

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Communauté de Communes du Pays de Lunel

Programme Local de l'Habitat 2024-2029



Diagnostic

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE

SOM- MAIRE

1/ Un premier PLH pour structurer une politique habitat et foncier communautaire.....	p. 04
> 1.1 Un contexte législatif et institutionnel en évolution	p. 05
> 1.2 Un PLH piloté au niveau communautaire, construit avec les communes et les acteurs locaux	p. 12
2/ Une demande soutenue et des besoins de plus en plus diversifiés.....	p. 18
> 2.1 La construction neuve impacte la croissance démographique et l'attractivité du territoire	p. 19
> 2.2 Des évolutions des modes de vie qui impliquent de nouveaux besoins en logements.....	p. 30
3/ Un marché immobilier dynamique, en concurrence avec les territoires voisins.....	p. 36
> 3.1 Une baisse continue de la construction depuis 2016, particulièrement marquée à Lunel.....	p. 37
> 3.2 Une activité immobilière et des prix en hausse	p. 42
4/ Un parc globalement récent et en bon état, de nombreuses actions en cours.....	p. 50
> 4.1 Un parc assez récent, dominé par la maison individuelle	p. 51
> 4.2 Un parc social inégalement réparti et une forte tension sur la demande..	p. 64
> 4.3 Une multitude d'actions engagées et une dynamique à l'œuvre	p. 80
5/ Des publics spécifiques particulièrement vulnérables.....	p. 88
> 5.1 Les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie en hausse.....	p. 89
> 5.2 Des jeunes en situation précaire.....	p. 92
> 5.3 Les gens du voyage : un phénomène de sédentarisation et de cabanisation particulièrement marqué.....	p. 94
> 5.4 Des obligations légales respectées mais un public précaire très présent	p. 98

1

Un premier PLH pour structurer une politique habitat et foncier communautaire



Le 11 février 2021, la Communauté de Communes du Pays de Lunel a délibéré afin de lancer l'élaboration de son premier PLH pour la période 2023-2028. Ce premier PLH arrive à un moment charnière pour l'EPCI. Créé en 1993, son action reste encore aujourd'hui assez limitée dans le champ de l'habitat et du logement, et les attentes des services de l'Etat, comme des acteurs locaux, sont fortes.

En effet, la compétence habitat et logement n'est pas pleinement exercée. L'instruction des aides à la pierre est portée par le département, la Conférence Intercommunale du Logement n'est pas encore initiée, et les nombreux dispositifs d'amélioration du parc existant à Lunel sont portés par la Ville.

Toutefois, ces dernières années, la prise en charge de l'instruction des permis de construire, la révision du Schéma de Cohérence Territoriale ou encore l'intégration dans le PETR Vidourle-Camargue et la réflexion sur le passage e, Communauté d'agglomération témoignent d'un changement déjà à l'œuvre. L'élaboration du premier PLH est l'occasion de concrétiser ces frémissements et de faire du Pays de Lunel le fer de lance de la politique locale en matière d'habitat et de logement.

La révision du SCoT et la nécessaire révision ou élaboration de nombreux documents d'urbanisme communaux constituent une opportunité pour confirmer la dynamique engagée et mettre en œuvre le projet communautaire.

1.1 Un contexte législatif et institutionnel en évolution

1.1.1 Rappel du cadre légal et réglementaire

Le contenu du diagnostic

Le contenu du diagnostic du Programme Local de l'Habitat est défini par l'article R.302-1-1 du Code de la construction et de l'habitation. Dans sa version actuelle, il précise que :

« Le diagnostic comprend :

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;
- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en oeuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

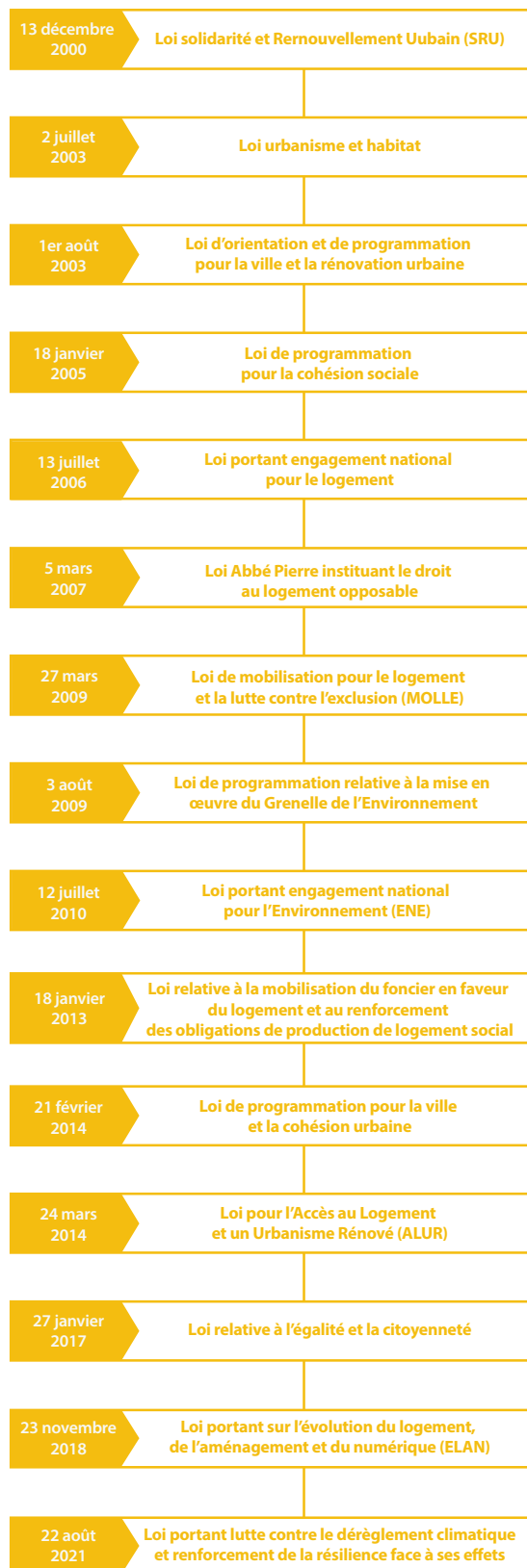
- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en oeuvre ;
- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes. »

1. Un premier PLH pour structurer une politique habitat et foncier communautaire

Envoyé en préfecture le 01/06/2023
Reçu en préfecture le 01/06/2023
Publié le
ID : 034-243400520-20230601-952023-DE

Une effervescence législative avec des évolutions réglementaires très fréquentes



Depuis 2009, plus d'une dizaine de lois cadres ont renforcé les ambitions et objectifs des PLH, sans compter plusieurs dizaines de décrets, ordonnances et circulaires.

Les attentes du législateur sont toujours plus fortes en matière de définition et de structuration de la politique locale d'habitat et de logement, avec l'identification d'un seul chef de file amené à renforcer de manière continue et progressive son rôle : l'EPCI.

Les attendus du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de PLH

Les articles L302-1 à L302-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent les attendus réglementaires et législatifs en matière de Programmes Locaux de l'Habitat.

Ainsi, le programme local de l'habitat (PLH) est établi par un EPCI pour l'ensemble de ses communes membres.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune **une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.**

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 SCoT, le

PDALHPD, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

Le PLH définit les enjeux et les objectifs à atteindre dans le document d'orientation. Un programme d'actions et un programme d'actions territorialisées déclinent ensuite précisément les orientations en actions et en objectifs de construction pour l'ensemble des communes.

Le PLH ne doit pas oublier de préciser :

- **Les objectifs d'offre nouvelle et les types de logements à réaliser pour chaque commune**, ainsi que les actions foncières à mener.
- **Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant**, de la requalification des quartiers anciens dégradés, les opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain.
- Les réponses apportées aux gens du voyage, aux personnes mal logées et défavorisées, aux étudiants, aux personnes en situation de handicap.

Les évolutions apportées par la loi "Climat et résilience"

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, appelée loi "Climat et résilience" a été promulguée le 22 août 2021.

Elle a apporté des modifications substantielles au III de l'article L302-1 du CCH en détaillant le volet d'observation du PLH. Désormais, **"les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire.** Ils ont notamment pour mission

d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un **recensement** :

1. Des **friches constructibles**.
2. Des **locaux vacants**.
3. Des **secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme** ou peut être optimisée en application de l'article L152-6 du code de l'urbanisme.
4. Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les EPCI, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes.
5. Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation."

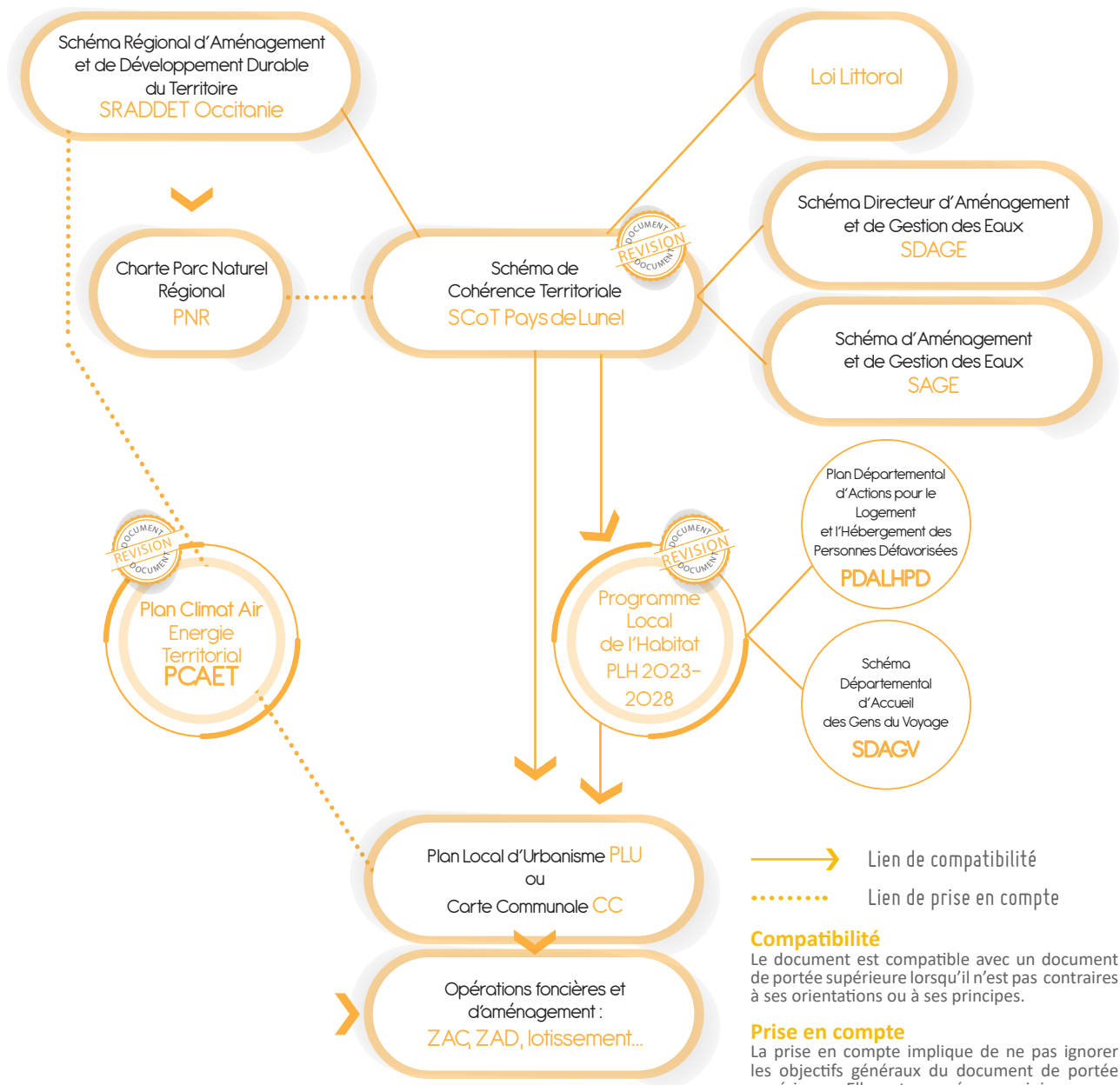
La loi 3DS devrait prolonger et aménager la loi SRU après 2025

La loi 3DS du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification de l'action publique locale **a permis d'adapter la loi SRU**, afin de permettre un rattrapage plus progressif du déficit de logements sociaux, avec des objectifs de production de l'ordre de 33% du déficit par période triennale. Il est également possible d'inscrire les objectifs dans des "contrats de mixité sociale" signés entre l'Etat et les communes SRU.

1. Un premier PLH pour structurer une politique habitat et foncier communautaire

Envoyé en préfecture le 01/06/2023
 Reçu en préfecture le 01/06/2023
 Publié le
 ID : 034-243400520-20230601-952023-DE

La hiérarchie des normes entre les documents d'urbanisme du Pays de Lunel



Sources : Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, réalisation A'U.

Une articulation étroite avec le SCoT

Le Programme Local de l'Habitat s'inscrit dans une démarche de projet déjà engagée par les élus du Pays de Lunel.

En premier lieu, **le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, élaboré à l'échelle de l'EPCI.

Relancé en 2020, avec un débat sur le PADD en Conseil communautaire organisé le 1^{er} mars 2021, le SCoT a été **approuvé en Conseil communautaire le 9 février 2023**.

Renforcé par l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, **le SCoT**, désormais intégrateur des documents de rang supérieur (SAGE, SDAGE, SRADDET, PCAET, etc.) **est le document pivot en matière de hiérarchie des normes**.

Grâce à un calendrier assez concordant, **le PLH s'inscrit en pleine compatibilité avec le SCoT et en constitue la déclinaison pour les volets habitat, logement et foncier**.

Un grand nombre de communes au RNU et un enjeu fort : doter les communes de nouveaux documents d'urbanisme

La mise en œuvre des objectifs du PLH dépend fortement de son articulation avec les PLU et donc de leur mise en compatibilité. C'est pourquoi, en 2009, la loi MOLLE a renforcé l'articulation entre le PLH et les PLU. Aujourd'hui, **les PLU ont un délai de 3 ans après l'approbation du PLH pour être mis en compatibilité avec ce dernier**.

Le territoire du Pays de Lunel est insuffisamment couvert par des documents d'urbanisme communaux, ce qui pénalise leur développement.

Ainsi, pour diverses raisons allant de la caducité du POS à l'annulation du PLU, 8 communes du Pays de Lunel sont aujourd'hui au RNU. Par ailleurs, parmi les 6 communes dotées d'un PLU opposable, seules 2 ont un document approuvé depuis moins de 10 ans. Toutefois, quelques communes se sont récemment engagées dans l'élaboration d'un PLU ou d'une carte communale.

Cette situation doit être vue comme un atout.

Avec l'approbation prochaine du SCoT et du PLH, une vague de révisions pourra être lancée afin de doter la plupart des communes de cartes communales ou de PLU nouvelle génération, compatibles avec ces deux documents et qui faciliteront leur mise en œuvre.

Une compatibilité avec les dispositifs départementaux

Le PLH doit également être compatible avec les politiques mises en œuvre à l'échelle départementale, notamment :

- **le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées** de l'Hérault (PDALHPD) 2017-2022. Il a été prorogé d'un an et arrivera à échéance le 31 décembre 2023. L'Etat et le département élaborent un nouveau plan pour la période 2024-2029.
- **le Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des gens du voyage** de l'Hérault 2018-2024.

1.1.2 Un contexte institutionnel évolutif dans un territoire en mutations

La création de la Communauté de communes

La Communauté de communes du Pays de Lunel est créée le 24 décembre 1993 par la fusion des SIVOM du canton Sud et des Grès, moins de deux ans après la loi du 6 février 1992 ayant créé les Communautés de communes.

L'intégration de trois nouvelles communes en 2013

Ces dernières années, la Communauté de communes du Pays de Lunel a vu son périmètre évoluer à plusieurs reprises.

En 2011, la Communauté de communes perd Valergues qui rejoint la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or au profit de la nouvelle carte intercommunale.

Au 1^{er} janvier 2013, trois nouvelles communes, membres de l'ancienne Communauté de Communes Ceps et Sylves intègrent le Pays de Lunel : Campagne, Galargues, et Garrigues. Ces communes, d'une superficie totale de 21km², regroupent 1 136 habitants en 2013 et 1 239 en 2018. L'enjeu pour le PLH sera donc de bien saisir les spécificités de ces communes rurales.

Enfin, au 1^{er} janvier 2019, la commune nouvelle d'Entre-Vignes est créée suite à la fusion de Saint-Christol et de Vérargues.

Les compétences relatives à l'habitat et au logement

La Communauté de communes dispose de plusieurs compétences liées à l'habitat et au logement.

Tout d'abord, elle assure la compétence obligatoire de "création, aménagement,

entretien et gestion des **aires d'accueil des gens du voyage** et des terrains familiaux locatifs".

Cette compétence se traduit essentiellement aujourd'hui par un travail de gestion administrative et technique de l'aire d'accueil de Lunel. Un enjeu de renforcement de l'accompagnement social des familles émerge dans le cadre de l'élaboration du PLH.

Le Pays de Lunel exerce également, en lieu et place de ses communes membres, la compétence optionnelle "**d'action sociale d'intérêt communautaire**".

Dès 2008, le Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) a été mis en place en partenariat avec le Conseil Départemental, afin de venir en aide et d'accompagner les foyers les plus démunis du territoire. Constitué d'une équipe polyvalente de 5 personnes, il vient compléter l'action des CCAS pour l'accompagnement social, l'hébergement d'urgence ou encore la lutte contre les violences conjugales.

L'expérience et les compétences existantes au sein du CIAS seront précieuses pour la mise en place de la CIL et, a fortiori, celle d'un service intercommunal d'accueil des demandeurs.

Enfin, depuis 2012, la Communauté de communes exerce la compétence facultative "**politique du logement d'intérêt communautaire**".

Elle s'est traduite par la création d'un service mutualisé d'autorisation du droit des sols (ADS) qui instruit les permis de construire pour 10 communes membres et l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). On peut citer également l'instruction et le versement des subventions communautaires dans le cadre du Programme d'Intérêt Général

"Hérault Rénov". Aujourd'hui, l'élaboration et le pilotage du PLH s'inscrit dans le cadre de cette compétence.

Le Pays de Lunel est engagé dans un travail partenarial avec les EPCI voisins

La Communauté de communes du Pays de Lunel a rejoint le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Vidourle-Camargue le 25 mars 2021.

Créé en novembre 2005, le PETR réunit 5 Communautés de communes :

- le Pays de Sommières
- Rnôny, Vistre, Vidourle
- Petite Camargue
- Terre de Camargue
- Pays de Lunel

Il regroupe 50 communes et 150 000 habitants autour d'un projet commun de développement.

Ce syndicat mixte a pour rôle de favoriser, de soutenir et de coordonner les projets de son territoire. Il agit aux côtés des communes et des communautés de communes pour mener des réflexions et conduire des actions aussi diverses que le tourisme, l'agriculture, le développement économique ou la culture. C'est l'interlocuteur privilégié des Départements, de la Région, de l'Etat et de l'Europe.

Le PETR positionne le territoire Vidourle-Camargue comme un bassin de vie cohérent et appuie ses actions sur le projet de territoire approuvé en novembre 2019 et qui souhaite répondre à trois grands défis :

1. Préserver un cadre de vie privilégié et concilier urbanité et ruralité.
2. S'appuyer sur les ressources locales et le potentiel du territoire pour développer les

activités et soutenir l'emploi.

3. Renforcer la qualité de vie et la cohésion sociale.

Le passage en Communauté d'agglomération, une évolution structurante et majeure pour le territoire

Validé politiquement et prochainement entériné en Conseil communautaire, le passage du Pays de Lunel en Communauté d'agglomération sera effectif à partir du 1^{er} janvier 2024.

Cette évolution des statuts de l'EPCI implique la prise de compétence obligatoire de la politique de la ville. Cette thématique concerne notamment le contrat de ville ainsi que le nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Lunel.

De manière plus générale, elle traduit l'ambition du territoire de renforcer sa dimension intercommunale et la structuration de ses services, avec une nécessaire montée en compétence.

Enfin, le changement de statut du Pays de Lunel est un signal fort qui témoigne des ambitions du PLH de faire de l'EPCI un interlocuteur indispensable pour les acteurs du logement sur le territoire communautaire.

1.2 Un PLH piloté au niveau communautaire, construit avec les communes et les acteurs locaux

1.2.1 Une démarche partenariale inscrite dans la volonté d'associer l'ensemble des acteurs, en particulier les communes

Une démarche pilotée par le Pays de Lunel

Le PLH du Pays de Lunel s'inscrit dans une démarche transversale et partagée avec les communes et acteurs de l'habitat, visant à favoriser la mise en cohérence et l'articulation des politiques publiques et prévoir les développements futurs.

Pilotée par le bureau et le conseil communautaire, la conduite du PLH s'appuie sur plusieurs instances créées spécialement pour élaborer le projet.

Un comité technique restreint se réunit régulièrement pour préparer les comités de pilotage et débattre techniquement du contenu et des grandes orientations du PLH. Il intègre la DDTM de l'Hérault, associée étroitement à la démarche par la diffusion des pièces en amont et des échanges réguliers.

Un comité de pilotage se réunit à chacune des trois grandes étapes du PLH. Instance politique, il valide les enjeux du diagnostic, les orientations et les actions et permet de préparer les conseils communautaires.

Une forte implication des communes

L'implication des communes est essentielle pour la réussite et la mise en œuvre du PLH. Elles sont associées tout au long de la démarche.

Sur la base de **fiches communales**, une première série de **rencontres avec chaque commune** se tient à l'issue du diagnostic. Elle permet d'échanger sur les enjeux et problématiques

spécifiques issus des éléments de diagnostic, mais aussi d'identifier et de localiser les projets et potentialités foncières afin d'évaluer la production potentielle de logements. Un **inventaire des sites et des projets** est ainsi créé.

Dans le cadre de l'élaboration du Programme d'Actions Territorialisées, les communes sont regroupées en secteurs géographiques. **Des ateliers de secteurs** sont organisés afin de valider les objectifs communaux de production de logements, ventilés par produits de logements, formes urbaines et typologies.

Une association de l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat

Afin de s'assurer de la volonté de tous les acteurs de concrétiser les ambitions du PLH, ils sont associés à son élaboration et participent activement à la construction du projet.

Dans le cadre du diagnostic, **des rencontres et entretiens téléphoniques sont ainsi organisés avec les acteurs institutionnels** (Conseil Départemental, DDTM, Anah, etc.) **professionnels** (bailleurs sociaux, promoteurs, etc.) **et associatifs** (Soliha, ADIL, etc.).

Une conférence Locale de l'Habitat est ensuite organisée pour présenter et débattre du projet de Programme d'Actions. Cette instance a pour objectif de confronter les ambitions du PLH avec les remontées de terrain des acteurs locaux et d'ancrer le projet au maximum dans son contexte territorial. Elle regroupe, de manière très large, tous les acteurs locaux.



La rue Alphonse Ménard à Lunel.



La place Louis Rey réhabilitée, à Lunel.

1.2.2 Les polarités urbaines, un outil d'articulation des politiques sectorielles

Articuler urbanisme, transport et développement économique pour un développement durable du territoire

Les lois Grenelle I et II ont profondément renforcé les objectifs de développement durable des territoires à travers l'évolution des Codes de l'urbanisme et de la construction et de l'habitation.

Dans ce nouveau contexte législatif, le PLH du Pays de Lunel souhaite fixer des objectifs ambitieux en matière de développement durable, en articulation avec les politiques portées en matière de mobilité et de développement économique.

La hiérarchisation des communes par degré de polarité ou de centralité s'inscrit dans cet objectif, et se fait au regard de l'armature territoriale définie par le PADD du SCoT.

Elle permet d'avoir une analyse plus fine de la localisation de la production de logements passée et à venir au regard de la proximité des transports en commun, des pôles d'emplois et des équipements structurants.

Un cœur d'agglomération

Lunel, ville-centre et motrice du territoire, rayonne largement au-delà du Pays de Lunel par ses nombreux commerces et services (santé, éducation, zones d'activités économiques et commerciales etc).

Mais elle s'inscrit désormais dans un cœur d'agglomération aux ramifications plus larges. En effet, **Lunel-Viel, Saint-Just et Marsillargues sont** complémentaires de Lunel et étroitement liées à la ville centre dans leur fonctionnement et leur développement. Elles en constituent **les pôles relais**.

Ainsi, entre concentration de la population, des services, des équipements, et niveau de desserte important, ces 4 communes constituent le cœur d'agglomération du territoire.

Des pôles d'équilibre pour structurer le développement au Nord du territoire

Boisseron et Entre-Vignes sont les 2 pôles d'équilibre du territoire. Ces 2 communes proposent des pôles d'emplois, des services et équipements dont le rayonnement dépasse l'échelle communale et profitent d'un accès aisé aux échangeurs autoroutiers ainsi que d'une ligne de transport connectée au PEM.

Elles accueillent chacune un peu plus de 2 000 habitants.

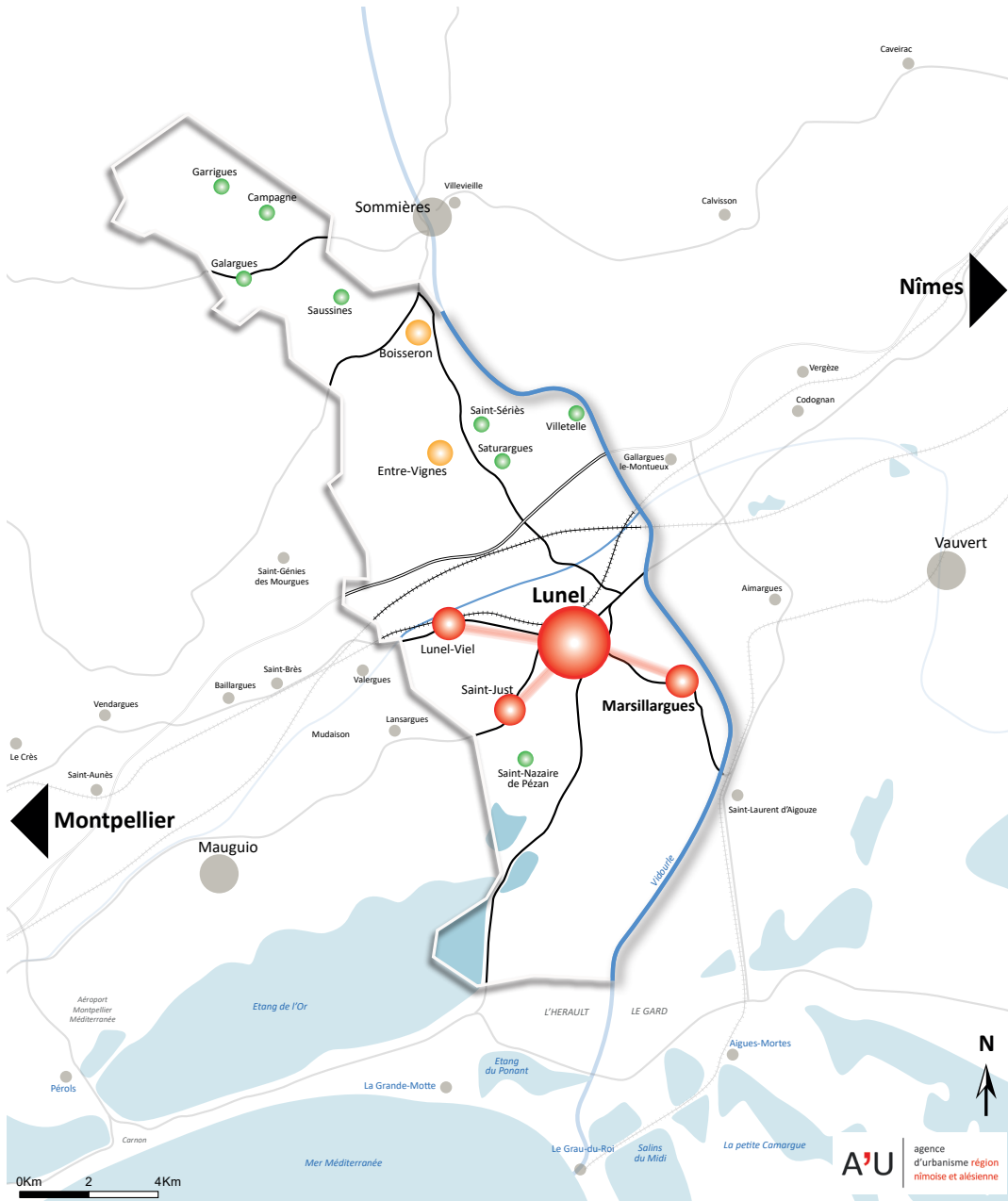
Des communes de proximité

Enfin, **le Pays de Lunel compte 8 communes de proximité.** Ces communes à dominante villageoise complètent l'armature territoriale en jouant un rôle de pôle de proximité.

Moins connectées aux grands axes de déplacement, elles ont une large dominante résidentielle. Leur population est inférieure à 1 500 habitants.

Il s'agit de Saint-Nazaire-de-Pézan, Saturargues, Villetelle, Saint-Sériès, Saussines, Galargues, Garrigues et Campagne.

Armature territoriale du Pays de Lunel



Affirmer une armature territoriale fédératrice

- Cœur d'agglomération (niveau 1)
- Ville motrice
- Pôles relais
- Pôles d'équilibre (niveau 2)
- Communes de proximité (niveau 3)

Sources : Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT du Pays de Lunel

1.2.3 Les secteurs géographiques, une grille d'analyse pour le PLH

Le double intérêt d'un découpage par secteur

Le PLH 2023-2028 prend le parti de définir le découpage territorial de la Communauté de Communes en secteurs géographiques, regroupant les communes à partir de plusieurs éléments d'analyse croisés.

Leur intérêt est double.

Le premier objectif de ces secteurs géographiques est de **faciliter le processus d'analyse statistique** en proposant, tout au long du diagnostic, une grille de lecture à l'analyse.

Le deuxième intérêt est lié au fait que ces secteurs sont aussi les périmètres retenus pour **l'organisation d'ateliers de travail géographiques** de la phase de définition du projet de PLH et de son suivi.

Ils permettent de faire émerger des logiques de solidarité intercommunale dans des espaces confrontés à des problématiques similaires.

Les critères de définition des secteurs

Les principaux critères de définition des secteurs sont :

- Les profils sociodémographiques des ménages.
- Les prix du marché immobilier.
- Les caractéristiques paysagères des communes. En effet, ces entités géographiques sont aussi des entités paysagères qui, par déclinaison, déterminent des contextes naturels et géographiques différents.
- Les dessertes et les accès aux principaux axes de communication (RN113, A9, voie ferrée).

- Les bassins de vie, aires de chalandise commerciales et pratiques des habitants.

Une distinction entre un secteur Nord et un secteur Centre

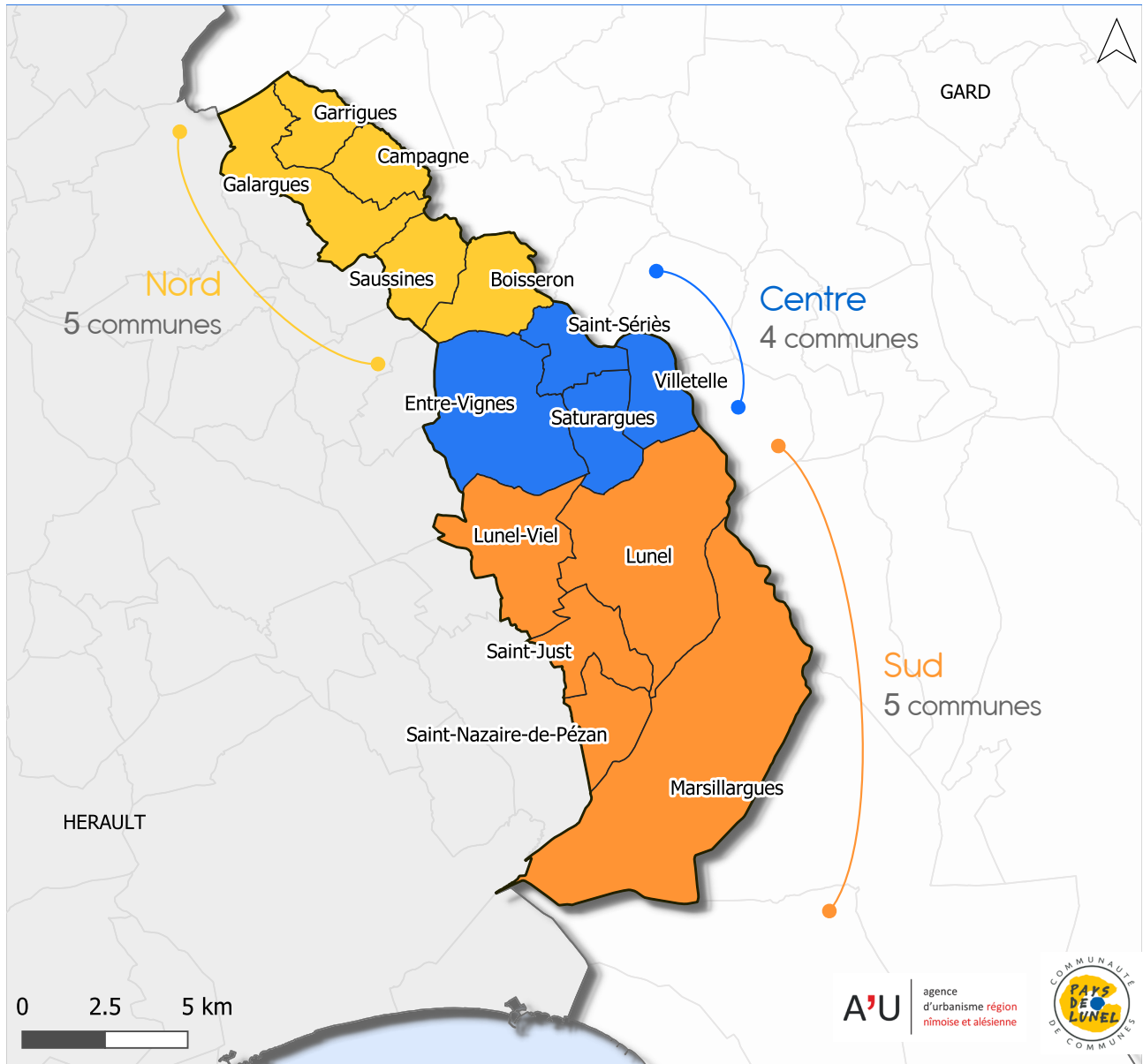
Le choix a été fait de distinguer un secteur Nord d'un secteur Centre en raison de dynamiques et d'enjeux différents.

Situées dans l'influence du Sommiérois et récemment rattachées au lycée de Sommières, **les communes du secteur Nord sont plus rurales** et éloignées de l'A9 et des polarités économiques et commerciales du cœur d'agglomération que les communes du Centre. De fait, elles connaissent une dynamique immobilière soutenue mais toutefois moins forte que les communes du secteur Centre.

Ce sont en effet **les communes du secteur Centre qui connaissent les prix de l'immobilier les plus élevés et les rythmes de construction les plus soutenus**. Leur proximité avec l'A9 mais aussi le cœur d'agglomération font des communes de ce secteur celui où la tension du marché semble la plus forte.

Le secteur Sud en revanche **se différencie largement pour tous les critères analysés**, des caractéristiques du parc de logements aux profils des ménages en passant par les caractéristiques paysagères.

Les secteurs géographiques du PLH



Sources : IGN BD TOPO V2.1, exploitation A'U

2

Une demande soutenue et des besoins de plus en plus diversifiés



Le Pays de Lunel est idéalement situé entre Nîmes et Montpellier, au cœur d'un arc méditerranéen particulièrement attractif, desservi par l'autoroute A9 et la RN 113, ainsi que par la voie ferrée et les gares TER de Lunel et Lunel-Viel.

Fort de ce positionnement et de cette accessibilité, le Pays de Lunel a vu sa population doubler entre 1982 et aujourd'hui, en passant de 26 109 habitants à 50 496 habitants en moins de 50 ans.

Toutefois, la croissance démographique du territoire, comme celle de l'ensemble du pays, devrait connaître un tassement dans les années à venir, impliquant des besoins en logements moindres, mais toujours soutenus par le desserrement des ménages.

Par ailleurs, les évolutions sociétales vont se poursuivre et auront un impact toujours plus fort sur les besoins en logements, avec des personnes seules et des familles monoparentales plus nombreuses, et des parcours résidentiels de plus en plus complexes nécessitant une grande diversité de typologies et de produits de logements dans la construction neuve.

2.1 La construction neuve impacte la croissance démographique et l'attractivité du territoire

2.1.1. Une croissance démographique continue et soutenue depuis l'après-guerre, mais en tassement progressif depuis la fin des années 1990

Le Pays de Lunel compte 50 496 habitants au 1^{er} janvier 2018.

La Communauté de communes a accueilli 2 600 habitants supplémentaires entre 2013 et 2018, soit environ 520 personnes par an. Le taux de croissance démographique annuel moyen a été de 1,1% sur la période 2013-2018. Un rythme en légère hausse par rapport à la période 2008-2013 mais en recul par rapport aux années 2000 et surtout aux décennies 1970-1980-1990 (+2,5%/an en moyenne).

Cette croissance est toutefois comparable à celle du département (1,2%/an) ainsi qu'aux EPCI voisins du Grand Pic Saint-Loup ou de Rhône, Vistre, Vidourle.

Comme au niveau départemental et régional, la croissance démographique du Pays de Lunel est

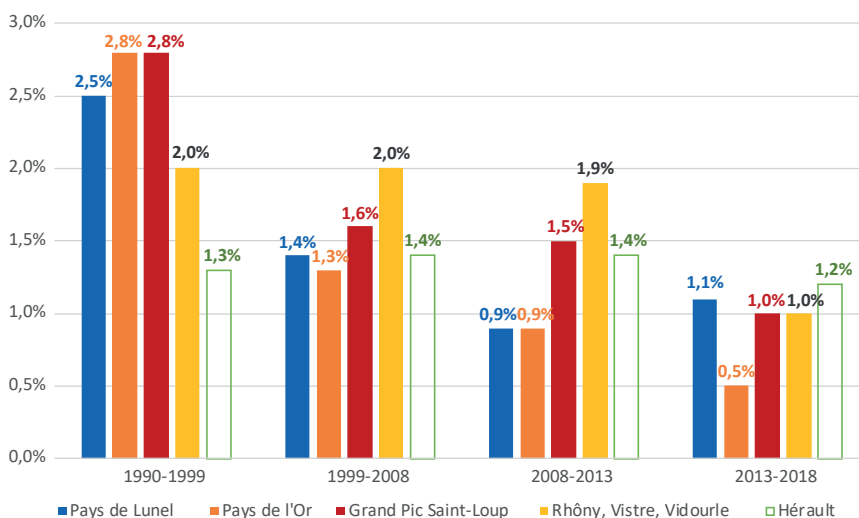
portée en majorité par le solde migratoire, mais dans une moindre mesure.

Ainsi, entre 2013 et 2018, 63% de la hausse de la population est liée à un excédent des arrivées sur les départs, soit plus de 1 600 personnes.

Près de la moitié de l'excédent migratoire (+ 700 personnes) est porté par la commune de Lunel. Il s'agit d'une évolution radicale puisque le solde migratoire de la ville centre était négatif entre 2008 et 2013.

En parallèle, malgré un tassement, le solde naturel de la Communauté de communes demeure largement positif (+ 974 personnes), à un niveau près de deux fois supérieur à celui de l'Hérault (0,4% contre 0,24% par an).

Taux d'évolution annuel moyen de la population du Pays de Lunel et des territoires voisins depuis 1990



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

L'info clé

Le Pays de Lunel connaît un net rebond du solde migratoire depuis 2013

Une périurbanisation vers les communes du Nord du Pays de Lunel

Toutes les communes du Pays de Lunel, sans exception, ont vu leur population augmenter depuis 1990.

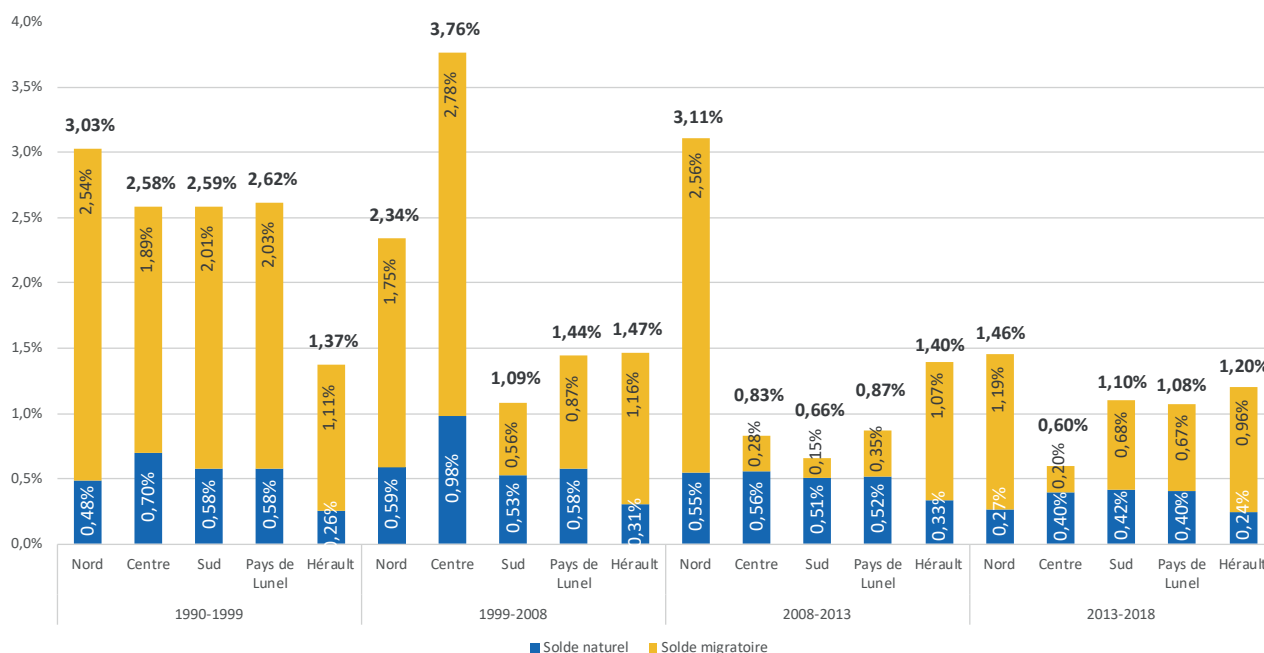
Toutefois, la croissance démographique est inégale selon les communes et les territoires.

- Les communes du Nord et du centre du territoire, pourtant plus éloignées des grands axes de communication, et de manière plus générale les "communes de proximité" identifiées dans le SCoT, connaissent les taux de croissance les plus élevés, avec des soldes migratoires deux fois plus importants que dans le cœur d'agglomération. Ces communes se sont principalement développées sous la forme de maisons individuelles. Essentiellement résidentielles, elles offrent un cadre de vie préservé particulièrement attractif pour les actifs des territoires voisins.

Entre 1990 et 2018, la population des communes de proximité est passée de 3 066 à 6 293 habitants et leur poids au sein du Pays de Lunel de 9,5% à 12,5%. La croissance est particulièrement forte dans les communes de Villetelle, Saint-Sériès et Saturargues, proches de l'échangeur autoroutier. Comme à Garrigues, la population de ces communes a plus que doublé depuis 1990.

- Avec 26 273 habitants en 2018, Lunel est la ville motrice du territoire. Elle connaît d'ailleurs une croissance ininterrompue de sa population. Mais la hausse de la population est moins forte que dans la périphérie. Ainsi, Lunel concentrait 57% de la population de la Communauté de communes en 1990, elle n'en regroupe plus que 52% en 2018. Surtout, son solde migratoire est nettement inférieur à celui

Evolution des soldes naturels et migratoires dans le Pays de Lunel depuis 1990



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Un rebond de la croissance démographique à Lunel et dans le cœur d'agglomération depuis 2013

des autres communes du Pays de Lunel, bien qu'il connaisse un rebond depuis 2013.

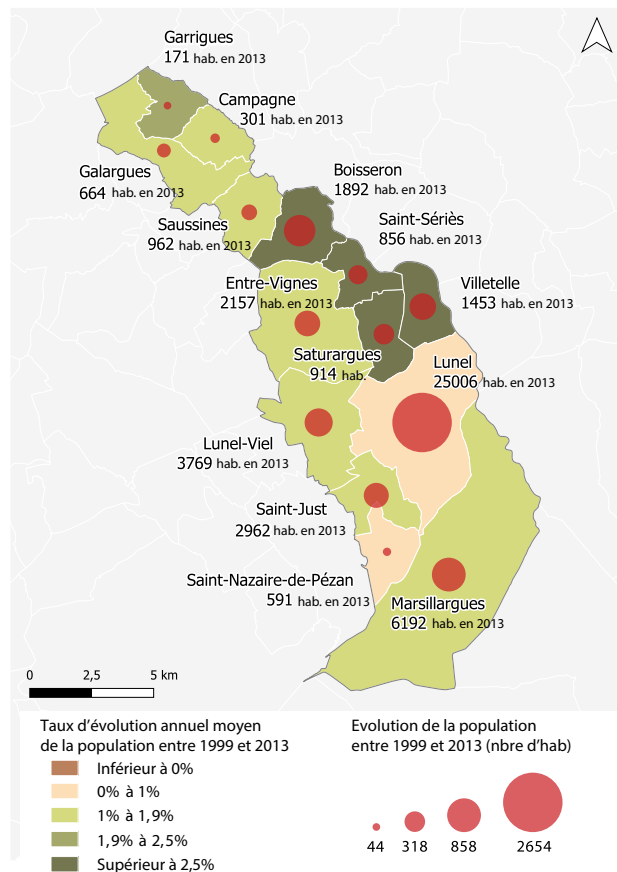
- Les autres communes du cœur d'agglomération connaissent en revanche une croissance démographique plus soutenue que le reste du Pays de Lunel. Elles bénéficient de leur proximité avec la ville centre et de leur grande accessibilité routière et ferrée. On assiste ainsi à un desserrement de Lunel vers les communes de la première couronne, identifiées comme des "pôles relais" dans le SCoT. Un chiffre en donne toute la mesure : avec 13 772 habitants en 2018, les pôles relais accueillent la majorité (52,4%) de

la population du cœur d'agglomération, tandis qu'elles en accueillaient 44,9% en 1990.

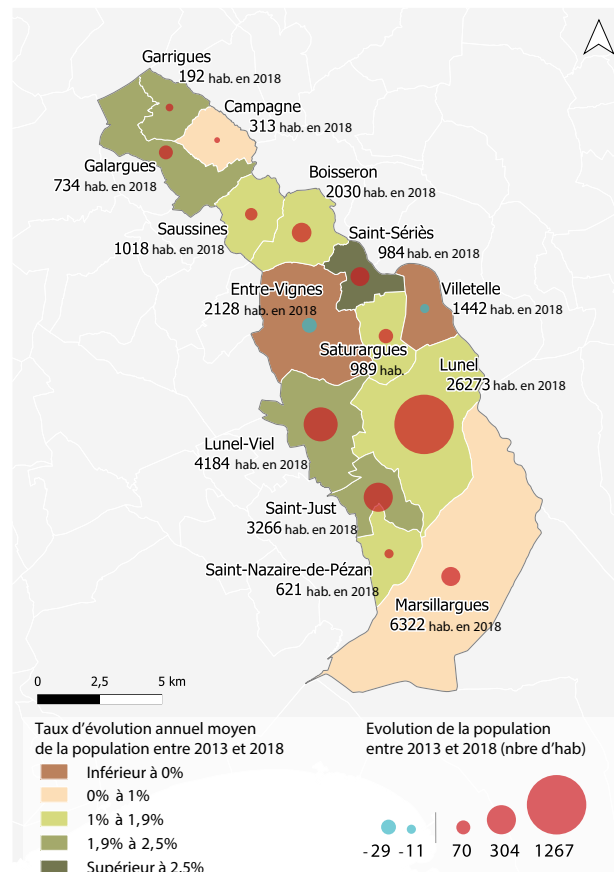
Depuis 2013, pour la première fois depuis plusieurs décennies, le taux de croissance des communes du cœur d'agglomération a été supérieur à celui des autres communes du Pays de Lunel (1,09% contre 0,97%/an).

Dans un objectif de développement durable du territoire, l'enjeu est de pérenniser cette tendance afin de rapprocher la construction neuve et les nouveaux logements des principaux emplois, équipements, commerces et services du territoire.

Evolution de la population par commune entre 1999 et 2013



Evolution de la population par commune entre 2013 et 2018



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

2.1.2 Les échanges migratoires largement positifs soulignent l'attractivité du territoire

Les mobilités résidentielles observées par l'Insee confirment l'attractivité du Pays de Lunel.

En effet, en 2017, 2 770 personnes se sont installées sur le territoire, dont 1 410 à Lunel. Tandis que 2 410 personnes ont quitté le Pays de Lunel, dont 1 280 habitaient Lunel. Soit un gain de 360 personnes en une année, également réparti entre Lunel et le reste du territoire.

Les échanges sont relativement équilibrés entre Lunel et les autres communes du Pays de Lunel. Au total, 190 personnes ont quitté Lunel pour s'installer dans une autre commune du territoire pendant que 205 personnes ont fait le chemin inverse pour s'installer à Lunel.

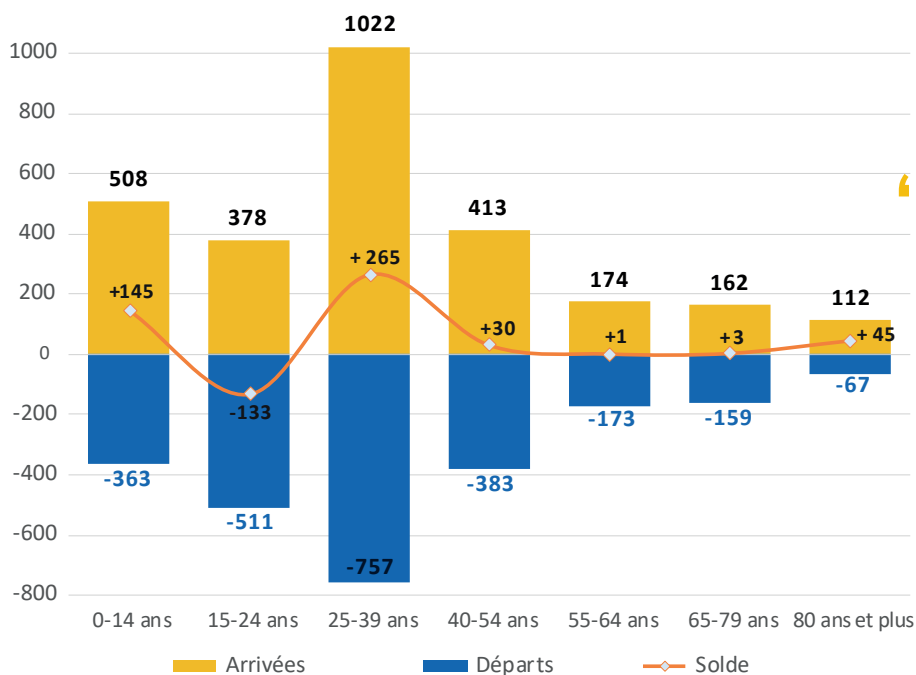
Schématiquement, les jeunes de 15 à 24 ans quittent le territoire pour poursuivre leurs études ou pour démarrer leur vie active. Ils

partent principalement pour Montpellier, dont la polarité universitaire et économique est forte et, dans une moindre mesure, à Nîmes.

Par la suite, au moment de construire leur vie familiale, les jeunes couples avec enfants reviennent s'installer sur le territoire afin de se rapprocher de leur famille et de trouver des prix de l'immobilier moins onéreux que dans la métropole montpelliéraine et sa première couronne périurbaine. Ainsi, les soldes migratoires des catégories d'âge des 25-39 ans et des 0-14 ans sont nettement positifs.

Enfin, le territoire est attractif pour les personnes âgées, et en particulier le quatrième âge (80 ans et plus). Lunel attire plus particulièrement les 65-79 ans tandis que les autres communes attirent surtout les plus de 80 ans et connaissent même un solde négatif pour les 65-79 ans.

Migrations résidentielles par tranches d'âge en 2017 dans le Pays de Lunel



L'info clé

Le Pays de Lunel attire les couples avec enfant(s) dans une démarche d'accession à la propriété

Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Une attractivité évidente au niveau national mais plus nuancée dans la concurrence avec les territoires voisins

Si le Pays de Lunel a un solde migratoire positif avec les autres régions françaises, les flux avec les territoires voisins sont beaucoup plus équilibrés, voire déficitaires, et témoignent des phénomènes de concurrence entre les marchés immobiliers locaux.

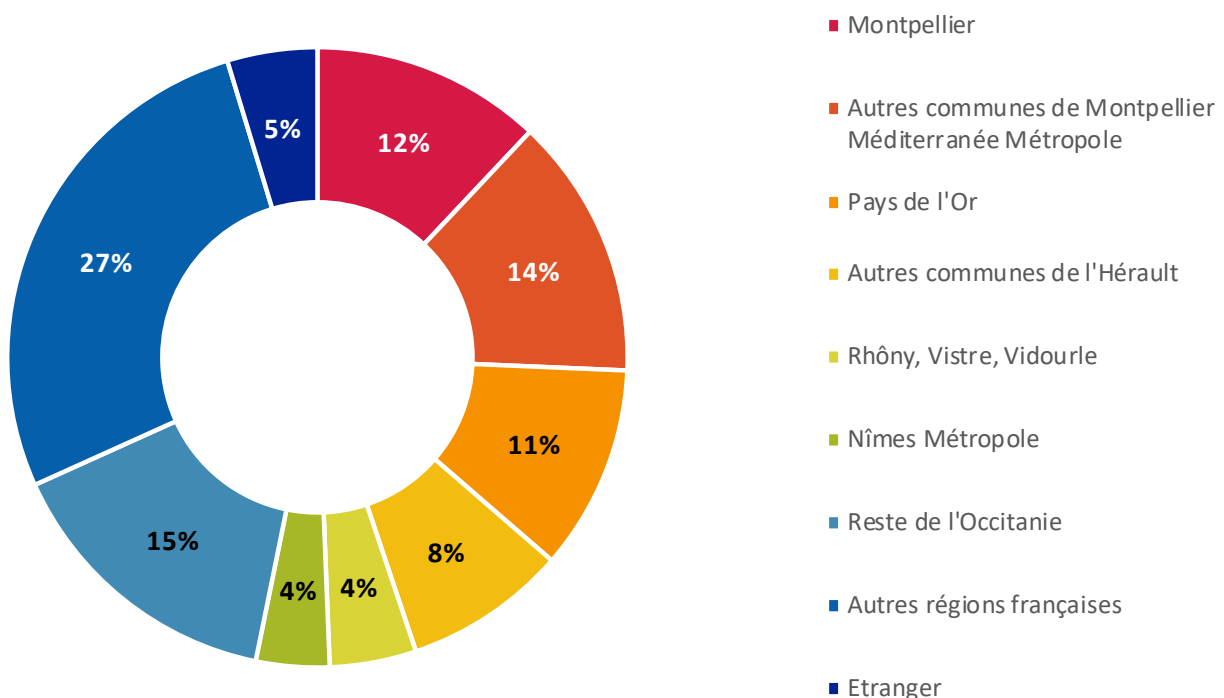
Ainsi, plus des deux-tiers (68%) des mouvements migratoires se font au sein de la région Occitanie et près de la moitié sont internes au département de l'Hérault (47%), notamment avec les intercommunalités voisines.

Les échanges sont largement bénéficiaires avec le Pays de l'Or, où les prix et la tension du marché immobilier sont nettement plus élevés.

Ils sont en revanche légèrement déficitaires avec Rhône, Vistre, Vidourle et encore plus déficitaires avec le Pays de Sommières. Ces deux territoires proposent des prix similaires à ceux du Pays de Lunel et sont encore plus orientés vers le marché de la maison individuelle en accession à la propriété, avec des biens de plus grande superficie sur des terrains plus grands.

Enfin, on constate un équilibre dans les échanges avec Montpellier Méditerranée Métropole et Nîmes Métropole. Les départs des étudiants et jeunes actifs vers ces territoires sont compensés par les arrivées et les retours des familles avec enfants depuis les deux agglomérations.

Commune de résidence antérieure des entrants dans le Pays de Lunel en 2017



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Un marché de report pour les classes moyennes et les familles modestes

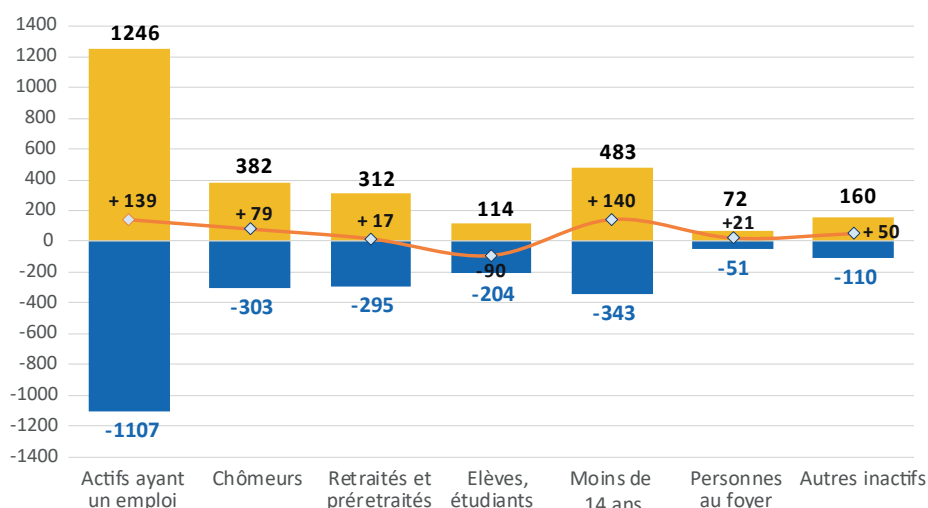
Le Pays de Lunel est un marché particulièrement attractif pour les employés et les ouvriers dans une démarche d'accèsion à la propriété.

Le territoire est en effet un marché de report pour les classes moyennes et les familles modestes qui souhaitent accéder à la propriété car il offre des prix de l'immobilier plus abordables ainsi qu'une plus grande diversité de biens, avec des maisons de ville et des maisons pavillonnaires,

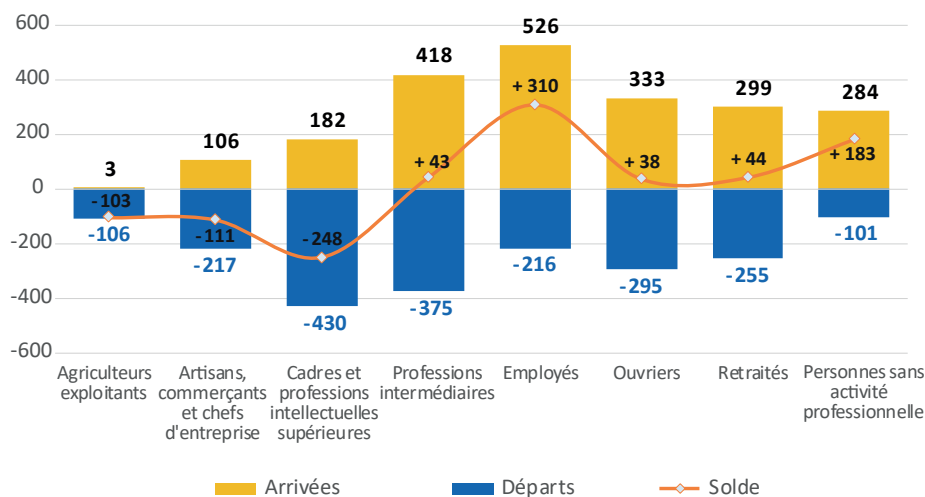
de périodes de construction variées, avec ou sans travaux.

A l'inverse, les artisans, chefs d'entreprise et cadres supérieurs quittent le territoire, en grande partie pour la métropole montpelliéraine. Ce constat est confirmé par un flux déficitaire pour les diplômés du supérieur et largement positif pour les personnes sans diplôme ou titulaire d'un CAP ou d'en BEP.

Migrations résidentielles par types d'activités en 2017 dans le Pays de Lunel



Migrations résidentielles par catégories socio-professionnelles en 2017 dans le Pays de Lunel



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Les flux migratoires renforcent le poids des familles dans la population

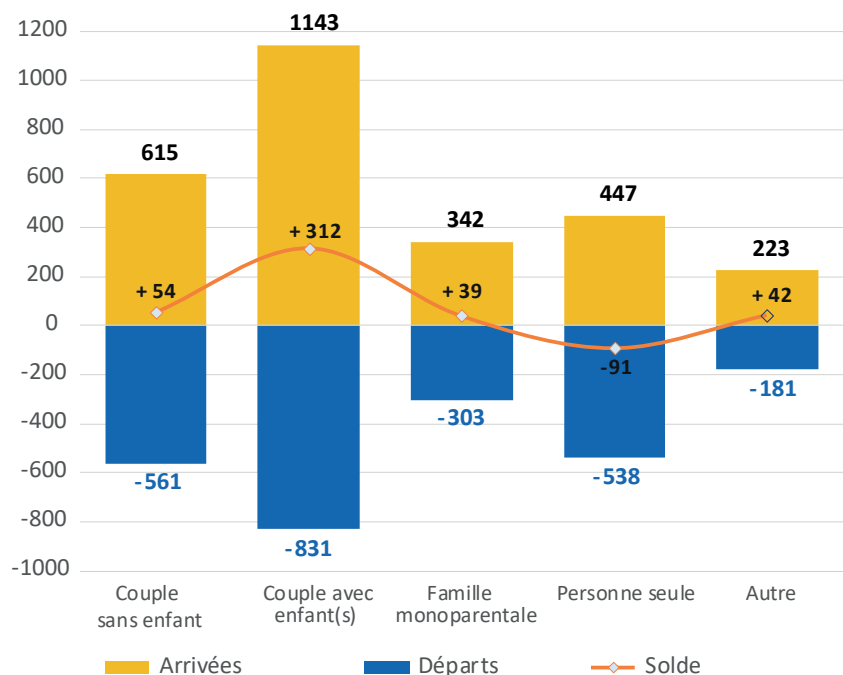
Malgré une proportion d'appartements assez élevée (30%) comparativement à plusieurs EPCI voisins et une part de T3 et moins de plus de 36%, le Pays de Lunel a un solde déficitaire de personnes seules, en lien avec le départ des jeunes pour la poursuite d'études et le premier emploi.

Le flux le plus excédentaire concerne les couples avec enfant(s) et dans une moindre mesure les couples sans enfant. Ainsi, la quasi totalité de l'excédent migratoire est portée par les ménages de 4 personnes et plus, soit les familles avec 2 enfants et plus.

L'info clé

“ Le Pays de Lunel attire de nombreuses familles d'ouvriers et d'employés ”

Migrations résidentielles selon la composition des familles en 2017 dans



Sources : INSEE RP 2016, exploitation A'U

2.1.3 Une construction neuve insuffisante ces dernières années et un enjeu de plus grande maîtrise de la production

Entre 2011 et 2016, la population du Pays de Lunel a augmenté de 0,7% par an, grâce à un rythme de mises en chantier d'environ 235 logements par an entre 2010 et 2015.

Chaque année, 100 logements, soit 43% de la construction, ont simplement permis de répondre aux besoins endogènes du territoire qui s'expriment à travers trois facteurs :

1. Le renouvellement du parc de logements.

Il correspond au solde entre les logements démolis ou fusionnés et les nouveaux logements issus de la division de logements et de la transformation de locaux professionnels (bureaux, mas, entrepôts, etc.) en logements.

Le renouvellement annuel du parc de logements a été négatif entre 2011 et 2016, de l'ordre de -0,18%, ce qui signifie que le nombre de logements créés par restructuration du bâti a été supérieur de 200 unités à celui du nombre de logements disparus. Si ce chiffre est à nuancer car il peut être lié en partie à des données de construction non exhaustives, c'est le signe d'une tension du marché du logement et d'un rythme de construction neuve insuffisant.

2. Le desserrement des ménages.

C'est la baisse du nombre de personnes par ménage, liée au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie. A population constante, le nombre de ménages augmente. Il faut donc construire de nouveaux logements.

Entre 2011 et 2016, le desserrement des ménages s'est poursuivi à -0,54% par an. En 2011, on comptait 2,44 personnes par ménage, on en compte 2,37 en moyenne en 2016. Soit un besoin de construction de 107 logts/an.

3. L'évolution des logements sous-occupés.

Les logements vacants et les résidences secondaires évoluent en permanence au sein du parc de logements. Leur variation, à la hausse comme à la baisse, impacte les besoins en logements.

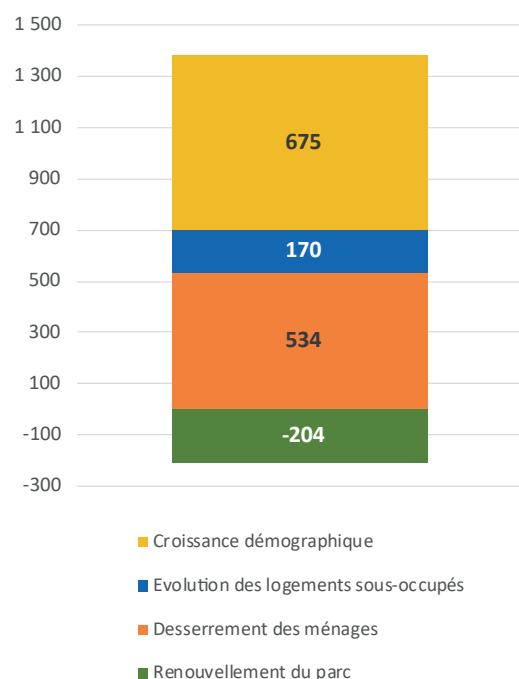
Entre 2011 et 2016, le nombre de résidences secondaires a sensiblement augmenté. A l'inverse, le taux de vacance a légèrement baissé, passant de 7,2% en 2011 à 6,9% en 2016. Au total, le nombre de logements sous-occupés a augmenté d'environ 170 unités, en provenance des résidences principales existantes ou de la construction neuve. Soit autant de logements à construire, 34 par an.

Environ 100 logements par an ont été nécessaires ces dernières années pour maintenir la population

Ainsi, entre 2011 et 2016, 500 logements neufs ont été nécessaires pour maintenir la population du Pays de Lunel, soit 100 par an et 43% de la construction.

Les 675 logements neufs restants ont permis de répondre aux besoins liés à la hausse de la population de 0,7% par an.

Consommation de la construction neuve entre 2011 et 2016



Sources : INSEE RP, Sit@del2 - SOeS du ministère de la transition écologique, exploitation A'U

Un enjeu de plus grande maîtrise de la construction neuve à l'échelle du territoire intercommunal

L'attractivité résidentielle du territoire permet aux élus locaux de maîtriser le développement urbain et démographique de leur commune selon le rythme de la construction. C'est une chance et une responsabilité.

Entre 2010 et 2015, la construction a été soutenue à Lunel, avec 110 logements mis en chantier par an, soit près de la moitié de la construction neuve du Pays de Lunel. Tandis que la construction a été moins soutenue dans les pôles relais, hormis à Saint-Just, où de nombreux lotissements ont concentré la moitié des constructions des communes "pôles relais".

Depuis 2015, on constate un fléchissement très marqué de la construction à Lunel où la moyenne a été divisé par deux, avec 52 logements mis en chantier par an. **Cette baisse a été compensée par les pôles relais** qui ont vu leur moyenne annuelle de mise en chantier passer de 54 logements entre 2010 et 2015 à 109 logements après 2015. La ZAC de la Laune à Marsillargues et le quartier de la Lune à Lunel-

Viel expliquent en grande partie ce rebond.

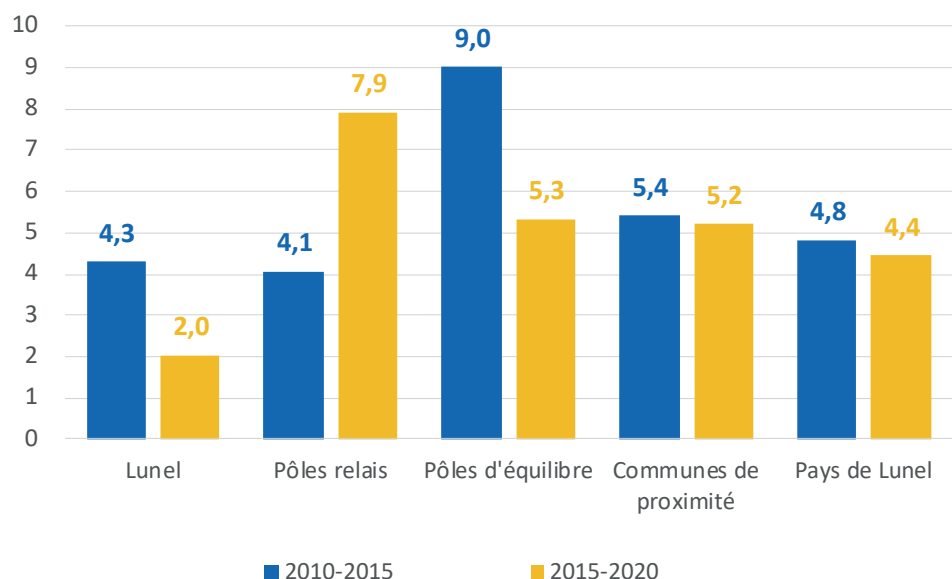
Avec 33 logements par an en moyenne sur la décennie, soit environ 15% de la construction de l'EPCI, les communes de proximité ont un indice de construction toujours supérieur au Pays de Lunel et accueillent une part de plus en plus élevée de la population. Les communes de Villetelle, Saturargues et Saint-Sériès concentrent plus de la moitié (55%) de la construction des communes de proximité. Elles bénéficient de la proximité de l'A9.

Enfin, **les pôles d'équilibre** de Boisseron et d'Entre-Vignes **ont un rythme de construction assez soutenu** et ont tendance à confirmer leur rôle dans l'armature territoriale.

Toutes ces évolutions sont étroitement liées aux évolutions des documents d'urbanisme et aux nouvelles ouvertures à l'urbanisation. L'enjeu du SCoT et du PLH est de parvenir à mieux maîtriser la construction, sa répartition entre les communes et dans le temps.

Indice de construction neuve entre 2010 et 2020 au regard de l'armature territoriale du Pays de Lunel

L'info clé
 “ Le marché de l'immobilier ne peut pas absorber une arrivée trop massive de logements ”



Sources : INSEE RP, Sit@del2 - SOeS du ministère de la transition écologique, exploitation A'U



zoom sur...

la démographie et la construction

Méthodologie développée et éléments explicatifs

Afin d'**évaluer le lien entre la construction neuve et la croissance démographique** pour l'ensemble des communes du Pays de Lunel, qui sont de taille démographique très différentes, nous avons utilisé l'indice de construction neuve (nombre de logements mis en chantier annuellement pour 1 000 habitants) et le taux de variation annuel moyen de la population.

Nous avons utilisé les données Sit@del2 pour la construction concernant la période 2012-2017 et les données de population de l'Insee pour la période 2013-2018. En effet, nous avons considéré qu'**il se passe généralement entre un et deux ans entre l'ouverture de chantier et l'installation du ménage dans le nouveau logement**, moment à partir duquel il est susceptible d'être recensé.

On peut ainsi constater qu'un indice de construction inférieur à 4 entraîne généralement une stagnation ou une croissance faible de la population, tandis qu'entre 4 et 8, on peut envisager une croissance modérée, le plus souvent entre 0,5%/an et 1,5%/an. Au-delà de 8, la croissance démographique est soutenue, avec un rythme supérieur à 1,5%/an dans la plupart des cas.

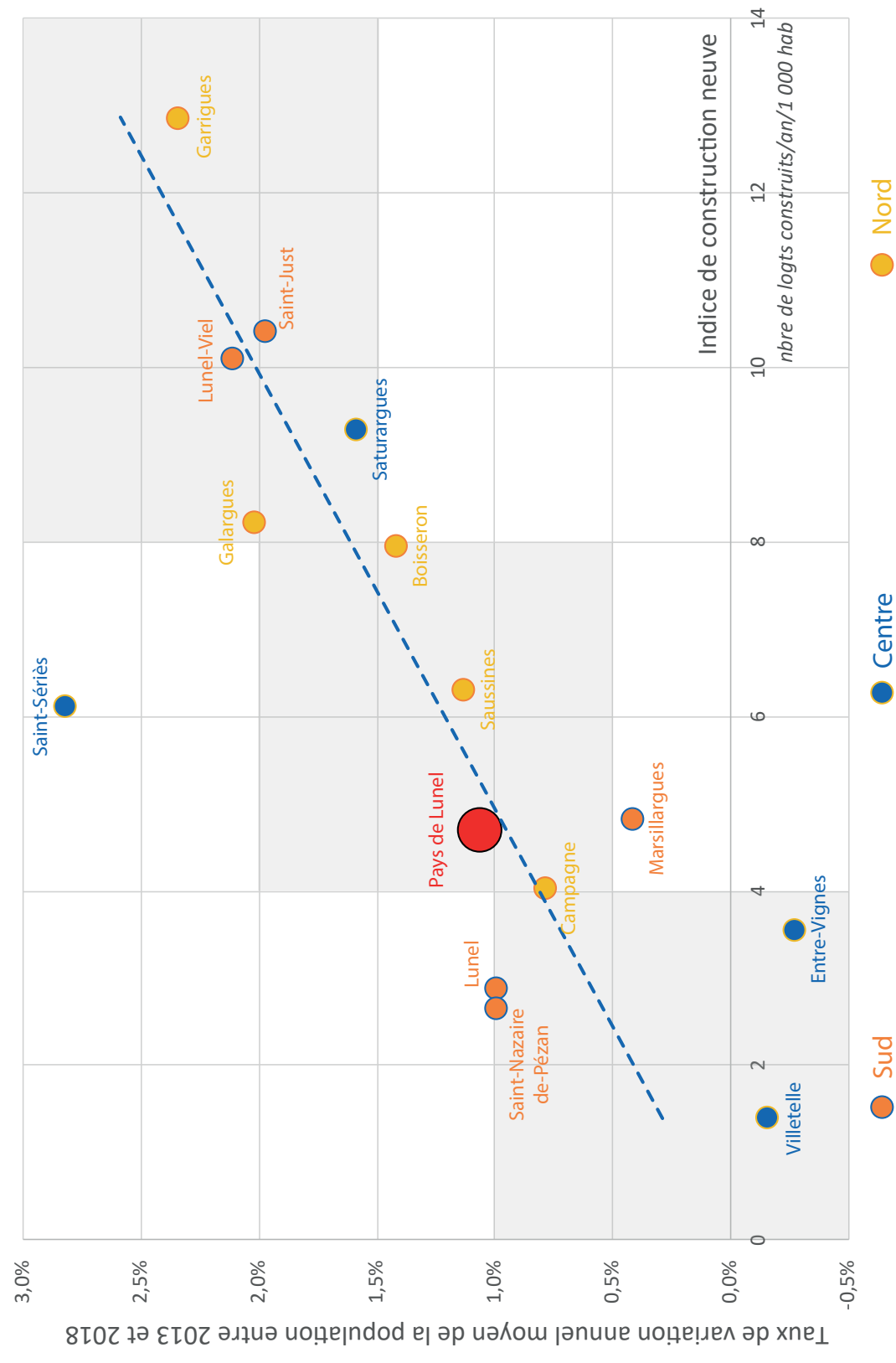
Entre 2012 et 2017, le Pays de Lunel a connu un indice de construction de 4,7 logts/an pour 1 000 habitants. Un rythme de construction qui a permis une croissance démographique de l'ordre de 1,1% par an entre 2013 et 2018.

Certaines communes ne présentent, en apparence, pas de corrélation. Il s'agit le plus souvent d'un biais lié à la nouvelle méthodologie de recensement de l'Insee et à l'irrégularité de la construction dans certaines communes. Depuis 2004, les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées de manière exhaustive tous les 5 ans par l'Insee. Ainsi, la donnée de population 2013 correspond à un redressement issu d'un recensement effectué entre 2011 et 2015 inclus, tandis que la donnée 2018 correspond à un redressement issu d'un recensement effectué entre 2016 et 2020 inclus.

Par exemple, alors qu'environ 7 logements sont construits chaque année en moyenne à Saint-Sériès, 29 logements ont été mis en chantier en 2011. Or, l'analyse prend ici en compte la construction entre 2012 et 2017 et n'intègre donc pas l'année 2011. Par ailleurs, Il est probable que le recensement ait eu lieu avant 2013 et l'achèvement des travaux de ces logements, dont les habitants ont été recensés en 2018 et qui ont donc fortement contribué à la croissance démographique de la commune entre 2013 et 2018.

Ce qui explique un indice de construction assez faible entre 2012 et 2017 (6,1) en comparaison d'une croissance démographique très soutenue entre 2013 et 2018 (+2,8%). Ainsi, la corrélation aurait été bonne si l'on avait considéré l'indice de construction neuve entre 2011 et 2016, qui est de 12,2 logts/an/1 000 habitants.

Corrélation entre l'évolution de la population et le rythme de la construction neuve



Sources : INSEE RP, Sit@del2 - SOeS du ministère de la transition écologique, exploitation A'U

2.2 Des évolutions des modes de vie qui impliquent de nouveaux besoins en logements

2.2.1 La baisse de la taille des ménages renforce la demande en petits logements

La baisse de la taille des ménages se poursuit, à un rythme toutefois moins soutenu

Comme partout en France, et plus généralement dans le monde occidental, le Pays de Lunel connaît une baisse du nombre de personnes par logement depuis la 2^{ème} guerre mondiale.

Ainsi, un ménage du Pays de Lunel regroupait 3,14 personnes en moyenne en 1968 tandis qu'il en regroupe 2,33 en 2018.

Cette diminution de la taille des ménages est liée à des dynamiques démographiques et à l'évolution des modes de vie :

- l'accroissement de l'espérance de vie et le vieillissement de la population entraînent une hausse du nombre de personnes âgées seules, la plupart du temps en situation de veuvage.
- le concubinage est généralement plus tardif et les jeunes décohabitants vivent seuls plus longtemps qu'avant.
- les séparations et divorces sont plus fréquents, engendrant une hausse des personnes seules et

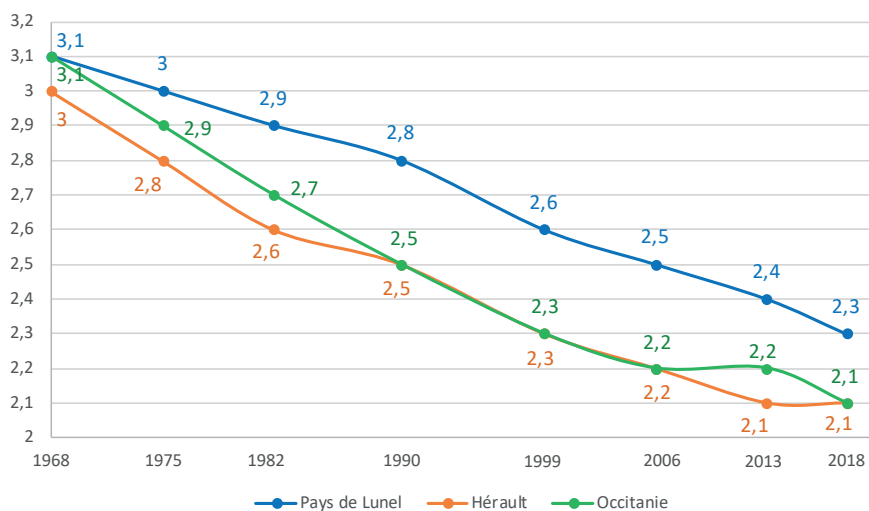
familles monoparentales, donc des petits ménages.

Cette baisse de la taille des ménages est l'un des principaux facteurs de la hausse des besoins en logements. Ainsi, il faut de plus en plus de logements pour accueillir la même population.

Dans le Pays de Lunel, compte tenu de la structure du parc de logements, avec une part plus élevée de maisons individuelles que dans l'ensemble de l'Hérault, le nombre de personnes par ménage demeure à un niveau plus élevé que le département (2,06) ou la région Occitanie (2,09). Ce qui signifie également que la baisse sera plus importante dans les années à venir.

Avec 2,29 pers./logt, Lunel ne se démarque pas du reste du territoire, à l'inverse de la plupart des villes-centres. Toutefois, les communes de proximité ont un nombre de personnes par ménage plus élevé (2,46), en lien avec une part importante de maisons de 4 pièces et plus.

Évolution comparée du nombre de personnes par ménage dans le Pays de Lunel, l'Hérault et l'Occitanie



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

L'info clé

“ La baisse de la taille des ménages accroît les besoins en logements ”

Une forte augmentation des personnes seules et des familles monoparentales ces dernières années

Le Pays de Lunel se caractérise par une part élevée de familles, notamment avec enfants. Elles représentent plus des deux-tiers des ménages (67,5%) contre 57,9% dans le département.

Toutefois, malgré des flux migratoires qui accroissent le nombre de familles sur le territoire, ces derniers ne compensent pas les évolutions sociétales qui renforcent le nombre de personnes seules.

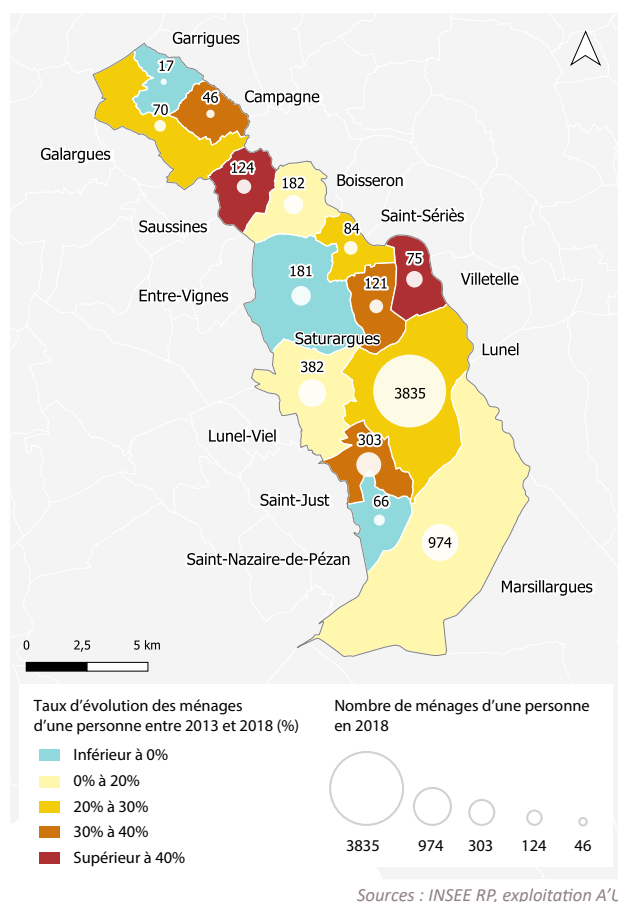
Entre 2013 et 2018, le nombre de personnes seules dans le Pays de Lunel a augmenté de 20%, un rythme plus de deux fois supérieur à celui de la hausse globale des ménages (+8,5%).

En 5 ans, ce sont 1 058 personnes seules supplémentaires qui habitent dans le territoire. Les personnes seules représentent ainsi en 2018 30,5% des ménages, contre 27,6% en 2013.

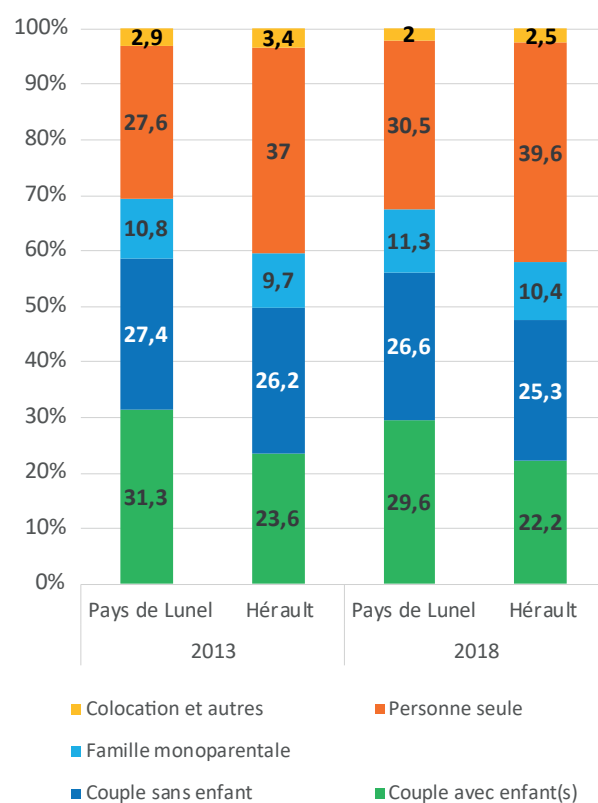
Si près de 60% des personnes seules vivent à Lunel compte tenu de la structure du parc de logements, c'est dans les communes de proximité que leur progression est la plus importante et que la tension sur les petits logements en location est la plus forte.

La dynamique est comparable pour les familles monoparentales qui ont connu une forte progression entre 2013 et 2018 (+14,8%), en particulier dans les communes de proximité.

Nombre de personnes seules par commune en 2018 et taux d'évolution entre 2013 et 2018



Évolution de la composition des ménages dans le Pays de Lunel et dans l'Hérault entre 2013 et 2018



Un décalage croissant entre le parc de logements et les caractéristiques des ménages, en particulier hors Lunel

Malgré un parc de logements plus diversifié, Lunel ne joue pas pleinement son rôle de ville motrice.

Ainsi, bien qu'elle concentre 64% du parc locatif privé et 69% des studios et T2 du Pays de Lunel, la sous-préfecture ne se caractérise pas par une forte concentration de personnes seules et de familles monoparentales.

Cette situation renforce la tension du marché locatif privé dans les autres communes du territoire, en particulier sur les petites typologies (T3 et moins).

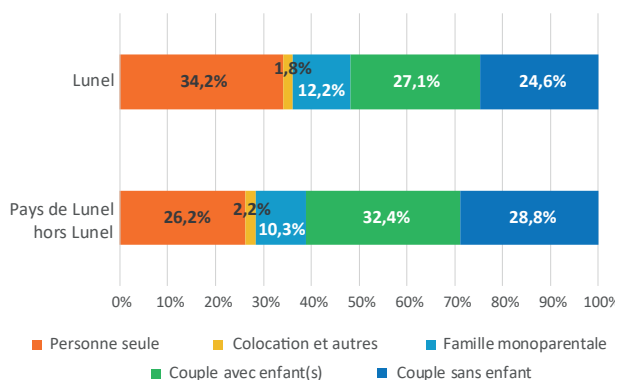
Hors Lunel, seulement 29% du parc de résidences principales est constitué de T3 et moins et seulement 2 900 logements, soit 29% du parc, sont en location.

Il existe un décalage croissant entre les besoins des ménages en petite typologie, notamment en locatif privé, et un parc de logements constitué à plus de 70% de maisons individuelles en accession à la propriété.

Ainsi, dans les villages, la plupart des jeunes, des personnes âgées ou encore des familles monoparentales ont de grandes difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins en termes de typologies à leurs capacités financières en termes de loyer ou de prix d'acquisition. Ils doivent souvent quitter la commune voire le Pays de Lunel pour se loger.

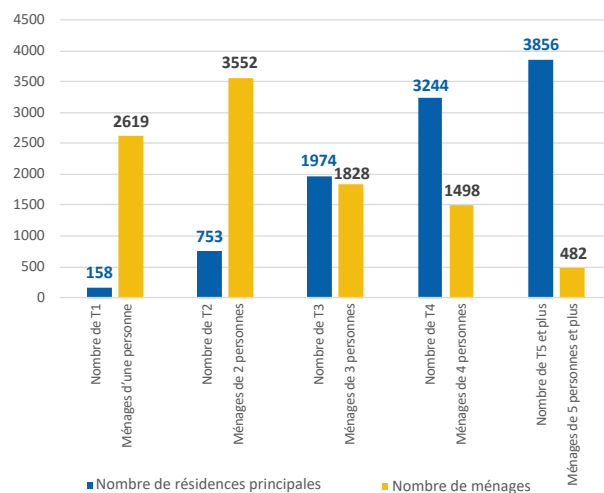
Pourtant, ces ménages représentent déjà aujourd'hui près de 40% des foyers résidant hors Lunel et leur part ne cesse de progresser.

Composition des ménages à Lunel et dans les autres communes du Pays de Lunel en 2018



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Analyse comparative de la taille des ménages et de la typologie des logements en 2018 dans le Pays de Lunel hors Lunel



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

2.2.2 Des nouveaux logements en décalage avec les besoins des ménages locaux

Malgré des besoins en logements orientés vers les petites typologies, la superficie moyenne des logements mis en chantier dans le Pays de Lunel continue de croître entre 2015 et 2020.

Avec une proportion de près de deux-tiers (62%) de maisons individuelles, la construction neuve se caractérise par une offre constituée en majorité de T4 et plus, d'une superficie moyenne d'environ 86 m².

Ce constat est étroitement lié à une large dominante de terrains à bâtir destinés à la construction de villas en accession à la propriété, y compris dans les opérations d'ensemble.

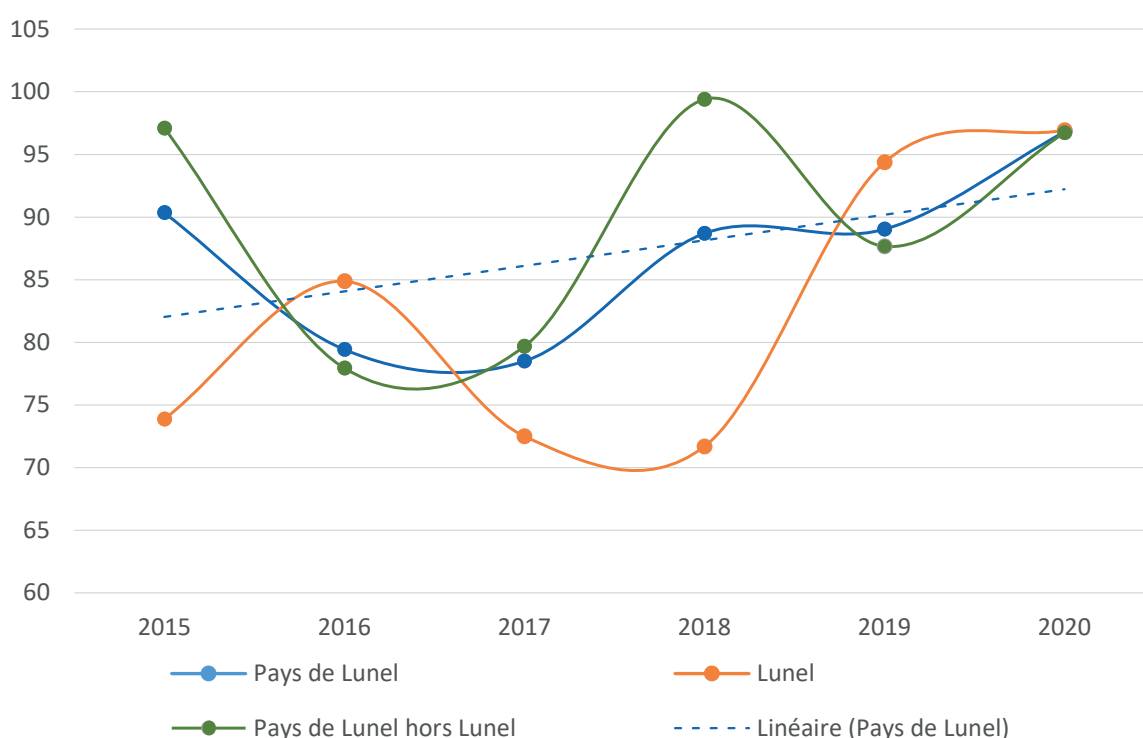
Il est intéressant de noter qu'il n'existe quasiment pas de différence entre l'offre nouvelle à Lunel et dans les autres communes du Pays de Lunel, hormis lors des années 2015

et 2018 où des programmes en collectif ont été mis en chantier dans la ville-centre.

Au regard des évolutions sociétales et des enjeux de sobriété foncière, l'action publique, notamment à travers les documents d'urbanisme, devra orienter la production vers une part plus importante de plus petites typologies pour répondre notamment aux besoins des personnes seules et des familles monoparentales.

Il s'agit toutefois d'être vigilant au respect d'une superficie minimale des logements afin d'offrir un certain confort aux ménages. Ainsi, une surface habitable de 45 m² pour un T2 et de 65 m² pour un T3 par exemple, semblent des surfaces minimales qu'il serait bon de respecter.

Évolution de la surface habitable moyenne des logements mis en chantier entre 2015 et 2020 dans le Pays de Lunel



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Sitadel2 (données en date réelle), exploitation A'U

2.2.3 Des trajectoires résidentielles complexes entraînent une diversification de la demande en logements au cours de la vie

Des parcours résidentiels de plus en plus complexes

Tout au long de sa vie, une personne aura besoin de nombreux logements, aux caractéristiques différentes. En ville, dans le périurbain, en appartement ou en maison individuelle, en location ou en pleine propriété.

Si les enquêtes d'opinion qui se succèdent rappellent inlassablement le statut de la maison individuelle avec jardin comme le logement le plus désiré par les français, la réalité est plus complexe.

Aux différentes étapes de sa vie, les besoins évoluent. Ainsi, un jeune en décohabitation aura le plus souvent une préférence pour un appartement en ville en location, tout comme une personne âgée appréciera de se rapprocher des commodités urbaines à partir d'un certain âge. Par ailleurs, la maison individuelle demeure inaccessible à une grande partie des ménages dont les capacités financières imposent un statut de locataire ou l'acquisition d'une plus petite superficie, en immeuble collectif.

En matière de réflexion sur les besoins en logements des ménages, dans le Pays de Lunel comme ailleurs, il s'agit ainsi de prendre du recul sur l'aspiration à la maison individuelle et de bien la considérer comme une solution de logement parmi d'autres pour des ménages ayant un certain niveau de revenus, à une certaine étape de leur parcours résidentiel. A plus forte raison dans la conjoncture actuelle où la hausse des prix conjuguée à la hausse des taux d'intérêt et à une plus grande rigueur des banques pour accorder des prêts immobiliers rend encore plus difficile l'accession à la propriété.

Au-delà de ces considérations, les évolutions des modes de vie de ces dernières décennies

renforcent la nécessité de développer une offre diversifiée de logements, en matière de formes urbaines et de typologies, comme en matière de produits de logements, de l'accession libre au logement locatif social en passant par l'accession abordable.

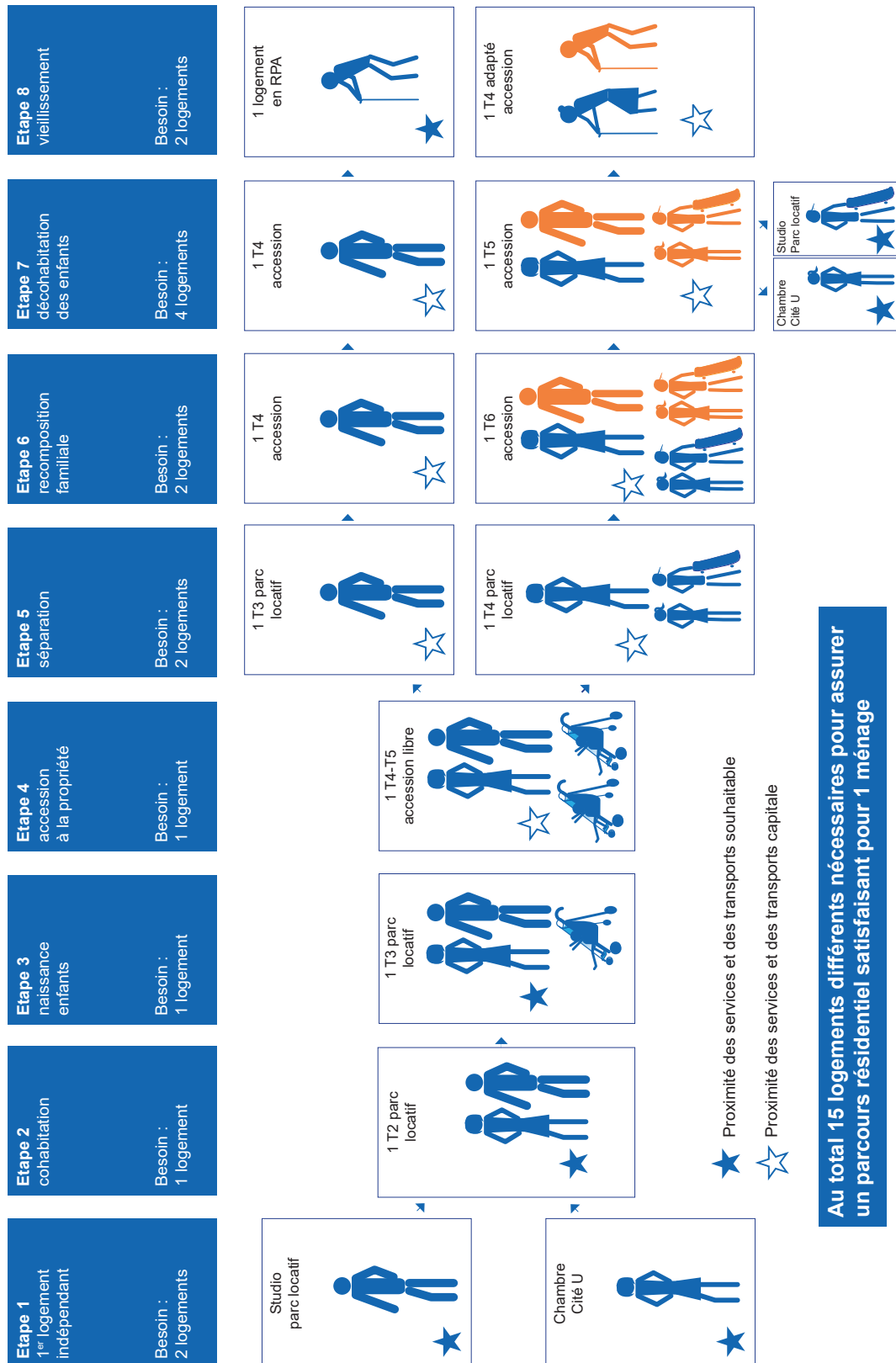
En effet, les parcours professionnels ne présentent plus la même linéarité que par le passé, les reconversions, les ruptures conventionnelles ou les périodes de chômage sont beaucoup plus fréquentes. Tandis que les parcours personnels sont également plus hachés avec une fréquence toujours plus forte des séparations et divorces, et une hausse des familles monoparentales.

Aussi, le PLH portera une attention particulière sur plusieurs étapes du parcours résidentiel, aujourd'hui particulièrement difficiles pour les habitants du Pays du Lunel :

- L'accès à un logement du parc locatif social pour les ménages modestes, avec un délai d'attente qui s'allonge.
- La location d'un petit logement (studio, T2) lors du départ du logement familial, en particulier dans les villages.
- L'achat d'un premier logement dans le marché libre pour les jeunes couples, avec ou sans enfant(s).

Pour répondre à ces enjeux et aux besoins de tous les ménages du Pays de Lunel, l'utilisation des outils du PLU tels que les OAP ou les secteurs de mixité sociale est un préalable nécessaire à la définition d'opérations d'ensemble dont la programmation en logements et le choix des formes urbaines seront respectueux des principes établis par les élus locaux.

Un exemple de besoins en logements induits par un parcours résidentiel



3

Un marché immobilier dynamique, en concurrence avec les territoires voisins



La période récente est marquée par deux tendances fortes, en partie complémentaires.

D'une part, il s'agit d'une baisse de la construction neuve depuis 2014, liée notamment à des démarches de révision de nombreux documents d'urbanisme, dont les procédures étaient en attente de l'approbation du SCoT. Cette baisse a été particulièrement marquée à Lunel où l'action publique s'est concentrée dans la redynamisation du cœur de ville. Une reprise de la construction est constatée depuis 2021 et une nouvelle dynamique est engagée.

D'autre part, il s'agit d'une hausse particulièrement rapide des prix du marché immobilier, dans l'ancien comme dans le neuf. Cette hausse peut être assimilée à un phénomène de rattrapage des prix par rapport aux territoires voisins du Grand Pic Saint Loup, du Pays de l'Or et de Montpellier Méditerranée Métropole. C'est aussi le signe d'un territoire attractif dont l'inauguration du lycée de Sommières a renforcé la demande, en particulier dans les villages du Nord du territoire.

Face à ces constats, un double enjeu de relance de la construction et de plus grande maîtrise de l'offre nouvelle et du foncier émerge.

3.1 Une baisse continue de la construction depuis 2016, particulièrement marquée à Lunel

3.1.1. Un rythme de construction nettement inférieur aux territoires limitrophes

Avec 4 logements pour 1 000 habitants en moyenne de 2015 à 2021, le rythme de construction du Pays de Lunel est le plus faible de son environnement proche, en particulier en comparaison des EPCI voisins du Pays de Sommières et de Rhône, Vistre, Vidourle.

Cette faiblesse de la construction est liée à plusieurs phénomènes.

Tout d'abord, elle est liée à des documents d'urbanisme anciens dont les "droits à construire", à savoir les zones à urbaniser ou encore les disponibilités au sein des zones constructibles ont déjà été largement consommés. Ainsi, 8 communes du Pays de Lunel sont aujourd'hui au RNU et parmi les 6 communes dotées d'un PLU opposable, seules 2 ont un document approuvé depuis moins de 10 ans.

Cette situation est en partie liée à la démarche d'élaboration du SCoT qui a connu certaines difficultés. Ainsi, après une procédure d'élaboration engagée le 26 février 2015, le SCoT a été arrêté le 28 juin 2019, sans toutefois avoir été approuvé, suite à un avis défavorable des services de l'Etat au second semestre 2019. Relancée en 2020, l'élaboration du SCoT a fait l'objet d'un débat en PADD le 1^{er} mars 2021, avant d'être définitivement approuvée le 9 février 2023.

Or, ces difficultés ont eu des répercussions sur la révision de plusieurs PLU dont la démarche a été mise en pause dans l'attente de l'approbation du document de portée supérieure. Au total, 6 communes sont dans cette situation.

Indice de construction neuve pour 1 000 habitants dans le Pays de Lunel et les territoires voisins entre 2015 et 2021

L'info clé

“ Un rythme de construction deux fois plus faible que dans la CC Rhony, Vistre, Vidourle ”



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Sitadel2 (données en date réelle), exploitation A'U

Un recul continu et marqué de la construction à partir de 2014

L'autre facteur explicatif est celui du recul assez marqué de la construction neuve à Lunel, que la hausse observée dans les communes de Lunel-Viel et de Marsillargues n'a pas pu compenser.

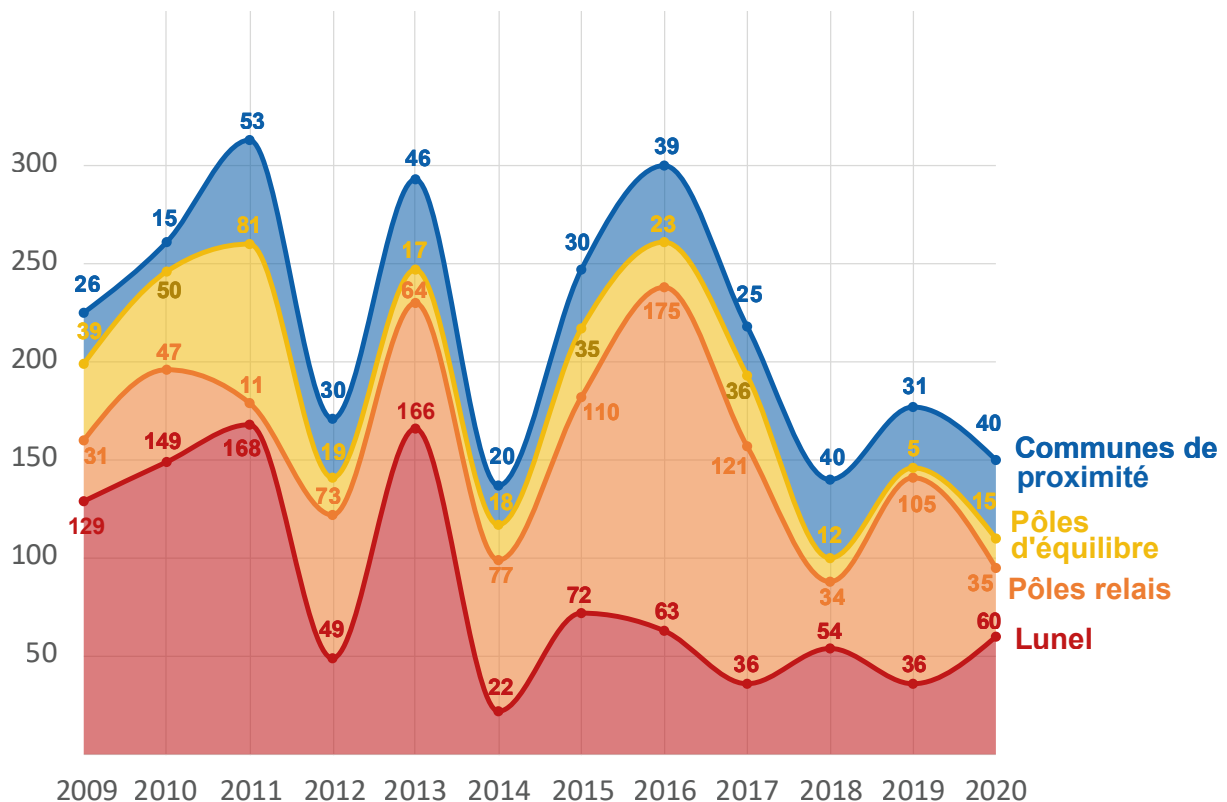
La baisse de la construction à Lunel peut s'expliquer par un PLU de 2007 dont les effets ont été significatifs jusqu'en 2013, avec un rythme de plus de 130 logements construits par an entre 2009 et 2013, mais qui n'offre que peu de capacités foncières aujourd'hui. Ainsi, entre 2017 et 2020 le rythme de construction n'est plus que de 46 logements par an.

Elle s'explique également par la volonté, réaffirmée en 2020, d'intervenir en priorité sur le centre ancien en réhabilitation et en réinvestissement urbain. Cette ambition s'est traduite par la signature, au cours des années

2019 et 2020, d'une convention NPNRU, d'une convention d'OPAH RU ainsi que d'une Opération de Revitalisation de Territoire. Elle devrait porter ses fruits au cours du premier PLH avec une trentaine d'immeubles en Opération de Restauration Immobilière ou en projet de recyclage urbain.

De 2015 à 2017, la réalisation de projets majeurs à Lunel-Viel et à Marsillargues a permis de compenser en partie la baisse de la construction à Lunel. Ce n'est plus le cas depuis 2018, avec un rythme annuel moyen de 150 mises en chantier. A titre de comparaison, ce rythme était de plus de 250 logements entre 2009 et 2013. Cette dynamique à la baisse a entraîné un décrochage par rapport à des territoires comme le Pays de l'Or ou Rhony, Vistre, Vidourle.

Nombre de logements mis en chantier dans le Pays de Lunel entre 2009 et 2020 par typologies de communes



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Sitadel2 (données en date réelle), exploitation A'U

3.1.2. Près de deux-tiers de maisons individuelles dans la construction neuve

Une majorité de logements individuels et une construction d'appartements localisée essentiellement à Lunel-Viel et Marsillargues

La construction de maisons individuelles représente près des deux-tiers (62%) de la production neuve, avec une moyenne d'environ 150 logements par an entre 2015 et 2021.

Cette construction est répartie entre les lotissements et les réalisations en diffus, notamment dans le cadre de divisions parcellaires permises par la suppression de la taille minimale des parcelles depuis la loi Alur du 24 mars 2014.

La construction en diffus tend à prendre de plus en plus d'importance et la tendance devrait s'accroître avec l'objectif de "Zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050, instauré par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

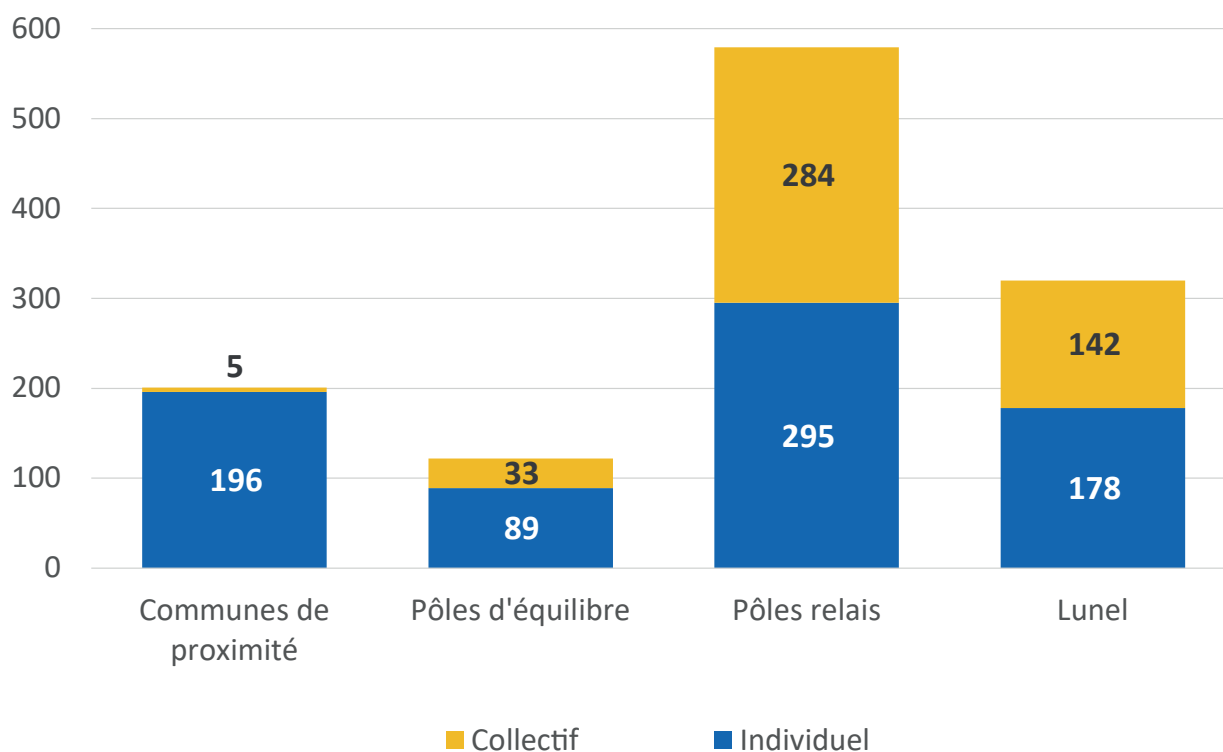
La construction de maisons individuelles est localisée pour un quart dans les communes

de proximité et les villages de moins de 800 habitants et en majorité (62%) dans le cœur d'agglomération.

Lunel se distingue des autres communes du cœur d'agglomération avec une majorité de logements individuels construits sur la période (56%), en lien notamment avec la réalisation des lotissements de la Vinaigrerie et du Clos de Sélény.

En revanche, les autres communes du cœur d'agglomération ont une part de 50% de logements collectifs dans la construction, soit près de 300 logements et 61% de l'offre nouvelle en appartements. Cette offre nouvelle est essentiellement localisée dans la ZAC de la Laune à Marsillargues et dans les programmes du quartier de Lune et du lotissement des Horts à Lunel-Viel.

Formes urbaines des mises en chantier entre 2015 et 2021 par typologies de communes



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Sital2 (données en date réelle), exploitation A'U

La construction individuelle répond en majorité aux habitants du territoire et pour un tiers aux habitants de Montpellier et de sa couronne périurbaine

Les particuliers ayant construit leur maison dans le Pays de Lunel entre 2015 et 2021 vivaient déjà pour plus de la moitié d'entre eux (58,4%) sur le territoire, voire dans la même commune, au moment du dépôt du permis de construire.

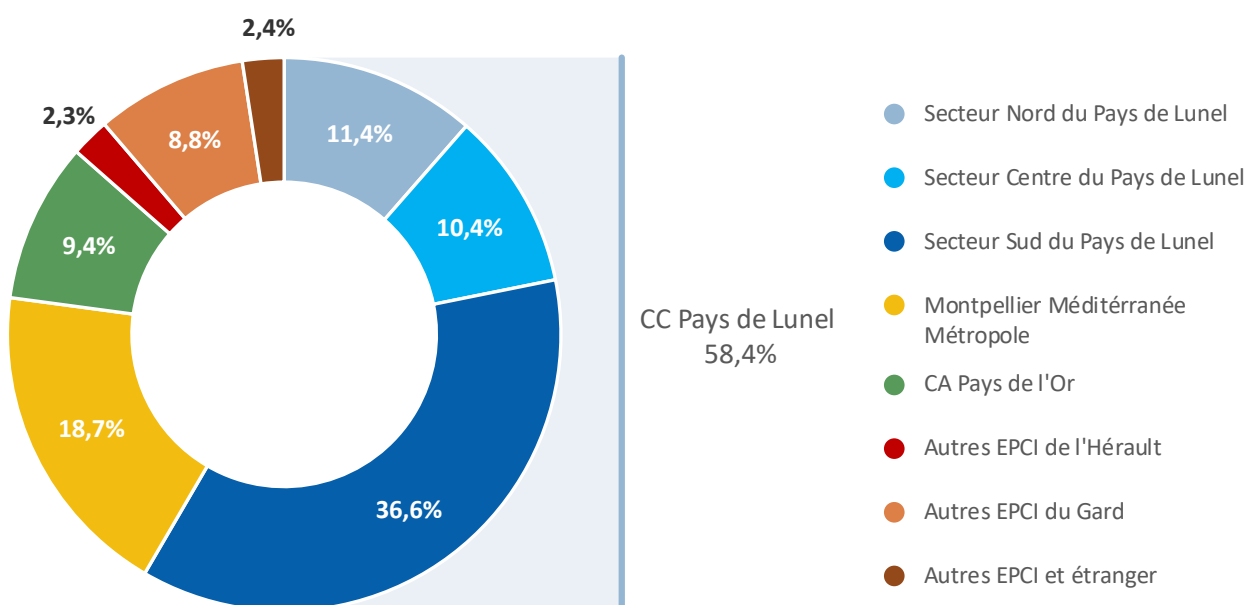
Toutefois, ce chiffre est à nuancer. Il peut s'agir pour partie de ménages récemment installés sur la commune qui cherchent à accéder à la propriété sur le territoire dans le cadre de leurs parcours résidentiel. En effet, il est rare qu'un ménage arrivant d'une autre région s'installe directement avec un projet de construction neuve.

Une autre information est intéressante, l'attractivité du territoire et des prix des terrains à bâtir pour les habitants de Montpellier et de sa couronne périurbaine.

Ces derniers représentent environ 30% des ménages ayant construit une maison dans le Pays de Lunel ces 5 dernières années. Tandis que près d'un sur cinq viennent directement d'une commune de Montpellier Méditerranée Métropole.

Moins de 9% des ménages ayant construit leur logement sur le territoire viennent du Gard, une proportion faible au regard de la proximité du territoire avec ce département voisin. En revanche, la dynamique est plus forte en sens inverse, en raison de prix moins élevés dans la partie Ouest du Gard que dans la Communauté de communes du Pays de Lunel.

Origine géographique des pétitionnaires de permis de construire de maisons individuelles entre 2015 et 2021



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Sitadel2 (données en date réelle), exploitation A'U



Lotissement récent à Saturargues.



Travaux de viabilisation de l'opération du Jardin des Vals à Saussines.

3.2 Une activité immobilière et des prix en hausse

3.2.1 Des maisons dans l'ancien abordables, mais dont la hausse des prix renforce les difficultés d'accession à la propriété des primo-accédants

Une forte reprise de l'activité immobilière depuis 2016

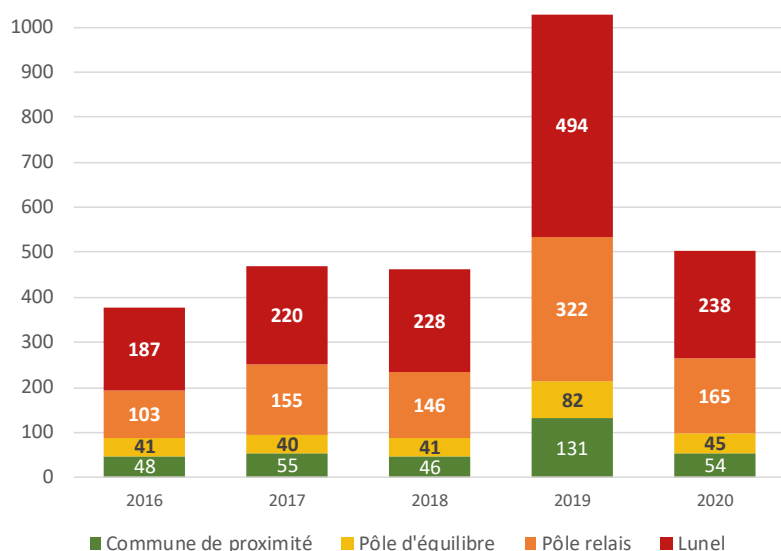
La période 2011-2015 est marquée par une certaine atonie du marché avec moins de 350 maisons échangées par an.

Depuis 2016-2017 la reprise de l'activité immobilière se traduit par une hausse nette du nombre de mutations, symbolisée par le pic de ventes observé en 2019 avec plus de 1 000 mutations dans le Pays de Lunel. L'année

2020, encore incomplète, dépasse également les 500 ventes.

Il est à noter que 2019 fut une année exceptionnelle puisqu'au niveau national, pour la première fois en France, la barre du million de logements vendus dans l'ancien a été franchie. C'est le cas également en 2020 et probablement en 2021 selon les dernières estimations.

Répartition des ventes de maisons anciennes depuis 2016 selon l'armature urbaine du SCoT

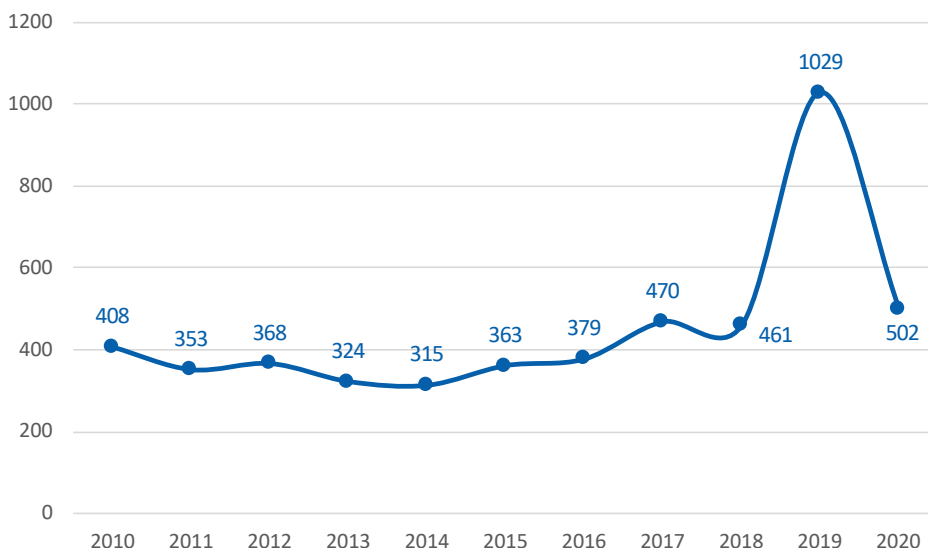


Assez générale, la hausse de l'activité est essentiellement portée par Lunel et le cœur d'agglomération qui concentrent 80% des ventes de maisons anciennes.

Elle bénéficie :

- de taux d'intérêt immobilier historiquement bas,
- d'un déficit d'offres par rapport aux demandes,
- et d'un attrait pour les biens offrant un extérieur, a fortiori depuis la crise de la Covid-19.

Nombre de ventes de maisons anciennes entre 2010 et 2020 dans le Pays de Lunel



Source : DGFIP - Demande de Valeur Foncière, exploitation A'U

L'info clé

“ Avec 1 029 ventes de maisons dans l'ancien, 2019 est une année record ”

Des prix de marché attractifs, proches de ceux constatés dans l'Est du Gard

En corollaire de la hausse des mutations, on constate une hausse des prix.

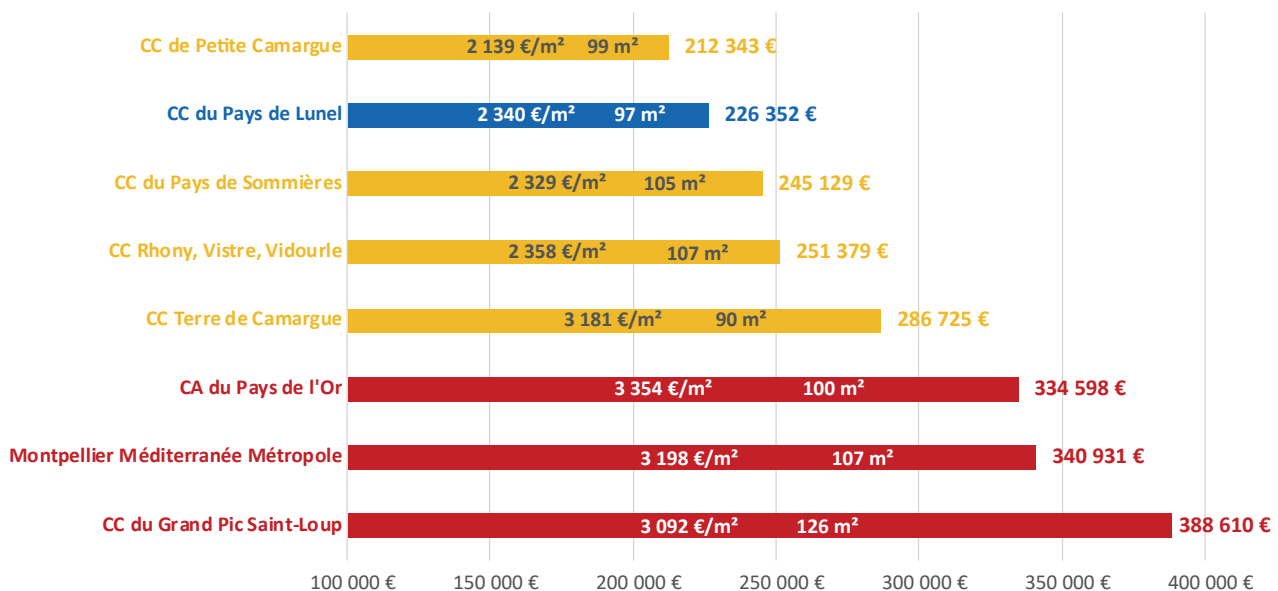
Ainsi, entre la période 2010-2015 et la période 2016-2020, le prix moyen d'une maison dans le Pays de Lunel est passé de 211 961 € à 226 352 €, soit une hausse d'environ 7%, dans la tendance générale des territoires voisins.

Cette hausse s'accélère depuis 2019. Ainsi, en 2020, le prix moyen a dépassé les 2 500 €/m².

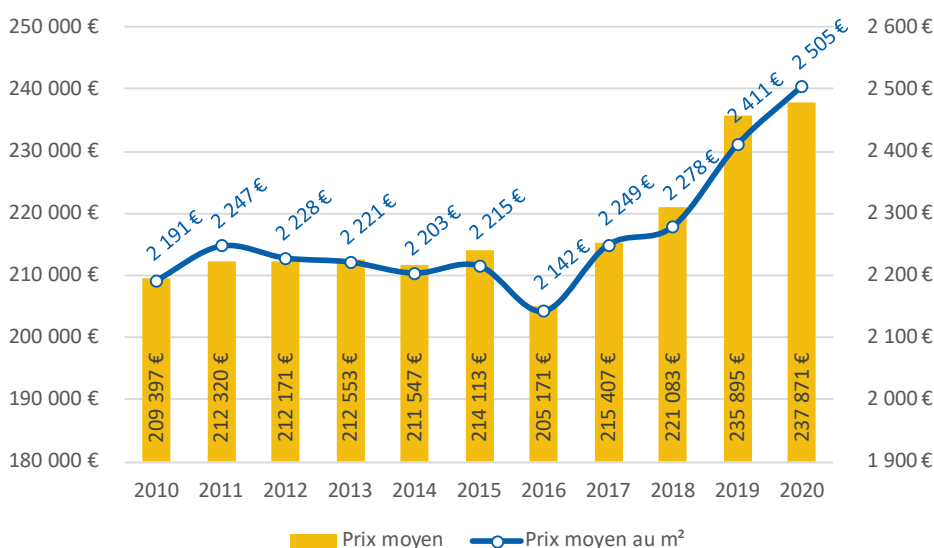
Avec une moyenne de 2 340 €/m² entre 2016 et 2020, le territoire se situe dans les niveaux de prix des Communautés de communes voisines de l'Est gardois, telles que le Pays de Sommières et Rhône, Vistre, Vidourle.

Il offre des prix particulièrement attractifs pour les ménages de Montpellier et de sa grande couronne, où les prix sont nettement supérieurs, entre 3 000 et 3 500 €/m², avec des biens de plus grande superficie.

Prix de vente moyen des maisons dans l'ancien entre 2016 et 2020 dans le Pays de Lunel et les territoires voisins



Evolution des prix des maisons anciennes dans le Pays de Lunel depuis 2010



L'info clé

“ En 2020, il faut compter 237 871 € pour acheter une maison dans le Pays de Lunel ”

Source : DGFIP - Demande de Valeur Foncière, exploitation A'U

De fortes disparités de produits et de prix entre le Sud et le reste du Pays de Lunel

Avec plus de la moitié des maisons vendues moins de 225 000 €, le marché lunellois est l'un des plus abordables de l'Hérault. Le constat est particulièrement vrai pour Lunel et le cœur d'agglomération.

Ainsi, à Lunel et dans les pôles relais, environ 30% des ventes sont inférieures à 175 000 €, tandis que les biens supérieurs à 275 000 € sont assez rares, avec une nuance pour Saint-Just et Saint-Nazaire-de-Pézan où plus de la moitié des maisons est vendue plus de 275 000 €. Le prix moyen d'une maison dans le secteur Sud est ainsi de 212 000 €, pour un prix de 2 276 €/m².

Cet écart de prix avec le reste du territoire s'explique en grande partie par la nature des biens. Dans le cœur d'agglomération, les maisons ont une surface moyenne de 93 m² sur des terrains de 600 m² et sont constitués à près de 75% de 4 pièces et moins. Il s'agit en grande partie de maisons de ville de constructions assez anciennes, avec des travaux de rénovation qui

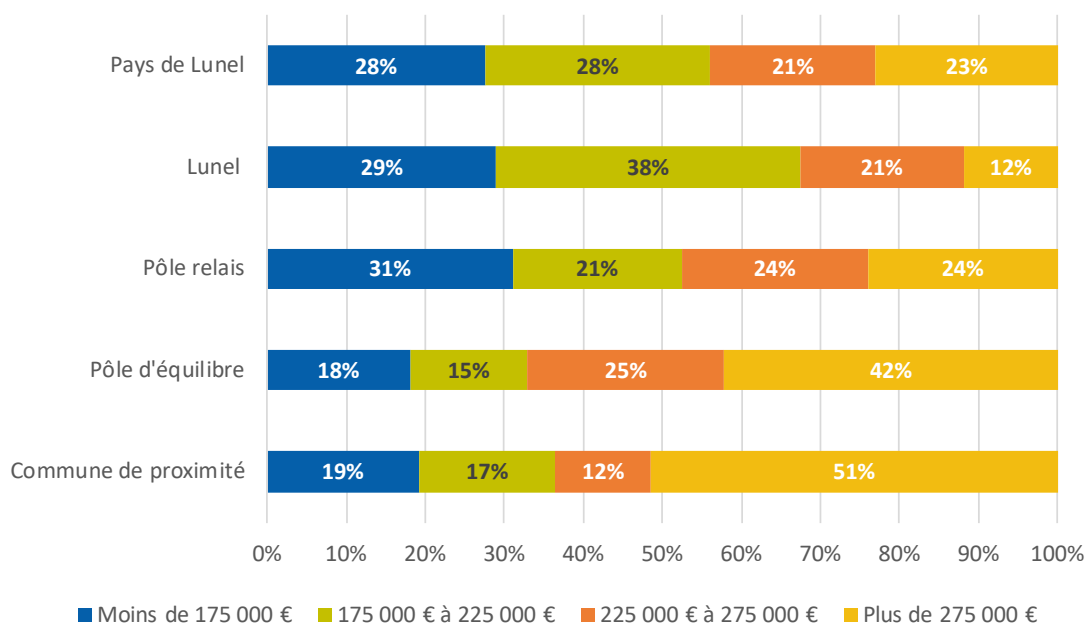
peuvent être importants et augmentent le coût global de l'acquisition.

Dans les secteurs Nord et Centre, les maisons sont plus grandes (110 m²), plus récentes et offrent des terrains de plus grande superficie, entre 1 200 et 1 500 m² en moyenne. Ainsi, les prix se situent en moyenne autour de 277 000€ dans le Nord et 290 000 € dans les communes du centre du Pays de Lunel.

La moitié des maisons est ainsi vendue à un prix supérieur à 275 000 €, tandis que les biens inférieurs à 175 000 € représentent moins de 20% des mutations.

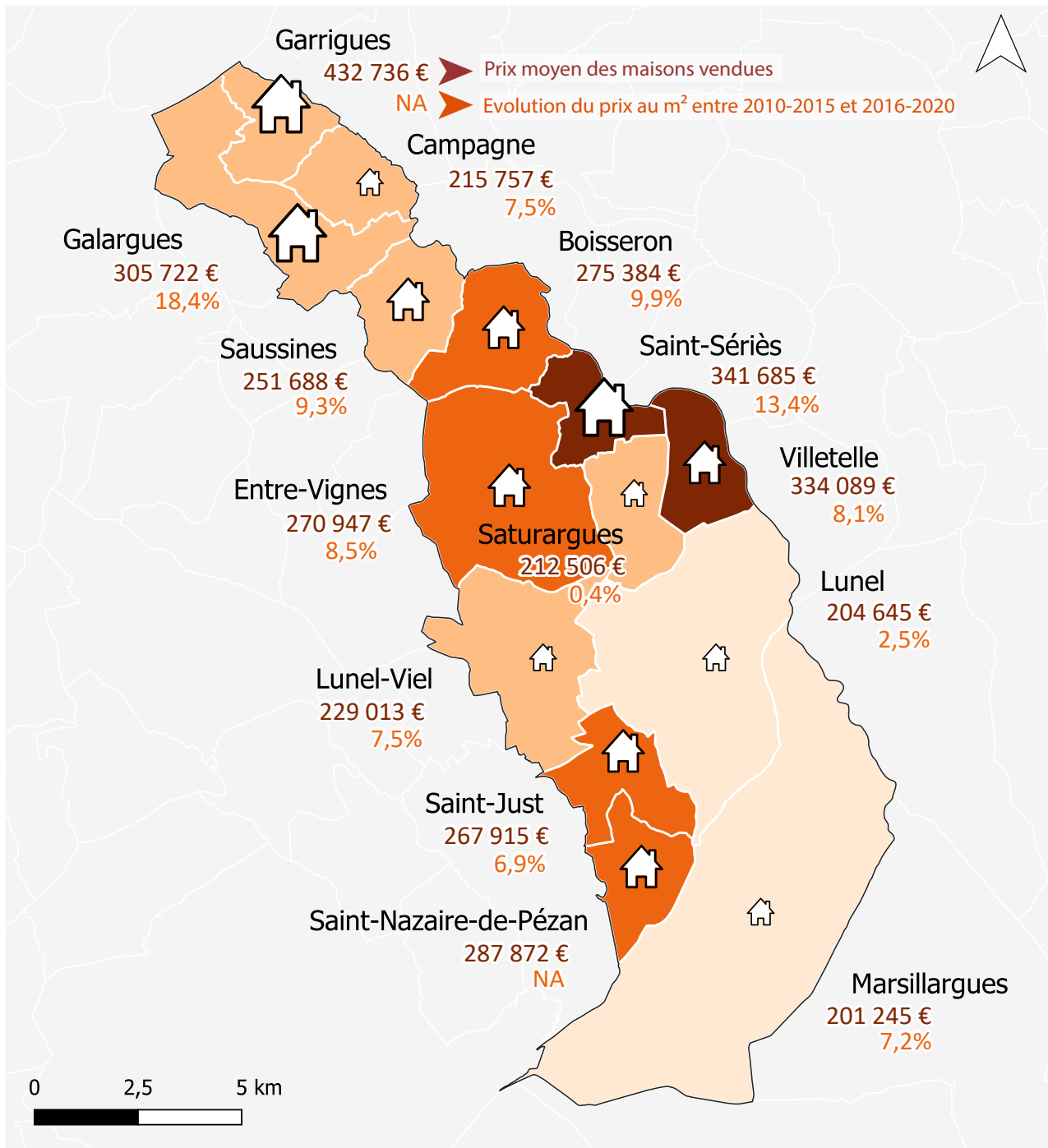
Les communes du centre connaissent les prix les plus élevés avec des maisons qui s'échangent autour de 340 000 € à Villetelle et Saint-Sériès, soit 2 800 €/m² pour des maisons de grande taille (120 m²) sur de grands terrains. Toutefois, on observe des prix un peu moins élevés et des maisons plus petites à Saturargues.

Gamme de prix des mutations de maisons dans l'ancien entre 2016 et 2020



Source : DGFIP - Demande de Valeur Foncière, exploitation A'U

Caractéristiques et prix moyen des maisons vendues dans les communes du Pays de Lunel entre 2016 et 2020



Prix au m² moyen des maisons entre 2016 et 2020 (€/m²)

- Inférieur à 2 250€
- De 2 250€ à 2 500€
- De 2 500€ à 2 700€
- Supérieur à 2 700€

Surface moyenne des maisons entre 2016 et 2020 (m²)

- Inférieure à 100m²
- Entre 100m² et 130m²
- Supérieure à 130m²

Source : DGFIP - Demande de Valeur Foncière, exploitation A'U

3.2.2 Une hausse très nette du prix des terrains à bâtir

Un phénomène de rattrapage des prix dans un contexte de raréfaction de l'offre

Entre 2016 et 2020, 80 terrains à bâtir ont été vendus en moyenne chaque année dans le Pays de Lunel.

Sur la période, le prix moyen s'élève à 128 351€ pour une superficie de 480 m², soit 267 €/m². Le prix et la surface moyenne des terrains à bâtir placent le Pays de Lunel dans la moyenne des EPCI environnants.

En dehors du Pays de l'Or qui se caractérise par des lots de petite taille (387 m²) et du Grand Pic Saint-Loup par des lots de grande taille (741 m²), la superficie des terrains à bâtir est assez homogène entre les différents territoires proches du Pays de Lunel, autour d'une valeur médiane d'environ 510 m².

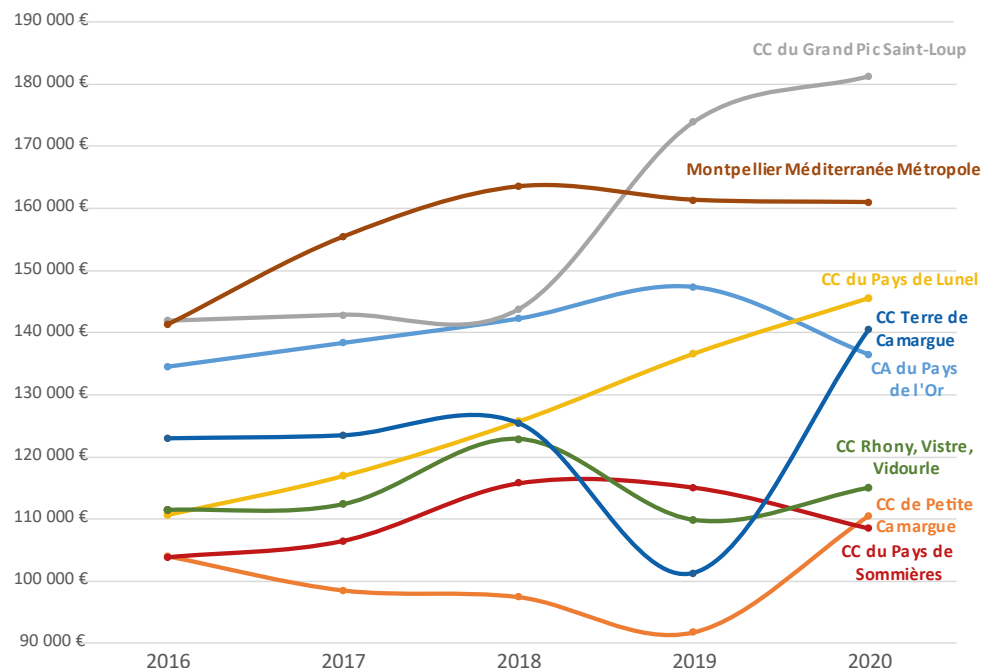
D'ailleurs, on n'observe pas de baisse significative de la taille des terrains à bâtir ces dix dernières années, mais plutôt des variations annuelles au gré des lotissements commercialisés.

On observe deux évolutions significatives ces dernières années dans le marché du terrain à bâtir.

La première est le recul récent mais continu de l'offre dans Montpellier Méditerranée Métropole et dans le Pays de l'Or. D'environ 400 à 500 ventes annuelles jusqu'en 2017, seulement 150 terrains à bâtir ont été commercialisés en 2019 et 2020 sur ces territoires.

Cette raréfaction de l'offre dans la métropole accroît la tension du marché et la hausse des prix dans la grande couronne périurbaine dont fait partie le Pays de Lunel. Et c'est le deuxième enseignement de l'analyse. On constate un phénomène de rattrapage des prix dans le Pays de Lunel avec une hausse très marquée ces dernières années, puisqu'on est passé d'un prix moyen de 110 000 € en 2016 à près de 150 000 € en 2020 pour des superficies moyennes stables.

Evolution du prix moyen des terrains à bâtir depuis 2016 dans le Pays de Lunel et les territoires voisins



Source : DGFIP - Demande de Valeur Foncière, exploitation A'U

L'info clé

“ Une baisse du nombre de ventes et une hausse du prix médian des terrains à bâtir ”

Un phénomène de rattrapage des prix dans un contexte de raréfaction de l'offre

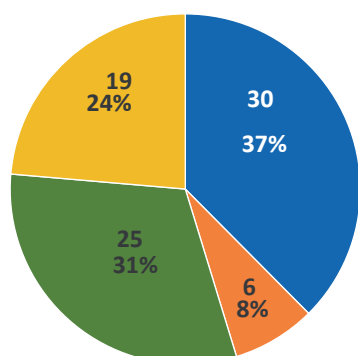
Le marché du terrain à bâtir est réparti de manière assez équilibrée entre les différentes communes du territoire. Avec une vingtaine de ventes annuelles, Lunel représente environ un quart du marché, les pôles relais et les communes de proximité un tiers chacun avec 25 à 30 ventes annuelles en moyenne.

Entre 2016 et 2020, les communes du Nord du Pays de Lunel ont proposé les superficies les plus importantes (708 m² en moyenne) et les prix les moins élevés au m² (185€/m²) mais les plus élevés au regard du montant de la mutation (131 000 €).

A l'inverse, c'est dans les pôles relais du cœur d'agglomération, où de nombreux lotissements ont été mis en chantier, que les superficies des terrains à bâtir sont les plus petites, avec une moyenne de 300 m². Ainsi, les prix y sont les plus élevés, de l'ordre de 350 €/m², avec toutefois le montant d'acquisition le plus faible du territoire communautaire, autour de 106 000 €.

En tant que ville centre, Lunel se distingue par une surface moyenne supérieure de 500 m², supérieure à celle des pôles relais. Le prix moyen est similaire à celui du Pays de Lunel.

Répartition des mutations de terrains à bâtir entre 2016 et 2020 en moyenne annuelle par typologies de communes

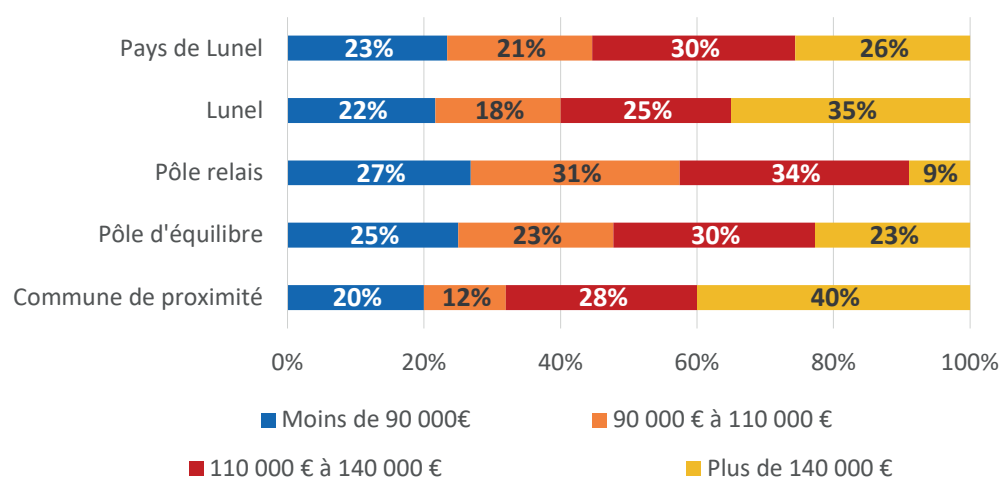


■ Commune de proximité ■ Pôle d'équilibre ■ Pôle relais ■ Lunel

L'info clé

Un prix de vente moyen de 128 351 € pour une superficie de 480 m² entre 2016 et 2020

Gamme de prix des mutations de terrains à bâtir entre 2016 et 2020



Source : DGFIP - Demande de Valeur Foncière, exploitation A'U

3.2.3 L'activité immobilière est concentrée dans le cœur d'agglomération, avec des prix en nette hausse

Un rythme de construction fluctuant entre 2016 et 2022 avec des acquéreurs représentés à parts égales par les investisseurs et les propriétaires occupants

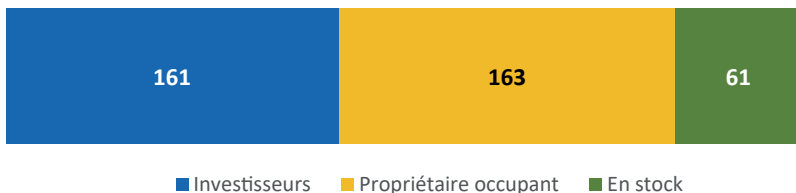
Entre 2016 et le 1^{er} trimestre 2022, 385 logements ont été mis en chantier au sein du Pays de Lunel. Ces derniers ont été construits sur 3 communes : Marsillargues (57% des logements), Lunel (42%) et Lunel-Viel (2%). Au total, ce sont 17 programmes portés par 15 promoteurs différents qui ont été réalisés, avec une moyenne de 23 logements par programme. 92% de ces logements sont en financement strictement libre.

Concernant la commercialisation, 84% des logements mis en chantier entre 2016 et 2022 étaient commercialisés début 2022. 50% des logements ont été vendus à des investisseurs et 50% à des propriétaires occupants.

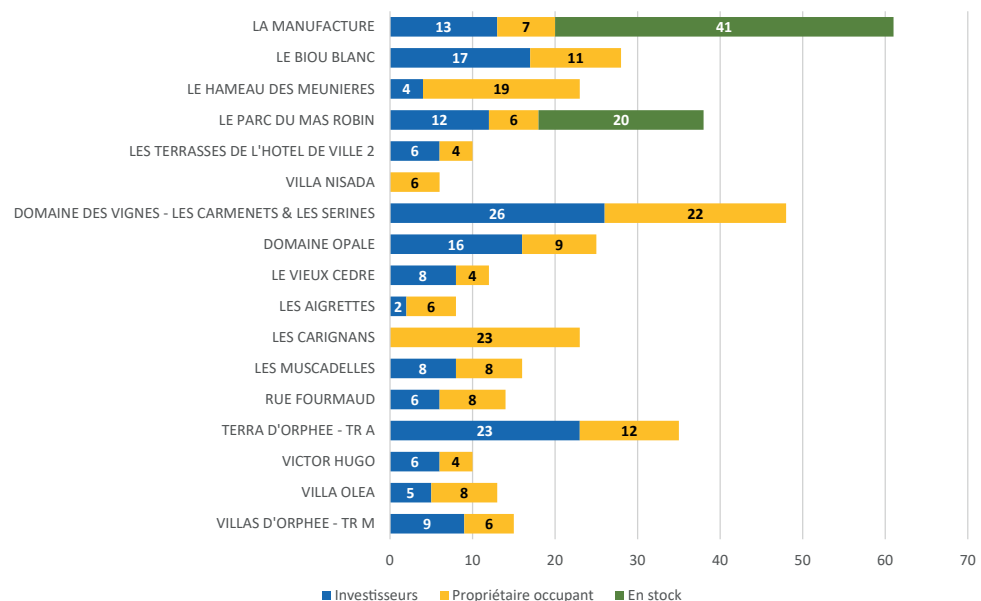
Les profils d'acquéreurs par programme révèlent certains programmes avec une dominante de propriétaires occupants : Les Carignans (100%), Villa Nisada (100%), La Hameau des Meunières (83%), Les Aigrettes (75%), etc. Ces programmes comptent une large dominante de T4 et de T3. A l'inverse, d'autres programmes comptent une majorité d'investisseurs en défiscalisation comme Le Vieux Cèdre (67%), Terra d'Orphée (66%), Domaine d'Opale (64%), Le Biou Blanc (61%). Ces programmes comptent des T2 et des T3 et pour certains quelques studios.

Deux programmes comptent encore des logements en stock : La Manufacture et Le Parc du Mas Robin, tous deux situés à Lunel.

Etat de commercialisation et profil des acquéreurs au premier trimestre 2022



Profil des acquéreurs des logements neufs par programme



L'info clé

385 logements mis en chantier par la promotion immobilière entre 2016 et le premier trimestre 2022

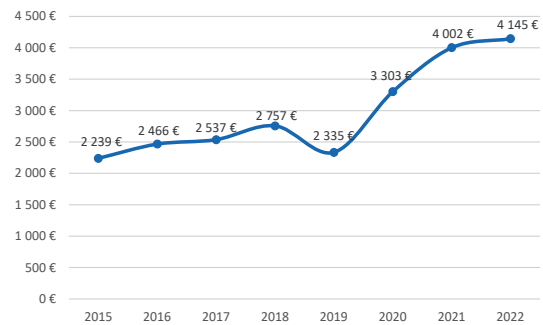
Source : Adéquation 2022, exploitation A'U

Un prix moyen au m² en augmentation

La moyenne de prix de vente dans le neuf est située autour de 3 100 €/m², avec une hausse très nette des prix entre 2015 et 2022. L'offre moyenne correspond à un bien d'une surface de 60 m² pour un prix d'environ 185 800 €. C'est à Lunel-Viel que les prix au m² sont les plus bas (2 128€/m²) et la surface moyenne la plus élevée (88 m²).

Le prix moyen supérieur au prix médian (2770€/m²) révèle l'existence d'un nombre important de programmes avec des prix plutôt bas, contre quelques programmes avec des prix très élevés : les deux programmes les plus chers dépassent les 4000€/m² et sont localisés à Lunel (La Manufacture et Le parc du Mas Robin, principalement composés de T2 et T3).

Evolution du prix de vente moyen au m² entre 2015 et 2022



Concernant le prix moyen au m² par type d'acquéreur, s'il est similaire à la moyenne générale pour les logements vendus à des investisseurs (3100€), il est plus faible pour les propriétaires occupants (2741€). Les logements en stock sont les plus chers (4109€).

Des typologies diversifiées, corrélées au profil de l'acquéreur

Les typologies sont plutôt diversifiées avec une dominance des T3 (47%), suivis des T2 et des T4. Il existe une forte corrélation entre la typologie du logement et le profil de l'acquéreur. Les investisseurs achètent plutôt des petites typologies, tandis que les propriétaires occupants sont tournés vers des typologies plus grandes. Ainsi, plus de 75% des studios et T2 sont vendus à des investisseurs. A l'inverse plus de 90% des

T4 et plus sont vendus à des propriétaires occupants.

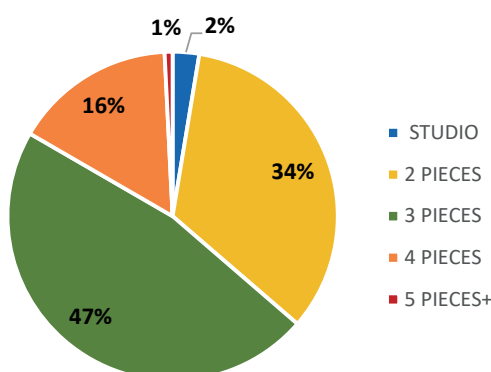
Concernant les formes urbaines, 78% de la production se fait en collectif et 15% en individuel. La promotion immobilière en collectif propose 46% de studios et 2 pièces et 50% de T3. Soit au total 96% de T3 et moins.

L'info clé

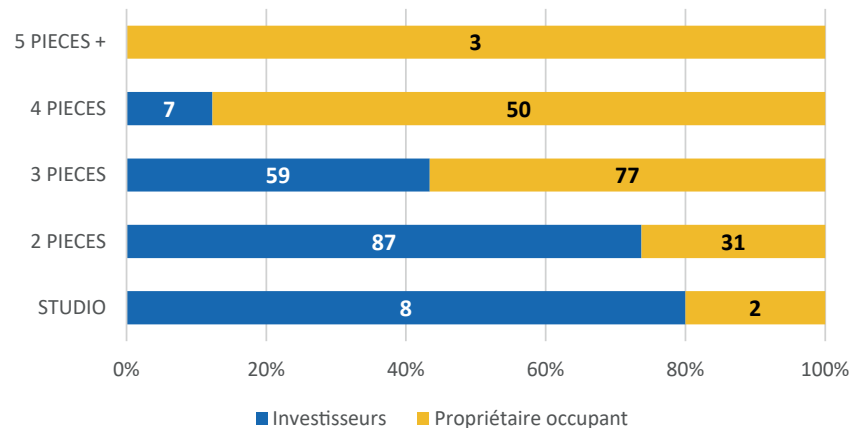
75% des studios et T2 sont vendus à des investisseurs.

Source : Adéquation, exploitation A'U

Typologie des logements mis en chantier par les promoteurs entre 2015 et 2022



Typologie des logements et profils des acquéreurs



4

Un parc globalement récent et en bon état, de nombreuses actions en cours



Les 25 000 logements du Pays de Lunel sont globalement en bon état et de construction récente. La tension sur le marché du logement se traduit par un taux de vacance faible sur le territoire.

Ce portrait global du parc de logements masque des disparités et des phénomènes localisés de concentration de la vacance et de la dégradation du bâti. Ainsi, les signalements et l'analyse des données mettent en avant un parc ancien plus dégradé et une vacance plus marquée dans le cœur de ville de Lunel et, dans une moindre mesure, dans les centres anciens des communes du cœur d'agglomération. C'est pourquoi le cœur de ville de Lunel fait l'objet de nombreux dispositifs et actions publiques, OPAH RU et NPNRU notamment. Le parc de copropriétés concentre 20% des logements, dont un tiers se situe dans des petites copropriétés de moins de 10 logements présentant un déficit d'organisation et de gestion.

Enfin, avec seulement 13% de taux d'équipement et plus de 1 500 ménages en attente d'attribution, le Pays de Lunel présente un fort besoin de développement de l'offre locative sociale, sur l'ensemble des communes du territoire.

4.1 Un parc assez récent, dominé par la maison individuelle

4.1.1. Près de 90% de résidences principales et un taux de vacance assez faible

Le Pays de Lunel compte 23 620 logements au 1^{er} janvier 2018. Parmi ces logements, 21 188, soit près de 90%, sont occupés à titre de résidence principale. Un taux relativement stable ces dix dernières années.

A l'instar des Communautés de communes du Grand Pic Saint-Loup ou de Rhône, Vistre, Vidourle, le Pays de Lunel est un territoire résidentiel qui se caractérise par un taux de résidences secondaires nettement inférieur aux moyennes départementales et régionales.

C'est dans le cœur d'agglomération que la vocation résidentielle est la plus affirmée avec près de 92% de résidences principales à Lunel, plus de 93% à Saint-Just et 90,4% à Lunel-Viel. On compte dans ces communes une très faible part de résidences secondaires (entre

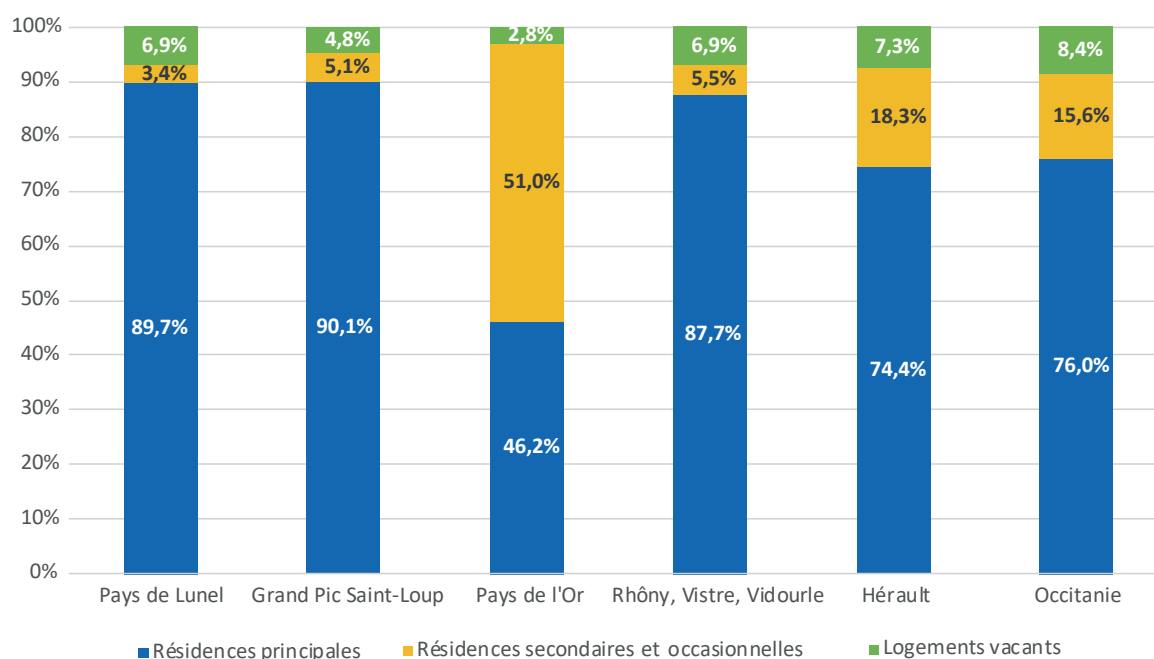
1,2 et 2,1%). Dans les communes de proximité le taux de résidences principales dépasse également les 90%, avec une part de résidences secondaires un peu plus élevée (4,4%).

Au total, l'Insee recense environ 800 résidences secondaires sur le territoire communautaire, dont près de la moitié sont situées dans les communes de Marsillargues (324) et d'Entre-Vignes (101) qui ont une part de résidences secondaires respective de 9,3 et 10,3%.

A Entre-Vignes, cette forte proportion s'explique en grande partie par les 65 villas de la résidence du Domaine de Bacchus et la présence du pôle œnotouristique Viavino.

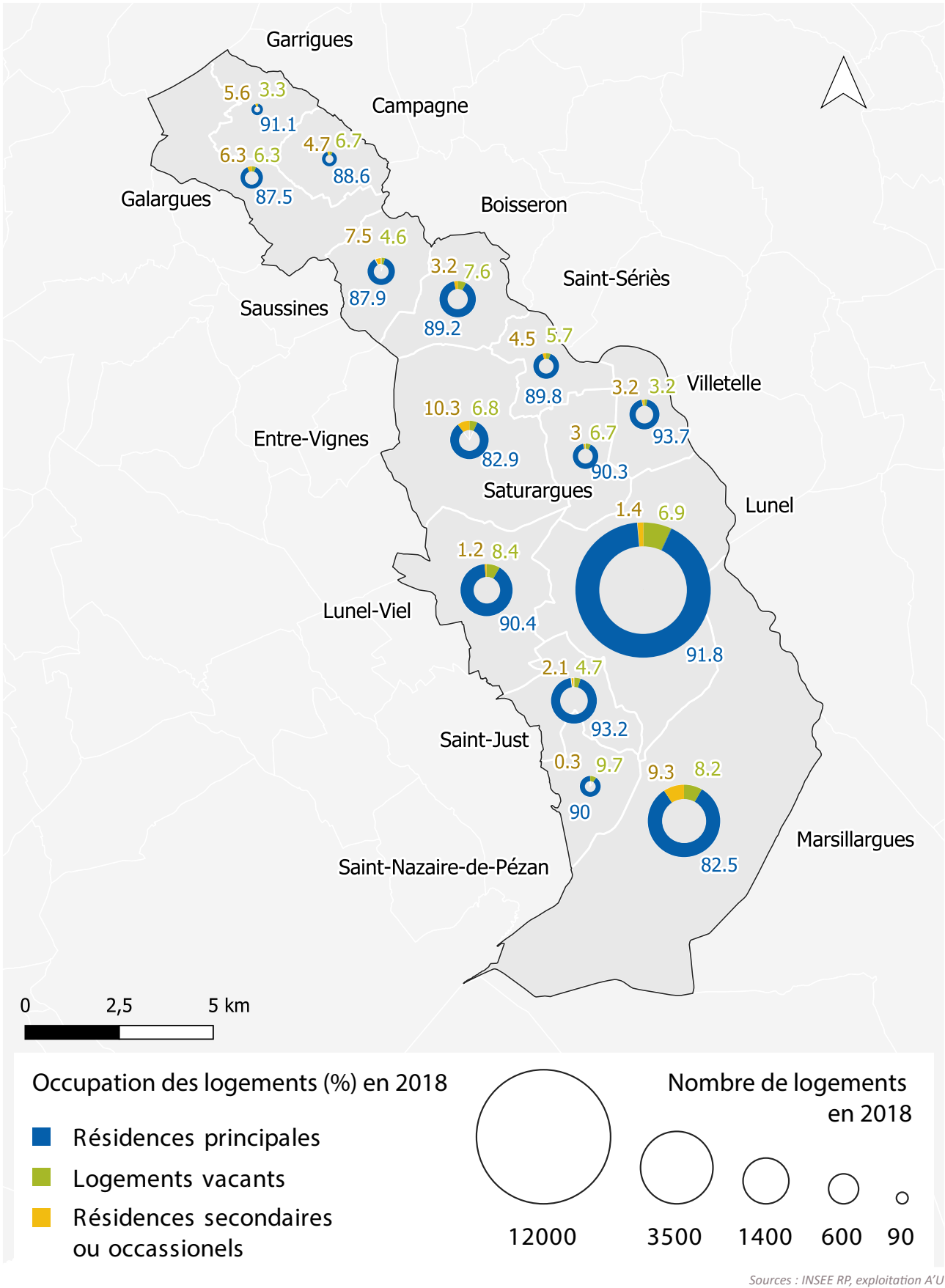
A Marsillargues, la proximité de la mer et de la camargue expliquent largement la proportion de résidences secondaires.

Composition du parc de logements du Pays de Lunel et des territoires voisins en 2018



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Composition du parc de logements dans les communes du Pays de Lunel en 2018



Une grande majorité de maisons, mais une part non négligeable d'appartements

Le Pays de Lunel compte environ 16 500 maisons et 7 000 appartements en 2018.

Avec 70% de maisons, contre 61% en Occitanie et 48% dans l'Hérault, le territoire a un parc de logements dominé par l'individuel. Dans des proportions toutefois moindres que les EPCI voisins du Grand Pic Saint-Loup, du Pays de Sommières ou de Rhône, Vistre, Vidourle, dont la part de maisons oscille entre 80,3% et 86,5%.

Cette différence est liée au poids de Lunel, ville centre qui concentre, avec 5 130 unités, les trois-quarts des appartements de la Communauté de communes. Si les autres communes du cœur d'agglomération comptent 20% de logements collectifs, la part de maisons est de 90% sur le reste du territoire communautaire.

Toutefois, entre 2013 et 2018, la part de collectif a augmenté dans le Pays de Lunel, tandis qu'elle était en baisse dans l'Hérault.

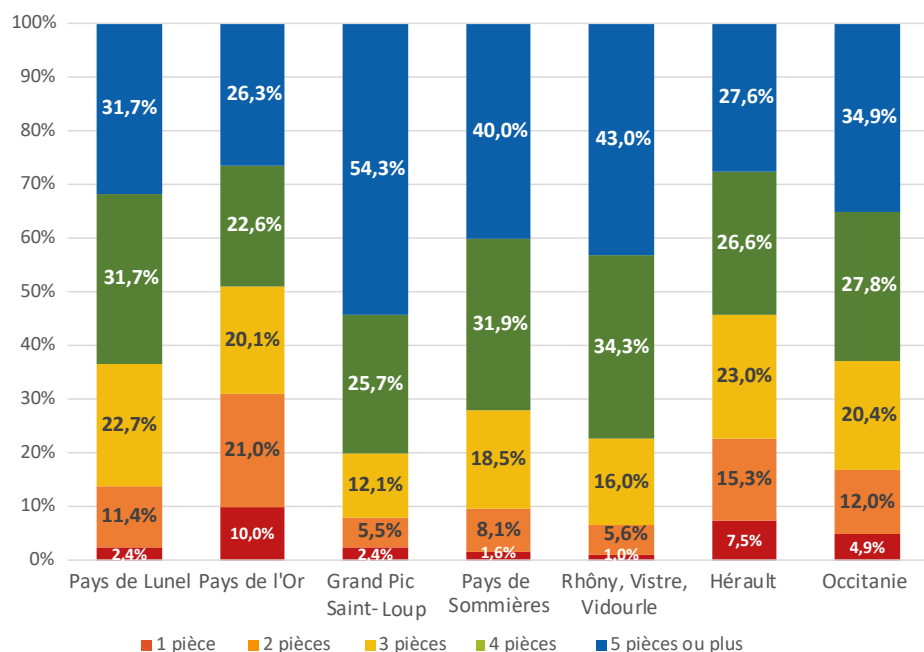
En lien avec les formes urbaines, la typologie du parc de logements est plus diversifiée dans le Pays de Lunel que dans les EPCI voisins.

Similaire à celle de la région, la part de petits logements (T3 et moins) est de 36,5%, soit nettement plus que les EPCI voisins du Grand Pic Saint-Loup, du Pays de Sommières ou de Rhône, Vistre, Vidourle, dont la part de petits logements oscille entre 20% et 28,1%.

Comme pour les formes urbaines, Lunel, qui concentre la moitié des logements du territoire communautaire, regroupe les deux-tiers (63%) des T3 et moins, soit près de 5 000 logements.

A l'inverse, hors du cœur d'agglomération, la part de T5 et plus est de 50%, avec une offre constituée à 90% de maisons individuelles. La part des petits logements est d'environ 20% du parc.

Typologie du parc de logements dans le Pays de Lunel et les territoires voisins en 2018



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Plus de 70% des logements ont été construits après 1970

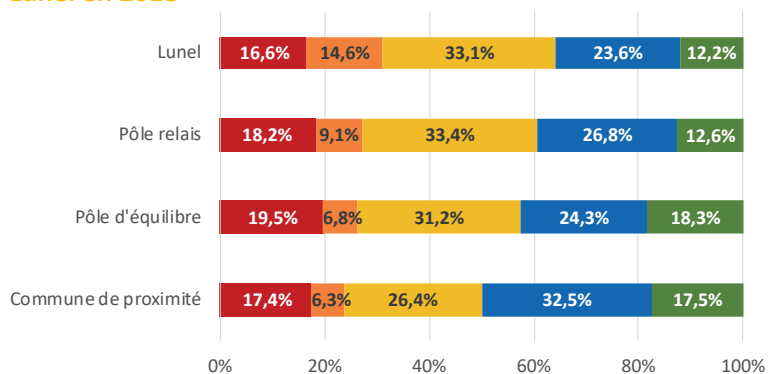
Le Pays de Lunel a un parc récent, avec plus de 70% des logements construits après 1970, soit une part supérieure à celle de l'Hérault et de l'Occitanie. Avec près de 30% de logements construits avant 1970, la Communauté de communes se distingue des EPCI voisins du Grand Pic Saint-Loup et du Pays de l'Or.

De manière assez surprenante, la part des logements construits avant 1945 est aussi

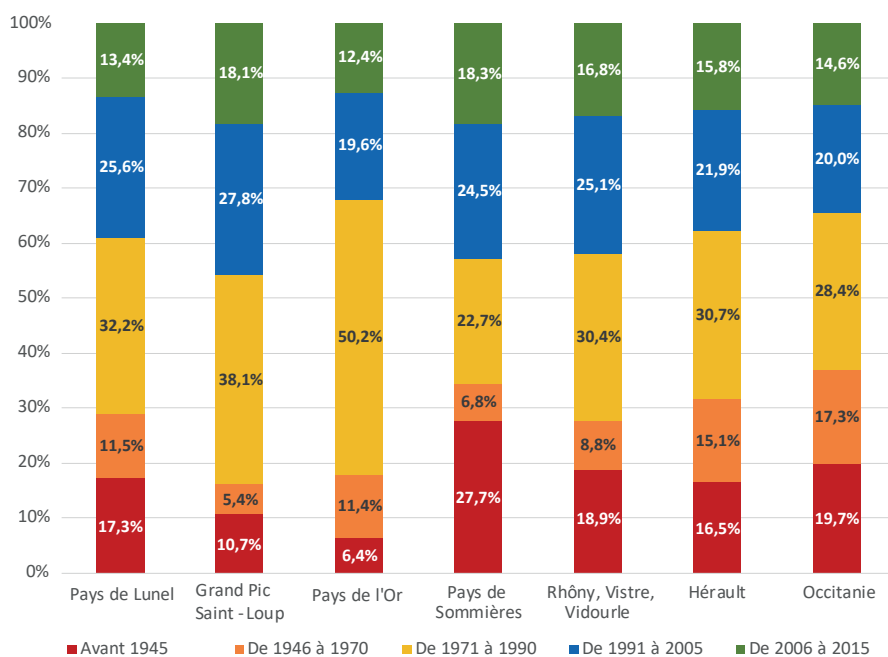
importante dans les communes de proximité que dans les communes du cœur d'agglomération.

En revanche, les logements construits depuis 1991 représentent la moitié du parc dans les communes de proximité, mais seulement 36% à Lunel et 39,4% dans les communes du cœur d'agglomération. Signe d'un rythme de construction plus important dans les villages ces 30 dernières années.

Période de construction des logements dans les communes du Pays de Lunel en 2018



Période de construction des logements dans le Pays de Lunel et les territoires voisins en 2018



L'info clé

“ Situés dans les cœurs des villes et villages, 3 600 logements ont été construits avant 1945 ”

Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Plus de 70% des logements ont été construits après 1970

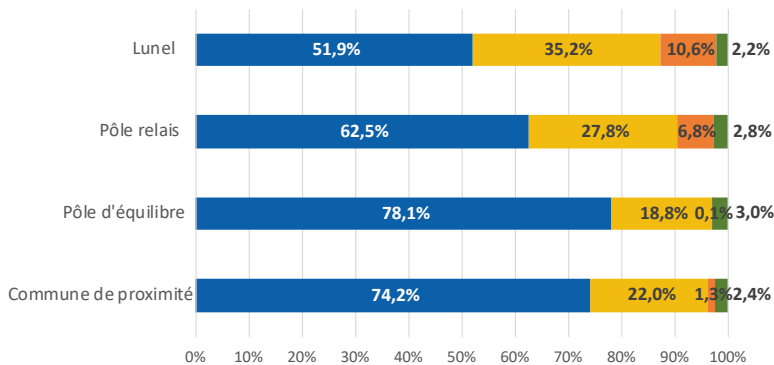
Le Pays de Lunel compte une majorité de propriétaires occupants (59,5%), dans une proportion similaire à celle de la région Occitanie et supérieure à celle de l'Hérault (53%). En comparaison des territoires voisins, l'offre locative y est plus importante.

Le statut d'occupation est étroitement lié à la forme urbaine et à la typologie des logements. Ainsi, dans les communes de proximité et les pôles d'équilibre, où près de 80% des logements

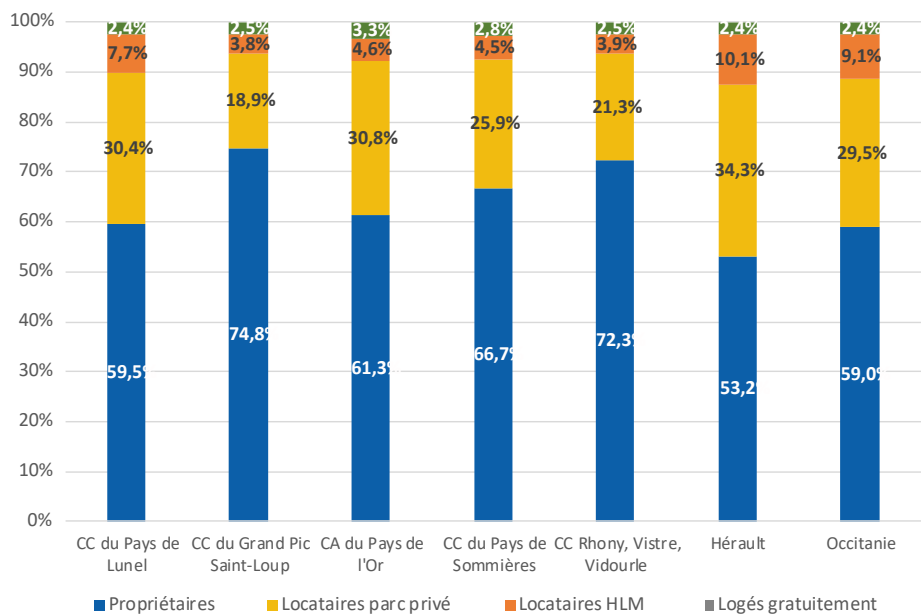
sont des T4 et plus, les trois-quarts des logements sont occupés par leur propriétaire. Il est ainsi difficile pour les familles monoparentales et les jeunes de trouver un logement locatif en dehors du cœur d'agglomération.

A l'inverse, la part de locataires est de 45% à Lunel et de près de 35% dans les autres communes du cœur d'agglomération, où les typologies sont plus diversifiées.

Statut d'occupation des logements dans les communes du Pays de Lunel en 2018



Statut d'occupation des logements dans le Pays de Lunel et les territoires voisins en 2018

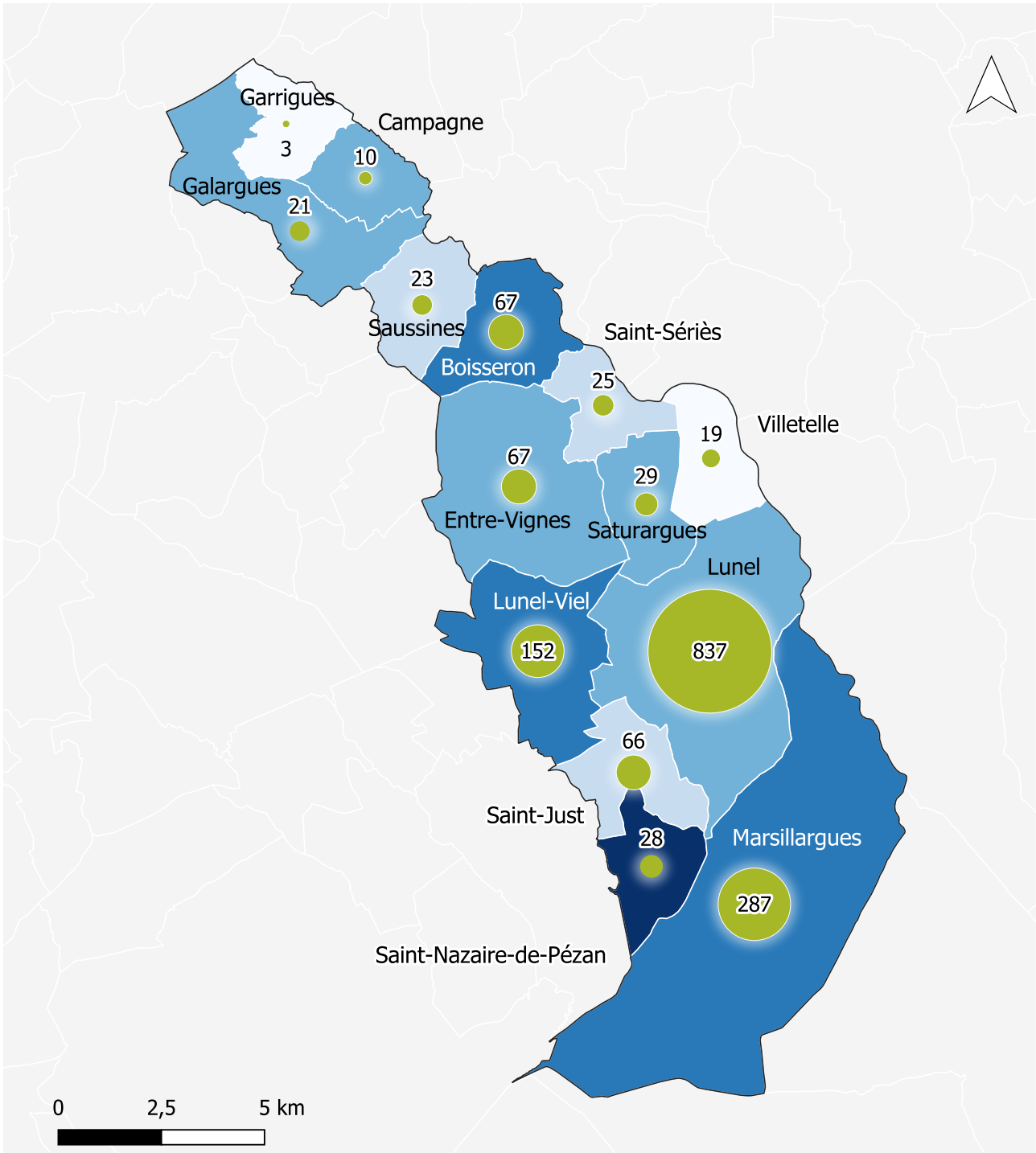


L'info clé

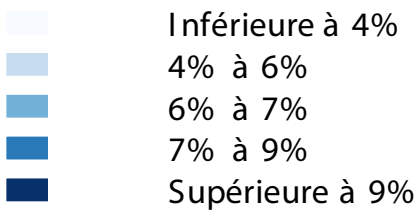
“ 6 500 logements sont en location dans le parc privé, dont près de 90% sont situés dans le cœur d'agglomération ”

Sources : INSEE RP, exploitation A'U

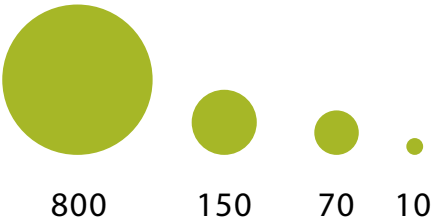
Nombre et taux de logements vacants dans les communes du Pays de Lunel en 2018



Part de logements vacants en 2018



Nombre de logements vacants en 2018



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

De fortes disparités dans les taux de logements vacants entre les communes

Le Pays de Lunel compte 1 635 logements vacants en 2018 d'après les données Insee, soit un taux de 6,9%, relativement stable depuis une dizaine d'années.

Ce taux ne témoigne pas d'une problématique particulière, il correspond à la vacance nécessaire à la fluidité du marché du logement dont le taux est estimé entre 6 et 7%, et il est d'ailleurs inférieur aux moyennes départementales et régionales.

Il masque toutefois d'importantes disparités entre communes, mais surtout entre quartiers d'une même commune.

Le secteur Sud est le plus impacté par la vacance, avec un taux supérieur à 8% dans les communes de Saint-Nazaire-de-Pézan, Lunel-Viel et Marsillargues. Ainsi, 78% des logements vacants, soit 1 276 unités, sont concentrés dans trois communes : Lunel-Viel, Lunel et Marsillargues.

Dans le cœur d'agglomération, Saint-Just fait figure d'exception et témoigne d'une forte attractivité avec 4,7% de vacance, tandis que

Lunel regroupe des situations bien différentes d'un quartier à l'autre avec 6,9% de logements vacants au niveau communal.

A l'inverse, les communes de proximité, en particulier celles du secteur centre, connaissent des taux de vacance très bas, signe d'une forte tension du marché du logement et de délais de vente et de relocation très courts.

Ainsi, à l'image de secteurs tels que le Pays de l'Or ou le Pic Saint-Loup, des communes comme Saussines, Villetelle ou Garrigues ont des taux situés entre 3,2 et 4,6%, Saint-Sériès de 5,7%.

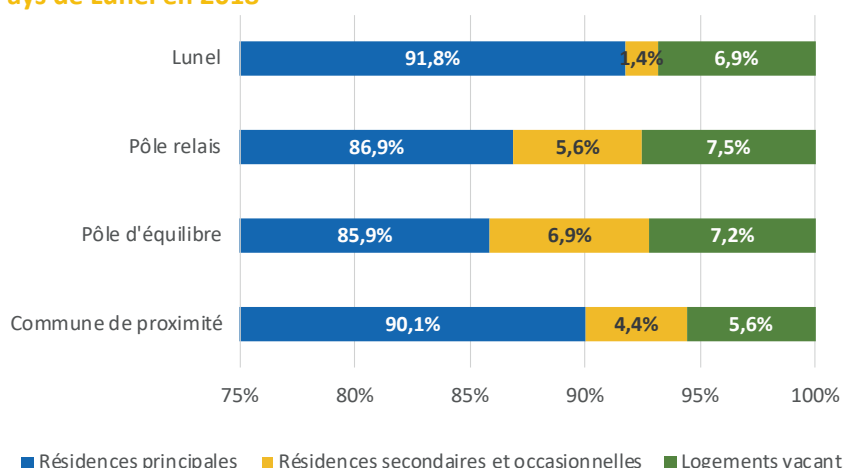
L'analyse de la vacance nécessite un approfondissement permettant d'identifier les secteurs les plus concernés et surtout les phénomènes à l'œuvre au regard des types de propriétaires, de la durée de la vacance, de l'état du logement, etc.

En ce sens, l'analyse de la nouvelle base de données Lovac nous apporte un regard nouveau et éclairant sur ce sujet au cœur des enjeux des politiques publiques actuelles.

L'info clé

Le taux de vacance du Pays de Lunel est inférieur à celui de l'Hérault

Composition du parc de logements par typologie de communes dans le Pays de Lunel en 2018



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

4.1.2 Une vacance structurelle peu présente et concentrée à Lunel

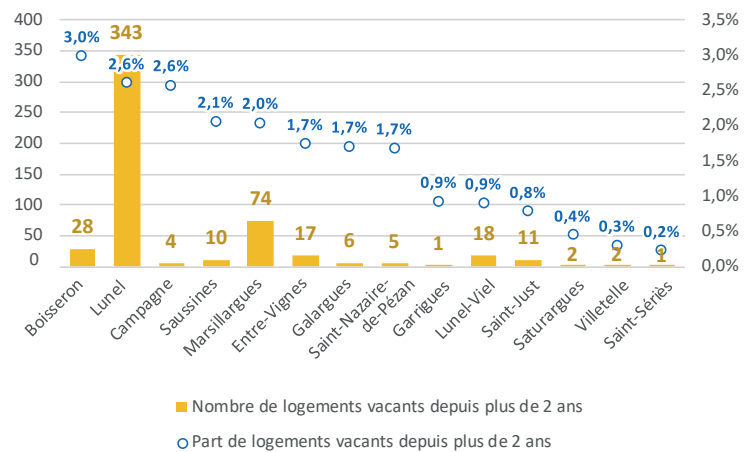
Au total, 2,1% des logements du Pays du Lunel sont des logements du parc privé vacants depuis plus de 2 ans, soit un total de 522 logements. Bien que faible, ce taux est à nuancer puisque les logements vacants depuis plus de 2 ans représentent 25% du total de logements vacants, un taux proche de 30%, à partir duquel il est admis que la part de la vacance structurelle devient significative.

Sans surprise, Lunel rassemble 66% des logements vacants depuis plus de 2 ans de l'EPCI et concentre une grande partie des enjeux. Peu de logements sont vacants depuis de nombreuses années : 7% des logements sont vacants depuis plus de 11 ans, alors que 70% des logements vacants le sont depuis 2015, soit depuis 5 ans ou moins.

Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont à 39% des maisons d'une surface moyenne de 82m², et à 61% des appartements d'une surface moyenne de 59m², un taux poussé à la hausse par Lunel, qui rassemble 75% des appartements vacants.

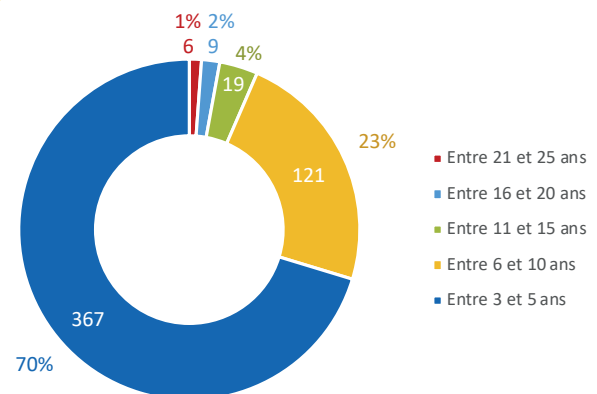
Si sur Lunel, les appartements sont beaucoup plus concernés par la vacance structurelle, la situation est contraire sur le reste de l'EPCI. Deux facteurs semblent expliquer cette situation. Premièrement, il semble que ce soit davantage la localisation de ces logements qui explique ces taux que la typologie des logements. En effet, les appartements vacants de Lunel et les maisons vacantes des autres communes de l'EPCI se concentrent principalement dans les centres anciens des communes. Ces espaces font aujourd'hui face à une baisse d'attractivité en raison de leur inadéquation aux envies des ménages. Les logements qui s'y trouvent sont majoritairement de petites tailles, et ne bénéficient pas tous d'un accès à l'extérieur. Deuxièmement, la progression des personnes seules et des ménages monoparentaux étant plus forte sur les communes de proximité, la pression sur les petites logements y est par la même occasion, plus forte.

Nombre et part de logements vacants par commune en 2020



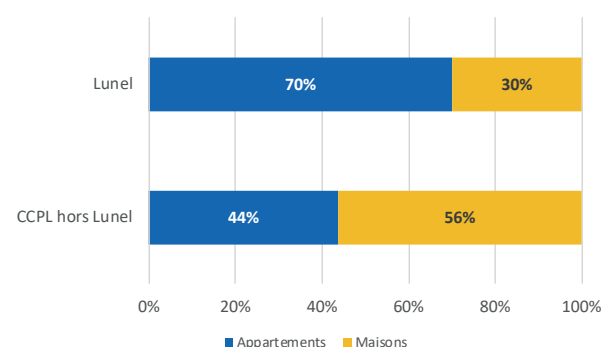
Sources : LOVAC, exploitation A'U

Durée de la vacance des logements vacants depuis plus de 2 ans



Sources : LOVAC, exploitation A'U

Typologies des logements vacants depuis plus de 2 ans



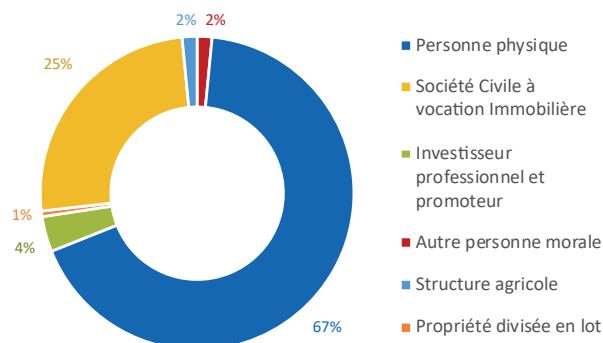
Sources : LOVAC, exploitation A'U

De plus, la majeure partie des logements vacants depuis plus de 2 ans ont été construits avant 1945, notamment en raison de leur situation, en grande partie dans les centres anciens. Ce parc ancien est d'ailleurs souvent inconfortable et nécessite de lourds travaux pour être mis sur le marché, ce qui soulève l'enjeu d'inciter les propriétaires de ces logements à investir dans leur requalification.

Néanmoins, d'autres logements vacants ont été construits assez récemment, ce qui sous-entend que d'autres facteurs entrent en jeu.

Les propriétaires de ces logements sont à 68% des personnes physiques, et à 25% des Sociétés Civiles à vocation Immobilières (SCI). Il existe quelques multi-propriétaires de logements vacants sur le Pays de Lunel, puisque 7 propriétaires possèdent entre 4 et 5 logements vacants depuis plus de 2 ans.

Propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans

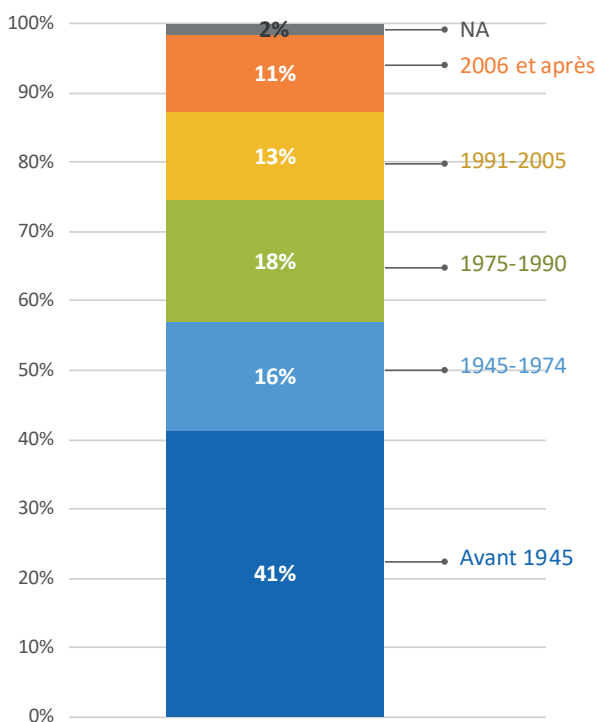


Sources : LOVAC, exploitation A'U

L'info clé

Près de la moitié de la vacance structurelle est composée de logements construits avant 1945

Typologies des logements vacants depuis plus de 2 ans en 2020



Sources : LOVAC, exploitation A'U

Le fichier LOVAC

Afin de mieux appréhender la vacance des logements, d'autres sources de données sont mobilisables. Le fichier LOVAC, lancé en 2020, est l'un d'eux. Issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des fichiers fonciers, ce traitement a été réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Ce fichier permet de dresser un portrait détaillé des logements vacants : année de construction, durée de la vacance, typologie du logement, propriétaire, sont autant de variables pouvant être analysées.

4.1.3 Un parc de copropriétés récent et constitué en majorité de petites copropriétés, situé principalement à Lunel

Au total, 20% des logements du Pays de Lunel sont en copropriété, soit 5 084 logements. Ces logements sont pour 86% d'entre-deux des appartements, et pour seulement 14% des maisons, dans le cadre de lotissements fermés comptant des parties communes la plupart du temps.

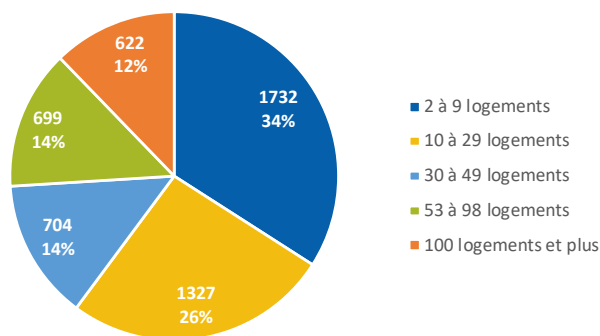
Le parc de copropriétés du Pays de Lunel est équilibré. En effet, les très petites copropriétés (2 à 9 logements) sont les plus nombreuses, tant en nombre de copropriétés qu'en nombre de logements (529 copropriétés pour 1732 logements). Elles sont suivies de près par les copropriétés de 10 à 29 logements, qui rassemblent 26% des logements. A l'inverse, les grandes copropriétés sont peu nombreuses mais comptent beaucoup de logements (10

résidences pour 1 321 logements).

Ces copropriétés sont réparties de façon hétérogènes sur le territoire. En effet, Lunel et les communes pôles relais centralisent 96% des logements en copropriété du territoire, un taux poussé à la hausse par Lunel, qui concentre 78% des logements, et dans une moindre mesure, Marsillargues (12%).

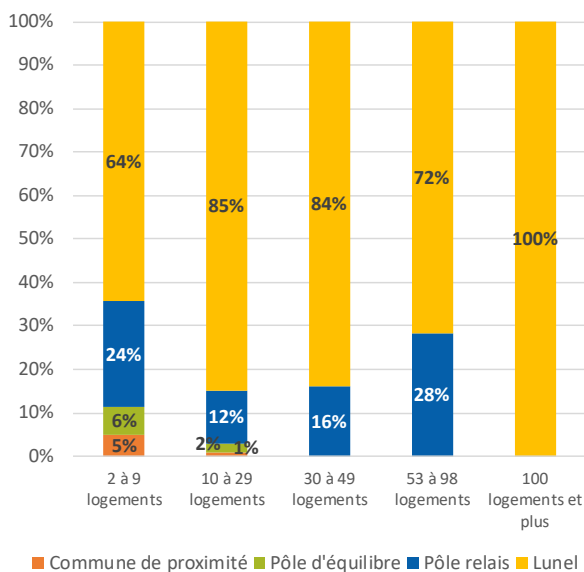
Par opposition, les communes de proximité et les pôles d'équilibre comptent peu de logements en copropriété, puisqu'en plus de concentrer peu de copropriétés, elles ne comptent pas de moyennes et grandes copropriétés, mais uniquement des petites copropriétés de moins de 10 logements.

Répartition des logements en copropriété par taille de la résidence



Sources : Fichiers Fonciers, exploitation A'U

Répartition des logements en copropriété par typologie des communes et taille de la résidence



Sources : Fichiers Fonciers, exploitation A'U

L'info clé

“ Environ 5 000 logements sont en copropriétés dans le Pays de Lunel, soit 20% du parc ”

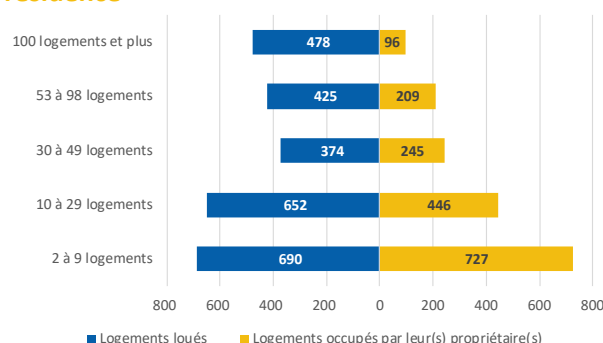
Avec seulement 12% de logements construits avant 1945, 21% entre 1945 et 1974, et 66% de 1975 à 2020, les copropriétés du Pays de Lunel sont récentes. Une fois encore, des disparités apparaissent selon la taille des copropriétés. En effet, si les plus petites copropriétés ont été construites exclusivement avant 1945, le parc de copropriétés s'est rapidement diversifié. La période 1945-1974 voit émerger le développement de moyennes et grandes copropriétés. Par ailleurs, sans surprise, le parc de copropriétés est plus récent sur les communes de proximité et les pôles d'équilibre que dans les pôles relais et à Lunel, mais également plus récent en périphérie que dans les centres anciens.

Une majorité (60%) des logements en copropriété sont occupés par des locataires et 40% par leur propriétaire. Si dans la majeure partie des copropriétés, cette sur-représentation des locataires est similaire, les copropriétés de petites tailles (moins de 9 logements) font exception à la règle, en raison d'une légère dominance de propriétaires occupants. Ainsi, seules les communes de Lunel, Lunel-Viel et Marsillargues rassemblent une plus grande part de locataires que de propriétaires.

La proportion de logements locatifs plus élevée en pôle relais et au sein de la ville-centre va de pair avec une proportion plus importante de logements vacants. Lunel, Lunel-Viel et Marsillargues comptent respectivement 12, 9 et 12% de logements vacants en copropriété. L'analyse de la vacance de plus de 2 ans, quant à elle, ne traduit pas de problématique particulière.

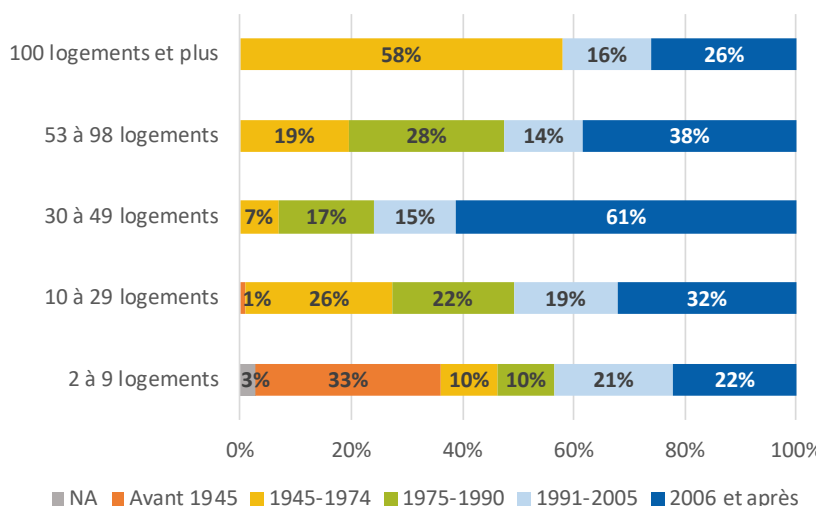
Ainsi, un enjeu d'accompagnement juridique des petites copropriétés émerge. Plus nombreuses, plus anciennes, et généralement moins organisées, elles sont davantage exposées à des risques de mauvaise gestion et, par conséquent, de dégradation.

Statut d'occupation en fonction de la taille de la résidence



Sources : Fichiers Fonciers, exploitation A'U

Période de construction en fonction de la taille de la résidence



Sources : Fichiers Fonciers, exploitation A'U

Des actions fortes en faveur des copropriétés dégradées

Retenue dans le cadre de la nouvelle géographie de la politique de la ville, Lunel s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (PRU) en tant que site d'intérêt régional.

La signature en 2017 du protocole de préfiguration du PRU a permis d'engager différentes études pré-opérationnelles à l'échelle du quartier prioritaire "Centre Et Périphérie de Lunel".

L'étude portant sur l'habitat du PRU réalisé par Urbanis pour le compte de la ville de Lunel a mis en exergue certains enjeux. Sur les 166 copropriétés du QPV, 53% sont à traiter en priorité en raison de leurs nombreuses difficultés (bâti dégradé, population vieillissante, taux de propriétaires occupants faible, nombreuses ventes, taux de transactions inférieurs au marché), et 43% sont à surveiller.

Ces chiffres éloquent ont soulevé la nécessité d'engager des actions en faveur de la réhabilitation du parc de copropriétés. A cet égard, le PRU fixe donc l'objectif de prévenir la dégradation de certaines copropriétés et d'apporter un appui à celles confrontées à des difficultés. Cet objectif est décliné en 2 actions :

- Mettre en place un accompagnement administratif, juridique et financier pour les copropriétés vulnérables.
- Mettre en place un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour les copropriétés les plus fragiles.

Ainsi, si les précédentes OPAH-RU accordaient peu de place à la question des copropriétés, l'OPAH-RU 2019-2025 inclut un volet "copropriétés en difficulté".

Ce volet de l'OPAH-RU permet d'accompagner les copropriétés vers une meilleure organisation et une meilleure gestion afin d'anticiper la dégradation des parties communes. L'opérateur de l'OPAH-RU peut également les accompagner dans le cadre de leur immatriculation au registre national géré par l'Anah, une obligation légale. Dans le cadre de cette OPAH-RU, les copropriétés ciblées peuvent bénéficier :

- D'informations et de conseils techniques, financiers (aide au redressement de l'Anah pour les copropriétés les plus fragiles) et juridiques, en plus de formations à l'organisation des copropriétés.
- D'assistance de professionnels de la gestion du patrimoine, notamment dans l'actualisation de règlements obsolètes ou pour la gestion de fonds importants.
- D'un dispositif financier adapté, puisque les aides de l'Anah destinées aux copropriétés sont abondées par une aide communale de 10% calculée sur le montant hors taxe des travaux (plafond de 10 000€ par immeuble) pour le traitement des parties communes.
- De prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril.
- D'un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) pour les copropriétés les plus fragiles.

Le dispositif POPAC mené entre 2019 et 2022

Une convention POPAC spécifique a été ratifiée en parallèle de la convention d'OPAH-RU, elle a porté sur la période 2019-2022.

En vu de prévenir l'apparition de situations plus alarmistes, ce dispositif qui s'adresse aux copropriétés les plus en difficulté a pour but, sur la base d'un diagnostic, d'améliorer leur fonctionnement et leur gestion ainsi que de réhabiliter leur bâti.

Si à l'avenir, d'autres copropriétés jugées fragiles pourront intégrer un nouveau POPAC, trois copropriétés ont été concernées :

- L'Oustal : Composée de 80 logements et d'un commerce, l'Oustal concentre des ménages avec enfants aux revenus modestes. Les parties communes sont en partie dégradées et nécessitent une rénovation énergétique globale.

- Le Mistral : En plus d'être vétuste et dépourvue d'isolation thermique, cette copropriété de 49 logements et de 2 commerces est en grande difficulté financière avec un taux d'impayés

de 66% et avec une dizaine de copropriétaires fortement endettés.

- Le Tapis Vert : Cette copropriété de 23 logements, 2 commerces et 6 garages présente des dégradations visibles et doit subir des rénovations énergétiques.

Par ailleurs, l'Anah a mis en place un régime d'aides spécifiques en faveur de la rénovation énergétique à destination des copropriétés au fonctionnement sain, mais présentant les premiers signes de fragilité (classification énergétique du ou des bâtiments entre D et G, taux d'impayés de charges par rapport au budget prévisionnel de minimum 8%).

Enfin, les copropriétés en secteur NPNRU peuvent faire l'objet d'une aide "Habiter Mieux Copropriété" à condition qu'un diagnostic atteste que la copropriété n'est pas en difficulté mais qu'elle a tout de même besoin de réaliser des travaux d'économies d'énergie.

4.2 Un parc social inégalement réparti et une forte tension sur la demande

4.2.1 Un parc de logements sociaux insuffisant au regard des obligations de la loi SRU

Au 1^{er} janvier 2021, le Pays de Lunel regroupe 2 880 logements dénombrés au sens de l'article 55 de la loi SRU, soit un peu plus de 13% du parc de résidences principales.

Le territoire compte trois communes SRU, Lunel, Lunel-Viel et Marsillargues. Marsillargues est exemptée au titre d'une inconstructibilité de plus de la moitié de sa zone urbanisée.

Les trois communes SRU, entrées dans le dispositif en 2019, sont déficitaires au 1^{er} janvier 2021.

Avec 1 970 logements, Lunel a le taux d'équipement en logement social le plus élevé (17%). Toutefois, malgré la concentration de 68,4% des logements SRU du Pays de Lunel, la ville centre accuse un déficit de 932 logements. Les objectifs de production seront de 25% du déficit pour la période triennale 2023-2025 et de 33% du déficit pour la période 2026-2028.

Avec 304 logements SRU, soit 16,7% de son parc de résidences principales, Lunel-Viel a un déficit de 150 logements.

Bien qu'exemptée du prélèvement et d'objectif triennal pour la période 2020-2022, Marsillargues fait l'objet d'un inventaire de la part des services de l'Etat. Il fait état de 267 logements SRU, soit 8,7% des RP et un déficit de 497 logements au 1^{er} janvier 2021.

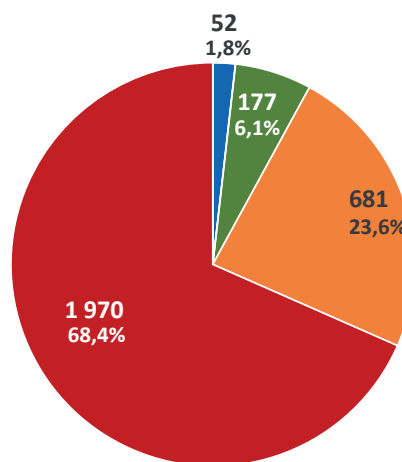
Au total, les communes du cœur d'agglomération concentrent donc 92% des logements SRU et tout l'enjeu est de mieux répartir cette offre sur le territoire communautaire.

Car, en dehors du cœur d'agglomération, les pôles d'équilibre de Boisseron et d'Entre-Vignes concentrent la majeure partie des logements SRU. Or, leur offre est constituée à 85% de foyers pour handicapés et de foyers pour personnes âgées.

Répartition des logements SRU dans le Pays de Lunel en 2021

L'info clé

Le taux de logement social du Pays de Lunel est de 13,2% au 1^{er} janvier 2021



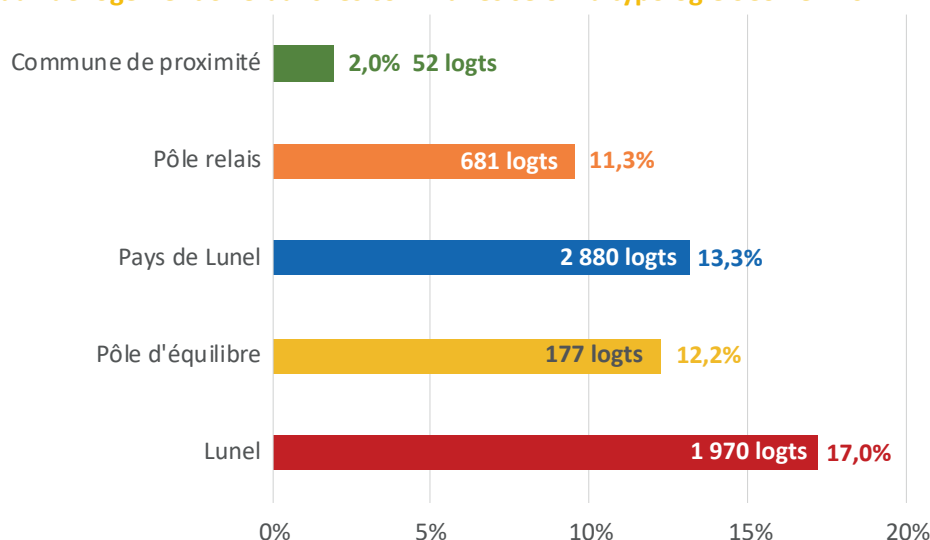
■ Commune de proximité ■ Pôle d'équilibre ■ Pôle relais ■ Lunel

Source : Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault, Inventaire annuel des logements locatifs sociaux - Données au 01/01/2021

Le taux d'équipement en logements sociaux des communes au 1^{er} janvier 2021

Communes	Logements locatifs sociaux	Résidences principales (2020)	Taux de logements sociaux	Déficit de logements sociaux
Boisseron	64	826	7,7%	
Campagne	0	136	0%	
Entre-Vignes	113	619	18,3%	
Galargues	1	310	0,3%	
Garrigues	1	92	1,1%	
Lunel	1 970	11 611	17,0%	932
Lunel-Viel	304	1 817	16,7%	150
Marsillargues	267	3 058	8,7%	497
Saint-Just	110	1 277	8,6%	
Saint-Nazaire-de-Pézan	1	266	0,4%	
Saint-Sériès	22	409	4,9%	
Saturargues	25	410	6,1%	
Saussines	0	433	0%	
Villetelle	2	575	0,3%	
Pays de Lunel	2 880	21 839	13,2%	2 580*

Taux de logement SRU dans les communes selon la typologie SCoT en 2021



* Nombre de logements sociaux supplémentaires nécessaires, en théorie, afin d'atteindre un taux de 25% à l'échelle du Pays de Lunel.

En gras = communes SRU. Le nombre de RP indiqué est au 01/01/2021 pour ces communes.

Source : Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault, Inventaire annuel des logements locatifs sociaux au 01/01/2021

Un parc de logements SRU essentiellement géré par les bailleurs sociaux

La majeure partie (83%) des 2 880 logements SRU sont des logements sociaux familiaux gérés par les bailleurs sociaux implantés sur le territoire.

On en dénombre un peu plus de 2 400 au 1^{er} janvier 2021. Hormis trois résidences d'une vingtaine de logements situées à Entre-Vignes, Saint-Sériès et Saturargues, ces logements sont tous implantés dans les 4 communes du cœur d'agglomération, dont 26% dans les pôles relais (681 logts) et 71% à Lunel (1 703 logts).

Le Pays de Lunel compte 242 équivalent-logements en structures d'hébergement collectives conventionnées. Elles regroupent près de 9% des logements SRU et sont réparties entre foyers pour personnes âgées (129 éq./logts) et foyers pour handicapés (113 éq./logts).

On observe une forte concentration de ce type de produits dans les pôles d'équilibre de Boisseron et Entre-Vignes. On trouve ainsi l'EHPAD les Olivettes à Boisseron, géré par FDI Habitat, ainsi que deux foyers pour personnes handicapées à Saint-Christol.

Les autres structures spécifiques sont dans le cœur d'agglomération. On trouve :

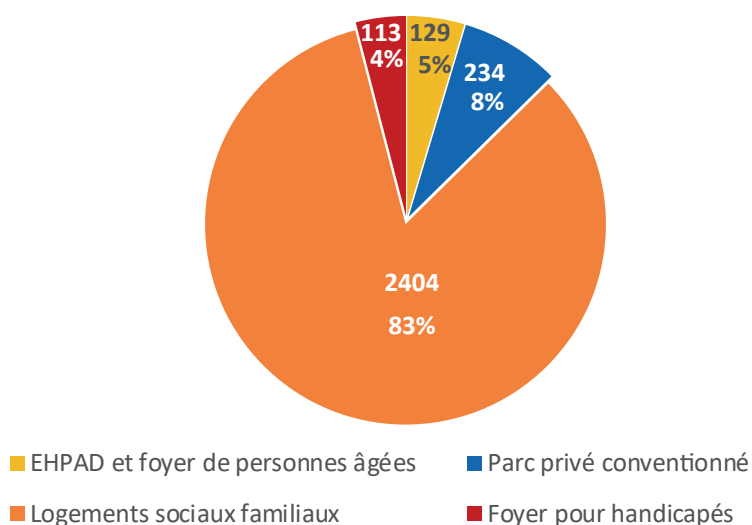
- un EHPAD de 63 places (21 éq./logts) livré en 2019 et géré par Hérault Logement à Lunel-Viel.
- un EHPAD de 62 places (20 éq./logts) géré par CDC Habitat à Marsillargues.
- ainsi qu'un EHPAD de 82 places (27 éq./logts) géré par une association à Lunel.

L'offre spécifique conventionnée est complétée par deux foyers pour handicapés situés à Lunel.

Le parc locatif privé conventionné totalise 234 logements, soit 8% du décompte SRU. Le conventionnement a fortement progressé ces dernières années puisqu'en 2011 seuls 69 logements locatifs du parc privé étaient conventionnés.

Les logements sont généralement conventionnés dans le cadre du PIG "Habiter Mieux" ou des précédentes OPAH sur Lunel. Sans surprise, le parc privé conventionné est en très grande partie (217 logements, soit 93% de l'ensemble) situé à Lunel, en particulier dans le centre-ville élargi.

Répartition des logements SRU par types de produits en 2021



L'info clé

“ Le Pays de Lunel compte 234 logements locatifs privés conventionnés au 1^{er} janvier 2021, ”

Source : Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault, Inventaire annuel des logements locatifs sociaux au 01/01/2021

4.2.2 Un développement récent de l'offre toujours porté par le cœur d'agglomération, en particulier Lunel et Lunel-Viel

Sans compter les logements sociaux vendus ou démolis et en se concentrant uniquement sur la livraison des nouveaux programmes locatifs sociaux entre 2015 et 2021, on constate un renforcement du phénomène de concentration de l'offre sociale dans le cœur d'agglomération.

Au total, près de 600 logements locatifs sociaux familiaux ont été livrés sur la période. La quasi-totalité de ces logements (95,6%) a été construite dans les communes du cœur d'agglomération.

Comme pour l'ensemble de la construction, on constate un report de Lunel vers les pôles relais, en particulier Lunel-Viel.

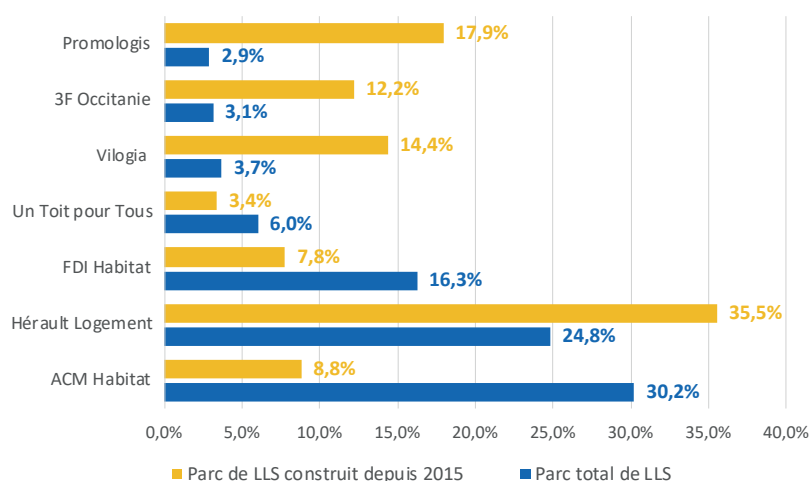
Ainsi, les pôles relais, qui accueillent un quart du parc, ont construit 39% des nouveaux logements sociaux sur la période, dont 24% pour la seule commune de Lunel-Viel qui compte 141 logements sociaux supplémentaires répartis entre 4 résidences.

Un peu plus de la moitié de la construction de logements sociaux, soit 336 logements, a été réalisée à Lunel. Ce qui a permis de réduire légèrement la concentration du parc social sur Lunel vers les autres communes du cœur d'agglomération. Toutefois, la part de logements sociaux hors du cœur d'agglomération a baissé ces dernières années.

Parmi les bailleurs sociaux les plus actifs depuis 2015, on peut noter la forte activité d'Hérault Logement qui a construit plus de 200 nouveaux logements en six ans sur quatre communes différentes.

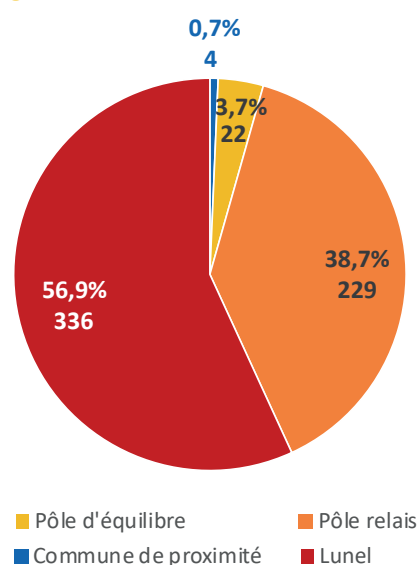
Promologis avec 106 logements, 3F Occitanie avec 72 logements et Vilogia avec 85 logements, ont également développé significativement leur parc dans le Pays de Lunel ces dernières années. Il est à noter que Promologis et 3F Occitanie, qui cumulent 30% des nouveaux logements, font partie du groupe Action Logement.

Répartition des logements sociaux construits depuis 2015 par bailleurs sociaux



Source : Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault, Inventaire annuel des logements locatifs sociaux au 01/01/2021

Localisation de l'offre nouvelle de logements sociaux entre 2015 et 2021



zoom sur... l'application de la loi SRU dans le Pays de Lunel

Adoptée le 13 décembre 2000, la **loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU)** vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux.

Mentionnées à l'**article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation**, les communes concernées par la loi SRU sont les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou des intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dont le nombre total de logements sociaux représente moins de 25% des résidences principales au 1^{er} janvier de l'année précédente.

Par ailleurs, les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à une intercommunalité citées plus haut, sont concernées par la loi SRU lorsque le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels justifie un effort de production.

A ce titre, **Lunel est entrée dans le dispositif SRU au cours de la période triennale 2014-2016** avec un objectif de 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales à atteindre en 2025, **en tant que "commune isolée"**.

Le décret du 5 mai 2017 a fixé un ratio de 5 demandes par attribution pour déterminer les "communes isolées" concernées par la loi SRU. **Lunel est alors sortie du dispositif SRU en 2017.**

Toutefois, la Communauté de communes a par la suite dépassé le seuil des 50 000 habitants et **le 1^{er} janvier 2019, les communes de Lunel, Lunel-Viel et Marsillargues**, avec une population de plus de 3 500 habitants, **sont entrées dans le dispositif SRU** avec un objectif de 25%.

Lunel, en accord avec les services de l'Etat, **est considérée comme une "commune nouvellement soumise" aux dispositions de la loi SRU**. Elle est ainsi exonérée de prélèvement pour les trois premières années, en 2019, 2020 et 2021. Elle paiera son premier prélèvement en 2023 sur la base de l'inventaire de son parc de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.

Entre temps, la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a révisé les conditions d'exemption des communes SRU et la loi Elan du 23 novembre 2018 a instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposent, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes triennales pour atteindre le taux légal de logement social.

Ainsi, **les 3 communes SRU du Pays de Lunel ont jusqu'au 1^{er} janvier 2035 et la période triennale 2032-2034 pour atteindre leur objectif de 25% de logements sociaux.**

Tandis que **Marsillargues est exemptée de l'application des dispositions de la loi SRU du fait de la constructibilité contrainte de plus de la moitié de son territoire urbanisé**, pour la période triennale 2020-2022.

Logements comptabilisés dans le cadre de l'inventaire SRU

L'alinéa IV de l'article L302-5 du CCH précise tous les types de logements locatifs sociaux retenus dans le cadre du dénombrement SRU. Trois grands types de logements sont pris en compte :

1. Les logements locatifs sociaux dits "familiaux". Propriétés des bailleurs sociaux (OPH, SA HLM, ESH, SEM, associations agréées voire collectivités locales), ils font l'objet d'une convention avec l'Etat, ouvrant droit à l'APL et sont financés en PLAI, PLUS ou PLS. Ils sont destinés aux ménages modestes, ayant des revenus inférieurs à des plafonds fixés chaque année par arrêté.

2. Les logements du parc privé ayant fait l'objet d'une convention entre l'Anah et le propriétaire, ouvrant droit à l'APL et dont l'accès est soumis à des plafonds de ressource. Ces logements peuvent être conventionnés en contrepartie d'aides au financement de travaux (dans le cadre d'une OPAH) ou sans travaux. Les conventions sont d'une durée de 9 ans renouvelable. Depuis la loi ALUR, les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative et qui sont loués à un organisme agréé sont pris en compte. Les logements dont la convention est venue à échéance sont décomptés pendant une période de cinq ans après l'expiration de la convention.

3. Les lits ou logements en structures d'hébergement collectives. Il peut s'agir de foyers de personnes âgées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, de personnes handicapées, de résidences sociales (CHRS), de résidences étudiantes. Une convention ouvrant droit aux APL conditionne le décompte de ces logements. Les chambres et lits sont comptés à raison de 3 lits pour un logement.

Au gré des nouvelles lois et de leurs décrets d'application, de nouveaux types de logements sont comptabilisés :

- Les terrains locatifs familiaux destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles des gens du voyage.
- Les logements sociaux vendus à leurs locataires, pendant une période de dix ans après la vente.
- A compter du 23 novembre 2018, les PSLA, à partir de la signature du contrat de location-accession et pendant les cinq années suivant la levée d'option d'achat.
- A compter du 1^{er} janvier 2019, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire.

4.2.3 Un parc social familial récent et de bonne qualité, mais concentré à plus de 37% dans le quartier prioritaire de Lunel

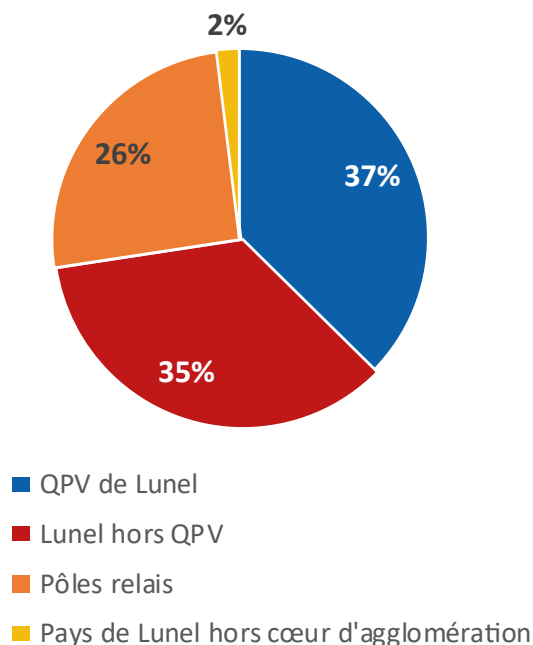
Près des trois quarts des logements sociaux familiaux sont situés à Lunel

Le parc social est majoritairement concentré dans la ville de Lunel qui compte 1 666 logements sociaux familiaux en 2020, soit 73% de l'offre globale de la Communauté de communes pour 52% de la population.

A Lunel, 51% du parc, soit environ 850 logements, sont concentrés dans le quartier prioritaire de la politique de la ville. La très grande majorité de ces logements est concentrée dans les quartiers d'habitat social de :

- La Roquette, 359 logements gérés par ACM Habitat.
- Les Abrivados, 154 logements gérés par ACM Habitat.
- La Brèche, 133 logements gérés par Hérault Logement.
- Les résidences Chopin, Bizet, Berlioz et Ravel, regroupant 97 logements gérés par Hérault Logement.

Répartition des logements locatifs sociaux familiaux en 2020



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Recensement du Parc Locatif Social - Données au 01/01/2020

L'info clé

“ Le Pays de Lunel compte 2 295 logements locatifs sociaux familiaux en 2020 ”



Bâtiment de la résidence de la Roquette à Lunel

Dans le quartier prioritaire, des loyers bas et une faible mobilité des ménages

Le parc locatif social du quartier prioritaire se distingue par plusieurs aspects qui relèvent d'une dimension sociale.

Tout d'abord, la catégorie de financement. En lien avec la période de construction, plus de 57% des logements ont été financés en HLMo. Plus ancien, ce prêt offre des niveaux de loyers plus bas que les PLUS et PLAi, autour de 5,1€/m² en moyenne.

Ainsi, le loyer moyen est de 5,3 €/m² dans le QPV tandis qu'il est de 6,3 €/m² dans les autres quartiers de Lunel et de 5,9 €/m² dans l'ensemble du Pays de Lunel. Avec une superficie moyenne de 69 m², le loyer moyen est de 368€ contre 425€ dans les autres quartiers lunellois.

Surtout, plus de 90% des logements ne nécessitent pas de loyers accessoires. Tandis que des loyers accessoires, qui concernent le plus souvent une place de parking, sont

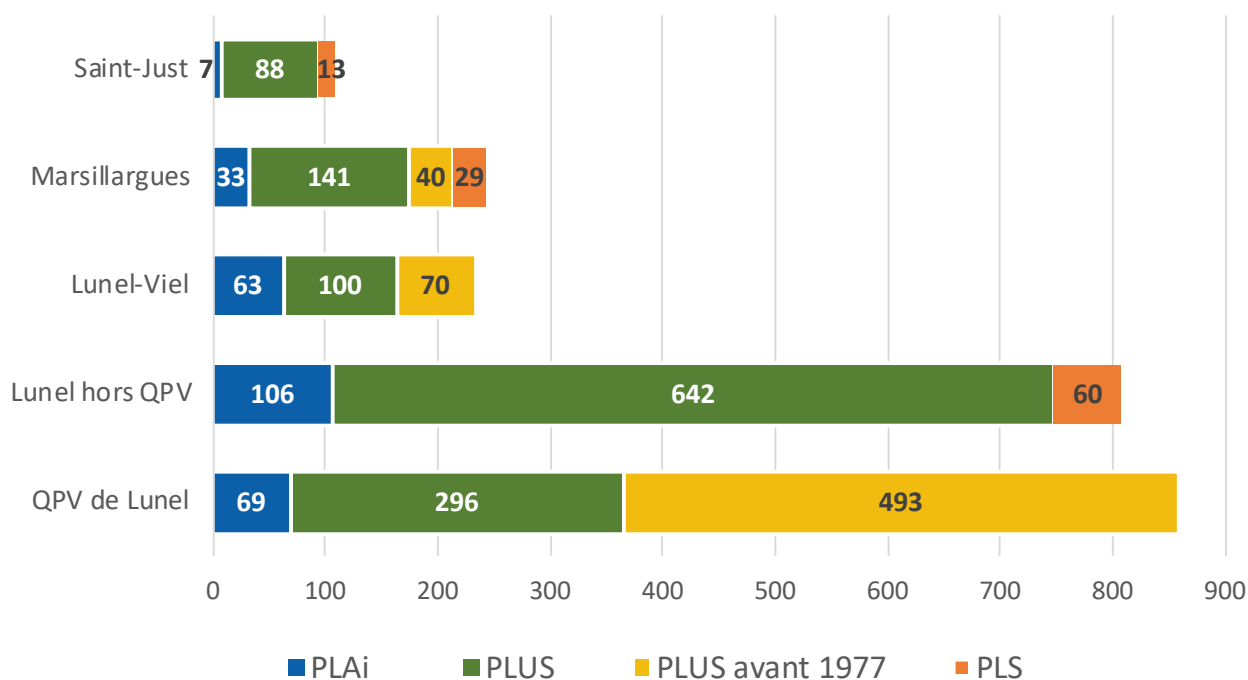
demandés dans près de la moitié des logements sociaux (42%) du Pays de Lunel. Leur montant moyen est de 46€ par mois qui s'ajoutent au loyer principal.

Deuxième élément marquant de l'analyse, le taux de mobilité.

En 2019, 6,4% des logements sociaux du Pays de Lunel ont changé de locataires. Assez nettement inférieur au taux constaté dans l'Hérault (9,9%), la faible mobilité au sein du parc social du Pays de Lunel témoigne de la tension locative sociale.

Dans le quartier prioritaire de Lunel, le taux de mobilité est de 3,9% uniquement. Il souligne une population captive, dont les ressources financières ne permettent pas de quitter le quartier pour un logement au loyer plus élevé. Les habitudes, les liens familiaux et amicaux, expliquent également la faible mobilité dans le parc locatif social des quartiers populaires.

Répartition des logements locatifs sociaux familiaux par types de prêts en 2020



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Recensement du Parc Locatif Social - Données au 01/01/2020

Les deux Offices Publics HLM historiques regroupent plus de la moitié du parc social

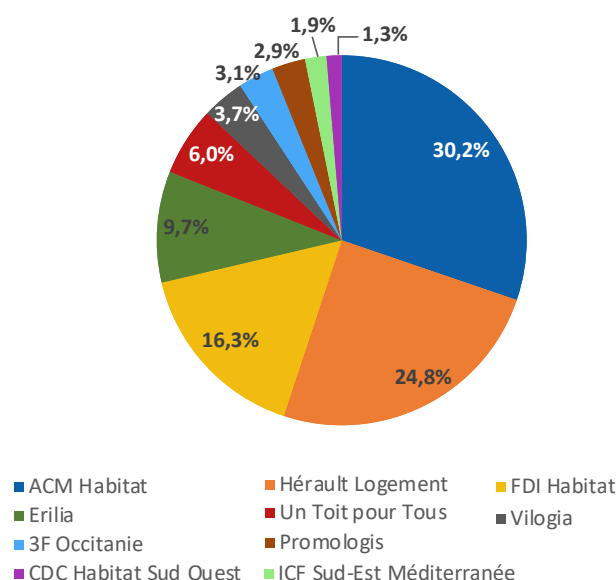
Bailleurs historiques du territoire, les deux OPH ACM Habitat et Hérault Logement gèrent 55% du parc locatif social du Pays du Lunel.

Ils regroupent la quasi totalité des logements construits avant 1990 et sont particulièrement présents dans le quartier prioritaire de Lunel où ils concentrent 91% des logements.

Depuis 1991, le nombre de bailleurs sociaux présents sur le territoire s'est agrandi et des structures comme FDI Habitat, Erilia ou Un Toit pour Tous plus récemment gèrent aujourd'hui plusieurs centaines de logements dans plusieurs communes du territoire.

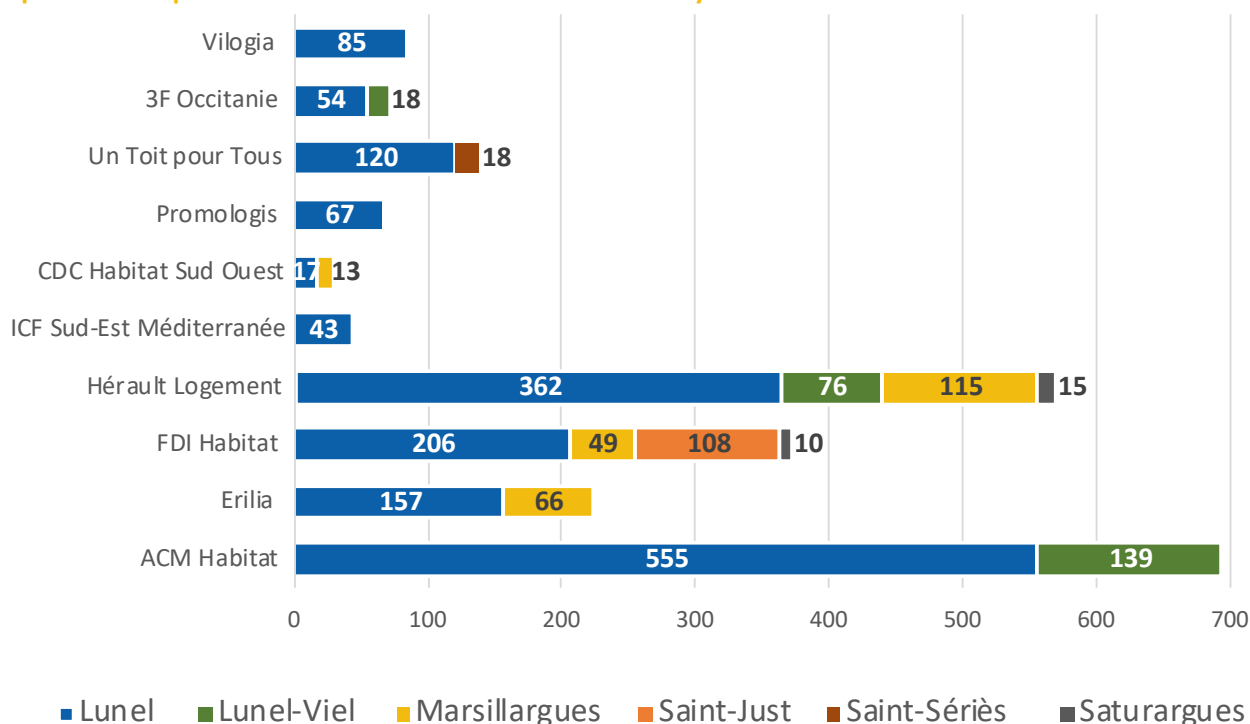
Il est à noter qu'Hérault Logement a construit, en 2017 et 2018, 75 logements dans le cadre de la tranche 1 de la ZAC de la Laune à Marsillargues et 74 logements dans la résidence Georges Rouquier à Lunel-Viel.

Répartition des logements locatifs sociaux par bailleurs en 2020



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Recensement du Parc Locatif Social - Données au 01/01/2020

Répartition du patrimoine des bailleurs sociaux dans le Pays de Lunel en 2020



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Recensement du Parc Locatif Social - Données au 01/01/2020

Une dominante d'appartements récents, offrant de bonnes performances thermiques

Le parc locatif social se distingue du reste du parc de logement.

D'une part, il est constitué de 71% d'appartements et de 29% de maisons, soit les proportions inverses de celles de l'ensemble du parc.

A Saint-Just et Saturargues, le parc est essentiellement composé de maisons tandis que dans le quartier prioritaire de Lunel, sans surprise, on trouve uniquement des appartements.

Cette dominante de résidences collectives induit une proportion assez élevée de petits logements (62% de T3 et moins) en comparaison de l'ensemble du parc, constitué à 63,4% de T4 et plus.

On constate une évolution depuis les années 2000, avec une part de T2 en augmentation, au détriment des T4 et plus. Cette évolution répond à une tension sur les petits logements mais tend à renforcer la pénurie de T5 et plus.

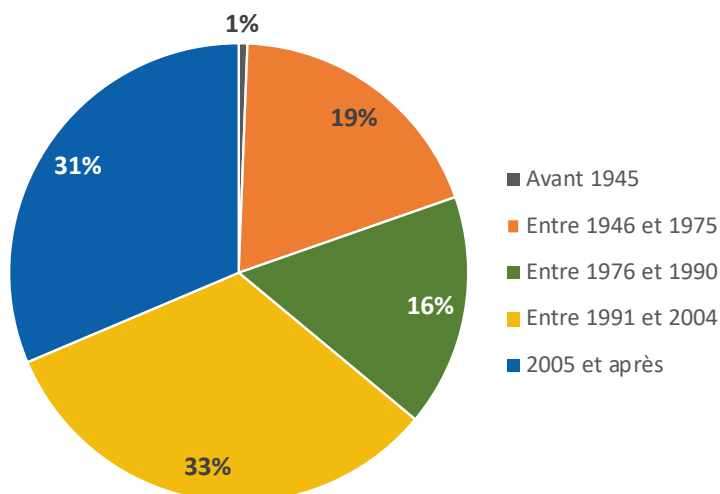
D'autre part, le parc social est globalement plus récent que le parc privé et présente de meilleures performances énergétiques.

Ainsi, les deux-tiers des logements sociaux ont été construits après 1990 contre 39% pour l'ensemble du parc. Hors Lunel, le développement du parc social est encore plus récent avec 52% des logements construits après 2004 et 79% depuis 1990.

De construction récente, le parc social propose des logements économes en énergie, mieux isolés que le parc privé. Au total, près de 90% du parc est classé en performance énergétique A à C, ce qui également le cas dans le quartier prioritaire de Lunel.

Les bailleurs sociaux ayant les résidences les plus récentes ont la part de logements en classe A et B les plus élevés. On peut citer notamment Vilogia ou Promologis.

Période de construction du parc locatif social du Pays de Lunel

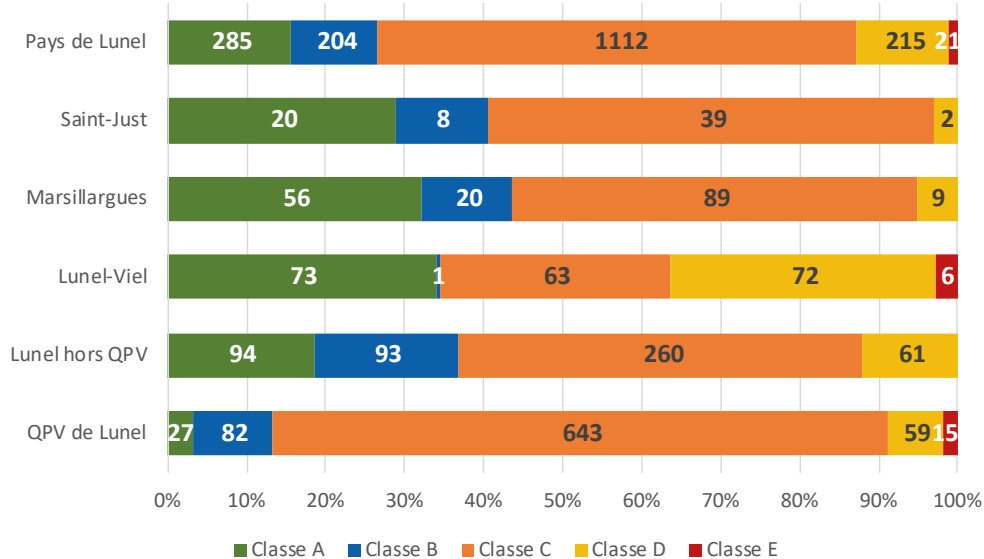


L'info clé

“ Près d'un tiers des logements sociaux ont été construits après 2005 ”

Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Recensement du Parc Locatif Social - Données au 01/01/2020

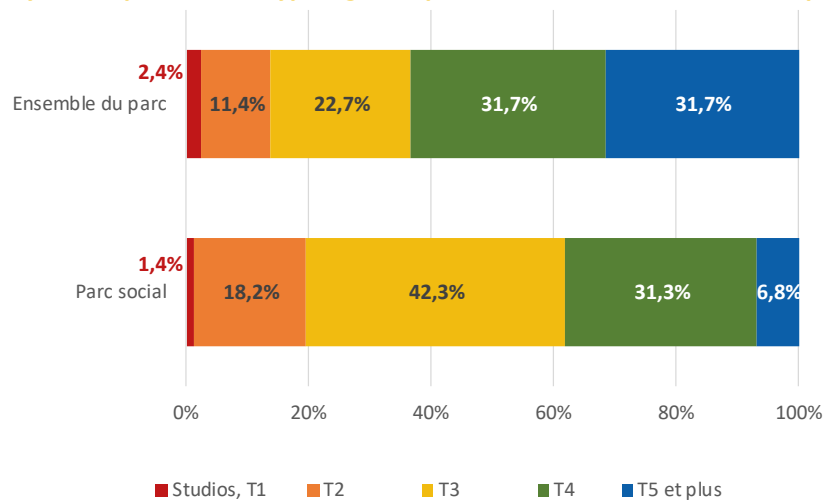
Classes énergétiques du parc social dans différents quartiers et communes du Pays de Lunel



Analyse comparée de la typologie du parc social et de l'ensemble du parc

L'info clé

87,1% du parc locatif social a un DPE de classe A, B ou C



Source : Ministère de la transition écologique - Service données et études statistiques, Recensement du Parc Locatif Social - Données au 01/01/2020



4.2.4 Une très forte tension locative sociale, exprimée par des ménages à faibles revenus, dans des situations précaires

Une forte pression de la demande de logement social

Au 31 décembre 2020, 1 430 ménages sont en attente d'un logement locatif social dans le Pays de Lunel. Stable depuis 2018, ce chiffre témoigne de la forte tension sur l'offre locative sociale dans le Pays de Lunel.

En 2020, 202 ménages ont bénéficié d'un logement social, un nombre équivalent à celui de 2018, qui marque un rebond après seulement 135 attributions en 2019. Mais ce volume d'attribution demeure faible et ne répond absolument pas à la demande puisqu'on dénombre en 2020, 7,1 demandes pour une attribution. Un ratio stable ces dernières années, équivalent à celui du département, mais assez nettement supérieur à celui de la région où l'on compte 5 demandes par attribution en 2020.

Ainsi, en 2020, l'ancienneté moyenne de la demande est de 23,1 mois dans le Pays de Lunel, légèrement supérieure à celle observée dans l'Hérault (22,3 mois) et nettement supérieure à celle de l'Occitanie (18 mois).

Près de trois ménages sur quatre souhaitant un logement social demandent Lunel en premier

choix, 11% Marsillargues et 10% Lunel-Viel. Les choix de localisation des demandeurs sont à relativiser car ils s'appuient sur leur connaissance de la répartition géographique de l'offre. Aussi, dans les communes où aucune demande n'est exprimée, cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de besoin, mais que les ménages savent qu'il n'y a pas ou peu de logements. D'ailleurs, avec 99 demandes pour seulement 6 attributions les petites communes connaissent une forte pression locative sociale.

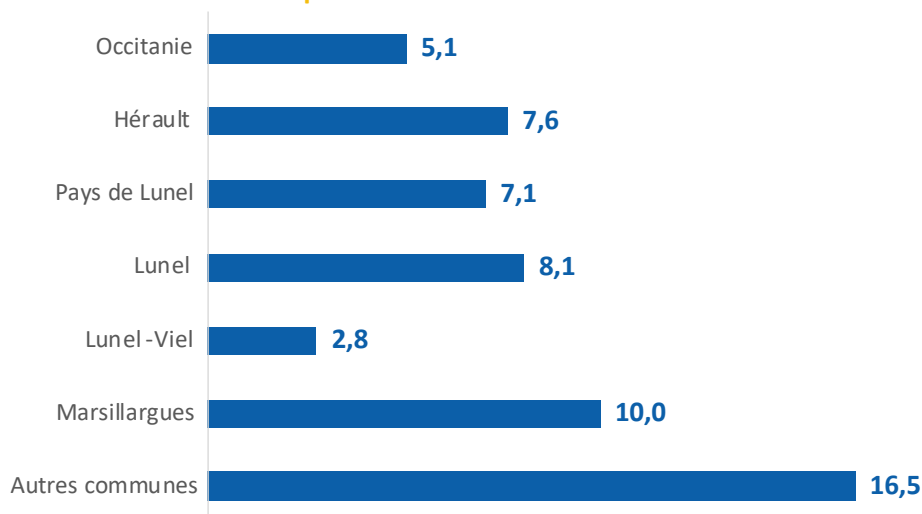
La tension est étroitement liée au développement de l'offre nouvelle. Pour exemple, en 2020, grâce à 53 attributions et la livraison de nouveaux logements, Lunel-Viel a vu sa tension locative sociale fortement baisser.

Près d'un quart des demandeurs vivent déjà au sein du parc locatif social. Une part importante de ces ménages ne peut pas quitter le parc public, à cause de trop faibles ressources financières. Ainsi, les mutations au sein du parc social permettent aux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel et de répondre à l'évolution de leurs besoins (26% vivent dans un logement trop petit ou inadapté).

L'info clé

“ 1 430 ménages sont en attente d'un logement social au 31 décembre 2020 ”

Nombre de demandeurs pour une attribution en 2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre Numéro unique - Données au 31/12/2020

Une demande exprimée par des ménages à très faibles revenus

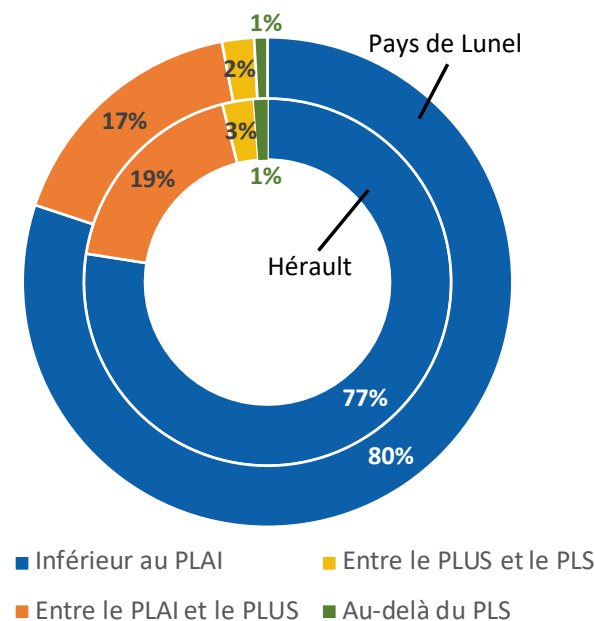
Le profil des demandeurs témoigne de la grande fragilité financière des ménages demandeurs de logements sociaux dans le Pays de Lunel.

Les demandes relèvent en grande partie de travailleurs pauvres, puisque près de 40% sont en situation d'emploi et 16% sont en recherche d'emploi. La grande majorité des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond PLAI (80%), une proportion supérieure à celle observée dans l'Hérault. Ainsi, plus de la moitié (54%) des ménages demandeurs ont un revenu mensuel inférieur à 1 000 € par unité de consommation.

Ils vivent pour moitié dans le parc locatif privé et subissent des taux d'effort trop élevés pour demeurer dans leur logement. Plus du quart des demandeurs sont sans logement, hébergés chez un parent ou un ami, en foyer ou structure d'hébergement d'urgence, voire sans abri.

Le profil social des demandeurs souligne l'enjeu de programmation prioritaire de PLUS et plus particulièrement de PLAI, avec une vigilance sur les charges locatives imputant le reste à charge des ménages.

Revenus des ménages demandeurs au regard des plafonds HLM au 31/12/2020

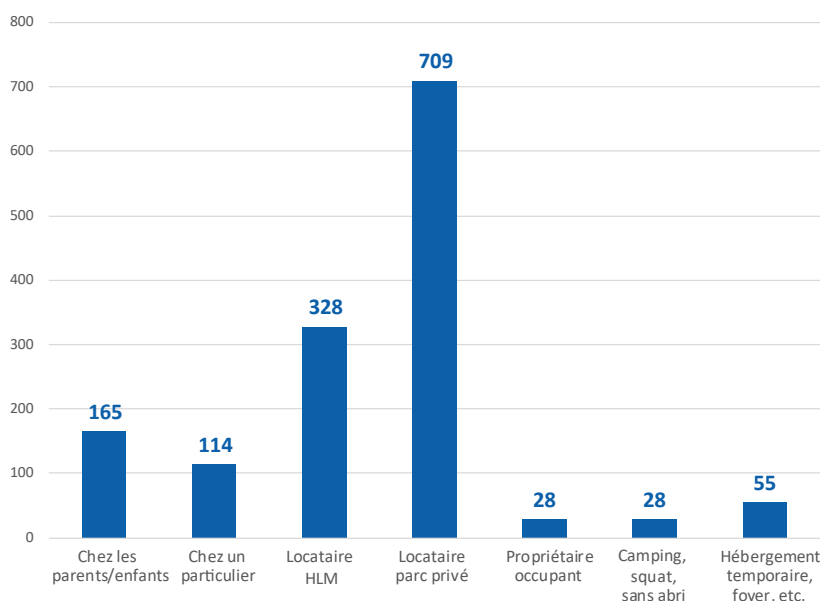


Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre Numéro unique - Données au 31/12/2020

L'info clé

“ La moitié des demandeurs est locataire dans le parc locatif privé ”

Mode de logement actuel des demandeurs au 31/12/2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre Numéro unique - Données au 31/12/2020

Des demandeurs plutôt jeunes, de nombreuses familles nombreuses à Lunel

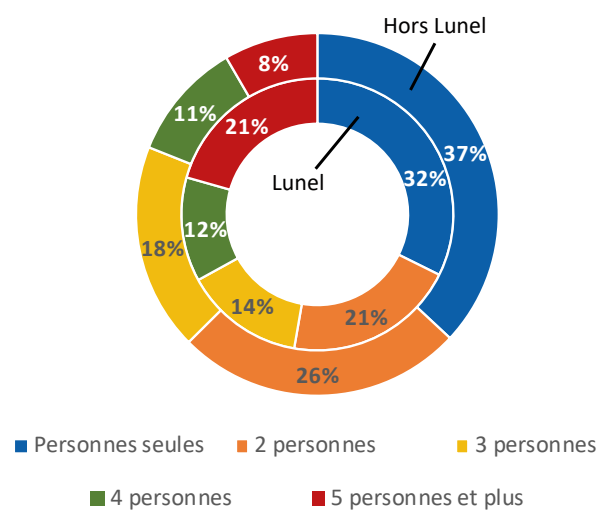
Les moins de 45 ans représentent plus de la moitié des demandeurs (53%) tandis que les 60 ans et plus n'en constituent que 19%.

Ils sont plus jeunes que la population générale mais également plus souvent en situation de rupture familiale et/ou professionnelle. En effet, plus d'un tiers (34%) sont des personnes seules et plus d'un quart (27%) sont des familles monoparentales, tandis qu'elles représentent 11% des ménages du Pays de Lunel.

Comme pour les personnes seules, la part de ménages de 5 personnes et plus, constitués de familles de 3 enfants et plus est nettement plus élevée parmi les ménages demandeurs que dans l'ensemble de la population.

Alors qu'elles représentent 7% des ménages et 12% des ménages demandeurs dans l'Hérault, les familles nombreuses constituent plus d'une demande de logement social sur cinq à Lunel. Tandis qu'elle n'est pas observée dans les autres communes, cette forte demande accroît la tension sur les grands logements (T4 et plus) à Lunel.

Analyse comparée de la taille des ménages demandeurs à Lunel et hors Lunel au 31/12/2020

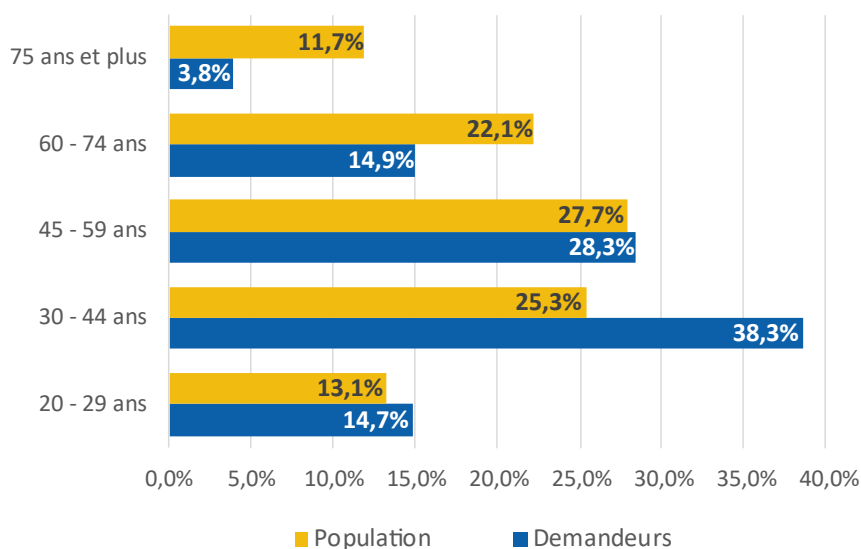


Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre Numéro unique - Données au 31/12/2020

Age comparé des demandeurs de logements sociaux et de la population de plus de 20 ans dans le Pays de Lunel

L'info clé

“ Plus de la moitié des demandeurs est âgée de 20 à 44 ans ”



Sources : Insee RP, Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre Numéro unique - Données au 31/12/2020

Une demande exprimée par des ménages à faibles revenus

On observe un décalage entre la typologie des logements demandés et la typologie du parc locatif social.

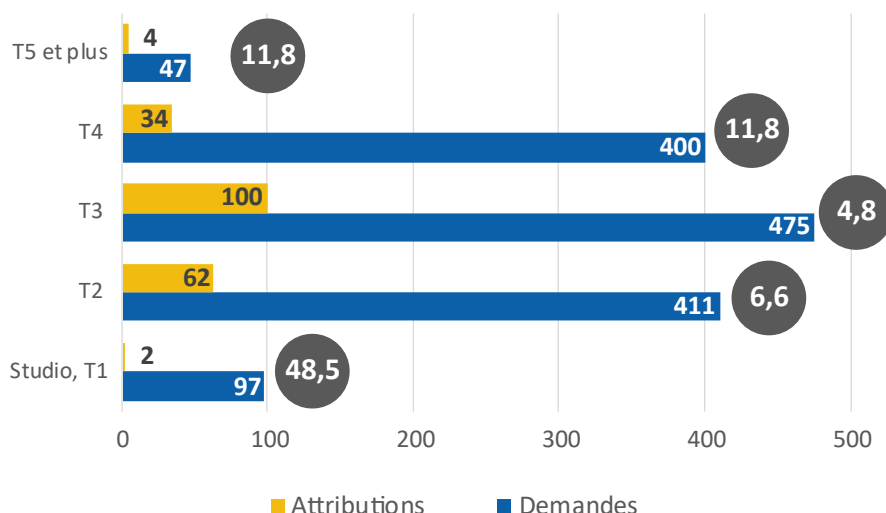
Ainsi, 36% des demandes en attente concernent des T2 et moins, tandis que ces petites typologies ne représentent que 18% du parc.

Toutefois, la plus grande mobilité dans les petits logements permet de maîtriser la tension sur les petites typologies, en particulier les T2.

A l'inverse, 31% des demandes en attente concernent des T4 et plus, tandis que ces grandes typologies représentent 40% du parc.

On pourrait penser que l'offre de grands logements est surabondante mais le taux de mobilité est beaucoup plus faible. Ainsi, les T4 et plus sont les typologies qui connaissent le ratio du nombre de demandes pour une attribution le plus élevé en 2020 (11,8) et donc la tension la plus forte et les délais d'attente les plus longs.

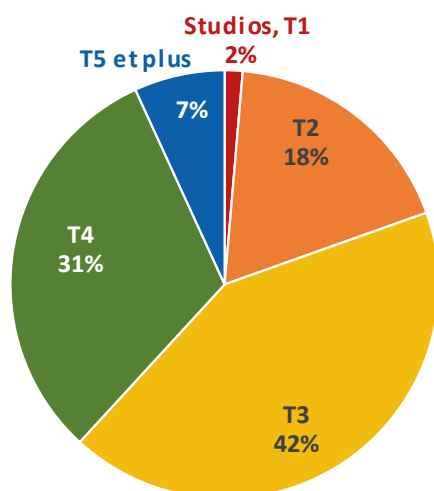
Demandes et attributions par typologies de logements en 2020



L'info clé

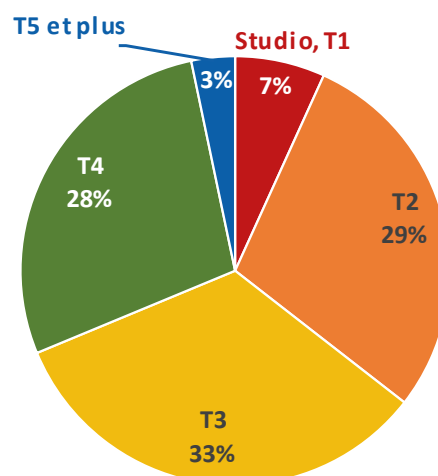
Les besoins les plus importants concernent les T4 et plus mais aussi les studios et T1

Typologie du parc locatif social en 2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Recensement du Parc Locatif Social - Données au 01/01/2020

Typologie des logements demandés au 31/12/2020



Source : Ministère en charge du logement-DGALN/DHUP-Infocentre Numéro unique - Données au 31/12/2020

4.3 Une multitude d'actions engagées et une dynamique à l'œuvre

4.3.1 Le PIG Hérault Rénov dépasse ses objectifs dans le Pays de Lunel

Le Pays de Lunel est couvert par le Programme d'Intérêt Général (PIG) Hérault Rénov' 2019-2024 porté par le Département, en tant que délégataire des aides de l'Anah. Ce dispositif concerne l'ensemble du territoire de la CCPL hors périmètre de l'OPAH-RU de Lunel.

96% de l'objectif total du programme prévu sur 3 ans a été atteint dès la fin de la 2^{ème} année d'animation. Malgré les fortes contraintes de la pandémie de Covid en 2020, la demande est restée soutenue et le nombre de projets accompagnés et financés toujours important par rapport aux objectifs initiaux, à l'image de 2019.

Compte tenu de la forte dynamique observée sur les deux premières années du PIG et les besoins du territoire, un avenant signé en 2021 proroge le programme jusqu'en février 2024. A cette occasion, les actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne sont renforcées puisque l'ARS et la CAF intègrent la convention PIG. Les modalités de recensement et de traitement des situations d'habitat indigne et non décentes sont mises en œuvre par un comité local Habitat dégradé (LHI/indécence) dans chaque EPCI partenaire du programme. Dans le Pays de Lunel, les comités LHI ont été mis en place au mois de Mai 2022 regroupant l'ensemble des acteurs (Communes, ARS, CAF, travailleurs sociaux) et ont permis d'examiner 32 situations de logements signalés comme dégradés et ayant fait l'objet d'un diagnostic réalisé par Soliha Hérault.

La majorité des porteurs de projet ayant déposé une demande de subvention sont des propriétaires occupants (PO). Cela peut être expliqué par le fait que proportionnellement les PO représentent plus de 90% des demandeurs

et s'engagent plus rapidement dans la démarche (n'ayant pas d'arbitrage à faire quant au choix ou pas de bénéficier des aides contrairement aux propriétaires bailleurs, soumis à la contrepartie du conventionnement du loyer.

La demande exprimée concerne majoritairement les travaux d'économies d'énergie et les travaux d'autonomie.

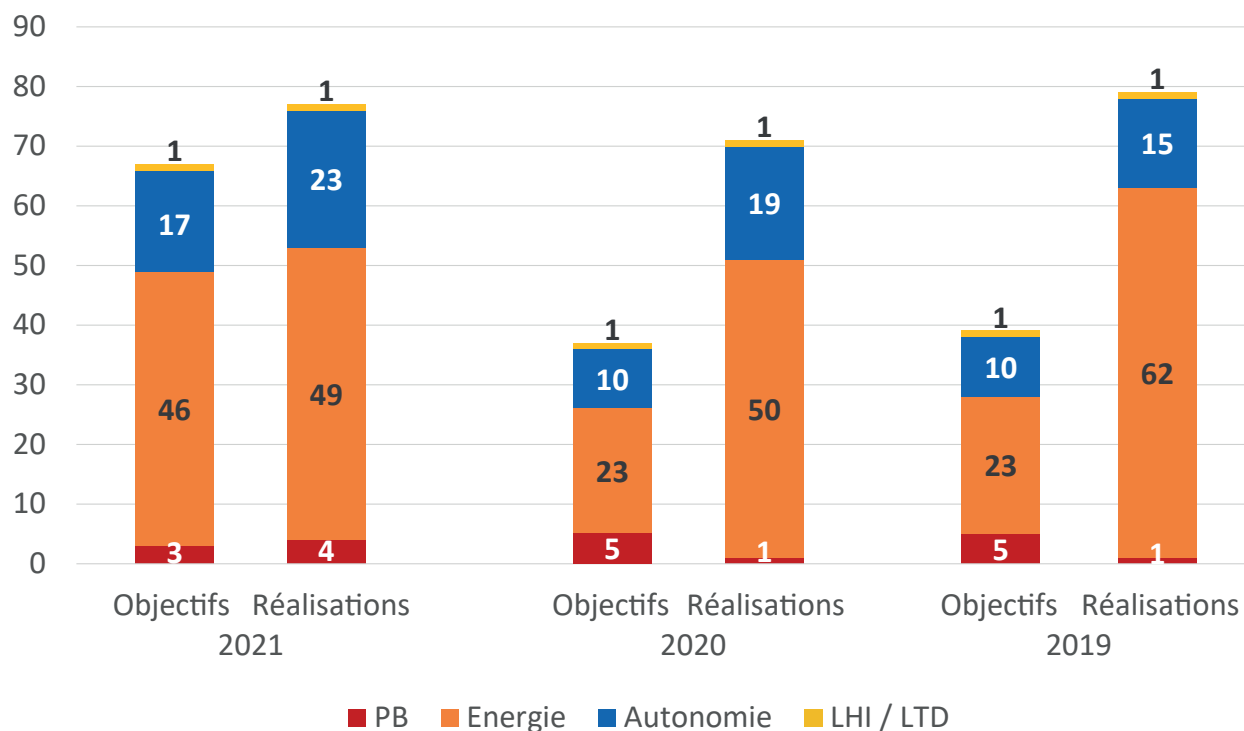
A l'échelle du département, la demande est principalement d'origine très modeste : environ 3/4 des propriétaires occupants financés dans le cadre du PIG ont des ressources inférieures aux plafonds de revenus de la catégorie très modeste de l'Anah. De plus, les travaux portent essentiellement sur de l'habitat individuel : plus de 3/4 des logements sont des pavillons ou des maisons de village.

En 2022, on relève une forte augmentation des réalisations concernant la production de logements locatifs : +35% de logements locatifs comparativement à 2020 et 2021, liée notamment à la communication autour du dispositif Loc'Avantages qui a généré un plus grand nombre de demandes d'information de la part de propriétaires bailleurs.

Les travaux de rénovation énergétique mobilisent 75% des investissements travaux des porteurs de projet. Près de 60 % des logements ont un gain énergétique après travaux supérieur ou égal à 35 %, compatible avec les nouvelles exigences de performance de l'ANAH de 2021.

A noter que le coût moyen de travaux est de 20 000€ TTC en 2022, en augmentation comparativement à 2021 (+10%).

Bilan du PIG Hérault Rénov dans le Pays de Lunel entre 2019 et 2021



Source : Soliha Hérault, exploitation A'U.



Affiche du programme d'Intérêt Général "Hérault Rénov"

4.3.2 De nombreux outils pour redynamiser le cœur de ville de Lunel

Les actions en faveur du renouvellement urbain de Lunel sont pilotées à l'échelle communale et impliquent des dispositifs complémentaires :

- > Le programme « Action Coeur de Ville » lancé en 2018 à l'issue des études pré-opérationnelles menées dans le cadre du protocole de préfiguration du PRU. La convention-cadre a évolué en 2021 en convention Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dont le périmètre englobe le périmètre QPV et l'OPAH-RU.
- > Le Projet de Renouvellement Urbain 2020-2024 cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU et intégrant le volet Habitat de la convention ACV, avec des engagements financiers jusqu'en 2026 et des réalisations programmées jusqu'en 2031.
- > L'OPAH-RU multisites 2020-2024 avec un volet copropriétés dégradées, en partenariat avec l'ANAH, dont l'action est ciblée sur le parc privé et un périmètre restreint. Les objectifs de la convention sont fixés à 350 logements réhabilités et 106 façades rénovées.

Le programme « Action coeur de ville » doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau des villes moyennes en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires en faveur de la mise en oeuvre de projets de renforcement des cœurs de ville, portés par les communes centres et leurs intercommunalités. A ce titre, la convention-cadre a été signée le 22 octobre 2018 entre la commune de Lunel, la Communauté de Communes du Pays de Lunel, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Action Logement.

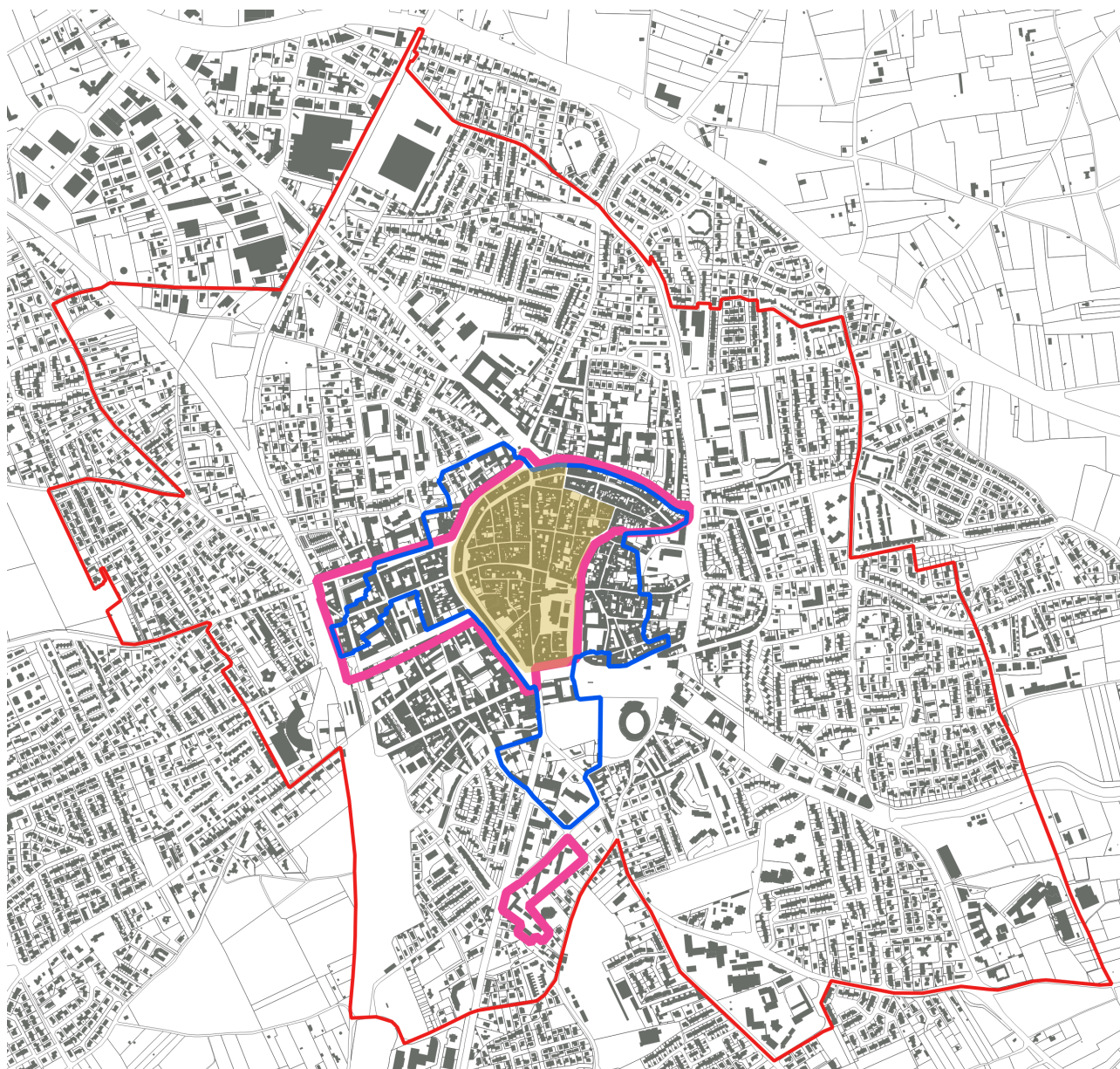
Ce programme élargit le périmètre ANRU en englobant le secteur de la gare et les faubourgs, de manière à intégrer les différentes polarités, équipements publics et secteurs marchands proches du centre-ville et les principales

opportunités foncières en renouvellement urbain.

Il intègre le dispositif d'OPAH-RU multisites avec un volet copropriétés en difficultés prévoyant 12,2 M€ de crédits pour rénover 350 logements privés, dont 35 immeubles prioritaires et 106 façades. Le périmètre d'intervention concerne une grande partie du centre ancien, où se concentrent les problématiques de déqualification du bâti et de précarité sociale, étendu à une partie des quartiers édifiés au XIX^{ème} entre le centre ancien et la gare.

Le programme ACV comporte également des actions d'aménagement (requalification des abords des arènes, aménagement paysager de parking, création du parc de la Laune), de requalifications urbaines (mise en valeur d'îlots, requalification de voiries et de places publiques, développement de cheminements doux, etc.), de remise à niveau d'équipements (mise en accessibilité, transformation de l'ancienne gare en tiers lieux) et de redynamisation du commerce (application numérique, recrutement d'un manager de commerce, etc.).

La transformation de la convention-cadre (signée fin 2018) en convention Opération de revitalisation de territoire (ORT) a été signée le 19 février 2021. Elle permet à la commune d'engager son programme d'intervention auprès des différents partenaires financiers et de disposer de nouveaux outils pour conforter sa stratégie de revitalisation : défiscalisation Denormandie dans l'ancien, exonération d'autorisation d'exploitation commerciale dans le périmètre de l'ORT et possibilité de suspendre pendant 3 ans les dépôts de dossiers devant la CDAC ou encore mise en place du permis d'aménager multisites et du permis d'innover.



Les actions en cours dans le coeur de ville de Lunel

- Opération de Revitalisation de Territoire
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain
- Convention pré-opérationnelle EPF
- Permis de louer
- Bâti
- Parcelles



0 250 500 m



Sources : DGFIP - cadastre 2023;
Agence nationale de la cohésion
des territoires; Ville de Lunel
Cartographie : AU - Avril 2023

agence
d'urbanisme région
nimoise et alésienne

AU

4. Analyse du parc existant

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE

A l'issue des 3 premières années de l'OPAH, le taux d'avancement global de l'opération est de 53%.

Malgré des débuts difficiles, on constate une montée en puissance des interventions des propriétaires bailleurs avec un taux d'avancement à 65% en 2022 contre 0% en 2020 et 35% en 2021.

Les propriétaires occupants sont plus difficiles à mobiliser avec des objectifs atteints à 25% et des travaux portant essentiellement sur la précarité énergétique. Peu de travaux concernent les logements indignes et très dégradés (en moyenne un dossier par an) ou l'autonomie (aucun dossier en 2022).

Le volet copropriété fonctionne très bien (90% des objectifs atteints en 2022). Les aides au syndic de copropriétés ont permis de traiter 62 logements sur un objectif de 80 sur 3 ans. Cette dynamique s'explique notamment par la mise en place des ateliers de formation thématique en 2022.

Si les dossiers façades étaient en deçà des objectifs sur les 3 dernières années, les demandes ont fortement augmenté en début d'année 2023, alimentée par la Campagne de Ravalement Obligatoire (80% des objectifs atteints en 2023 sur deux mois qui compense le faible taux de 2022). Le lancement d'une nouvelle CRO sur le second semestre 2023 devrait amplifier le nombre de dossiers de demande de subvention déposés à partir de la fin d'année 2023.

De manière générale sur l'ensemble de l'opération d'OPAH, il a été constaté que la majorité des dossiers concernent des personnes nouvellement arrivées dans la commune et qu'il est difficile de capter la population en place.

En matière de lutte contre l'habitat indigne, 83 signalements ont été enregistrés depuis 2020, avec une augmentation constatée depuis fin 2022. Le permis de louer a été sollicité 238 fois et n'a donné lieu qu'à 19 refus.

Concernant les 8 immeubles prioritaires de la

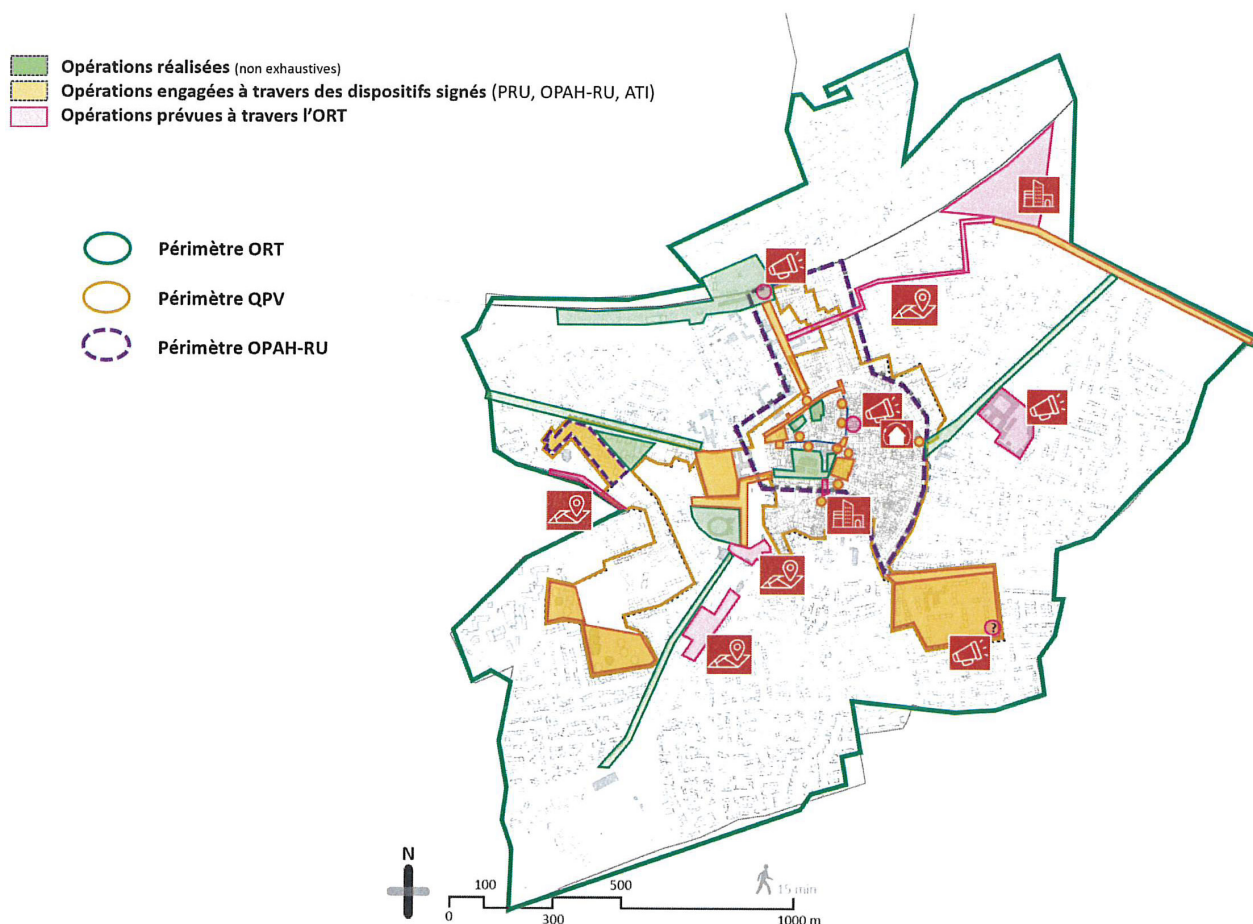


Exemple d'un dossier propriétaire bailleur financé pour la réhabilitation complète d'un immeuble composé de deux logements (source : Urbanis)

convention d'OPAH (DUP ORI n°1), l'arrêté de DUP de restauration immobilière a été signé le 8 décembre 2022 par le Préfet et va donner lieu à la définition du programme de travaux.

Un projet d'avenant d'OPAH prévoit un cadre d'expérimentation en faveur de la redynamisation des centres-villes avec deux mesures expérimentales finançables par l'Anah et la Ville de Lunel : la rénovation de façades et la transformation d'un local à usage autre que l'habitation en local à usage collectif en copropriété (buanderie, local à vélos...).

Des dispositifs complémentaires au profit d'un projet unique de renouvellement urbain :



Le + Action Cœur de Ville...

Une complémentarité d'actions s'inscrivant dans l'ensemble des axes d'ACV :

-  AXE 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville
-  AXE 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré
-  AXE 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
-  AXE 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
-  AXE 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics ainsi qu'à l'offre culturelle et de loisirs
-  Axe transversal – Promotion de la Ville Durable et « intelligente »

Extrait de l'avenant de la convention Action Cœur de Ville valant ORT signé le 19 février 2021

Enfin, la première année d'animation de l'OPAH-RU a permis d'affiner la connaissance des immeubles en copropriété du périmètre d'intervention et de confirmer ou compléter la

liste des copropriétés en difficulté, annexée à la convention.

4.3.3 Les ambitions du projet de NPNRU

Retenue dans le cadre de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville, Lunel s'inscrit dans le nouveau programme national de renouvellement urbain en tant que site d'intérêt régional. Le quartier prioritaire de Lunel fait l'objet d'une convention pluriannuelle signée le 9 décembre 2020 avec les partenaires locaux pour la période 2020-2024.

Le périmètre prioritaire de Lunel, constitué de son centre-ville, d'une partie du quartier dit du XIX^{ème} siècle et des quartiers d'habitat social des années 1960-70 (résidences sociales des Abrivados et de la Roquette notamment) connaît des difficultés socio-économiques importantes avec une population précarisée et une forte déprise de l'activité commerciale. Ce périmètre prioritaire a été établi par les services de l'État, en concertation avec la Ville de Lunel, à partir d'un critère de concentration des ménages à bas revenus.

Le protocole de préfiguration lancé en 2017 a révélé qu'il subsiste une part importante de logements dégradés malgré les OPAH successives. De plus, l'image du centre-ville demeure négative pour les populations extérieures malgré les opérations de requalification engagées par la Ville depuis 2002 ("schéma de référence") en raison d'actions jugées trop ponctuelles pour être visibles et participer à la dynamique globale de redynamisation du cœur de ville de Lunel.

L'objectif est de poursuivre et d'amplifier la politique de renouvellement urbain conduite, en vue de renforcer la fonction de centralité et l'attractivité du centre-ville, tant au bénéfice de la commune de Lunel que du Pays de Lunel.

Le volet habitat du projet de renouvellement urbain se décline en 6 objectifs stratégiques :

- > Lutter contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et pour le maintien à domicile des personnes âgées ou

handicapées.

- > Diversifier l'offre de logements en centre-ville pour développer la mixité sociale.
- > Agir à l'échelle de l'îlot.
- > Contribuer au changement d'image du centre-ville et valoriser le patrimoine.
- > Prévenir la dégradation de certaines copropriétés et apporter un appui à celles confrontées à des difficultés.
- > Améliorer le cadre de vie et la sécurité des résidences sociales La Roquette et Abrivados.

A ce titre, plusieurs actions ont été inscrites dans la convention :

- > la mise en place d'une OPAH-RU.
- > la rénovation / restructuration de deux îlots dégradés, représentant un total de 85 logements privés à traiter et 21 immeubles à acquérir.
- > la mise en place d'une aide au ravalement des façades.
- > la résidentialisation de 513 logements sociaux.
- > l'accompagnement des copropriétés vulnérables et en difficulté (POPAC).

Après l'inauguration de la « Maison qui Ose » le 6 novembre 2021, les travaux de résidentialisation et d'amélioration énergétique des résidences ACM de La Roquette et des Abrivados ont démarré.

Les différents secteurs d'intervention du projet de NPNRU de Lunel



□ Périmètre prioritaire

■ Quartier historique

■ XIXème siècle

■ Parc Jean Hugo

■ Années 70

■ Quartiers d'habitat social

1- Chopin Bizet Berlioz Ravel

2- La Brèche

3- Les Abrivados

4- La Roquette

Source : convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Lunel signée le 9 décembre 2020

5

Des publics spécifiques particulièrement vulnérables



La question des publics dits "spécifiques" se pose avec une acuité particulière dans le Pays de Lunel au regard de la précarité globale de la population du territoire.

Ainsi, les jeunes et les personnes âgées présentent un profil plus précaire qu'en moyenne départementale, impliquant un appui plus important. Il s'agit notamment de proposer une structure d'hébergement pour les jeunes en rupture familiale, qui fait actuellement défaut sur le territoire, et de proposer une offre en structure d'hébergement suffisante pour les personnes âgées, en particulier en matière de structures peu médicalisées, comme l'habitat inclusif. En effet, la hausse de l'espérance de vie accroît l'isolement des personnes âgées.

Enfin, les gens du voyage se sont en grande partie sédentarisés sur le territoire, dans l'aire d'accueil comme de manière plus diffuse, en particulier dans la partie Sud, sous la forme de cabanisations, entraînant des risques pour les occupants de ces logements de fortune.

5.1 Les enjeux du vieillissement et de la perte d'autonomie en hausse

5.1.1. Une hausse du nombre de personnes âgées, avec un risque d'isolement

Un nombre de personnes âgées qui va augmenter dans les années à venir

En 2019, le Pays de Lunel compte 10 000 personnes de plus de 65 ans soit près de 20% de la population, contre 21,5% à l'échelle de l'Hérault. Bien que le Pays de Lunel demeure un territoire relativement jeune, avec un indice de jeunesse de 1 (équilibre entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans), la part des personnes âgées est en augmentation ces dernières années : les plus de 65 ans représentaient seulement 17% de la population en 2013.

Au sein de la population des plus de 65 ans, il est intéressant de distinguer la part des plus de 80 ans, qui ont des besoins plus importants, dus à une perte d'autonomie plus forte. En 2019, les plus de 80 ans représentent près de 6% de la population du Pays de Lunel, soit un peu plus de 2 800 individus. Cela signifie que 28% des plus de 65 ans ont plus de 80 ans, un taux légèrement inférieur à celui enregistré à l'échelle du département (30%).

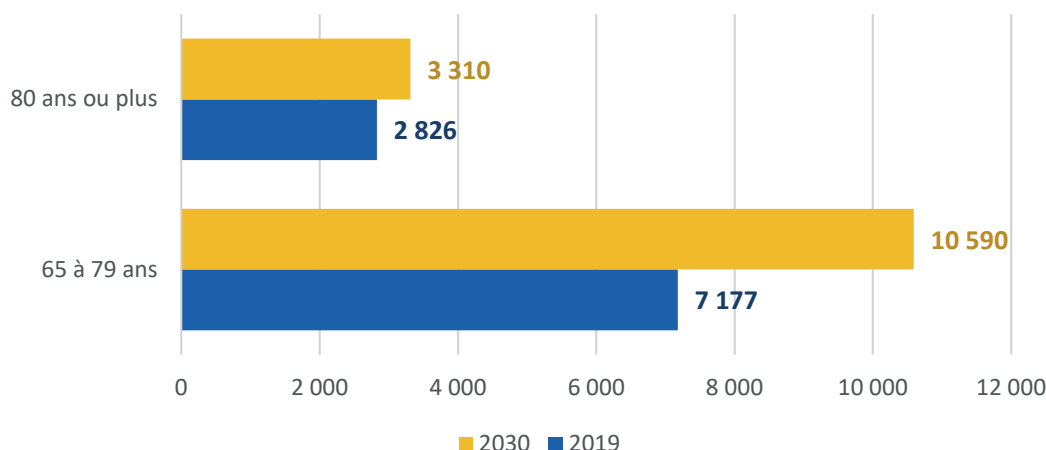
Si les tendances observées ces dernières années au sein de la pyramide des âges sont projetées, le Pays de Lunel devrait compter 13 900 personnes de plus de 65 ans en 2030, dont plus de 3 300 de plus de 80 ans. La part des plus de 65 ans au sein de la population totale devrait atteindre 24%.

Cette conjoncture nécessite que le territoire du Pays de Lunel anticipe la croissance des personnes âgées avec la structuration d'une offre adaptée en établissements spécialisés mais aussi en logements adaptés à la perte d'autonomie, permettant le maintien à domicile des personnes âgées.

L'info clé

+ 3 900 personnes de plus de 65 ans d'ici 2030 dans le Pays de Lunel

Projection de la population de plus de 65 ans sein du Pays de Lunel à horizon 2030



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Un isolement des personnes âgées, particulièrement marqué chez les femmes

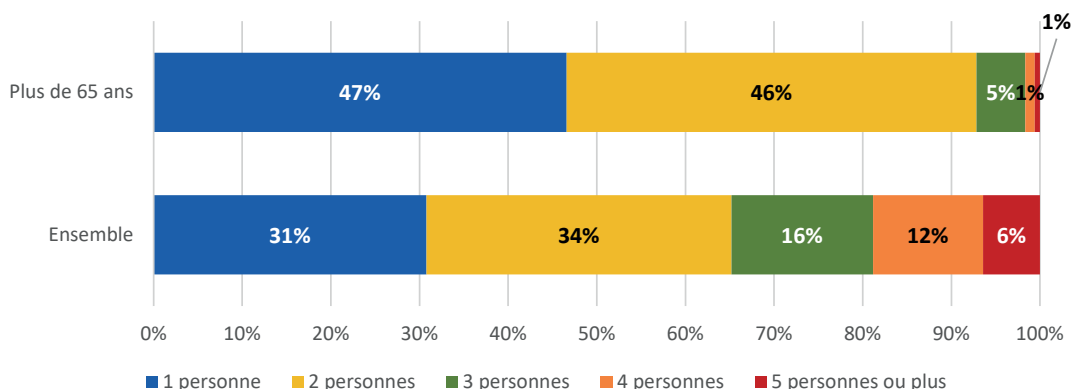
Le phénomène de vieillissement de la population est également corrélé à un deuxième phénomène, celui de l'augmentation des ménages de petite taille. En effet, au sein du Pays de Lunel, 47% des ménages dont le référent a plus de 65 ans sont constitués de personnes seules, contre seulement 36% à l'échelle de l'Hérault. Ce taux monte à 57% chez les plus de 80 ans. Par rapport à l'ensemble de la population du Pays de Lunel, les ménages de 1 personne représentent 16 points de plus chez les plus de 65 ans, et les ménages de 2 personnes 12 points de plus.

Cette solitude est particulièrement marquée chez les femmes, qui disposent d'une espérance de vie plus longue que les hommes. Ainsi, 72% des ménages composés d'une personne de plus de 65 ans sont représentés par une femme seule, un taux similaire à celui du département.

L'info clé

47% des ménages dont le référent a plus de 65 ans sont des personnes seules

Taille des ménages au sein du Pays de Lunel en 2019



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Les trois quarts des personnes âgées sont des propriétaires de maisons individuelles

Cet isolement des personnes âgées est également favorisé par le type des logements habités par les plus de 65 ans et leur localisation : l'habitat pavillonnaire en périphérie ne permet pas toujours le développement des interactions et du lien social.

Au sein du Pays du Lunel, il apparaît que 73% des personnes de plus de 65 ans sont propriétaires de leur logement. Par ailleurs, 19% sont locataires dans le parc privé et seulement 6% occupent un logement social. Au sein de la commune de Lunel, 67% des personnes âgées sont propriétaires et près de 32% sont locataires, répartis entre 23% dans le parc privé et 8% dans le parc HLM.

Concernant le type de logements, 78% des seniors occupent des maisons. Les typologies les plus représentées sont les grandes typologies : 67% des plus de 65 ans occupent des logements de 4 pièces ou plus.

Avec l'augmentation de l'âge, l'isolement, la baisse des revenus et la perte de mobilité, il existe un phénomène de mobilité résidentielle des seniors qui sont à la recherche d'un logement plus adapté à la perte d'autonomie. Ainsi la part des 3 pièces est en augmentation de 5 points chez les plus de 80 ans par rapport aux 65-79 ans, au détriment des grands logements (T4 et plus).

5.1.2. Une offre en logements et en établissements pour seniors à renforcer

Un taux d'équipement similaire à celui du département

Les enjeux posés par le vieillissement sont multiples et se traduisent notamment par un besoin en services et en établissements adaptés et accessibles. Le Pays de Lunel est légèrement moins bien équipé que le département avec un taux de 84 places permanentes pour 1 000 habitants de plus de 75 ans contre 87 places permanentes pour 1 000 habitants de plus de 75 ans dans l'Hérault.

Le Pays de Lunel compte 6 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) avec un total de 389 places

(dont 8 temporaires). Réparties sur 4 communes du territoire, les structures offrent un nombre de places variant de 47 à 103 (Lunel).

Cette offre est complétée avec des Services d'Accompagnement et d'Aide à Domicile pour les personnes âgées qui vivent chez elles. Ces dernières sont au nombre de 11 au sein du Pays de Lunel (Galargues, Lunel et Marsillargues).

L'info clé

84 places en EHPAD pour 1000 habitants de plus de 75 ans

Schéma autonomie de l'Hérault

Le schéma autonomie de l'Hérault est en cours de renouvellement pour la période 2023-2027. Ce dernier identifie notamment comme enjeux le repérage et l'accompagnement des personnes âgées isolées, l'anticipation de la perte

d'autonomie et l'adaptation des logements privés et sociaux. Ces enjeux s'inscrivent dans la continuité du programme d'actions du schéma autonomie 2017-2022.

Hébergements pour les personnes âgées au sein du Pays de Lunel

Commune	Etablissement	Capacité d'hébergement (lits)	Gestion	Statut
Boisseron	Le logis de Haute Roche	52 permanents 3 temporaires	Société mutualiste	Privé non lucratif
Lunel	CH Lunel - Site de Brunel	47 permanents	Etablissement Public Communal d'Hospitalisation	Public
Lunel	CH Lunel - Site de République	59 permanents	Etablissement Public Communal d'Hospitalisation	Public
Lunel	Korian les Meunières	103 permanents	Autre société	Privé commercial
Lunel-Viel	La Jolivade	60 permanents 3 temporaires	Société mutualiste	Privé non lucratif
Marsillargues	La Roselière	60 permanents 2 temporaires	Société mutualiste	Privé non lucratif
Pays de Lunel		381 permanents et 8 temporaires		

Sources : FINESS 2022

5.2 Des jeunes en situation précaire

5.2.1. Des jeunes souvent précaires, vivant surtout dans le parc locatif privé

Des jeunes majoritairement installés à Lunel

Le Pays de Lunel compte 5 350 personnes âgées de 15 à 25 ans, soit plus de 10% de la population totale. Cette proportion est légèrement inférieure à celle du département (13%) et de la région (11%). Toutefois, les jeunes du Pays de Lunel sont plus précaires qu'à l'échelle départementale, avec une part d'étudiants moins forte : près de la moitié des 15-25 ans du Pays de Lunel n'est plus étudiante. Plus de 54%

des 15-25 ans non étudiants résident à Lunel contre un peu plus de 51% de la population totale.

Si une partie des jeunes demeure au sein du domicile parental, l'accès au logement est un véritable enjeu pour ceux qui l'ont quitté.

L'info clé

Après décohabitation, 7 jeunes sur 10 sont logés dans le parc locatif privé

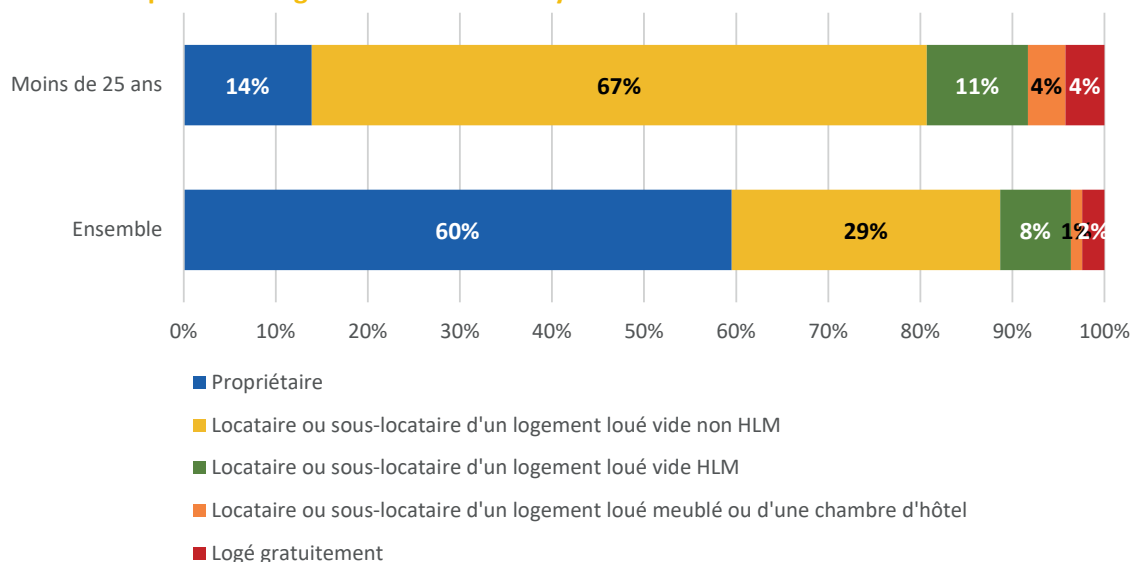
Un besoin en logements accessibles pour les jeunes qui décohabitent

Après décohabitation, les moins de 25 ans sont majoritairement locataires d'un logement privé, qu'il soit loué vide ou meublé : 71% des jeunes sont logés dans le parc locatif privé. Ce taux est largement supérieur à celui de l'ensemble de la population où seulement 30% des ménages habitent dans un logement locatif privé. Ces logements sont adaptés aux capacités financières des jeunes et à leur situation professionnelle souvent précaire (contrats à durée déterminées, apprentissages etc.). De plus, ce sont souvent des logements de petite taille, adaptés à la taille des ménages des jeunes : 45% des ménages de moins

de 25 ans sont constitués d'une seule personne et 36% de deux personnes. Il apparaît que 70% des jeunes ménages logent dans des appartements, contre seulement 30% pour l'ensemble de la population.

Le Pays de Lunel compte également 14% de moins de 25 ans propriétaires et 4% sont logés gratuitement. Enfin, 11% des jeunes sont logés dans le parc locatif HLM.

Statut d'occupation du logement au sein du Pays de Lunel en 2019



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

Une population professionnellement et économiquement précaire

Plus de la moitié des moins de 25 ans sont en situation professionnelle précaire : apprentissage, intérim, stages, contrats à durée limitée, etc. Il s'agit d'une particularité propre à cette tranche d'âge puisqu'à l'échelle de l'ensemble de la population près des trois-quarts des actifs ont une situation professionnelle stable (CDI).

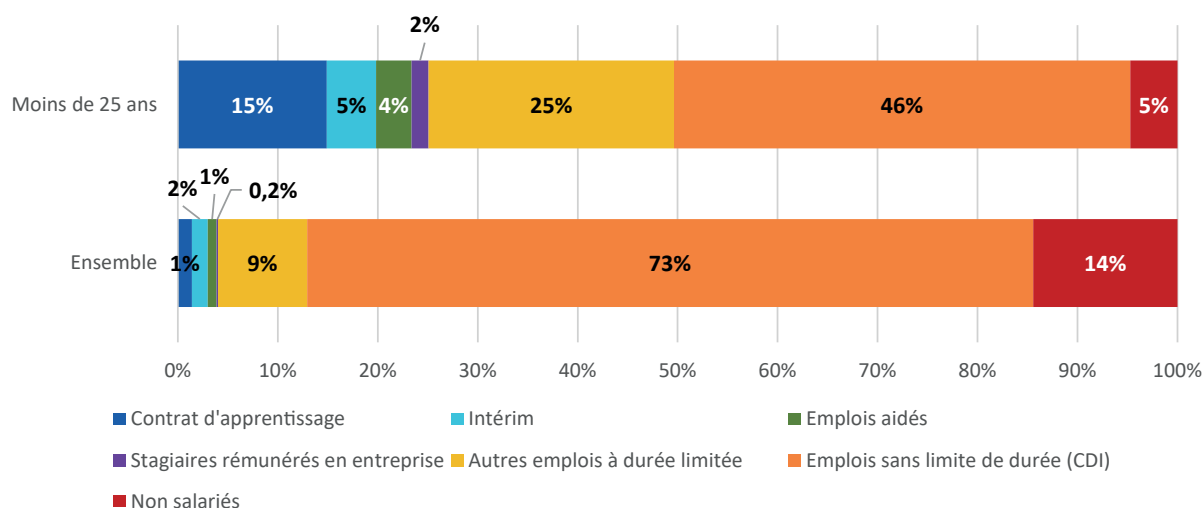
Cette situation professionnelle propre aux jeunes complique l'accès au logement :

- le manque de stabilité professionnelle ne permet pas d'investir durablement un logement;

- les revenus instables ne permettent pas de contracter de prêt immobilier ou ne répondent pas toujours aux exigences de solvabilité des propriétaires.

Les revenus déclarés médians des moins de 30 ans sont faibles : 15 470€ contre 19 190€ pour l'ensemble de la population du Pays de Lunel. Le taux de pauvreté est également élevé : près de 28% chez les moins de 30 ans contre 19% pour l'ensemble de la population de la CCPL.

Conditions d'emploi de la population active au sein du Pays de Lunel en 2019



Sources : INSEE RP, exploitation A'U

5.2.2. Une offre en habitat jeunes inexistante sur le territoire

Un déficit global de supports d'accès au logement pour les jeunes

Il n'existe aujourd'hui aucune offre en résidence Habitat Jeunes sur le territoire du Pays de Lunel. De plus, les logements de petite taille, susceptibles d'accueillir les moins de 25 ans sont peu nombreux au sein du Pays de Lunel, les studios et 2 pièces représentant 13% du parc de résidences principales contre 23% à l'échelle du département.

Si aucune offre en logement jeune n'est proposée sur le territoire, un soutien dans la

démarche d'accès au logement est proposé par la mission locale jeune. Cette dernière offre une aide pour informer les jeunes sur toutes les démarches qui existent concernant la prise d'un logement autonome (conditions et accès aux aides, réglementation, budget, etc.).

Le Pays de Lunel présente donc un déficit global de structures permettant l'accès au logement pour les jeunes. La création de celles-ci constitue un enjeu pour le territoire.

5.3 Les gens du voyage : un phénomène de sédentarisation et de cabanisation particulièrement marqué

5.3.1. Des enjeux forts en matière d'accompagnement à la sédentarisation et de réponse aux besoins des groupes de grand passage

L'aire d'accueil de Lunel est occupée par des familles semi-sédentarisées

Approuvé par la commission consultative départementale des gens du voyage du 20 mars 2018, le Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage de l'Hérault 2018-2024 s'impose au PLH.

Il a défini plusieurs lignes directrices dont :

- La prise en compte de l'évolution des modes d'habiter vers une semi-sédentarisation des gens du voyage dans l'aire de Lunel et le remplacement de l'obligation d'une aire d'accueil par des obligations de terrains familiaux ou d'habitat adapté.
- L'affirmation que la localisation des aires procède d'abord du choix des EPCI compétents, en accord avec les services de l'Etat.
- L'exigence d'un projet social adossé à tous les équipements.
- L'organisation d'une médiation dans l'orientation et la gestion des groupes à l'échelle de chaque EPCI, en lien avec la médiation départementale.

Aujourd'hui, la Communauté de communes met à disposition des gens du voyage une aire de 40 places à Lunel comprenant 5 emplacements d'une place avec bloc sanitaire collectif, douche et WC, 13 emplacements de 2 places avec bloc sanitaire individuel et 3 emplacements de 3 places avec bloc sanitaire individuel.

Le taux d'occupation de l'aire d'accueil était de 88% en 2016, signe d'une sédentarisation de la part de quelques familles. On observe également des campements illicites autour de l'aire. Aussi, en plus de son aspect vétuste et de son ancienneté, l'aire d'accueil ne joue plus son rôle d'accueil temporaire de gens du voyage.

Après une prise de conscience forte de la situation à l'été 2021 au moment de la remise en état annuelle de l'aire, il est prévu et inscrit dans le budget de la Communauté de communes pour 2022 sa rénovation complète.

Aujourd'hui déficitaire, le projet d'accompagnement social déployé depuis l'aire permanente d'accueil est en réflexion. Le CIAS a d'ores et déjà été sollicité pour mettre en place un accompagnement social. Dans un premier temps, l'enjeu est d'établir des relations plus apaisées avec les familles pré-sédentarisés sur l'aire, et plus uniquement tournées vers le rappel à l'ordre. A terme, la finalité est de bénéficier d'un travailleur social à mi-temps sur l'aire d'accueil.

En parallèle, afin de proposer une solution adaptée aux familles de l'aire d'accueil en situation de pré-sédentarisation, un travail va être entrepris dans le cadre d'une MOUS. Cette démarche pourra aboutir à la mise en œuvre d'un projet d'une quinzaine de terrains familiaux ou d'habitat adapté.

Des besoins forts en matière d'accueil de grands passages

Six communes du Pays de Lunel ont déclaré des stationnements illicites de caravanes dans le cadre de l'élaboration du SDAHGV, entre la mi 2015 et la mi 2017. Il s'agit essentiellement des communes du Sud du territoire, proches du littoral.

Les groupes les plus fréquents sont de petite taille (moins de 10 caravanes), toutefois, deux stationnements illicites de plus de 50 caravanes ont été signalés sur la période. Proches des grands axes routiers et de certains équipements de loisir, ces stationnements illicites ont lieu à la fois sur des terrains publics et privés, à cause de l'absence d'aires de grand passage. Dans la plupart des cas, des dégradations sont constatées ainsi qu'une utilisation frauduleuse des fluides.

A ce jour, 50 demandes ont été reçues dans l'Hérault pour l'accueil de grands passages pour l'été 2022, dont une dizaine dans le pays de Lunel pour des groupes de 70 à 170 caravanes.

Pour toutes ces raisons, le SDAHGV fait état d'un besoin très fort d'une aire de grand passage dans le Pays de Lunel. L'objectif est la réalisation d'une aire de 150 places, avec un

choix d'implantation imposé par le préfet avant la fin de l'année 2022.

A raison d'une maille de 200 m² par caravane, l'aire de grand passage devra proposer une surface d'au moins 3 hectares sur des sols stabilisés et si possibles enherbés, un accès à un branchement d'eau et électrique, un lieu de vidange pour les WC chimiques et un ramassage des déchets adapté. L'aire devra être située proche des grands axes de communication, avec des voies d'accès d'une largeur suffisante.

Une réflexion est en cours sur le choix du site et une enveloppe budgétaire est prévue en 2022 pour la réalisation de l'aire de grand passage.

Enfin, souvent liées aux fêtes votives ou à la présence de cirques, il existe également des situations de stationnements courts (moins d'une semaine) et tolérés de gens du voyage à Lunel, Lunel-Viel, Saint-Just, Boisseron, Saussines et Campagne. Cette tolérance ne doit cependant pas masquer certaines difficultés liées notamment à ces stationnements hors infrastructures dédiées.

Bon à savoir

Les terrains familiaux sont aménagés à l'identique d'une aire d'accueil et les aides de l'Etat sont calculées sur les mêmes bases. C'est la durée de séjour possible qui différencie un terrain familial d'une aire d'accueil. Sur une aire d'accueil, le séjour est de 3 mois, alors qu'il est d'environ un an sur un terrain familial. Cette durée peut être prolongée si la famille est engagée sur un projet de logement autonome. Pour encourager ce type d'initiative, il est convenu dans le SDAHGV que :

un logement adapté = 2 places de terrain familial = 4 places en aire d'accueil

5.3.2. Des cabanisations qui se poursuivent malgré un renforcement des mesures de lutte contre le phénomène ces dernières années

Des situations de sédentarisation sont signalées dans toutes les communes du cœur d'agglomération, en particulier à Marsillargues, le long des canaux. La sédentarisation prend la forme de cabanisation et les ménages s'installent pour les trois quarts sur des terrains publics et pour un quart sur des terrains privés.

La cabanisation est également présente, de manière plus marginale, en milieu rural et péri-urbain. Elle ne concerne pas uniquement des gens du voyage, mais plus généralement des ménages exclus du marché du logement pour des raisons financières essentiellement.

L'attractivité du territoire, son taux de précarité et l'insuffisance du parc locatif social sont les principales causes du phénomène, sur lesquelles une action globale doit être menée pour une politique publique efficace.

Face à l'ampleur du phénomène, en particulier sur la frange littorale, le préfet de région, le préfet de département et le procureur général près la cour d'appel ont décidé de renforcer l'action publique pour mettre un coup d'arrêt au développement de la cabanisation. Ainsi, le 4 décembre 2008 est signée une charte de lutte contre la cabanisation, les constructions irrégulières et l'habitat précaire entre l'Etat, le procureur général et 16 communes du littoral héraultais, dont Marsillargues.

Les grands principes de la charte sont de renforcer la concertation entre toutes les institutions concernées, de concentrer les poursuites correctionnelles sur les infractions les plus graves (construction sans permis, construction en zone prohibée) et d'encourager une implication étroite, directe et suivie des communes dans la verbalisation.

Depuis la signature de la charte, plusieurs dizaines de procès-verbaux ont été dressés et la police municipale de Marsillargues est particulièrement vigilante.

A chaque déclaration d'intention d'aliéner, une lettre est adressée à l'acquéreur et au notaire, confirmant le zonage et les règles d'urbanisme applicables susceptibles de limiter ou interdire le stationnement de caravanes, les changements de destination et les travaux d'extension possibles.

En parallèle, une convention "Vigifoncier" a été signée par la commune de Marsillargues avec la Safer Occitanie pour bénéficier d'une surveillance spatialisée des transactions foncières.

De même, des sanctions sont prises en cas de construction irrégulière comme la double-taxation d'urbanisme, le refus de raccordement aux réseaux, et la communication aux services fiscaux des informations nécessaires à l'inscription au rôle de l'impôt foncier des propriétés bâties sans autorisation.

Toutefois, l'action porte quasi-exclusivement sur le volet répressif aujourd'hui.

Dans le cadre du PLH, l'enjeu est d'identifier les secteurs de concentration du phénomène et de proposer une réponse plus globale, intégrant une dimension sociale avec un accompagnement vers des solutions d'habitat plus décentes et la mobilisation des outils juridiques et fonciers permis par les documents d'urbanisme (PLU, SCoT).



L'aire d'accueil des gens du voyage de Lunel.

Bon à savoir

La cabanisation est une pratique consistant, à des fins d'habitat permanent ou occasionnel, à occuper ou construire un immeuble sans autorisation sur une parcelle inconstructible. Elle peut prendre des formes très diverses : cabanons et autres constructions de bric et de broc : caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs indûment implantés, mazets, pavillons, villas ou même véritables "maisons d'architecte".

Les enjeux de la cabanisation sont multiples :

- enjeux sociaux mais aussi enjeux d'hygiène et de salubrité lorsque cette cabanisation est la conséquence, en partie, de l'absence de logements financièrement accessibles et qu'elle se traduit alors par la relégation des familles et de leurs enfants et l'absence de raccordement à l'eau potable,
- enjeux de sécurité tenant à l'exposition plus réquente des zones cabanisées aux risques naturels (inondation / incendie de forêt) mais aussi à l'éloignement des secours,
- enjeux environnementaux mais aussi économiques avec le déversement des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, les atteintes aux paysages, et de multiples coûts pour la collectivité (non perception des taxes de collecte des déchets).

5.4 Des obligations légales respectées mais un public précaire très présent

Une offre d'hébergement suffisante sur le territoire

L'Hérault est un département attractif qui connaît un accroissement constant de sa population supérieur à la moyenne nationale. Malgré le développement de l'offre de logement, il ne parvient cependant pas à satisfaire les besoins de tous les ménages.

Le Plan Départemental d'action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Hérault a connu une extension de son champ d'action et de ses missions. Ce plan intègre des actions complémentaires destinées à répondre aux besoins en hébergement des personnes ou familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement ainsi qu'aux besoins de celles prises en charge par les établissements ou services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale. L'évaluation des besoins s'est appuyée sur un diagnostic partagé avec les acteurs concernés portant sur l'ensemble des problématiques allant de la rue au mal logement.

Le 6^e plan 2017-2022 est entré en vigueur pour 6 ans avec un programme resserré de 9 actions articulées autour des quatre axes suivants :

- > Axe 1 : Faciliter l'accès ou le maintien dans le logement des publics du plan ;
- > Axe 2 : Faciliter l'accès des ménages les plus fragiles à l'offre d'hébergement et aux structures correspondant à leurs besoins ;
- > Axe 3 : Améliorer l'observation sociale et la connaissance des publics prioritaires ;
- > Axe 4 : Améliorer l'accompagnement et la coordination des acteurs.

Le 6^e PDLHPD a été prorogé d'un an et arrivera à échéance le 31 décembre 2023. Un 7^e PDLHPD est prévu pour la période 2024-2029.

En matière d'offre d'hébergement, l'Hérault connaît un retard important. Les objectifs fixés par la loi MOLLE en matière d'hébergement concernent les communes membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants (1 place par tranche de 2 000 habitants).

La Communauté de Communes du Pays de Lunel est soumise aux dispositions de l'art. 69 de la loi du 25 mars 2009, relatif aux obligations en matière d'hébergement des personnes sans domicile.

Sur le Pays de Lunel, on dénombre 51 places d'hébergement toutes situées sur la commune de Lunel, et gérées par l'association Adages.

Le territoire dispose également de 36 places en logements temporaires financées par l'État (au 01/06/2021) et de 13 places en sous-location proposées par le Conseil Départemental (en 2017). Ces places sont une réponse intermédiaire dans le parcours résidentiel des ménages, entre l'hébergement tel que défini par la Loi MOLLE et le logement autonome de droit commun. Toutefois, dans ces logements temporaires, se posent de plus en plus souvent des problèmes de rotation liés à des durées d'occupation qui se prolongent, du fait de l'absence d'offre permettant l'accès à un logement au loyer abordable dans le parc privé ou public.

Il convient d'ajouter la présence de 30 places de Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile destinées aux demandeurs d'asile et gérées par SOS Solidarités.

Les dispositions de la loi sont ainsi respectées sur le territoire. Par ailleurs, le PDLHPD est garant d'une offre suffisante et répondant à l'ensemble de la chaîne des besoins.

Hébergements pour les personnes fragiles au sein du Pays de Lunel

Type de structure	Capacité de l'offre	Gestionnaire	Commune
Hébergement d'urgence dans des logements en diffus	14 places réparties sur 4 logements partagés	Adages	Lunel
Centre d'hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) Regain	10 places	Adages	Lunel
Maison relais Regain	28 places	Adages	Lunel
Appartements relais (ALT + FSL)	6 places	Adages	Lunel
Intermédiation locative	2 logements	Adages	Lunel
Location et sous-location sans bail glissant	9 places	Conseil départemental	Lunel et Marsillargues
Location et sous-location avec bail glissant	4 places	Conseil départemental	Lunel

Sources : DDETS de l'Hérault.

Lexique

ADIL - Agence Départementale pour l'Information sur le Logement

ALG - Association pour le Logement dans le Gard

AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale

Anah - Agence nationale de l'habitat

ANRU - Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

APL - Aide Personnalisée au Logement

ARS - Agence Régionale de Santé

BRS - Bail Réel Solidaire

CAF - Caisse d'Allocation Familiale

CAL - Commission d'Attribution des Logements

CCAS - Centre Communal d'Action Sociale

CCH - Code de la Construction et de l'Habitation

CDC - Caisse des Dépôts et Consignations

CGLLS - Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

CHRS - Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CPLD - Commission pour le Logement Décent

CRHH - Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

CROUS - Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires

DALO - Droit au Logement Opposable

DDCS - Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDTM - Direction Départementale des Territoires et de la Mer

DREAL - Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

EHPAD - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes

EPARECA - Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanux

EPCI - Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF - Etablissement Public Foncier

FPI - Fédération des Promoteurs Immobiliers de France

FSL - Fonds de Solidarité pour le Logement

HLM - Habitation à Loyer Modéré

HQE - Haute Qualité Environnementale

MOUS - Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

NPNRU - Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

OAP - Orientations d'Aménagement et de Programmation

OFS - Office Foncier Solidaire

OPAH - RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain

ORCOD - IN - Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National

PALULOS - Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
 PDALHPD - Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
 PDLHI - Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne
 PDU - Plan de Déplacements Urbains
 PDH - Plan Départemental de l'Habitat
 PIG - Programme d'intérêt Général
 PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration
 PLS - Prêt Locatif Social
 PLUS - Prêt Locatif à Usage Social
 PLH - Programme Local de l'Habitat
 PLU - Plan Local d'Urbanisme
 PPRI - Plan de Prévention des Risques d'Inondation
 PNRQAD - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
 POPAC - Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés
 PSLA - Prêt Social Location-Accession
 PTZ - Prêt à Taux Zéro
 QPV - Quartier prioritaire de la politique de la ville
 RHI - Résorption de l'Habitat Insalubre
 RHJ - Résidence Habitat Jeunes
 SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale
 SNE - Système National d'Enregistrement (des demandes de logement social)
 SH - Surface Habitable
 SIAO - Système Intégré d'Accueil et d'Orientation
 SPL - Société Publique Locale
 SPR - Site Patrimonial Remarquable
 SRCAE - Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
 SRU - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000
 SU - Surface Utile
 TCSP - Transport en Commun en Site Propre
 THIRORI - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable et des Opérations de Restauration Immobilière
 UNAM - Union Nationale des Aménageurs
 USH - Union Sociale pour l'Habitat (union nationale des fédérations d'organismes HLM)
 VEFA - Vente en Etat Futur d'Achèvement
 VOC - Veille et Observation des Copropriétés
 ZAC - Zone d'Aménagement Concerté
 ZAD - Zone d'Aménagement Différé

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Publié le

ID : 034-243400520-20230601-952023-DE



Pierre SOUJOL
Président de la Communauté de communes
Pays de Lunel

Isabelle DE MONTGOLFIER
Vice présidente à l'aménagement et au développement du territoire
06 79 18 80 03
i.de.montgolfier@paysdelunel.fr
Anne TEYSSIER
Responsable service Aménagement du Territoire
04 67 83 54 10
a.teyssier@paysdelunel.fr

Mai 2023

Crédits / Réalisation A'U sauf mention contraire

A'U | agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne

www.audrna.com

Découvrez votre territoire
CartA'U

www.observatoire.audrna.com

