

Le logement

Logement

L'offre de logement

Des résidences principales en forte croissance

En 2007, le département compte 449 160 résidences principales. Ce nombre a augmenté de plus de 17% depuis 1999 (contre 10,9 % au niveau national). S'il est général pour l'ensemble des communes du département, ce phénomène s'est essentiellement concentré sur les zones péri-urbaines.

Le département de l'Hérault est fortement attractif et souffre d'une pénurie chronique et croissante de logements. Malgré des efforts certains ces dernières années, l'offre en logements sociaux est largement déficitaire. La production de logements est importante mais une grande part du parc connaît un vieillissement important. Les changements de mode de vie génèrent de nouvelles problématiques, qui induisent de nouveaux besoins en terme de logement et d'habitat : étalement urbain, péri-urbanisation, baisse de la taille des ménages, vieillissement de la population.

Des résidences secondaires nombreuses

Le département comprend 125 175 résidences secondaires, soit 20,2 % du parc total de logements. Un logement sur cinq est une résidence secondaire, la moyenne de la France métropolitaine se situant à 9,7 % . Les résidences secondaires sont situées principalement sur le littoral et se répartissent également sur les hauts-cantons (plus de 30%). La commune d'Agde représente à elle seule plus de 30 000 résidences secondaires.

Le prix des logements a fortement augmenté entre 2000 et 2007

Le tableau des prix moyens au m² des appartements et des maisons ci-contre reflète cette flambée des prix.

On constate des variations annuelles de prix de plus de 20% en 2003 et 2004. A partir de l'année 2004, ce taux de variation décroît. Le taux d'accroissement le plus bas se situe entre 2007 et 2008 .

Un parc locatif faible

En 2007, le parc locatif privé se compose de 147.000 logements, soit 32% du parc de résidences principales. Le déficit en logement locatif ne permet pas d'accueillir les ménages aux revenus modestes et d'aider, notamment, l'insertion des jeunes dans le marché du logement.

Un parc locatif social insuffisant

En 2010, le parc en logement HLM s'élève à 49 625 logements. Ils représentent 10,8% des résidences principales du territoire. La faiblesse de l'offre sociale ne permet pas à tous les ménages exclus des marchés immobiliers et fonciers de pouvoir se loger et de se réinsérer dans un parcours résidentiel .

Une pression foncière en constante augmentation

On observe un taux de variation des prix allant jusqu'à + 20% entre 2003 et 2004. La pression foncière est très forte sur notre département. Entre 2000 et 2007, le prix moyen départemental des terrains constructibles est passé de 62 à 195 euros par m². Le prix des transactions a continué de progresser en 2008, malgré la crise. On note toutefois un tassement du taux de progression, ce dernier étant pour la première fois inférieur à 5%.

En 2009, ce prix moyen s'élève à 178 euros par m². A quelques exceptions près, la hausse des prix est présente sur la quasi totalité des cantons. Les prix les plus forts se situent dans les aires urbaines et les grandes villes.

Prix moyen au m²

	2000	2003	2006	2007	2008
Appartements	1103	1630	2266	2629	2269
Maisons	1174	1642	2175	2480	2542

(source DREAL LR)

Logement

Les besoins en logement

Une demande croissante de logements locatifs sociaux

En fin 2009, 25 700 ménages attendaient un logement social public HLM. Entre 2004 et 2007, environ 31 300 demandes de logement social ont été déposées en moyenne chaque année par 21 000 demandeurs.

- 83% des demandeurs ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM
- les T3/T4 sont majoritairement recherchés (60%)
- les petits logements T1-T2 sont souhaités par 32 % des demandeurs

En 2009, on compte 4 911 attributions de logement social, soit une attribution de logement social pour 5 demandeurs.

Les caractéristiques de la demande en logement social dans l'Hérault en 2009:

- Montpellier est concernée par plus d'une demande sur deux
- plus de 90% des demandeurs habitent déjà dans le département
- une part importante des demandeurs ont moins de 35 ans (38%)
- on note une forte proportion de familles mono-parentales (30,7%)
- plus de 30% des demandeurs vivent en situation de précarité sociale



photos - missions CEP - ddtm34

Un parc locatif social à développer

Un parc géographiquement concentré

Au 1er janvier 2010, le parc des logements locatifs sociaux compte 49 625 logements et le taux d'équipement (logements HLM / résidences principales) est de 11,2 %. Ce taux reste très faible par rapport à la moyenne nationale (environ 16 %). Il y a peu de logements individuels. En effet, 87,4 % du parc total est représenté par des logements collectifs (43 383 appartements).

L'aire urbaine de Montpellier concentre 58,9% des logements sociaux.

Les quatre communautés d'agglomérations (CA de Montpellier, CA Béziers Méditerranée, CA du Bassin de Thau, CA Hérault Méditerranée) ont plus de 85,9 % du parc social. Moins de la moitié des communes de l'Hérault dispose de logements sociaux (162 communes).

La ville de Montpellier a le plus fort taux d'équipement (21,6%) et 11 communes ont un taux supérieur à 15 %.

Certaines communes ont l'obligation de disposer d'au moins 20% de logements sociaux.

Produire des logements locatifs sociaux : la loi SRU et la loi DALO

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 prévoit, en son article 55, que les communes d'au moins 3 500 habitants comprises (au sens du recensement général de la population) dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, ont l'obligation de disposer de 20% de logements sociaux. Ces communes sont dites « communes SRU ».

La loi instituant le Droit au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007 (article 11) a étendu son champ d'application aux communes d'au moins



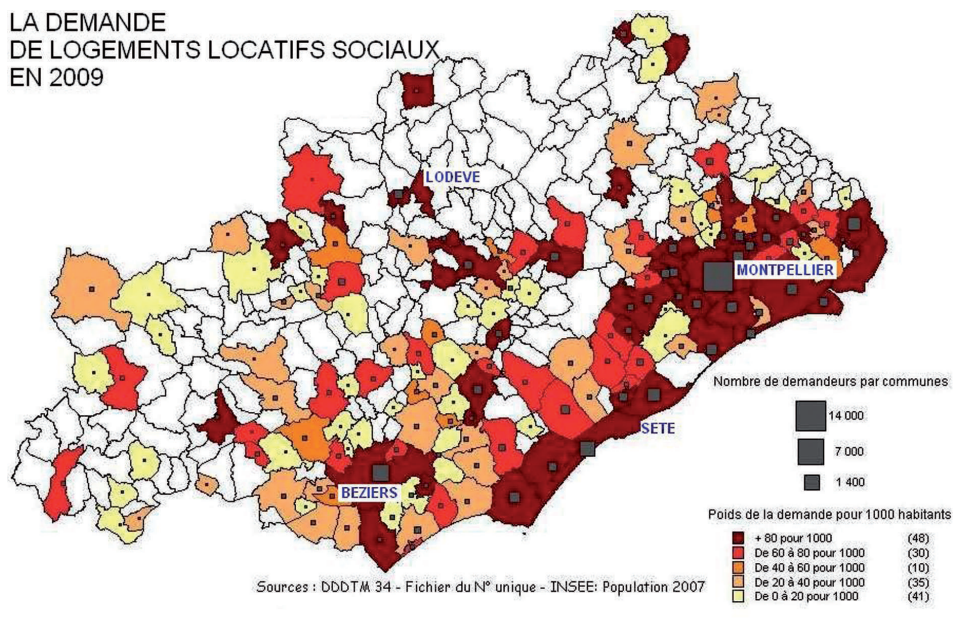
découvrir comprendre partager analyser

3 500 habitants, membres d'un EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces communes sont dites « communes DALO ».

37 communes ont l'obligation de disposer de ce quota : 19 dans l'agglomération de Montpellier, 6 dans l'agglomération de Béziers Méditerranée et 5 dans l'agglomération du Bassin de Thau .

Au 1er janvier 2010, il manque 15 928 logements pour atteindre les 20% de logements sociaux. En cas de déficit en logements locatifs sociaux, les communes se voient imposer une contribution financière.

LA DEMANDE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN 2009



photos - missions CEP - ddtm34

Qu'est-ce qu'un logement locatif social ?

Un logement locatif social est construit ou réhabilité grâce à des aides publiques, attribuées à un bailleur public ou privé. En contrepartie, ce dernier s'engage à signer une convention avec l'Etat, ouvrant droit pour le locataire, à l'Aide Personnalisée au logement (APL). Pour accéder à ce logement, le locataire ne doit pas dépasser certains plafonds de ressources.

Un parc de logements privés vieillissants à réhabiliter

Le parc privé potentiellement indigne

Le parc héraultais de logements comporte une proportion importante de logements vieillissants, dont certains sont classés dans le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), soit environ 44 000 logements.

L'habitat indigne comprend les logements insalubres, exposés au risque du plomb, les installations précaires, dont le traitement relève de l'exercice des pouvoirs de police des maires et des préfets.

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

L'Agence Nationale de l'Habitat a pour objet d'aider à l'amélioration des logements privés par l'attribution de subventions aux propriétaires, qu'ils soient propriétaires bailleurs ou occupants. Les travaux d'amélioration portent, notamment sur la salubrité, l'accessibilité et la lutte contre la précarité énergétique.



photo - ddtm34



Logement

Réhabiliter : quels outils?

La réponse au besoin de logement social se fait, notamment, au travers de la réhabilitation et de la **création de logements privés conventionnés**.

Par convention avec les pouvoirs publics, des bailleurs privés pratiquent des loyers modérés afin de répondre aux besoins de logement des ménages aux revenus modestes.

Deux outils complètent ce dispositif de création de logements locatifs privés conventionnés en permettant de les réhabiliter.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une démarche tripartite entre l'Etat, l'ANAH et une collectivité. Elle est élaborée sur la base d'un diagnostic partagé.

Elle définit des objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre. Les priorités de l'ANAH, telle que la lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique, doivent y figurer.

La Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) permet le repérage des situations sociales et sanitaires d'habitat insalubre ainsi que l'évaluation des lieux pouvant conduire à une procédure et à des travaux de sortie d'insalubrité. Elle comprend une aide aux propriétaires (bailleurs ou occupants) et aux occupants (relogement, accompagnement social...).

Elle bénéficie d'un financement de l'Etat de 50 à 80%.

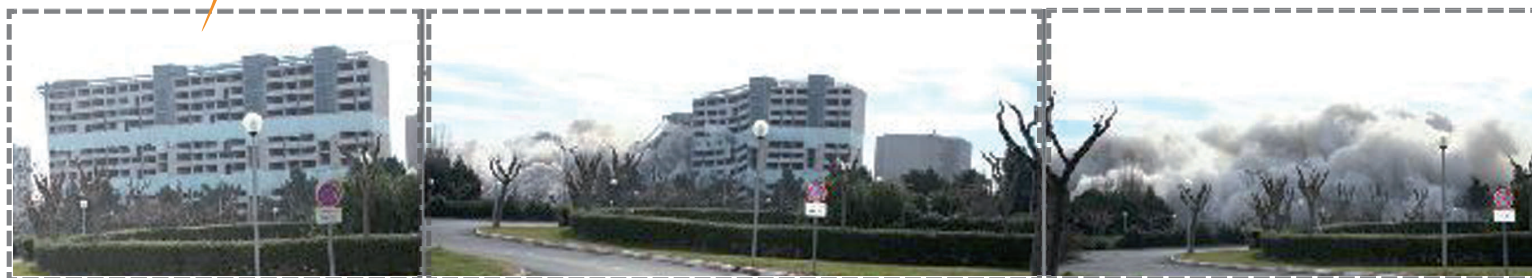


photo - ddtm34

Des actions publiques spécifiques

L'ANRU

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a pour mission de contribuer à la réalisation du programme national de rénovation urbaine des quartiers classés en zone urbaine sensible.

Le PNRQAD

Le Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers qui présentent une concentration élevée d'habitat indigne ou dégradé vacant et une situation économique et sociale particulièrement difficile.

La rénovation urbaine

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) finance, en partenariat avec les collectivités, des opérations de rénovation urbaine, à savoir :

- réhabilitation, démolition et reconstruction de logements, essentiellement sociaux
- création, réhabilitation et démolition d'équipements publics ou collectifs
- réorganisation d'espaces d'activité économique et commerciale
- tout autre investissement concourant à la rénovation urbaine

Quatre Projets de Rénovation Urbaine (PRU) sont en cours de réalisation dans l'Hérault :

- 1 PRU à Béziers
- 3 PRU à Montpellier : Cévennes, Mosson, Centre

Des opérations isolées sont réalisées à Lodève, Lunel et Sète. Le montant des aides s'élève à 100M€ et le coût des travaux est de 500 M€.

La rénovation des quartiers anciens dégradés

Deux candidatures au Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ont été retenues dans l'Hérault :

- PNRQAD Béziers
- PNRQAD Sète

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

L'accueil et l'habitat des gens du voyage est une priorité importante dans notre département.

Un Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV), élaboré conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Général, a été approuvé en 2003.

Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et la capacité des aires d'accueil et des aires de grand passage, ainsi que les actions à caractère social à destination des gens du voyage.

Les aires d'accueil sont aménagées pour le séjour des gens du voyage. Les aires de grands passages visent les rassemblements ayant lieu de façon ponctuelle dans l'année.

Le SDAGV a été mis en révision en 2009 et sera arrêté courant 2011.



photo - ddtm34

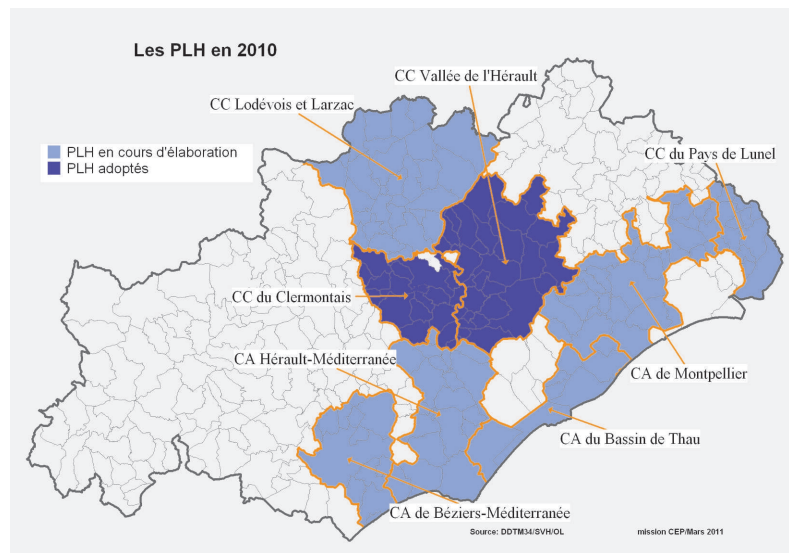
Des politiques territoriales de l'Habitat

Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H)

Un PLH est un document qui définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat.

Etabli par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), il prend en compte l'évolution démographique et économique de son territoire et évalue les besoins de logements actuels et futurs des habitants.

Sur la base de ce diagnostic, il définit un programme d'actions détaillé à l'échelon communal et indique les moyens, notamment financiers, à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs fixés, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée de l'offre de logement.



Un programme d'actions détaillé à l'échelle communale

Il indique notamment :

- le nombre et le type de logements à réaliser,
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en oeuvre,
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements,
- les orientations relatives à l'application de plusieurs dispositions du code de l'urbanisme relatives aux emplacements réservés, aux secteurs fixant des règles lors de la réalisation des programmes de logements et à la majoration du volume constructible des programmes de logements comportant les logements locatifs sociaux.

Un diagnostic

Il porte sur le fonctionnement des marchés du logement et la situation de l'hébergement.

Il analyse les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs: l'offre d'hébergement et l'offre foncière.

Il inclut le repérage de l'habitat indigne.

Le Porter à Connaissance de l'Etat pour les PLH

L'Etat porte à la connaissance de la collectivité territoriale qui élabore un PLH toutes les informations utiles, les objectifs locaux à prendre en compte, notamment en ce qui concerne :

- la diversité de l'habitat,
- la répartition équilibrée des différents types de logements,
- le renouvellement du parc immobilier,
- l'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

Quels enjeux, quel rôle de l'Etat ?

Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS)

La contractualisation des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) entre l'Etat et les opérateurs d'Habitations à Loyers Modérés (HLM) permettra de fixer, pour les 5 prochaines années (2011-2016), les objectifs annuels de logements sociaux.

Les CUS permettent aux bailleurs sociaux d'affirmer leur projet global de gestion patrimoniale et sociale. Elles visent à traduire, de façon opérationnelle, à un échelon pertinent, les stratégies poursuivies notamment dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) ainsi que dans les conventions de délégation des aides à la pierre.



photo - ddtm34 - mission CEP

Répondre aux besoins de logements des personnes défavorisées

L'accès au logement des publics défavorisés ne peut être dissocié de l'offre de logements mise sur le marché : niveaux de loyers, typologie des logements, mixité sociale... Cette production doit intégrer la diversité des besoins des personnes modestes éprouvant des difficultés pour accéder à un logement décent et indépendant ou pour s'y maintenir.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) vise à satisfaire les besoins en logement et en hébergement de ces personnes et familles. Il comprend un dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile de l'Hérault.

Le développement de structures en logement intermédiaire, notamment les foyers de jeunes travailleurs, les maisons-relais, les résidences hôtelières à vocation sociale, est une étape souvent nécessaire pour l'accès des personnes les plus démunies au logement ordinaire.

Accroître l'offre de parc locatif social

L'offre publique de logements locatifs sociaux est déficitaire alors que la demande ne cesse d'augmenter. De plus, elle est géographiquement concentrée, alors que les besoins s'expriment sur l'ensemble du territoire départemental.

Les aides à la pierre émanant de l'Etat et les interventions financières des collectivités locales permettent de disposer de leviers importants vis à vis des organismes HLM, des promoteurs ou des propriétaires privés.

Des outils d'urbanisme favorisant la mixité sociale sont disponibles dans le cadre des PLU : les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements sociaux, les secteurs affectés à des catégories de logements, la majoration des règles de densité en cas de réalisation de logements sociaux.

Développer l'offre foncière en faveur de la construction de logements sociaux

La création de logements sociaux se heurte aux difficultés de mobilisation du foncier dans un contexte particulièrement tendu, en raison de l'attractivité du territoire mais également de ses contraintes physiques et naturelles.

La production nouvelle est directement liée à la mise en oeuvre, par les collectivités territoriales, d'une politique foncière, comportant un repérage des disponibilités et l'exercice d'une activité d'aménagement public, notamment au travers d'outils tels que le Droit de Préemption Urbain (DPU), la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et la Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

L'Etablissement Public Foncier d'Etat en Languedoc-Roussillon peut être saisi par les collectivités afin de procéder à des opérations foncières visant la construction de logements sociaux.

Les missions de la DDTM

- mettre en oeuvre les conventions de délégation des aides à la pierre,
- exercer la délégation locale de l'ANAH,
- assurer les relations avec les acteurs publics et privés de la construction de logements sociaux,
- accompagner les collectivités territoriales dans la définition des politiques relatives au logement social.