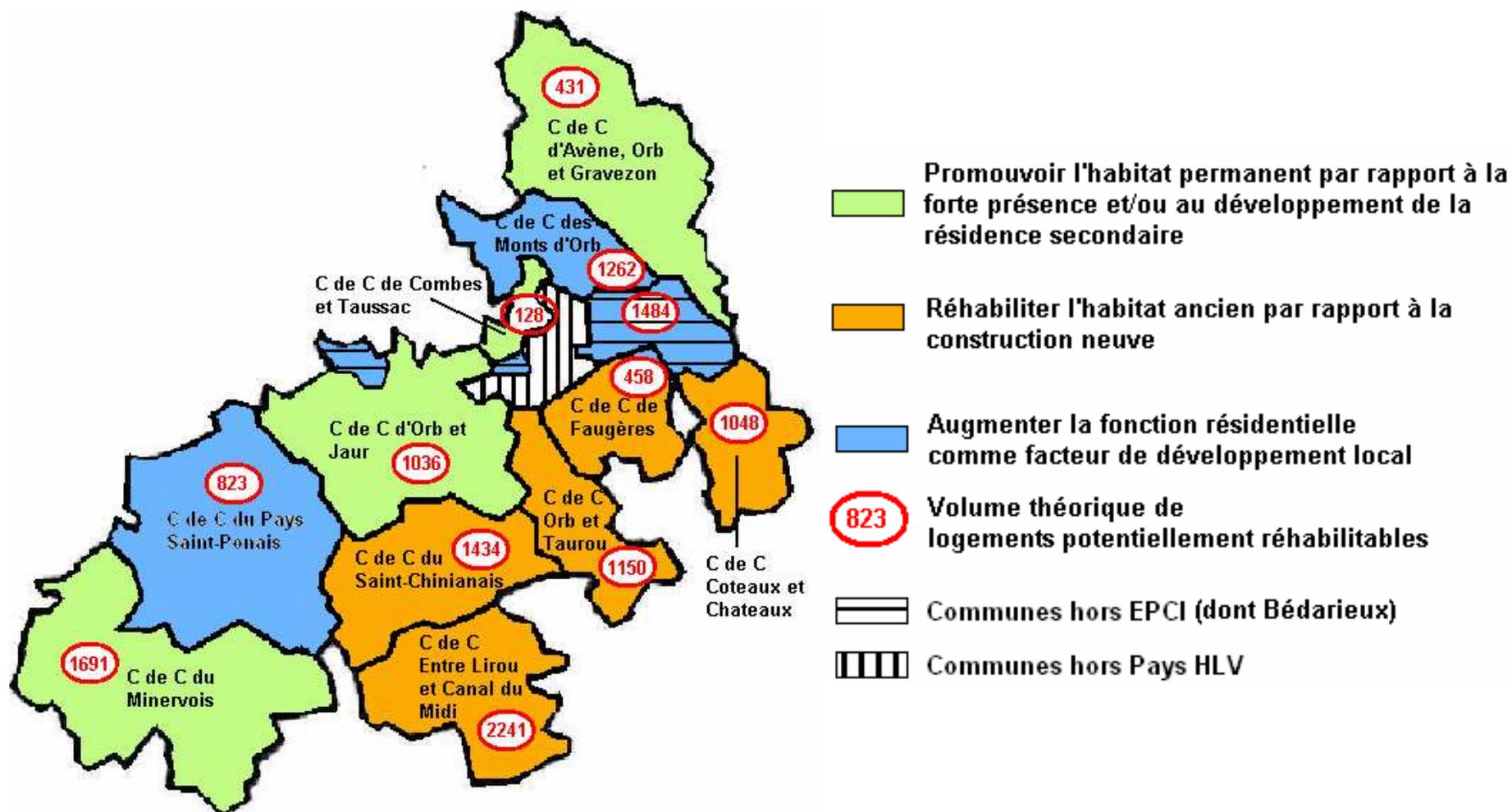
dont Logements locatifs privés : 301 logements, 27 %

Locatif occupé: **179**

Vacant rénové: **122**

dont sortie d'insalubrité occupé: **3**

RAPPEL Estimations des potentiels de l'OPAH-RR du Pays HLV en 2007 schéma territorial

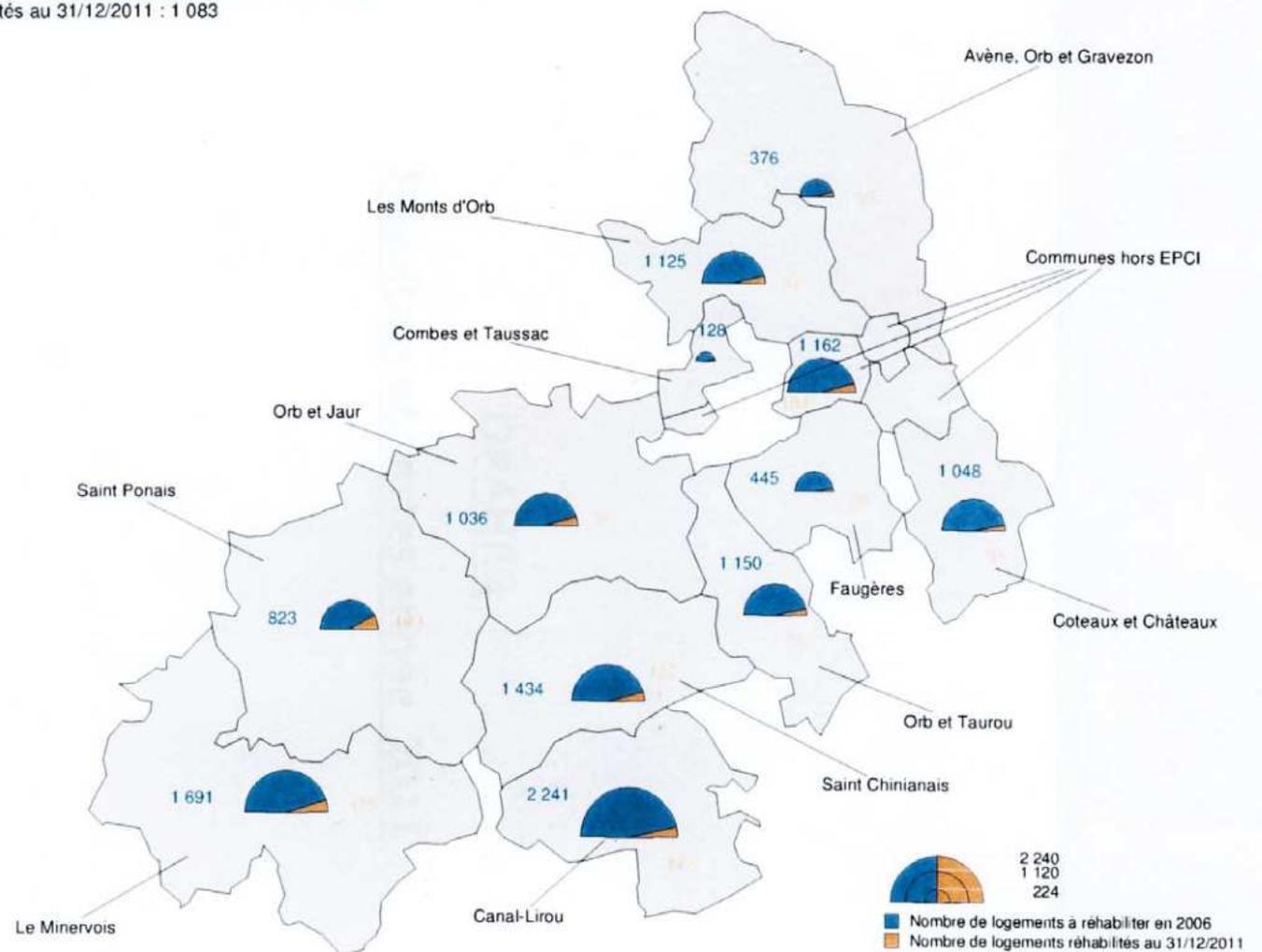


IMPACT de l'OPAH de 2007 à 2011 (source Pays HLV)

Evolution de la carte des potentialités

Logements potentiellement réhabilitables en 2006 avant OPAH RR : 12 659

Logements réhabilités au 31/12/2011 : 1 083



1.4.Éléments d'analyse du marché immobilier

1.4.1. L'accession à la propriété

1.4.2. Le secteur locatif

1.4.3. Le patrimoine communal

1.4. Les marchés immobiliers

1.4.1. L'accession à la propriété

- Nous sommes en présence de **marchés de type « semi-rural » et péri urbain** marqués par la prépondérance :
 - de l'acquisition de **maisons anciennes**, en partie liée au marché de la résidence secondaire pour 30 % des transactions
Ce marché très actif ces dernières années s'est ralenti selon les professionnels du secteur, sans toutefois connaître de méventes notables
 - de l'acquisition de **terrains à bâtir/maisons clefs en main** en lien avec la périurbanisation à proximité de l'agglomération biterroise et en fonction de l'ouverture à l'urbanisation des communes
- La variation des prix selon l'état est fonction de la distance à l'agglomération biterroise ou de la proximité des services (pour un produit T3/T4 dominant) :
 - de 80 à 160 000 € pour une maison ancienne de village, produit recherché en primo accession ou « petit budget », avec travaux à prévoir (50% des ventes)
 - de 200 à 500 000 € pour des villas en lotissement

enquête auprès de 5 agences immobilières :

AH Immo(Caspey), TNT(Hérépian), Pierres et soleil (Bédarieux), ORPI (St Pons), GIT (St Chinian)

1.4. Les marchés immobiliers

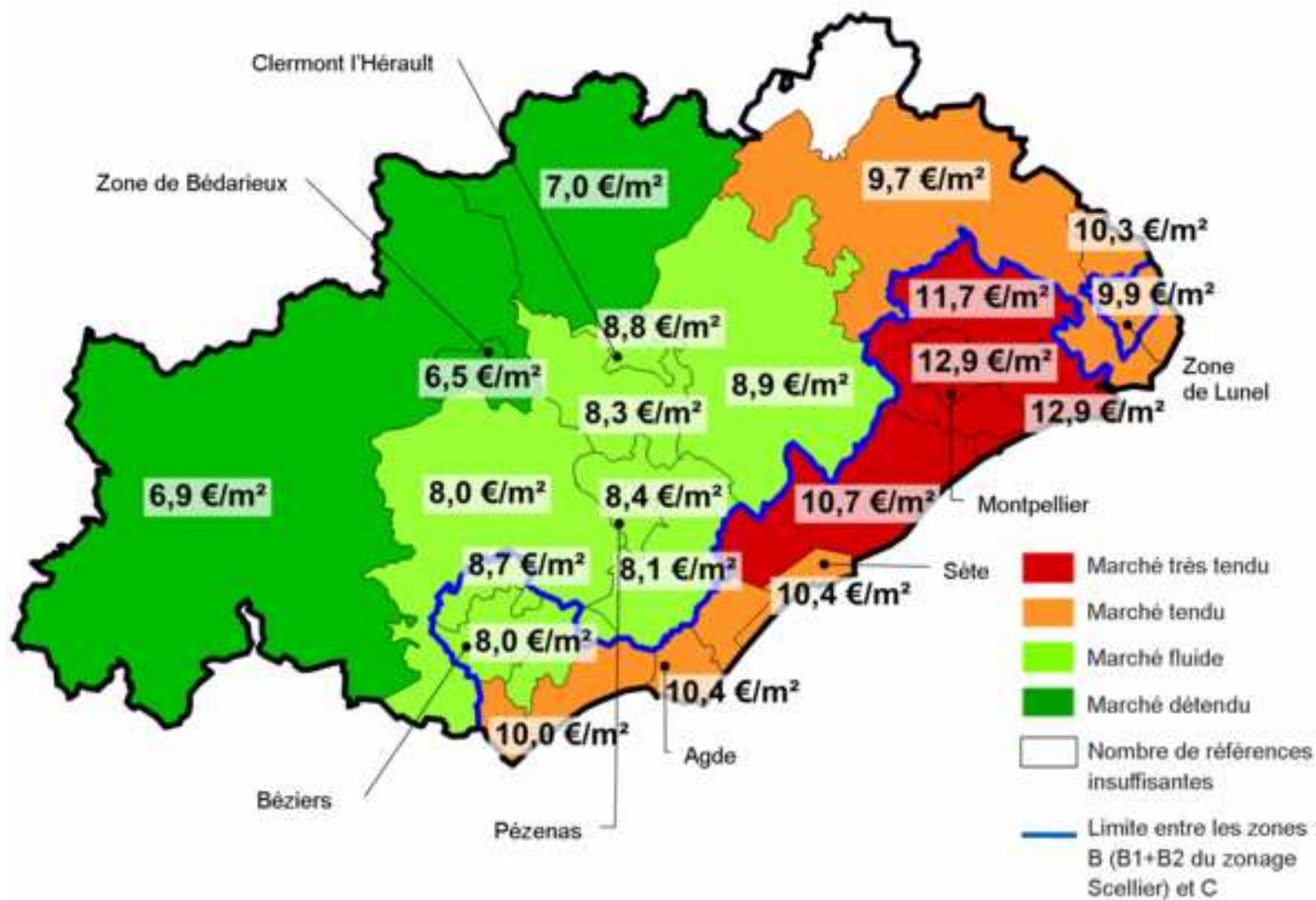
1.4.2 Le secteur locatif

SECTEUR LOCATIF PRIVE (87 % de l'offre locative totale) :

- un marché limité selon les agences (de nombreux petits propriétaires ne recourant pas à un professionnel)
- des loyers qui se situent entre le loyer dit social et le loyer « intermédiaire », selon un gradient de 6 à 8 euros au m².

Les prix les plus élevés se situent en périphérie de Béziers où les loyers tendent à augmenter selon les professionnels

Le niveau des loyers au 1er janvier 2011 par zone de marché – ADIL Hérault



1.4. Les marchés immobiliers

1.4.2 Le secteur locatif

SECTEUR HLM (enquête DDTM) :

Un parc de **887 logements** au 31/12/2011, soit

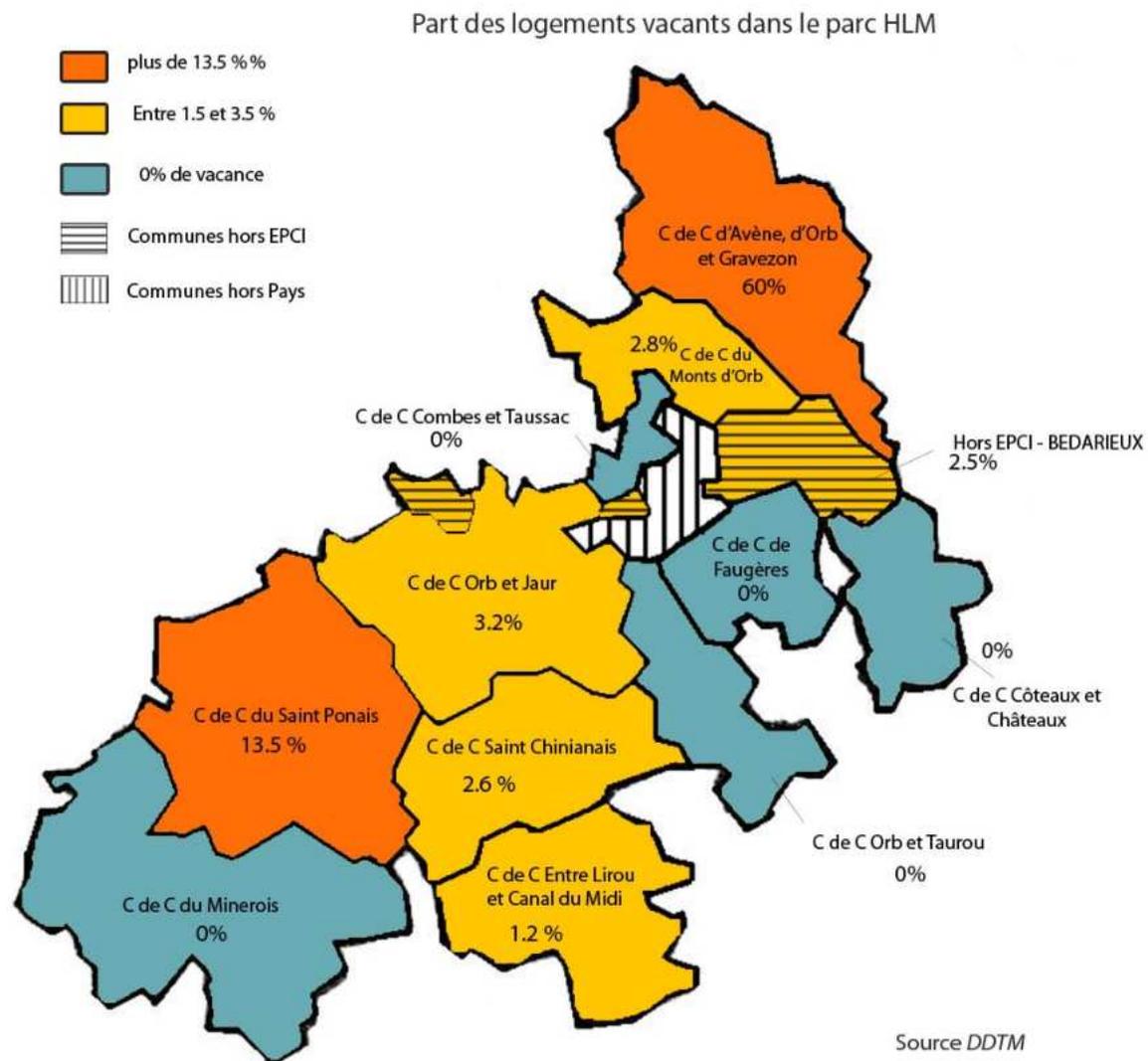
- 3 % des résidences principales

- mais 13 % de l'offre locative totale

constituée à 60 % de petits collectifs, et à 80 % de T3/T4

Une demande enregistrée de **298 ménages**, pour une offre disponible réelle de **1 logement pour 3 demandeurs** (rotation + nouvelles mises en service)

Un taux de vacance faible de 4.8 % proche du taux frictionnel (43 vacants),
et concentrée principalement sur certains groupes (St Pons et Avène Orb et Gravezon)



1.4. Les marchés immobiliers

1.4.3 Le patrimoine communal

Le Pays HLV se caractérise par le maintien d'un **patrimoine communal important** constituant un parc de **307 logements** au 31/12/2011(source PHLV)

Principalement à fonction locative ce parc joue un rôle de logeur important (équivalent à 4 % de l'offre locative) notamment dans les petites communes

Le taux de vacance serait de l'ordre de 11 % (35 vacants), et semble lié principalement au parc le plus dégradé

Les besoins de réhabilitation sont estimés à 95 logements, soit 31 % de ce patrimoine

1.5. Conclusions

- Une croissance démographique importante de la population et des ménages, liée principalement à l'apport migratoire vers l'arrière pays, entraînant le maintien de besoins en offre de logements permanents
- Une offre globale de logements qui a progressé , permettant de maintenir le taux de résidences principales à 67%, mais avec une part toujours élevée des résidences secondaires et un volant de vacance de l'ordre de 10 %
- Un poids encore important du parc ancien et du parc inconfortable, malgré l'accroissement de l'offre récente de logements et l'impact significatif de l'OPAH
- Une offre ayant bénéficié principalement aux propriétaires occupants, avec une offre locative qui reste de l'ordre de 25 % et ne semble pas globalement excédentaire, compte tenu de la forte réduction des logés gratuits et de la nécessité de maintenir une offre alternative à l'accession et permettant la mobilité
- Le maintien d'une population de ménages modestes dans l'ensemble disposant d'un revenu moyen fiscal nettement inférieur au reste du département et orientant la production de logements prioritairement vers le secteur aidé.

Partie 2 : Les thématiques d'action prioritaires

Thème 1 : l'habitat de type insalubre, indécent ou très dégradé

Les chiffres clefs :

- **Logements occupés inconfortables** au sens INSEE (pas de chauffage central) estimés 8 900 unités soit **32 %** pour **27 998** résidences principales (2008)
- **Logements très inconfortables** estimés encore à 960 unités soit **3.45 %** (manque SDB/WC)
- **Nombre de plaintes locataires pour logement non décent** reçues par le dispositif CAF/Conseil Général entre 2009 et 2011 : **55** plaintes soit près de 20/an
- l'impact de l' **OPAH** : nombre de ménages ayant fait l'objet d'une aide pour travaux de sortie d'insalubrité : **13 logements** (dont 10 PO et 3 locatifs)

Les actions prioritaires à étudier :

- mettre en œuvre un meilleur repérage des ménages en situation précaire et logés dans un habitat indigne ou indécent
- mieux mobiliser et coordonner les dispositifs existants : action départementale de lutte contre l'habitat indécent, saisine de l'ARS, ou des communes (RSD), notamment en secteur locatif privé
- renforcer les mesures d'accompagnement et de solvabilisation des propriétaires occupants

Thème 2 : la précarité énergétique

Les chiffres clefs :

- Nombre des résidences principales équipée avec un chauffage tout électrique: **10 431** soit **38 %**.
- Nombre de demandes d'aides FSL impayés énergie (2011) : **364 ménages (1,3 %)**
- Nombre de ménages suivis dans le cadre de l'action FATMEE: **15**
- Demandes d'information auprès du Point Info Energie : 250 ménages/an dont 80 % de propriétaires occupants
- **impact de l'OPAH** : logements ayant fait l'objet de travaux d'économie d'énergie en 2011: **79** (dont 13 primes FART), *pour ces dossiers 48% utilisent le fioul, 32 % le bois, 28% l'électricité et 4% le gaz.*

Les actions prioritaires à étudier :

- mettre en œuvre un meilleur repérage des ménages en situation de précarité énergétique et une communication spécifique afin de développer un programme à l'échelle du territoire
- développer le conseil préalable en performance énergétique et renforcer les réseaux des artisans qualifiés
- mobiliser les aides renforcées de l'ANAH pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique avec la recherche de cofinancements (Collectivités locales, fournisseurs énergie, prêts sociaux) afin de mieux solvabiliser et préfinancer les travaux

Thème 3 : l'adaptation des logements

Les chiffres clefs :

Le taux des personnes de plus de 60 ans est de 31.2% dans le PHLV (Hérault : **24 %**)

- Taux des personnes âgées entre 60 et 74 ans est de **18,20 %** (Hérault : **14.7 %**)

- **Taux de population des plus de 75 ans est de 13%** (Hérault : **4.63 %**)

- **Impact de l'OPAH : les** travaux d'adaptation du logement ont concerné 190 ménages (17% des logements réhabilités)

Les actions prioritaires à étudier :

- mieux informer les personnes âgées sur les possibilités du maintien à domicile lorsque cela est possible et renforcer la coordination avec les services évaluateurs afin de mieux cibler les demandes prioritaires (CARSAT, MSA, UTAG)

- développer le diagnostic conseil à domicile et les réseaux d'artisans qualifiés

- renforcer les dispositifs d'aide et le préfinancement des travaux envers les situations prioritaires

- développer des offres alternatives lorsque le maintien à domicile n'est plus possible ou envisageable, notamment en raison de contraintes techniques d'adaptation ou de proximité des services : maisons familles d'accueil, maisons de retraite,... dans le cadre d'un « schéma gérontologique du territoire » à décliner

Thème 4 : l'offre locative

Les chiffres clefs :

- **Le parc locatif progresse (en 2008) de 1 537 unités, mais ne représente que 25 % de l'offre totale** de logements du Pays, et on note une forte réduction du parc des logés gratuits jouant souvent un rôle locatif
- **Le parc privé représente encore 87 % de l'offre;** le parc HLM , en progression, représente un parc de 887 logements
- la demande exprimée reste significative : 3 candidats pour 1 logement HLM disponible
- L'offre ne semble pas globalement excédentaire à l'échelle du Pays, mais indique plutôt des besoins d'adaptation de l'offre à la demande selon les bassins d'habitat :
 - logement privé dégradé non louable en l'état, inadapté en taille (petits logements) ou en prix, entraînant de la vacance locative
 - groupes HLM présentant de manière très localisée des signes de vacance ou de rotation
- **Impact de l'OPAH** : Celle-ci a bénéficié à 73 % aux propriétaires occupants, mais **122 vacants** à destination locative ont été réhabilités principalement selon des loyers conventionnés sociaux

Thème 4 : l'offre locative

Les actions prioritaires à étudier :

- mieux connaître les sous marchés locaux locatifs du logement et le rapport offre/demande , très différencié selon les bassins d'habitat : observatoire du logement
- maintenir un volant de réhabilitation du parc privé à vocation locative le plus dégradé ou vacant en calibrant le produit proposé aux propriétaires bailleurs correspondant à la demande locale : taille, type de loyer, localisation
- augmenter le nombre de mise aux normes santé sécurité de logements occupés , en lien avec la thématique n°1, et en adaptant les aides ANAH aux bailleurs lorsque cela est possible (loyer pratiqué déjà au niveau du loyer conventionné) afin d'encourager ce type de travaux
- cibler les opérations locatives publiques sociales ou d'amélioration du parc locatif communal vacant en fonction des besoins de chaque communauté de commune



MERCI POUR VOTRE ATTENTION