



# OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

ANALYSE DES RESULTATS 2020



OCTOBRE 2021





# SOMMAIRE

<b>Préambule – .....</b>	<b>4</b>
<b>Le territoire d'études .....</b>	<b>5</b>
<b>Partie 1. les dynamiques de population et les profils du peuplement .....</b>	<b>6</b>
1.1 Population et croissance démographique .....	7
1.2. Profil des ménages .....	10
1.3. L'occupation des logements .....	18
<b>Partie 2. Les dynamiques de marché et de la construction .....</b>	<b>21</b>
2.1 La construction neuve .....	22
2.2 Le marché de l'acquisition .....	25
2.3 L'accession abordable .....	27
2.4 Le marché locatif .....	30
<b>Partie 3. Les caractéristiques du parc de logements existants .....</b>	<b>31</b>
3.1 Caractéristiques générales du parc de logements .....	32
3.2. Le parc de logements occupés temporairement ou inoccupés .....	34
3.3 Le parc de logement occupé .....	37
<b>PARTIE 4. Le parc public et spécifique .....</b>	<b>42</b>
4.1 Caractéristiques du parc public et de l'hébergement spécifique .....	43
4.2 Production de logements sociaux .....	49
4.3 La demande et l'occupation du parc .....	50

# PREAMBULE – L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT DE LA CA DU PAYS DE L'OR

Aux portes de la Métropole de Montpellier et en bordure de la méditerranée, la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or est un territoire contrasté, entre stations balnéaires et communes traditionnellement agricoles. Situé dans la zone d'influence montpelliéraine et à proximité des axes de circulation et de l'aéroport, le territoire connaît une attractivité importante.

Composé de 8 communes regroupant plus de 44 500 habitants, le Pays de l'Or a accédé au 1er janvier 2012 au rang de Communauté d'Agglomération. POA a alors développé une politique de l'habitat, s'articulant d'abord autour d'un premier SCoT, approuvé en 2011, puis en s'engageant fin 2012 dans l'élaboration de son PLH. Un second SCoT a été approuvé en 2019.

Le PLH adopté en juin 2016 porte sur la période 2016-2022. La politique développée au travers de cet outil stratégique traduit la volonté de l'agglomération et de ses communes de répondre de manière efficace aux aspirations résidentielles des ménages et de mobiliser les outils et les moyens adaptés aux enjeux propres aux territoires.

C'est afin de suivre la bonne mise en œuvre de son PLH que POA a engagé dès 2016 son **Observatoire de l'Habitat**, outil d'observation et de connaissance des marchés locaux de l'habitat, de leur dynamique et de leurs enjeux.

Les objectifs de l'Observatoire sont les suivants :

- Objectiver des phénomènes ressentis, permettre l'évaluation du PLH et adapter la politique de la CA si nécessaire
- ▶ Associer l'ensemble des acteurs du champ de l'habitat, trouver des solutions partagées sur les bases d'une analyse approfondie sur les thématiques du PLH
- ▶ Disposer d'un outil évolutif adaptable à la diversité des enjeux et d'un document clair et synthétique, facilement appropriable par l'agglomération

Trois éditions ont vu le jour aujourd'hui, (2016, 2017-2018 et 2018-2019). Cette édition présente les résultats de l'année 2020.

Si l'objectif est de conserver dans la mesure du possible la même structure d'une année sur l'autre, l'observatoire connaît quelques évolutions cette année :

- ▶ Pour les transactions du marché immobilier : utilisation du fichier DV3F, traité par le CEREMA à la place du fichier Perval. Les données sont gratuites, le taux de couverture est plus important (les chiffres le montrent). En revanche, le fichier ne contient pas de données sur le profil des acquéreurs contrairement à Perval.
- ▶ Concernant la vacance : exploitation du fichier LOVAC en complément des données de l'INSEE (et potentiellement du Filocom), pour mieux qualifier la vacance. Si le fichier permet de disposer de données complémentaires sur la vacance, il peut la surestimer, notamment dans des territoires comme le Pays de l'Or (des résidences secondaires pouvant être comptabilisés comme vacants).

A noter également que les données issues de :

- ▶ Filocom n'ont pas été mises à jour (positionnement des ménages par rapport au plafond HLM et durée de la vacance). Il n'est pas certain que ces données soient accessibles dans le futur.
- ▶ Clameur sur les loyers du parc privé n'ont pas été mis à jour à l'échelle du Pays de l'Or (mise à jour pour les métropoles, département et région)

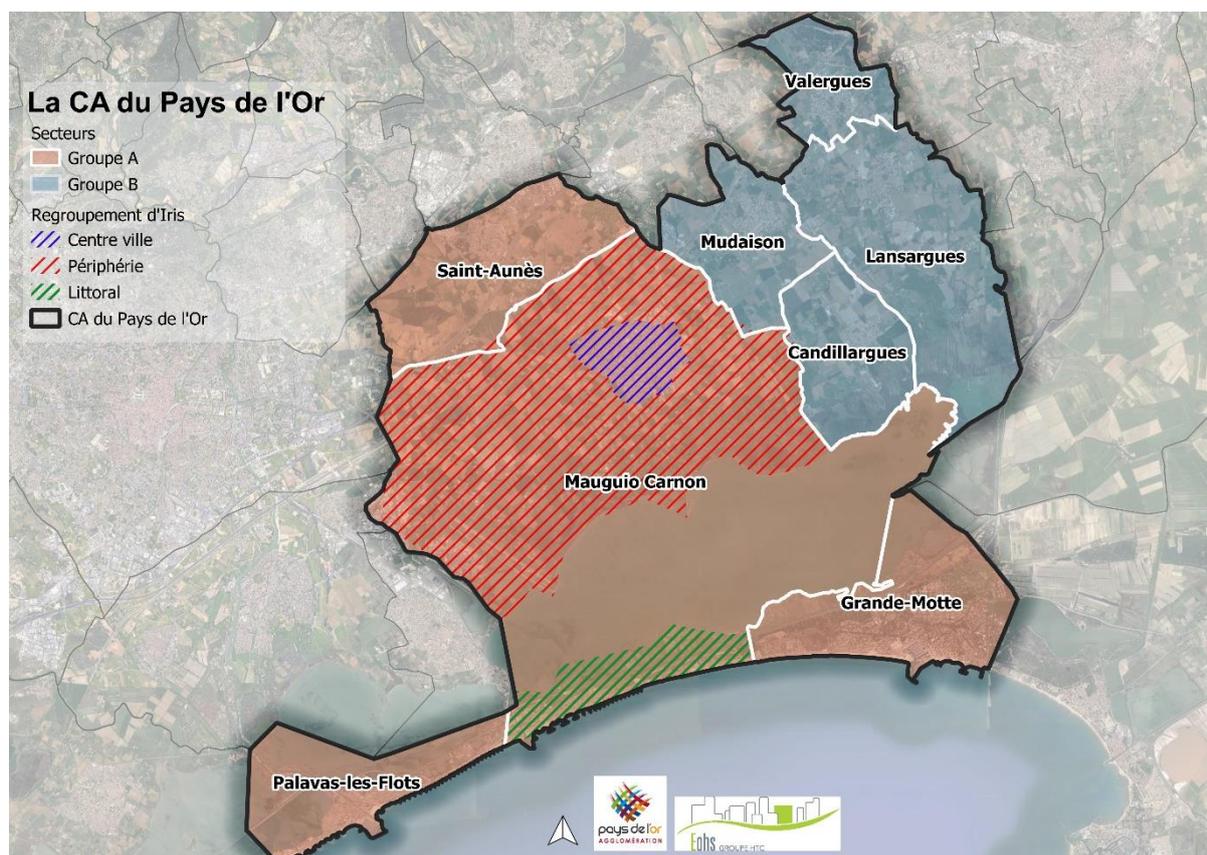
## LE TERRITOIRE D'ETUDES

Le territoire d'observation est celui de l'agglomération du Pays de l'Or et des 8 communes la composant.

Les résultats sont déclinés à l'échelle des communes, avec des comparaisons avec le département de l'Hérault. Certains indicateurs non disponibles à l'échelle de la commune ont nécessité l'identification de deux périmètres :

- ▶ Un groupe A, constitué des communes où la tension sur le parc de logement s'exerce particulièrement : les stations balnéaires (La Grand Motte, Palavas-les-Flots et le secteur littoral sur la commune de Muguio Carnon), ainsi que de Muguio Carnon et Saint-Aunès.
- ▶ Un groupe B, composé des communes à dominante plus rurale : Candillargues, Lansargues, Mudaison et Valergues.

Nous avons distingué, au sein de la commune de Muguio Carnon, 3 Iris : « Centre-ville », « Périphérie » et « Littoral ». Ce découpage permet une analyse plus fine de la commune centre, la partie littorale ayant une dynamique différente, plus proche des stations balnéaires voisines, La Grande-Motte et Palavas-les-Flots.



# **PARTIE 1. LES DYNAMIQUES DE POPULATION ET LES PROFILS DU PEUPLEMENT**

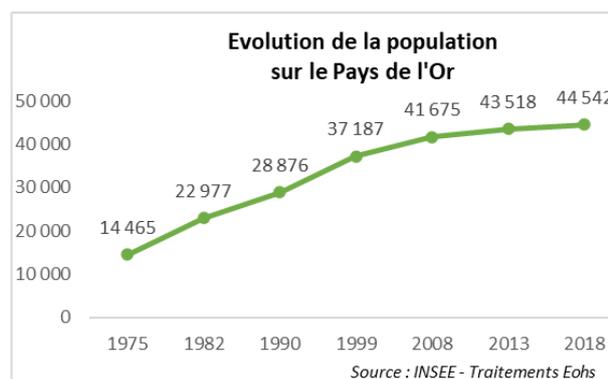
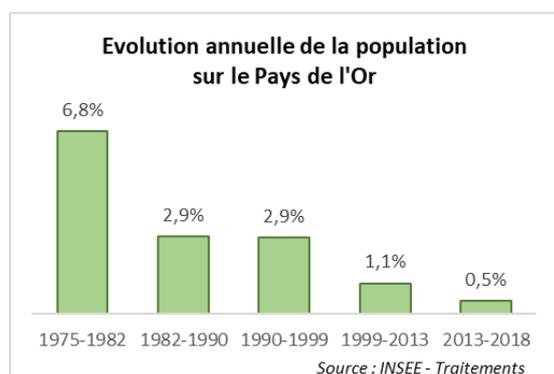
**Cette partie traite des dynamiques de population et des profils du peuplement. Elle vise à analyser les évolutions sociodémographiques et économiques ainsi que l'occupation du parc et à pointer les blocages dans les parcours résidentiels.**

## 1.1 Population et croissance démographique

### 1.1.1 EVOLUTION DE LA POPULATION

#### Un ralentissement de la croissance démographique qui se confirme

On compte au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 44 542 habitants sur le territoire du Pays de l'Or, soit 1 024 habitants supplémentaires par rapport à 2013 et plus de 7 300 depuis 1999.



Le territoire de l'agglomération a connu une croissance très soutenue entre 1975 et 1999, notamment sur les communes du littoral, très attractives. Depuis les années 2000, on observe un ralentissement de la croissance démographique.

Sur la période 2013-2018, la population croît au rythme annuel de +0,5% à l'échelle de l'agglomération alors que la hausse était de 1% entre 2010 et 2015.

Si la croissance démographique à l'échelle du département marque également le pas, elle reste nettement supérieure (+1,2%/an sur la même période).

	Population en 2018	Répartition sur POA	Population en 2013	Population en 1999
Candillargues	1 797	4%	1 559	1 143
Lansargues	3 106	7%	2 975	2 491
Mauguio Carnon	16 735	38%	16 659	14 847
<i>Centre-ville</i>	10 397	23%	10 811	10 317
<i>Périphérie</i>	3 142	7%	2 290	1 543
<i>Littoral</i>	3 196	7%	3 558	2 986
Mudaison	2 624	6%	2 540	2 262
Palavas-les-Flots	5 903	13%	6 224	5 421
Saint-Aunès	3 557	8%	3 038	2 825
Valergues	2 065	5%	2 018	1 740
La Grande-Motte	8 755	20%	8 505	6 458
<b>CA du Pays de l'Or</b>	<b>44 542</b>	<b>100%</b>	<b>43 518</b>	<b>37 187</b>
<b>Département Hérault</b>	<b>1 159 220</b>	<b>4%</b>	<b>1 092 331</b>	<b>896 441</b>
<b>Groupe A</b>	<b>34 950</b>	<b>78%</b>	<b>34 426</b>	<b>29 551</b>
<b>Groupe B</b>	<b>9 592</b>	<b>22%</b>	<b>9 092</b>	<b>7 636</b>

Source : INSEE 2018 et 2013

Le groupe B est légèrement plus dynamique, avec une croissance de + de 1,1% contre 0,3% pour le groupe A.

A l'exception de la Grande Motte qui voit sa croissance fléchir, le secteur littoral a tendance à perdre des habitants : la population diminue d'1% à Palavas-les-Flots, seule commune en déprise démographique et d'un peu plus de 2% sur le littoral de Mauguio-Carnon.

Inversement, la dynamique démographique se renforce à Candillargues et plus encore à Saint-Aunès.

La croissance démographique reste relativement stable et mesurée sur les autres communes du groupe B.

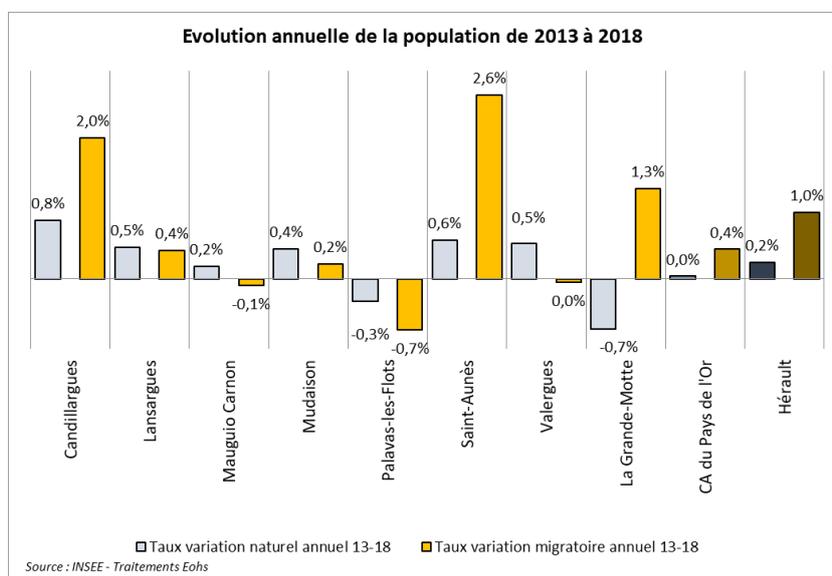
La population de Mauguio Carnon reste stable, la forte croissance démographique de l'Iris « Périphérie » (+6,5%) compensant la diminution du nombre d'habitants du centre-Ville (-0,8%/an) et du Littoral (-2,1%/an).

*La Grande Motte : 0,6%/an entre 2013-2018, contre 2%/an entre 1999 et 2013*

*Palavas-les-Flots : -1,1%/an entre 2013-2018, contre 1%/an entre 1999 et 2013*

*Candillargues : 2,9%/an entre 2013-2018, contre 2,2%/an entre 1999 et 2013*

*Saint-Aunès : 3,2%/an entre 2013-2018, contre 0,5% /an entre 1999 et 2013*



La croissance démographique sur POA est uniquement due au solde migratoire, le territoire profitant de son attractivité (+0,4%/an).

- La commune de Palavas cumule un solde naturel négatif (-0,3% par an), comme entre 2012 et 2017 et un solde migratoire négatif (-0,7% par an) contrairement à la dernière période étudiée (-0,1% par an). La commune de la Grande-Motte connaît également un solde naturel négatif (-0,7% par an) mais son solde migratoire le compense (+1,3% par an). Le solde naturel de Mauguio Carnon est légèrement positif et compense son solde migratoire négatif.
- Saint-Aunès est très attractive avec un solde migratoire de +2,6% par an et une dynamique naturelle de +0,6% par an. Candillargues connaît la même dynamique démographique.
- La commune de Valergues connaît un solde migratoire nul, en légère amélioration par rapport à 2012 et 2017. Mudaison et Lansargues ont chacune un solde migratoire et naturel positif.

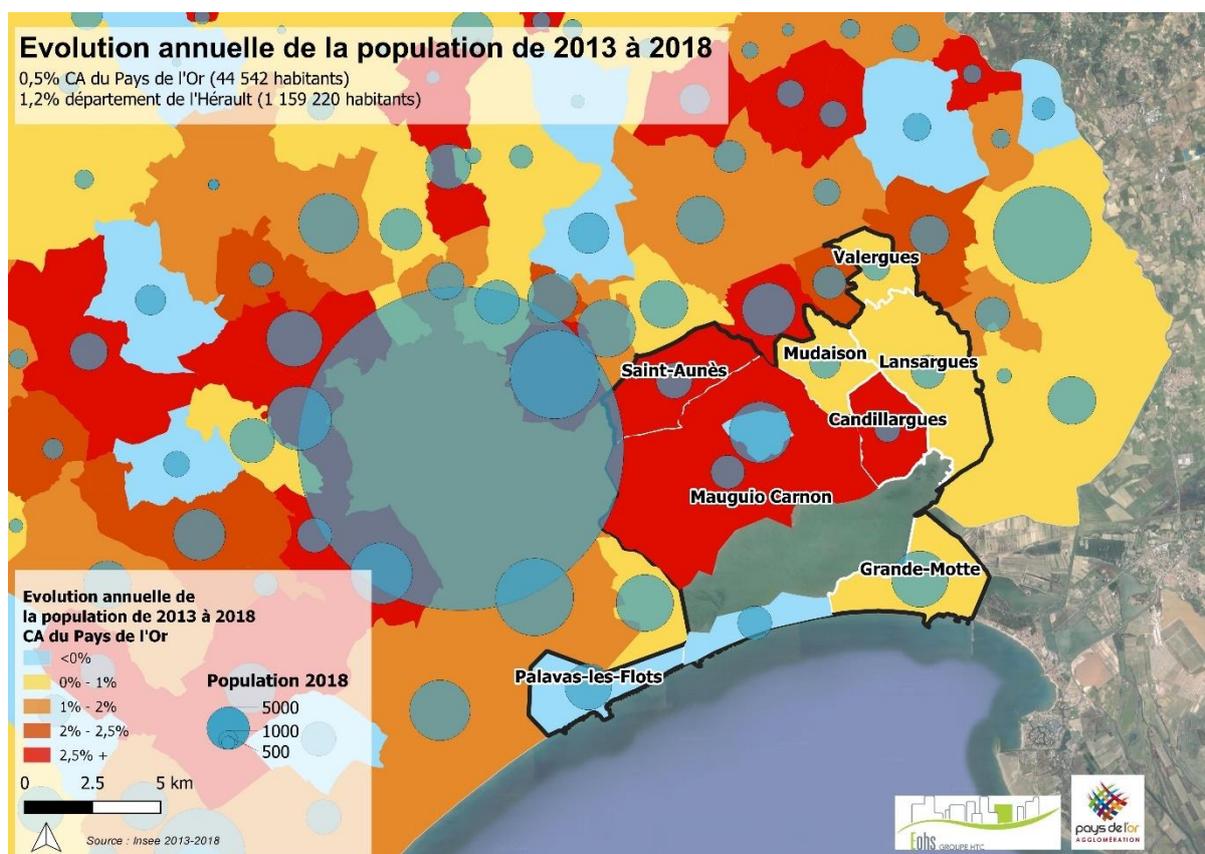
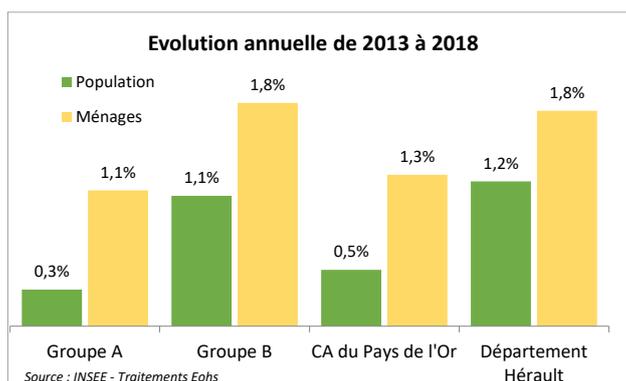
## 1.1.2 EVOLUTION DES MENAGES

### Un desserrement des ménages nettement plus prononcé sur le groupe A

Conformément à la tendance nationale, le nombre de ménages augmente plus rapidement que le nombre d'habitants (+1,3% pour ménages contre +0,5% pour la population).

Ce phénomène de desserrement est particulièrement prononcé sur les communes du groupe A, où le nombre de ménages a augmenté trois fois plus rapidement que le nombre d'habitants.

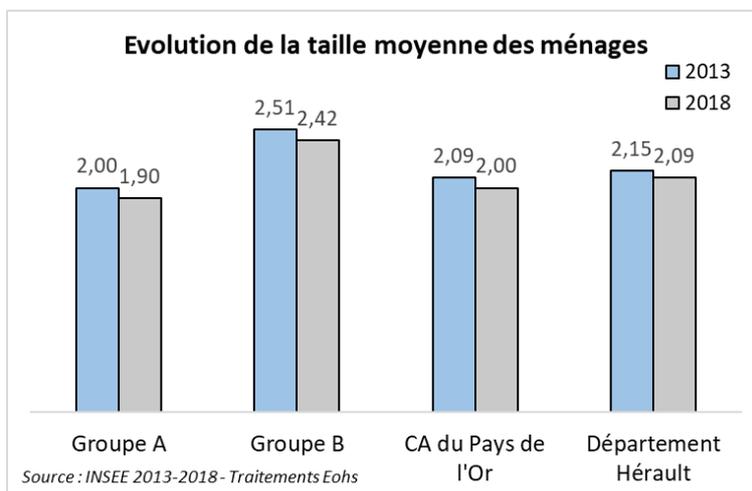
*Hausse de 0,3%/an de la population et hausse de 1,1%/an des ménages entre 2013 et 2018 sur le groupe A  
Hausse de 1,1%/an de la population et hausse de 1,8%/an des ménages entre 2013 et 2018 sur le groupe B*



## 1.2. Profil des ménages

### 1.2.1 LA COMPOSITION FAMILIALE DES MENAGES

#### *Des ménages toujours de plus petite taille sur les communes balnéaires*



Comme dans beaucoup de territoire, la taille moyenne des ménages du Pays de l'Or ne cesse de diminuer pour atteindre 2 personnes par ménages contre 2,1 en 2011.

Du fait du desserrement davantage marqué sur les communes du sud, la taille moyenne des ménages passe de 2,00 à 1,90 sur le groupe A. Pour les communes plus rurales du groupe B, la taille des ménages est toujours plus grande mais diminue en cinq ans : de 2,51 à 2,42.

Sur les deux communes balnéaires, les ménages ne comptent en moyenne plus que 1,7 personne en 2018, en légère baisse pour la Grande Motte (1,8 en 2013) et pour Palavas-les-Flots (1,9 en 2013). Sur les 6 autres communes, les ménages comptent plus de 2 personnes en moyenne, jusqu'à 2,5 sur les communes rurales.

*2,5 personnes par ménages à Candillargues et Valergues*

*1,7 personne par ménages à Palavas-les-Flots et La Grande-Motte*

*2,1 personnes par ménages à Mauguio Carnon*

#### *Les communes rurales plus familiales*

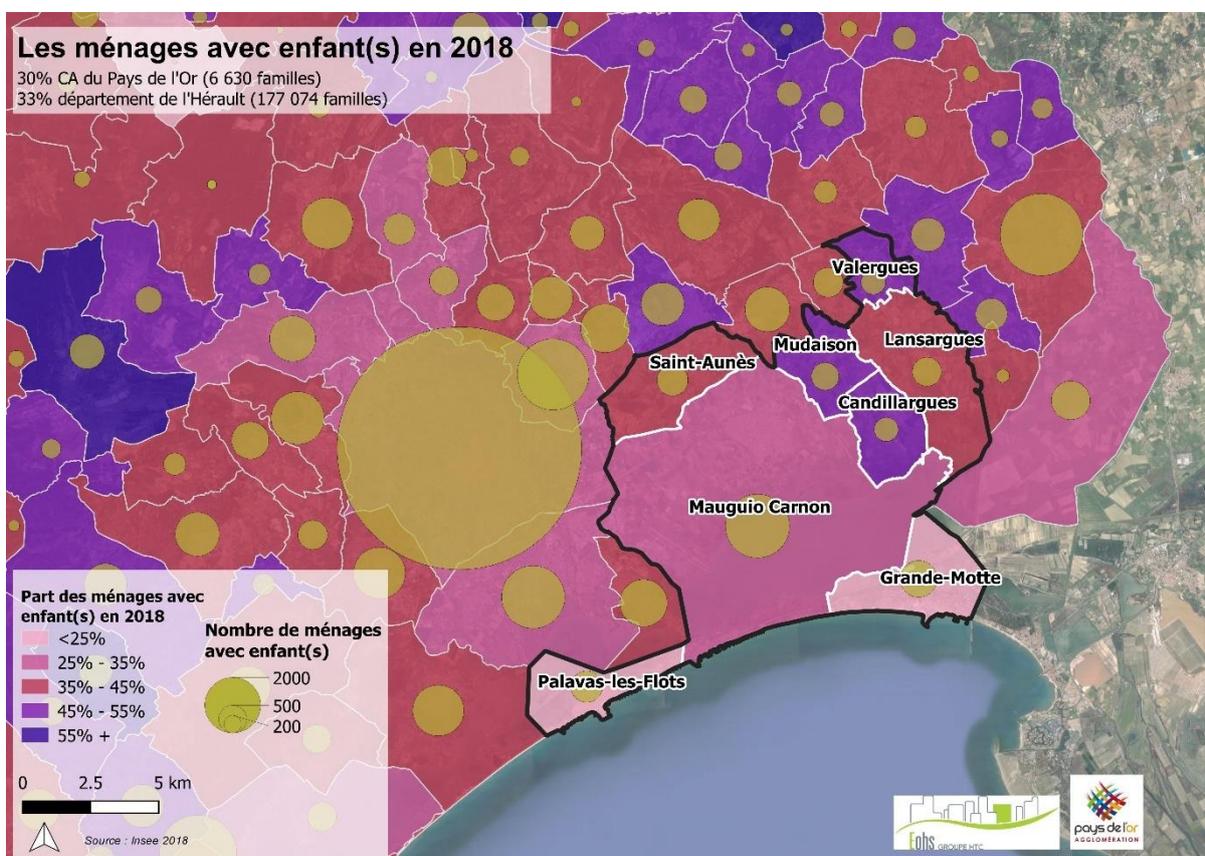
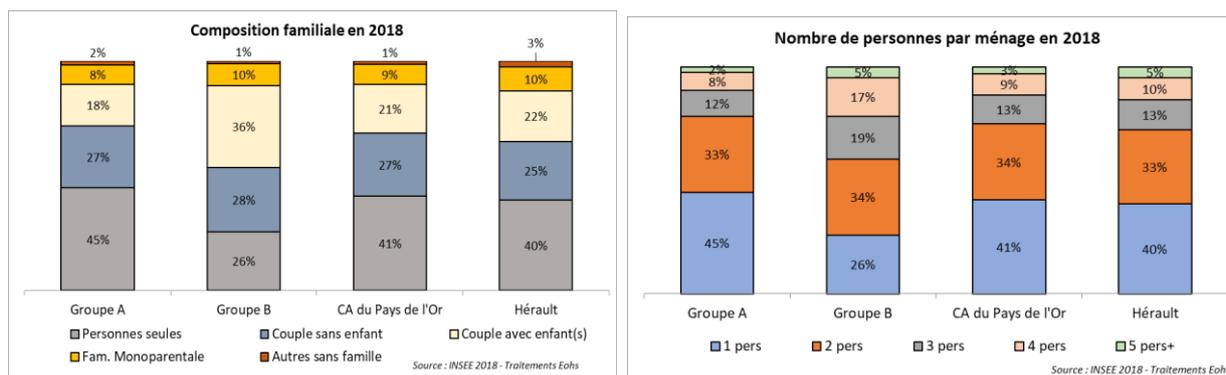
Le territoire du Pays de l'Or se caractérise par la prédominance des ménages de petite taille puisque les trois quarts ne comptent qu'une ou 2 personnes. Ainsi, 70% des ménages ne comptent pas d'enfant sur l'agglomération.

C'est notamment le cas sur le groupe A où les familles (couples avec un ou plusieurs enfant(s) et familles monoparentales) ne représentent que 27% des ménages. Sur les deux stations balnéaires ainsi que sur le secteur littoral de Mauguio Carnon, les familles représentent moins de 20% des ménages du fait d'une forte prédominance des personnes seules.

Le profil du groupe B est nettement plus familial avec près de la moitié des ménages avec au moins un enfant.

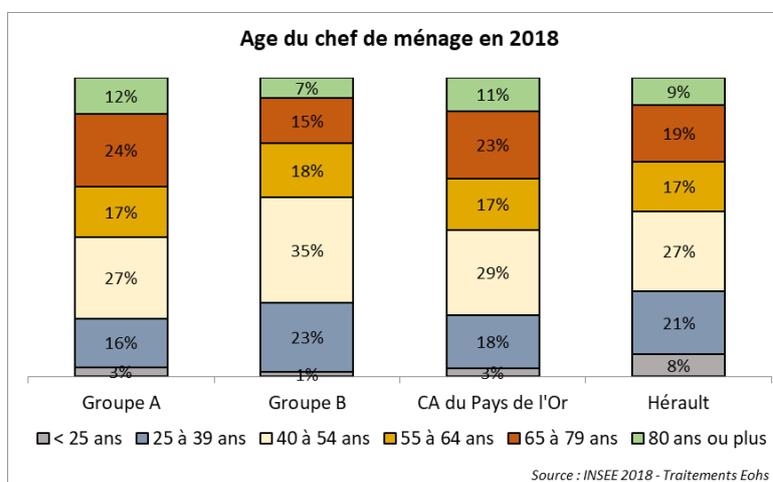
*Candillargues compte 52,4% de ménages avec enfants contre 17,1% pour la Grande-Motte*

*54,1% de personnes seules à La-Grande-Motte, 52,5% à Palavas-les-Flots et 61,1% sur le littoral de Mauguio Carnon*



## 1.2.2 LE PROFIL PAR AGE

### Des ménages plus âgés sur le groupe A



Les ménages sur la CA du Pays de l'Or sont plus âgés que dans le département avec plus d'un tiers d'entre eux ayant plus de 65 ans (âge de la personne de référence) contre 28% dans l'Hérault. Les jeunes ménages sont à l'inverse assez peu nombreux sur le territoire puisque 3% des ménages de POA sont âgés de moins de 25 ans contre 8% sur le département.

Les personnes de 65 ans et plus sont fortement représentées sur le groupe A, notamment sur les deux communes balnéaires très attractives auprès des ménages plus âgés.

*45% de ménages âgés de 65 ans et plus à La Grande-Motte, 42% à Palavas-les-Flots, contre 17% sur Candillargues*

En lien avec leur profil plus familial, les communes rurales accueillent une population plus jeune. Le phénomène de périurbanisation familiale sur ces communes se traduit aussi par une prédominance de la population d'âge intermédiaire (40-54 ans).

*23% de ménages âgés de 25 à 39 ans sur le groupe B, contre 16% sur le groupe A*

*35% de ménages âgés de 40 à 54 ans sur le groupe B, contre 27% sur le groupe A*

### Un vieillissement toujours marqué

Alors que l'ensemble de la population évolue annuellement de +0,5% entre 2013 et 2018, la population de 75 ans et plus augmente de +2% par an. Si cette évolution est moins importante que celle constatée entre 2011 et 2016 (+3,5%/an) elle reste légèrement supérieure à celle du département (+1,8%)

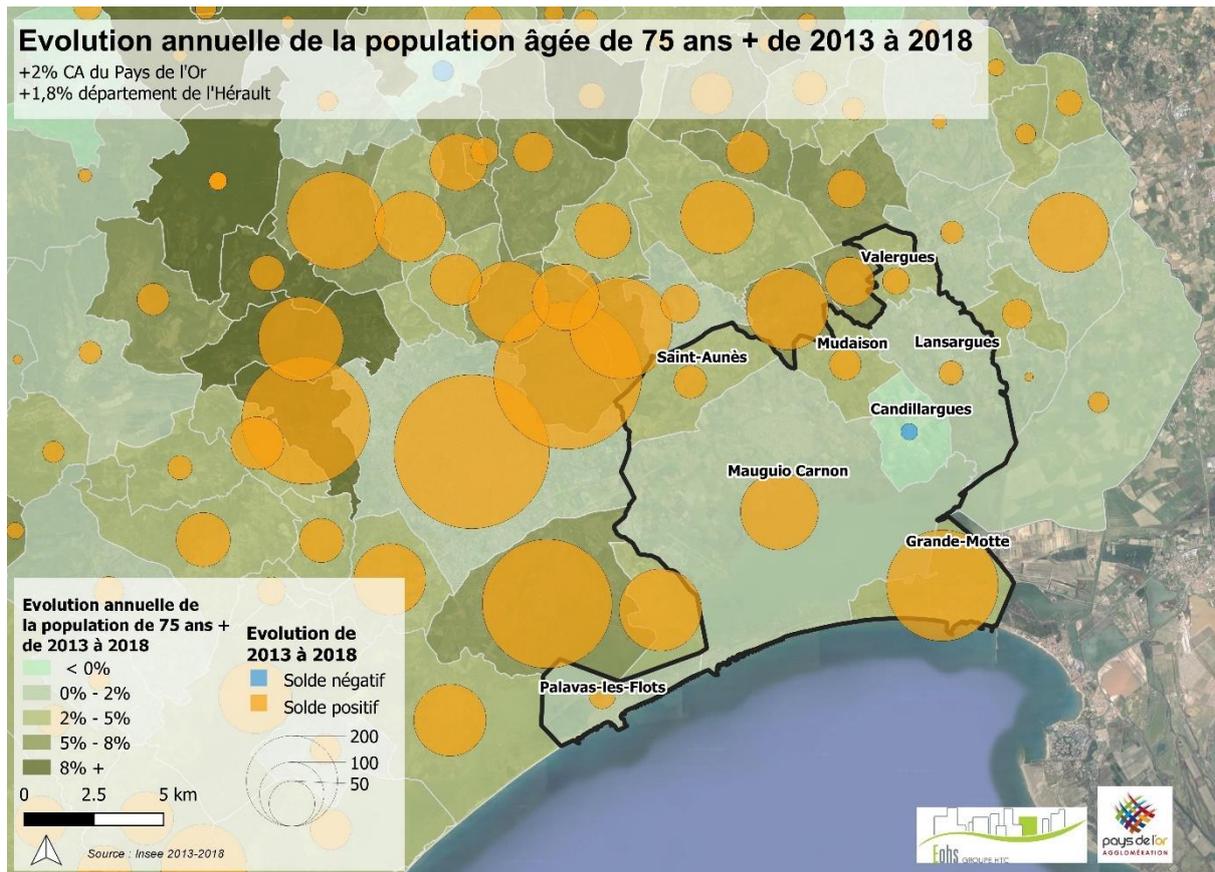
Le vieillissement de la population est particulièrement marqué à la Grande-Motte et Valergues. En revanche, même s'il est toujours présent, le phénomène de vieillissement constaté sur les communes de Palavas-les-Flots et Mauguio Carnon lors de la période 2013-2018 n'a plus la même ampleur, avec une évolution de +0,4% par an pour les personnes de plus de 75 ans à Palavas-les-Flots et +1,6% à Mauguio (contre +5,5% entre 2011 et 2016). Alors qu'elle baisse à Candillargues et dans la zone littorale de Mauguio Carnon, la part des 75 ans et plus augmente sur Lansargues (+1,2% par an contrairement à la période passée (-1,3% par an entre 2011 et 2016).

*+4,1%/an pour les 75 ans et + à La Grande Motte, contre +0,6% pour la population*

*+3,6%/an pour les 75 ans et + à Valergues, contre +0,5% pour la population*

*-1,9%/an pour les 75 ans et + à Candillargues contre +2,9% pour la population et -3,7%/an pour la zone littorale de Mauguio, contre -2,1% pour la population*

*+1,2%/an pour les 75 ans et + à Lansargues, contre +2% pour la CA*



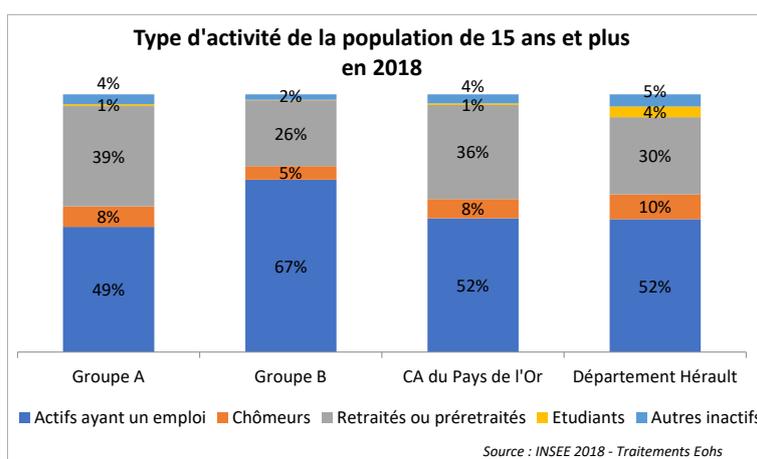
### 1.2.3. SITUATION FACE A L'EMPLOI

#### Une forte représentation des retraités dans le Sud

Comme pour le département, un peu plus de la moitié (52%) de l'ensemble de la population de 15 ans ou plus sur le Pays de l'Or exerce un emploi.

En cohérence avec la forte représentativité des ménages âgés sur les communes balnéaires, près de 40% des 15 ans et plus sur le groupe A sont des retraités ou préretraités.

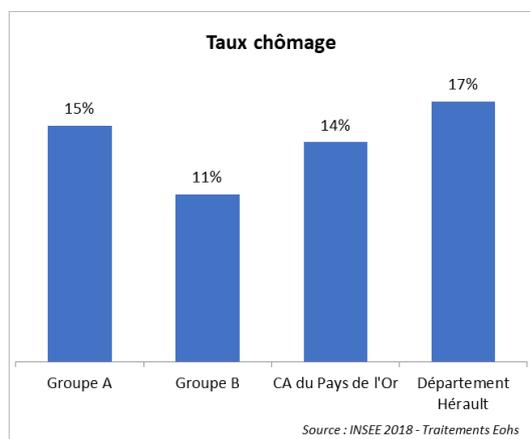
Globalement sur le groupe B, la population de 15 ans ou plus occupe plus souvent un emploi et la part d'inactifs est moindre, en lien avec une part élevée de ménages en âge de travailler sur ces communes.



#### Un taux de chômage particulièrement élevé sur les communes balnéaires

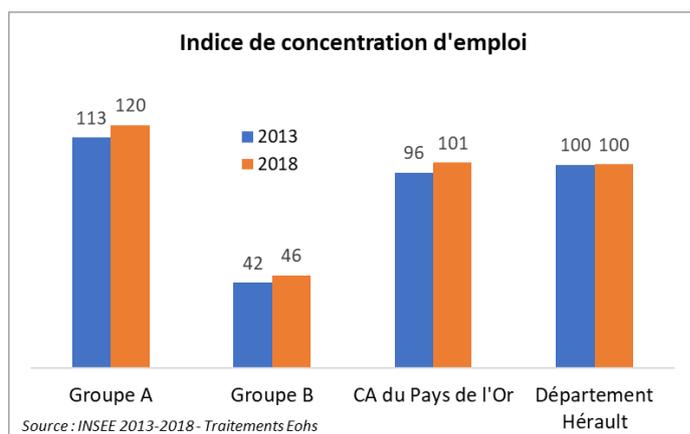
Le taux de chômage<sup>1</sup> est stable par rapport à 2013 sur les Pays de l'Or comme sur le département. Il est plus important sur les communes littorales : le chômage atteint 23% à La Grande Motte, 20% sur le littoral de Mauguio et 18% à Palavas-les-Flots. Ces territoires concentrent plus de difficultés face à l'emploi, avec également une proportion d'inactifs nettement plus élevée.

Leur part augmente à la Grande-Motte, dans une moindre mesure à Valergues (respectivement +5 points et +2 points) mais baisse à Saint-Aunès (-3 pts).



<sup>1</sup> Le taux de chômage est calculé par rapport à la population active (actifs occupés + chômeurs)

## Un ratio actif/emploi équilibré à l'échelle du Pays de l'Or

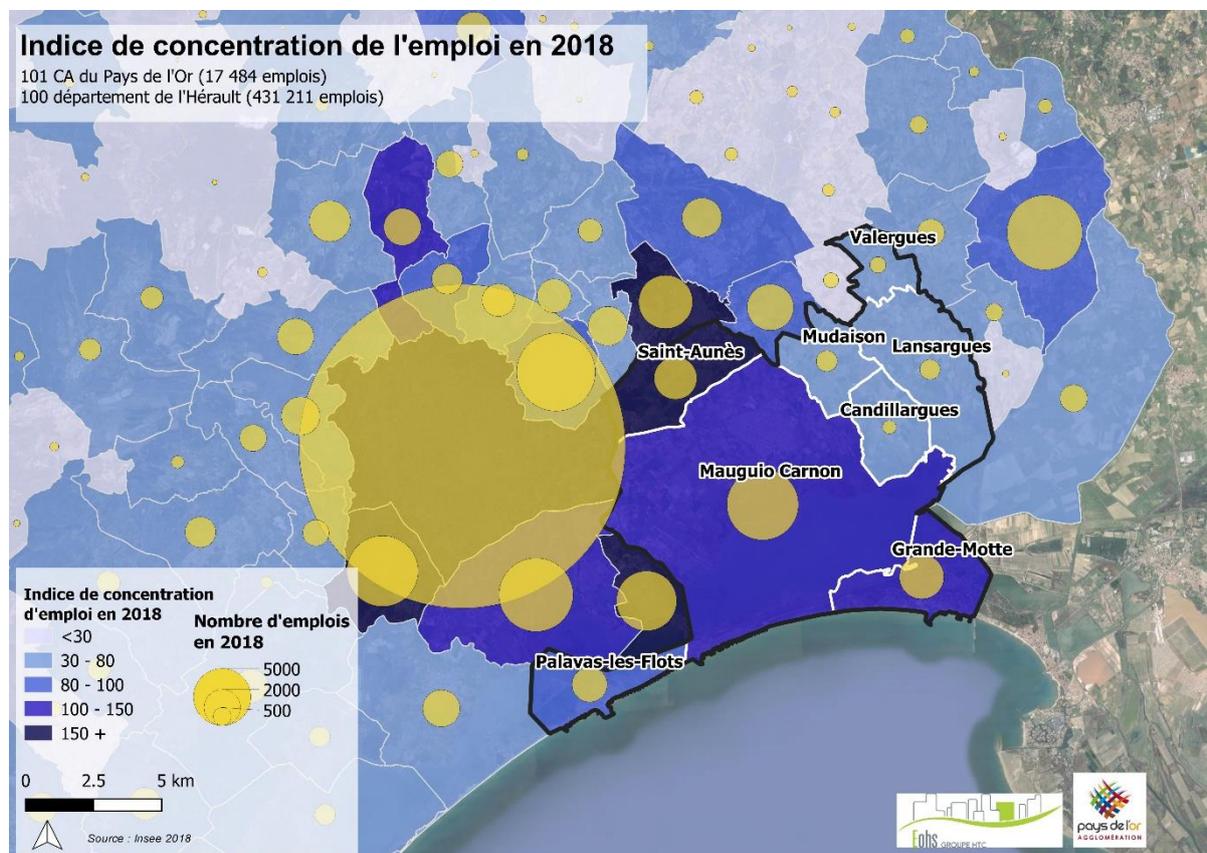


L'indice de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

En 2018, le ratio actif/emploi est plus équilibré à l'échelle du Pays de l'Or (+5 points).

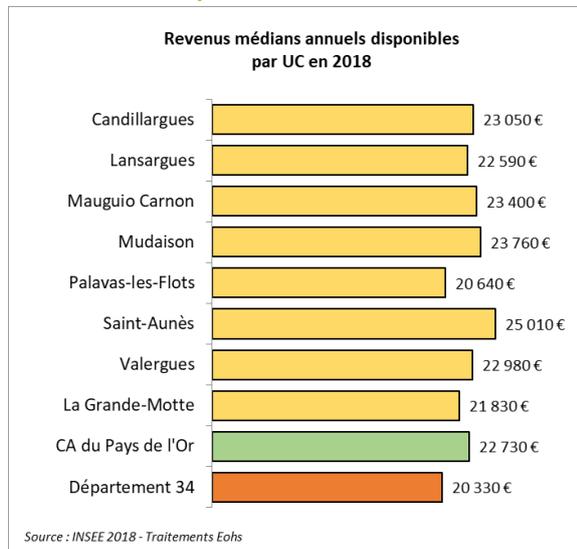
Le ratio actif/emploi est en hausse depuis 2013 pour le groupe A et constitue toujours le pôle d'emploi du Pays de l'Or, puisqu'il propose davantage d'emplois qu'il n'accueille d'actifs occupés, du fait des activités liées essentiellement à la zone aéroportuaire, à l'Ecoparc départemental et au tourisme estival. Ce sont toujours les communes de Saint-Aunès (indice de 162), Mauguio Carnon (indice de 118) et la Grande-Motte (indice 115) qui concentrent le plus d'emplois.

A l'inverse sur le groupe B, doté d'un caractère résidentiel très marqué, l'offre d'emploi est faible par rapport au nombre d'actifs. Les actifs sur ces communes sont davantage tournés vers les pôles d'emploi de la métropole de Montpellier ou Nîmes qui est facilement accessible en train.



## 1.2.4 LES REVENUS DES MENAGES

### Des revenus plus élevés sur les communes à proximité des grands pôles urbains



Le revenu fiscal médian par unité de consommation<sup>2</sup> s'élève en 2018 à 22 730€ sur le Pays de l'Or soit 1 894 € /mois (légèrement en hausse par rapport à 2016 : 22 200 €). Ce revenu médian est plus élevé que sur le département, où il est de 1 694€ / mois.

En lien avec les situations vis-à-vis de l'emploi, les revenus sont plus faibles sur la commune de Palavas-les-Flots, et dans une moindre mesure, à La Grande-Motte et Lansargues.

A l'inverse, les revenus médians sont plus élevés à Saint-Aunès, Mudaison et Candillargues en lien avec l'offre d'emplois présente sur place ou la bonne desserte avec les métropoles extérieures. La commune de Mauduio Carnon a un revenu médian également élevé.

Ces « spécialisations » géographiques sont également à relier aux modes d'occupation des résidences principales, les communes balnéaires se caractérisant par la présence plus marquée du logement locatif, dont social pour Palavas-les-Flots. Sur les communes rurales ainsi qu'à Saint-Aunès, l'occupation est davantage tournée vers de la propriété occupante.

### De forts contrastes entre les ménages de Saint-Aunès et La Grande-Motte

L'analyse des revenus indique également des contrastes entre les ménages d'un même territoire. A l'échelle du Pays de l'Or, l'écart interquartile<sup>3</sup> est de 13 740 €. Deux communes présentent un écart interquartile nettement plus fort : Saint-Aunès (15 030 €) et La Grande-Motte (15 140 €).

<sup>2</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas proportionnellement à sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier les biens de consommation pour garder le même niveau de vie.

<sup>3</sup> Ecart interquartile : mesure de dispersion obtenue en calculant la différence entre le 3<sup>ème</sup> et le 1<sup>er</sup> quartile. Ecart interdécile : différence entre le 9<sup>ème</sup> et le 1<sup>er</sup> décile.

## Une petite majorité de ménages éligibles au logement social

**Cette partie n'a pas été actualisée par rapport au document précédent car les données issues du fichier Filocom n'ont pas été mises à jour.**

En 2017 selon la source Filocom, 51% des ménages sont éligibles au logement social (revenus inférieurs au plafond PLUS). Cette part est comparable à ce qui avait été observé en 2015 (53%). 24% des ménages de POA ont des revenus inférieurs au plafond PLAI (60% des plafonds PLUS<sup>4</sup>) et 9% ont même des revenus inférieurs à 30% des plafonds (situation également comparable à 2015).

La part des ménages sous les plafonds PLAI est supérieure sur le groupe A, du fait du poids de La Grande-Motte et Palavas-les-Flots.

*27% de ménages sous les plafonds PLAI à La Grande-Motte*

*29% de ménages sous les plafonds PLAI à Palavas-les-Flots*

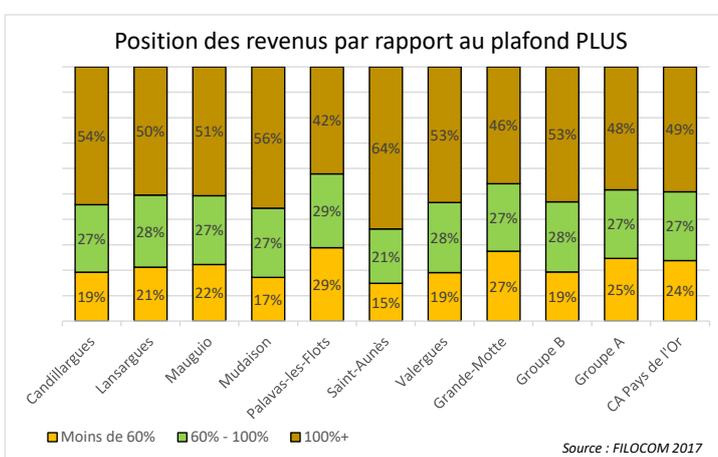
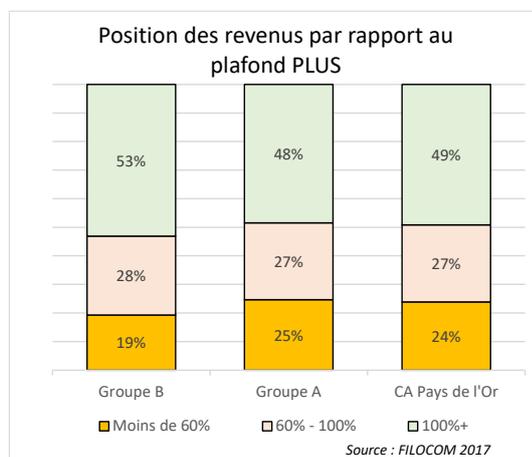
*15% de ménages sous les plafonds PLAI à Saint-Aunès*

La situation des ménages vis-à-vis des plafonds montre aussi qu'un quart des ménages ont des revenus les situant au-dessus de 150% des plafonds PLUS. Si cette part est élevée sur plusieurs communes, c'est notamment Saint-Aunès qui concentre le plus de ménages en situation économique très favorable.

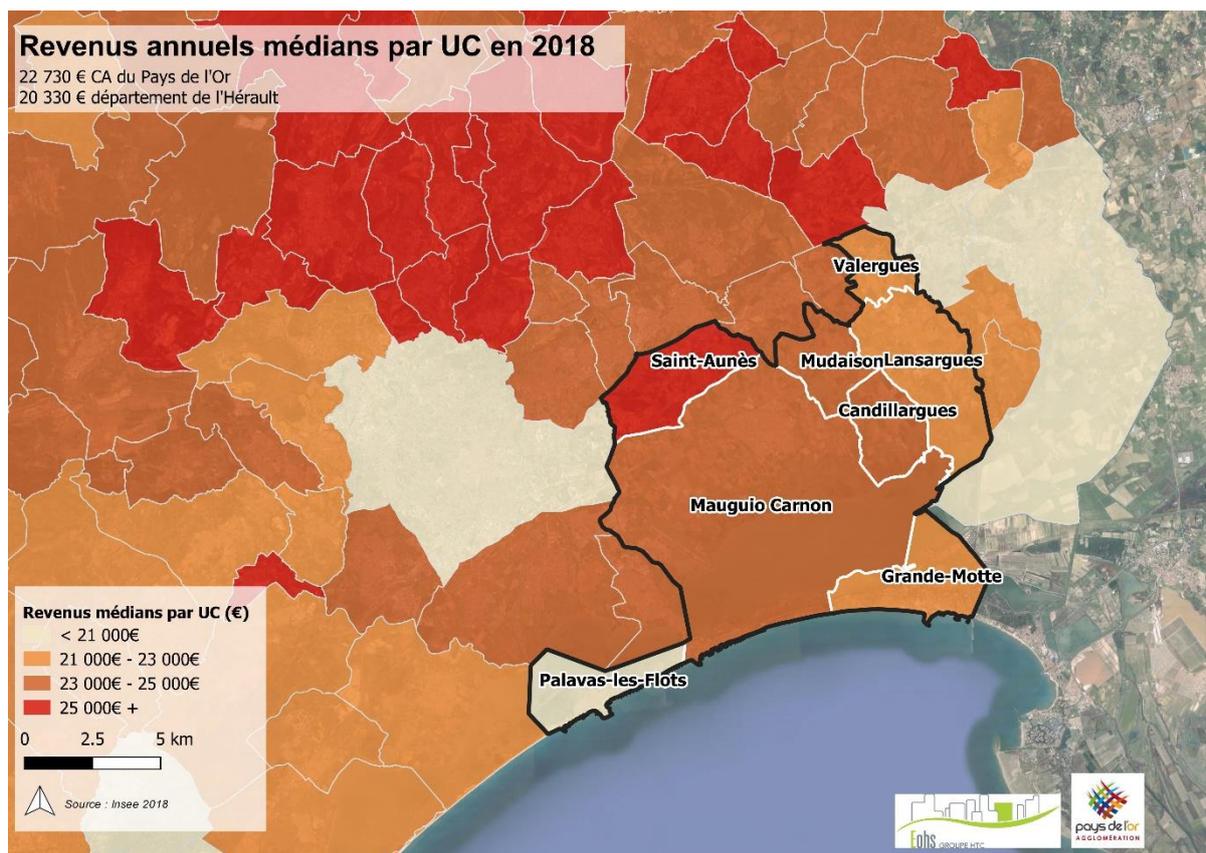
*34,5% de ménages au-dessus de 150% des plafonds PLUS à Saint-Aunès*

*26% à Mudaison*

*24% à La Grande-Motte*



<sup>4</sup>60% du plafond PLUS correspond au plafond PLAI, soit un revenu mensuel d'environ 1 006 € pour une personne seule en 2017.



## 1.3. L'occupation des logements

### 1.3.1 LES STATUTS D'OCCUPATION

#### *Une proportion beaucoup plus faible de propriétaires sur les communes balnéaires*

Sur le Pays de l'Or, 61% des ménages occupent le logement qu'ils possèdent contre 53% à l'échelle du département. Ainsi la part des locataires représentent 29% des ménages, dont 5% seulement pour les locataires HLM, situation similaire à celle observée en 2016 (+1 point pour les locataires HLM).

Les propriétaires occupants sont largement majoritaires dans les communes rurales du groupe B (71%) et notamment à Candillargues (78%). La prédominance des propriétaires sur ces communes est à relier à la composition du parc (essentiellement pavillonnaire).

*Entre 67% et 78% de propriétaires occupants à Lansargues, Mudaison, Valergues et Candillargues*

*72% de propriétaires occupants à Saint-Aunès*

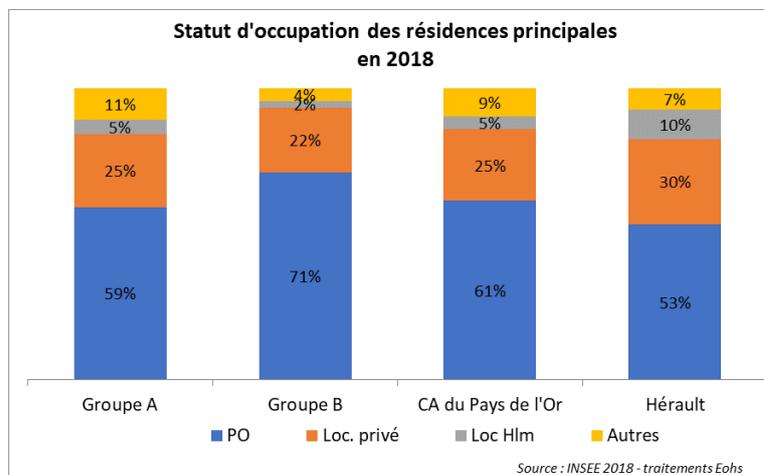
*50% de propriétaires occupants à Palavas-les-Flots*

Les communes de Palavas-les-Flots et Mauguio Carnon, notamment sa zone littorale ont les proportions de locataires les plus élevées, en lien avec la composition du parc (essentiellement collectif sur les communes balnéaires).

*28% de locataires privé et 9% de locataires hlm à Palavas-les-Flots*

*27% de locataires privé et 4% de locataires hlm à Mauguio Carnon, 50% de locataires privé en zone littoral*

Une des caractéristiques propres à ce territoire est la présence marquée de locataires de logements meublés<sup>5</sup> qui représentent 6% des ménages de POA, soit 1 355 ménages. Cette situation se concentre sur les stations balnéaires (Palavas-les-Flots, la Grande-Motte et Mauguio Carnon) et correspond sans doute aux locations touristiques louées à des locaux.



*10% de locataires d'un meublé à La Grande-Motte, 8% à Palavas-les-Flots et 6% à Mauguio Carnon  
Entre 1 et 2% sur les 5 autres communes*

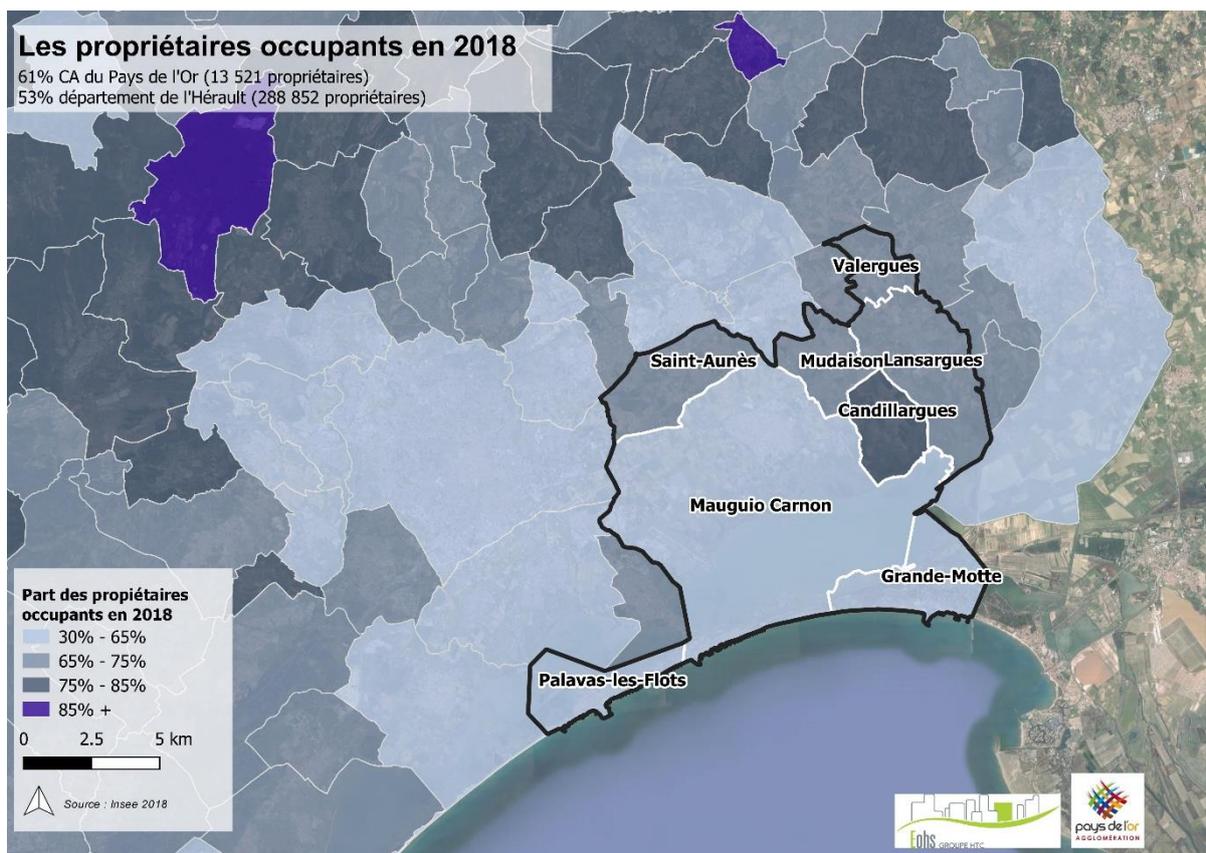
Pour rappel, les pratiques concernant la location de logements meublés loués pour une durée de 6 à 8 mois, c'est-à-dire en dessous du cadre réglementaire sont donc toujours d'actualité.

Ces petits logements sont récupérés par les propriétaires pour la période estivale, afin d'être loués à des niveaux de prix nettement plus élevés à des fins touristiques. Cette pratique courante à Palavas-les-Flots et La Grande-Motte n'est pas sans poser problème pour les ménages locaux, souvent monoparentaux, se retrouvant sans logement en début d'été. Les établissements scolaires remarquent un turn over important au printemps, lié à ce phénomène.

**Le bail d'habitation** : contrat de location entre un propriétaire d'un logement vide ou meublé et un locataire. Pour un bail d'habitation meublé, la durée est de 1 an minimum reconductible.

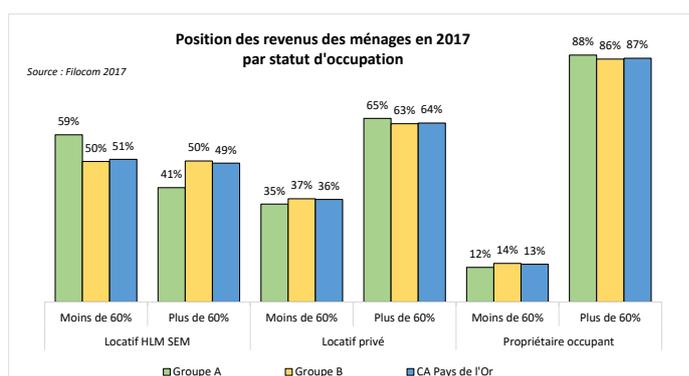
**Le bail mobilité (créé par la loi ELAN)** : contrat de location entre un propriétaire d'un logement meublé et un locataire « temporaire » (étudiants, salarié en mission temporaire ou formation professionnelle), conclu sur une durée allant de 1 à 10 mois et dont le bail ne peut pas être reconduit.

<sup>5</sup> Inclus dans la catégorie « locataire d'un meublé ou logé gratuit »



### De nombreux ménages précaires dans le parc locatif, notamment dans le groupe A

Cette partie n'a pas été actualisée par rapport au document précédent car les données issues du fichier Filocom n'ont pas été mises à jour.



Quel que soit le secteur, seuls 13% des propriétaires sont éligibles au PLAI, contre 24% pour l'ensemble des ménages.

Le parc locatif social joue son rôle d'accueil des ménages à plus faibles revenus puisque 51% des locataires HLM sur POA sont éligibles au PLAI, contre 36% pour le locatif privé.

Sur le groupe B, les ménages précaires représentent 37% des locataires du parc privé, part en légère hausse par rapport à 2015, où ils représentaient 33%.

Sur le groupe A, la part de ménages à faibles revenus dans le parc privé est en baisse par rapport à ce qui avait été observé en 2015 (35% contre 40%). Le parc public dans le groupe A accueille une part importante des ménages aux faibles revenus (59%), en lien avec une population fragile sur les communes littorales.

La part moins importante de locataires aux faibles ressources dans le parc privé, sur l'ensemble de l'agglomération, en particulier sur le groupe A, est un constat plutôt encourageant. Le parc locatif privé joue de moins en moins un rôle de parc social de fait et le parc public reprend son rôle d'accueil des ménages en situation de fragilité.

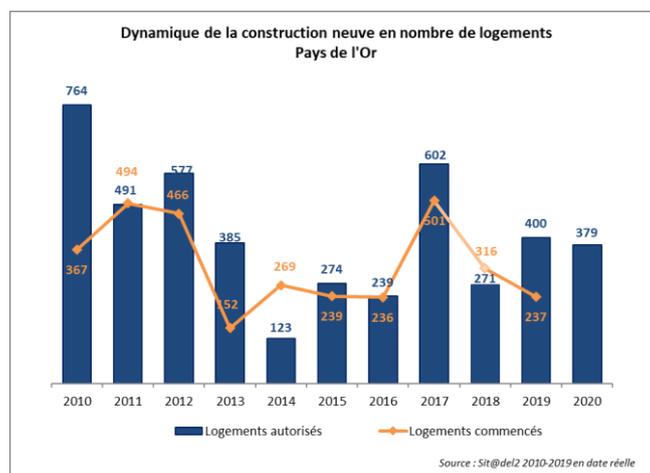
## **PARTIE 2. LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ ET DE LA CONSTRUCTION**

**Cette partie traite de la construction neuve et de l'accession à la propriété. Elle vise à identifier le volume des transactions dans le neuf et l'ancien et permet de suivre le développement et le rééquilibrage de l'offre. Cette partie s'attache également à étudier le marché locatif.**

## 2.1 La construction neuve

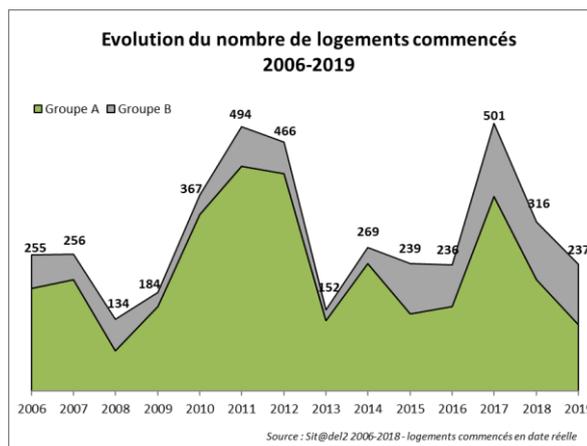
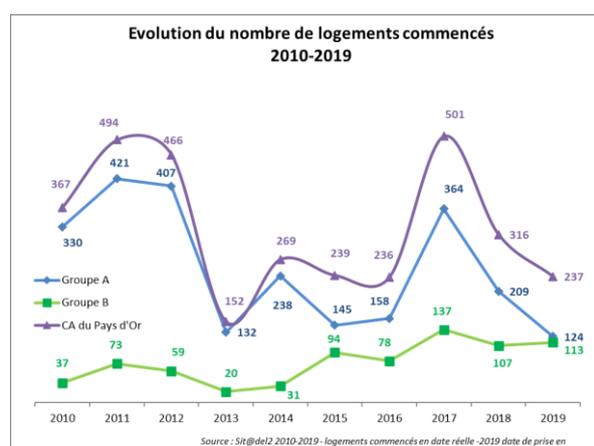
### 2.1.1 DYNAMIQUES DE PRODUCTION

#### Une baisse des logements autorisés en 2020



Les autorisations de logements de 2020 baissent très légèrement par rapport à 2019 et restent toujours en dessous des objectifs de 466 logements fixés par le PLH. Cependant, depuis 2016, début du PLH, le groupe B atteint 106% de son objectif (109 logements commencés en moyenne entre 2016 et 2019 pour un objectif de 103) alors que le groupe A n'est qu'à 59% du sien (214 logements autorisés en moyenne pour un objectif de 364). En prenant en compte les logements autorisés, le groupe B est à 112% de ses objectifs (115 logements autorisés en moyenne pour un objectif de 103) et le groupe B, à 72% (263 autorisations pour un objectif de 364). Il faut cependant noter que le demande d'autorisations baisse fortement dans le groupe B (60 en 2020) et qu'il augmente dans le groupe A (319).

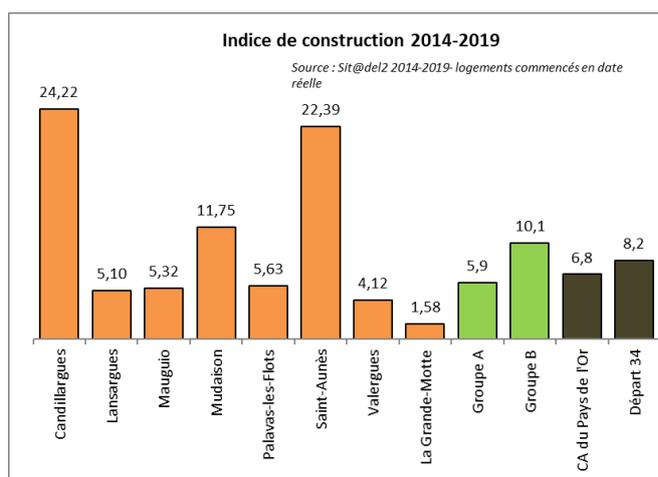
#### Une dynamique de moins en moins portée par le littoral



La construction suit les mêmes dynamiques qu'il s'agisse du groupe B ou A, avec notamment le « pic » de 2017 qui s'observe sur les deux groupes.

En lien avec les contraintes que subissent les communes du littoral, la part des logements construits sur les communes du groupe A ne cesse de diminuer d'année en année : 61% entre 2006 et 2013 et 39% entre 2014 et 2019.

## Des dynamiques de production toujours très hétérogènes entre les communes



**Rappel des besoins en logements neufs**

- < 2lgt/an/1000hts : insuffisant pour enrayer la désaffectation du parc et les pertes de population
- 4-5lgt/an/1000hts : point d'équilibre pour viser la stabilité démographique
- 6-7lgt/an/1000hts : volume corrélé à une croissance démo. maîtrisée
- > 8lgt/an/1000 hts : en réponse à un pic de croissance lié à des enjeux particuliers d'agglomération et/ou des apports exogènes

En moyenne sur la période 2014-2019, on compte 6,8 logements construits pour 1000 habitants sur l'agglomération, en légère hausse par rapport à la période 2013-2018. Ce ratio sous-entend que la production récente de logements est toujours corrélée à une croissance démographique maîtrisée (inférieur à 1% entre 2013 et 2018). La dynamique de construction est inférieure à celle du département.

Entre 2014 et 2019 l'indice de construction du groupe B est bien plus élevé par rapport au groupe A.

La commune de Candillargues est toujours la plus dynamique en production de logements. L'indice de Saint-Aunès baisse légèrement par rapport à la dernière période étudiée mais reste toujours très élevé : 25,4 logements par an pour 1 000 habitants entre 2013 et 2018 contre 22,39 entre 2014 et 2019, en réponse à sa dynamique démographique.

La ville-centre Mauguio Carnot est un peu plus dynamique avec un indice qui augmente légèrement par rapport à la dernière période étudiée : 5,32 logements/an pour 1 000 habitants contre 4,7 entre 2013 et 2018. La production de logements en 2019 pour la ville centre est la plus importante de l'agglomération, avec 83 nouveaux logements dont 70% en collectif.

Sur les communes littorales, les indices de construction sont légèrement en baisse par rapport à ce qui avait été observé entre 2013 et 2018.

Les dynamiques de construction pour les communes rurales sont très hétérogènes, Mudaison par exemple est beaucoup plus dynamique, avec un indice de 11,75 logements/an pour 1 000 habitants, contre 7,6 entre 2013-2018. L'indice de construction est en légère hausse sur Valergues et Lansargues est stable.

### 2.1.2 ANALYSE QUALITATIVE DE LA PRODUCTION

#### Une production en collectif toujours majoritaire mais en recul

Entre 2014 et 2019, 62% des logements sont réalisés en collectif sur l'agglomération. L'individuel se développe davantage en construction pour soi (32% d'individuel pur) que dans le cadre de secteurs aménagés (6% d'individuel groupé). Ces chiffres sont comparables à ceux observés sur la période 2013-2018.

Le ratio de collectif s'élève à 69% sur le groupe A, notamment du fait du poids de Palavas-les-Flots et Mauguio Carnot où la production s'est réalisée en grande majorité en collectif (93% pour Palavas-les-Flots et 79% pour la commune centre).

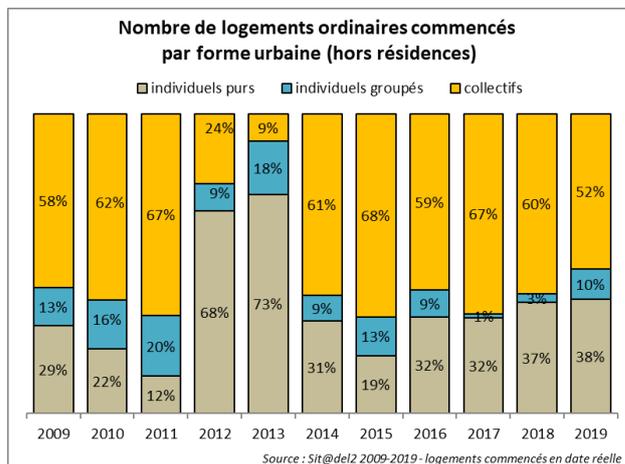
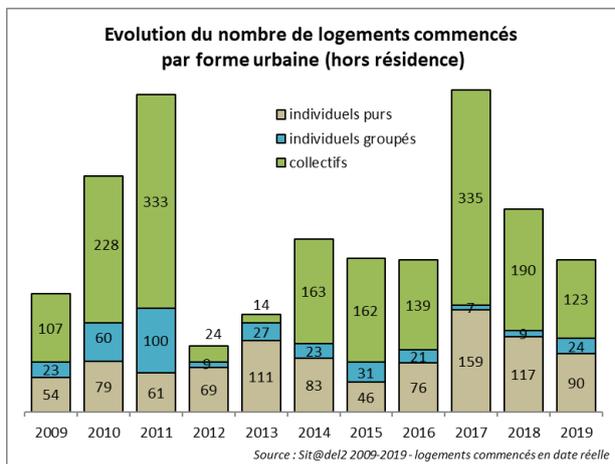
Sur les communes rurales du groupe B, la production reste majoritairement individuelle (55% d'individuel dont 46% d'individuel pur et 9% en groupé) mais avec une prédominance de l'individuel sur la seule commune de Mudaison (68% d'individuel).

*56% de collectif dans la production 2014-2019 à Valergues, 54% à Lansargues*

*51% d'individuel dans la production 2014-2019 à Candillargues*

*55% de collectif dans la production 2014-2019 à la Grande Motte*

La part de logement collectif ne cesse de diminuer depuis 2016 au profit des logements individuels purs, plus consommateurs de foncier. La part des logements individuels groupés, après avoir fortement diminué représente 10 % des logements commencés comme en 2016.

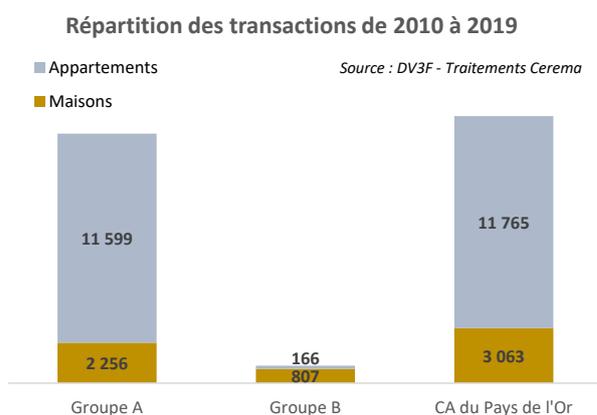


## 2.2 Le marché de l'acquisition

L'analyse du marché des transactions se base cette année sur le fichier DV3F et non plus sur le fichier Perval : le fichier DV3F est gratuit et porte en principe sur l'intégralité des transactions hors terrains à bâtir.

Cette partie a donc été actualisée à partir de cette base mais n'intègre pas les résultats de 2020 parce qu'incomplets (alors qu'on enregistre environ 1400 transactions en moyenne par an entre 2010 et 2019, en 2020, seules 363 transactions apparaissent dans le fichier). L'actualisation de l'observatoire en 2022 devrait permettre de voir si cette chute est à rapprocher de la crise sanitaire ou pas).

### 2.2.1 LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



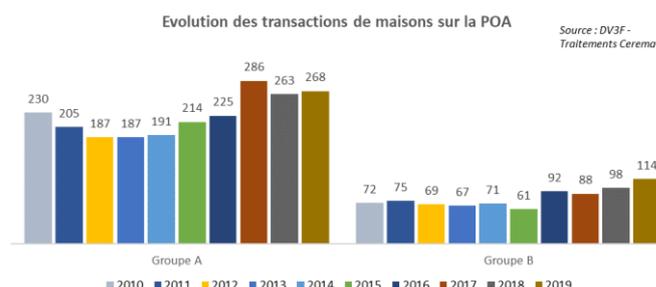
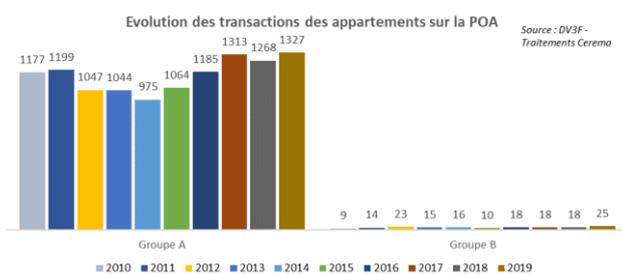
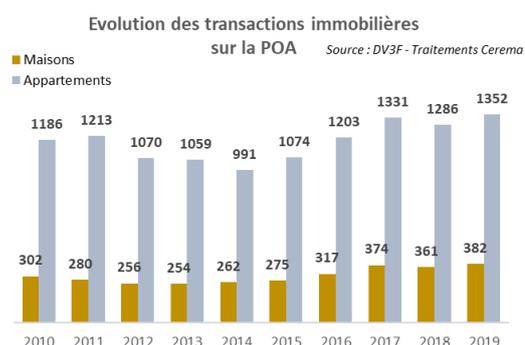
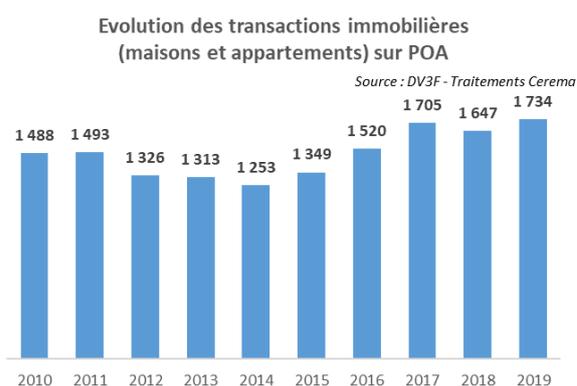
#### Un marché dominé par le collectif

14 828 transactions ont été enregistrées sur l'agglomération entre 2010 et 2019. Parmi elles, 11 765 concernent des appartements soit 80% des transactions.

Plus de 9 transactions sur 10, soit 13 855, ont eu lieu sur le groupe A.

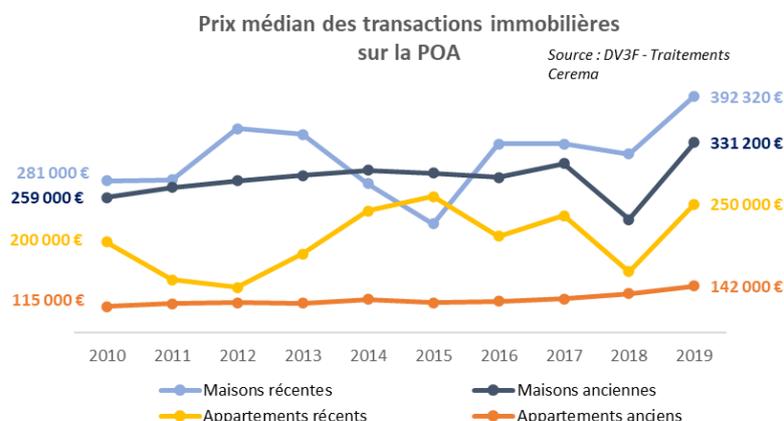
#### Une hausse des transactions confirmée en 2019

Après une reprise entamée après 2015, le volume des transactions se maintient autour des 1 700 logements depuis 2017. En 2019, le marché est légèrement en hausse que ce soit pour les appartements ou les maisons. Le groupe A concentre la quasi-totalité des transactions d'appartements et les ¾ des transactions de maisons.



## 2.2.2 EVOLUTION DES PRIX DES TRANSACTIONS

### Hausse des prix pour les maisons et appartements récents

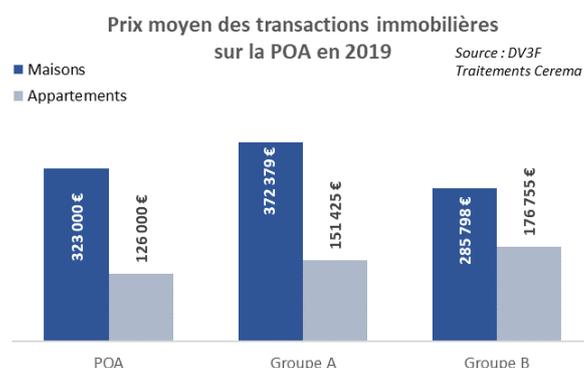
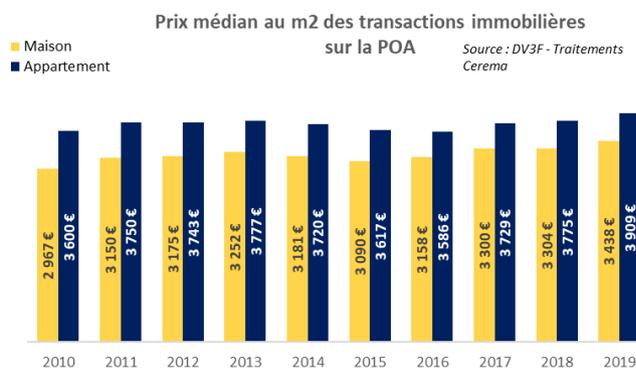


En 2019, les prix sont en hausse, de 40% pour les maisons récentes, de 281K € en 2010 à 392k € en 2019. Quant aux appartements récents, ils augmentent de 25% en neuf ans, de 200€ à 250K€.

Les maisons anciennes augmentent de 28% de 259K€ en 2010 à 331K€ en 2019. Les appartements anciens augmentent de manière plus mesurée, de 23% soit de 115K€ à 142K€.

En ce qui concerne les prix au m<sup>2</sup>, la tendance est plutôt à la hausse depuis 2016.

En 2019, le prix moyen des appartements est plus élevé sur le groupe B que le groupe A. si le prix des maisons des communes plus rurales sont plus accessibles que les communes balnéaires, les niveaux de prix du marché tendent à exclure une partie des ménages de l'agglomération, notamment des jeunes ménages.



## 2.3 L'accèsion abordable

### 2.3.1 LES CAPACITES D'ACQUISITION DES MENAGES DANS L'EXISTANT<sup>6</sup>

Les résultats ci-après proposent une simulation des capacités des ménages en fonction de leur revenu et de leur profil (âge, composition). Il s'agit de leur capacité en primo-accession (donc sans apport extérieur) avec un emprunt à taux classique (pas de PTZ).

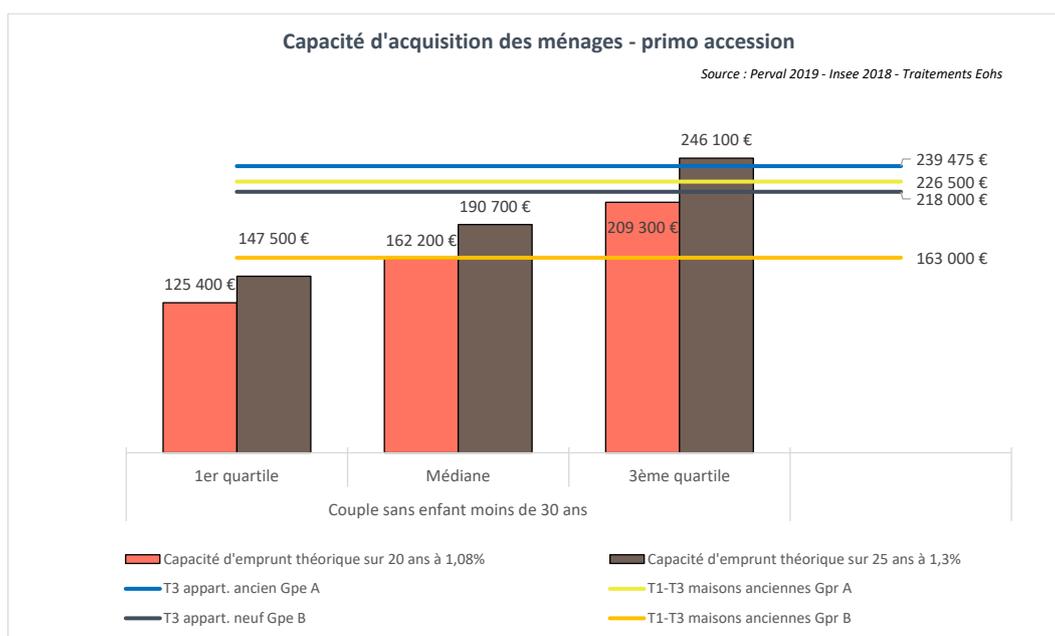
#### Le cas du couple de moins de 30 ans (1,5 UC)

On suppose que ce ménage cherche à acquérir un appartement T3 ou une petite maison sur le Pays de l'Or.

La mise en perspective des prix médians des transactions de biens en 2019 (Perval) montre que sans apport, l'accès à la propriété semble impossible pour « 25% des ménages les moins aisés » pour ce profil de ménage.

A partir du niveau de revenu médian, seule la maison ancienne (plus de 5 ans) sur le groupe B sera accessible avec un emprunt sur 25 ans (faible offre en appartement existant sur ce secteur).

Sur le groupe A, l'accès à la propriété semble impossible en dessous du 3ème quartile de revenus et les biens accessibles sont plutôt des maisons anciennes.



<sup>6</sup> Cette partie a été partiellement actualisée par rapport au document précédent – revenus 2018, taux d'intérêt actualisés

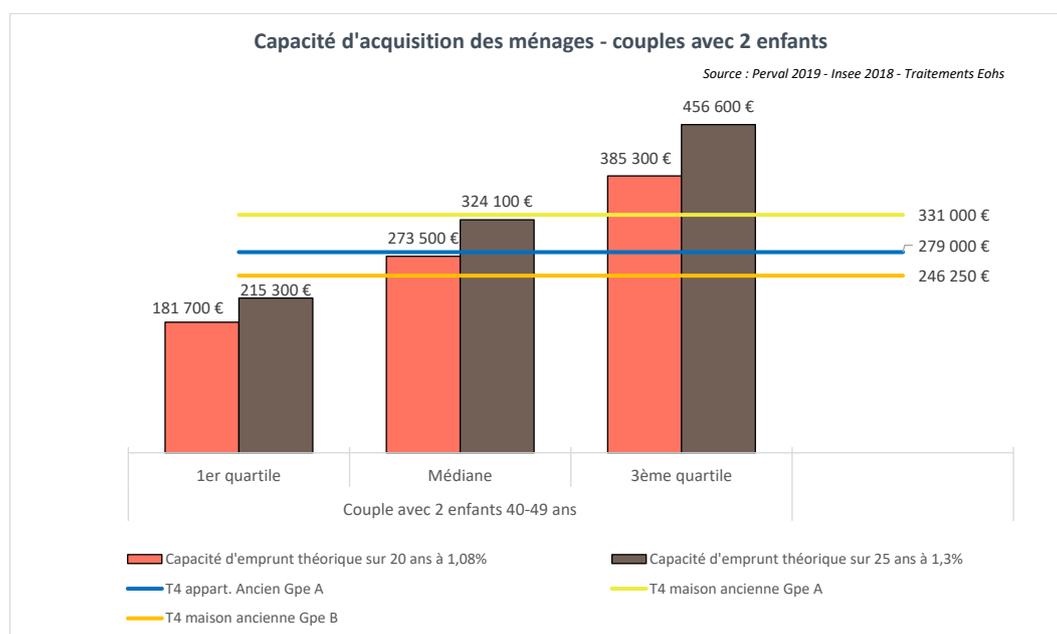
### Le cas du couple de 40-49 ans avec 2 enfants (2,1 UC)

On suppose que ce ménage cherche à acquérir un T4, très probablement avec une préférence pour une maison.

La mise en perspective des prix médians des transactions de maisons en 2019 avec les revenus des ménages, traduit un marché de l'acquisition impossible pour le premier quartile de revenus pour ce type de ménage.

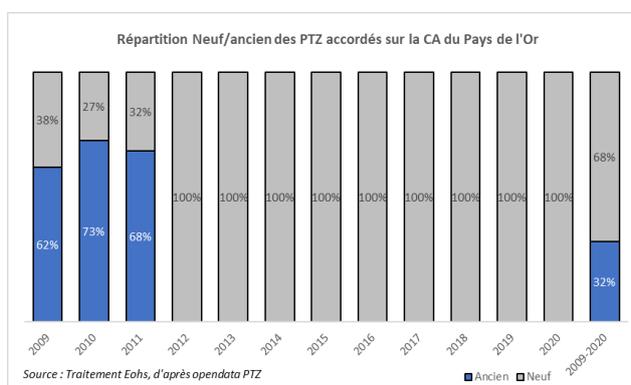
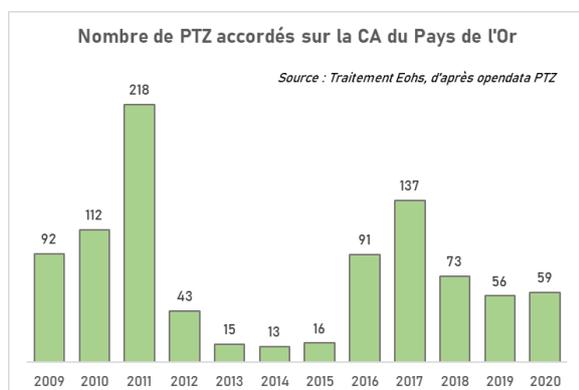
L'acquisition d'une maison dans le groupe B devient possible dès lors que les revenus de ce ménage dépassent ceux des « 50% des ménages les moins aisés » pour ce profil de ménage (médiane). L'acquisition d'une maison dans le groupe A est possible à partir du 3ème quartile de revenus.

Si ce ménage souhaite un appartement, il pourra acquérir un T4 dans l'ancien (plus de 5 ans) dès lors que ces revenus dépassent la médiane.



## 2.3.1 LE PTZ

### Un volume de PTZ comparable à 2019



866 PTZ<sup>7</sup> ont été livrés sur le Pays de l'Or entre 2009 et 2019.

Le nombre de PTZ très élevé en 2016 et 2017 est le fait de la reprise des ventes et de conditions favorables au PTZ sur ces deux années (ouverture des aides sur l'achat de biens anciens notamment). Le nombre de PTZ se maintient et se stabilise entre 2019 et 2020. Contrairement au projet de loi initialement prévu, le PTZ dans le neuf sur l'ensemble du territoire est maintenu. Les conditions d'octroi dans l'ancien sont en revanche modifiées, avec des travaux qui doivent désormais atteindre un certain niveau de performance énergétique. Depuis 2012, aucun PTZ n'a été livré dans l'ancien sur l'agglomération.

## 2.3.2 PSLA

27 logements en PSLA<sup>8</sup> ont été programmés sur les communes de Mauguio Carnon et Saint-Aunès au sein de ZAC :

- 11 et 9 logements collectifs sur la ZAC des Châtagniers à Saint-Aunès ;
- 7 logements collectifs sur la ZAC Font de Mauguio à Mauguio.

Les opérateurs ont des difficultés à développer ce type de produit pour plusieurs raisons :

- Un public frileux, s'agissant d'un produit qui relève du parc social. De plus, la durée de location imposée est parfois jugée trop longue.
- Un manque d'acquéreurs potentiels, la cible étant restreinte. Les plafonds de prix restent trop élevés au regard des capacités de ménages issus du parc social.

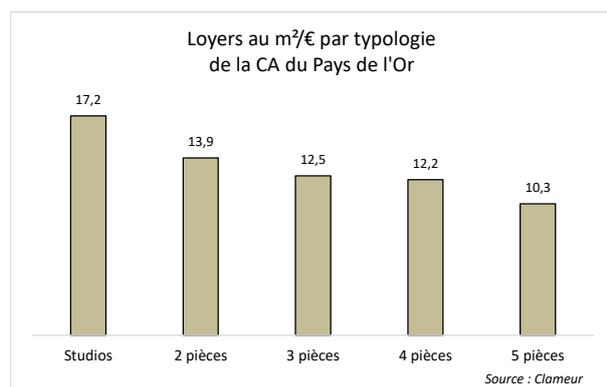
<sup>7</sup> Le PTZ (Prêt à Taux Zéro), est un prêt immobilier comportant 0% d'intérêt à rembourser, ce qui permet d'augmenter les capacités d'acquisition des ménages éligibles. La réglementation du PTZ fluctue au fil des années.

<sup>8</sup> Le PSLA (Prêt Social Location Accession) est un dispositif d'accession à la propriété qui peut être mobilisé en faveur de l'accession abordable. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressource qui achètent leur logement neuf, en passant par une phase de location. Le logement doit être situé au sein d'une opération ayant obtenu l'agrément pour être éligible aux financements PSLA.

## 2.4 Le marché locatif

Cette partie n'a pas été actualisée par rapport au document précédent car les données issues du fichier Clameur n'ont pas été mises à jour au moment de la rédaction du rapport.

### 14,6€/m<sup>2</sup> de loyer moyen sur le marché locatif privé en 2019



Le coût du loyer moyen hors charge sur le Pays de l'Or est supérieur à celui observé sur le département où il est de 12,5€/m<sup>2</sup> (source ; Clameur, 2019).

*14,6 €/m<sup>2</sup> sur POA, contre 12,5 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans le département*

Comme en 2018, le loyer moyen sur la ville centre est comparable à celui de l'agglomération (14,7€/m<sup>2</sup>), les loyers élevés concernant les communes du littoral où se concentre l'offre locative.

Le loyer moyen des typologies les plus petites est en légère augmentation par rapport à 2018, et s'élève à 17,2€/m<sup>2</sup>, tandis qu'il est en baisse pour les grandes typologies et qu'il s'élève à 10,3€/m<sup>2</sup>.

*17,2€/m<sup>2</sup> sur les studios sur POA, contre 10,3€/m<sup>2</sup> sur les T5 en 2019*

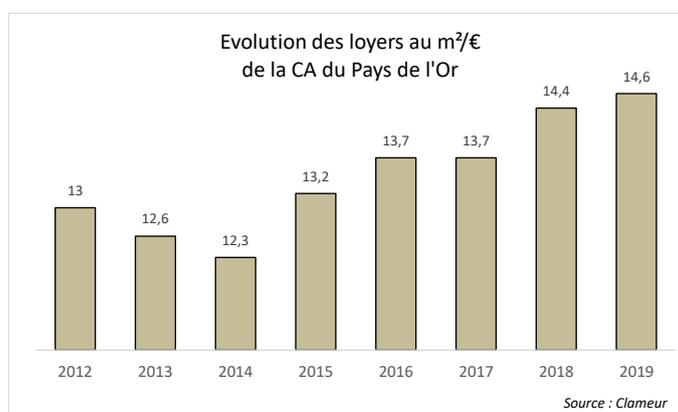
*16,1 €/m<sup>2</sup> sur les studios sur POA, contre 12€/m<sup>2</sup> sur les T5 en 2018*

### Une hausse continue des loyers depuis 2014

La hausse des loyers constatée depuis 2015 se confirme encore en 2019, avec, en l'espace de 4 ans des loyers au m<sup>2</sup> qui passent de 13,2€ à 14,6€.

La surface moyenne habitable des logements locatifs privés est de 53,9m<sup>2</sup> en 2019, soit un loyer moyen de près de 787 euros, contre 780 en 2018.

*12,3 €/m<sup>2</sup> sur POA en 2014, 14,6€/m<sup>2</sup> en 2018*



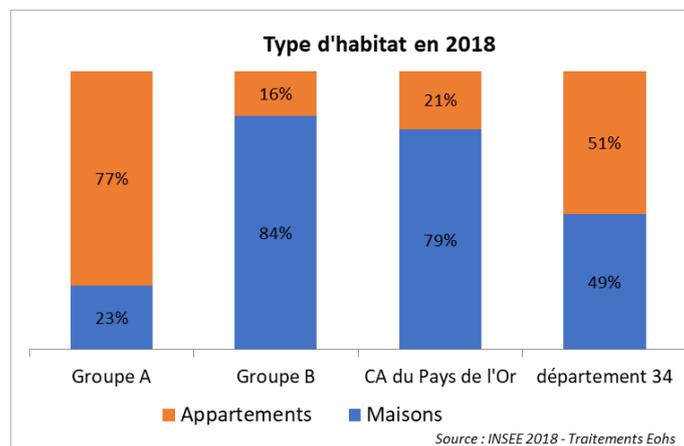
## **PARTIE 3. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS**

**Cette partie vérifie l'adéquation de l'offre à la demande, mesure la répartition et la qualité du parc et recense les actions menées pour l'amélioration des logements. Elle permet également de repérer l'offre mobilisable pour répondre à la demande en dehors de toute construction nouvelle.**

## 3.1 Caractéristiques générales du parc de logements

### 3.1.1 UN PARC COLLECTIF CONCENTRE SUR LES COMMUNES DU LITTORAL

A l'échelle de l'agglomération, les maisons sont largement majoritaires alors qu'à l'échelle du département, le parc de logements est plus équilibré.



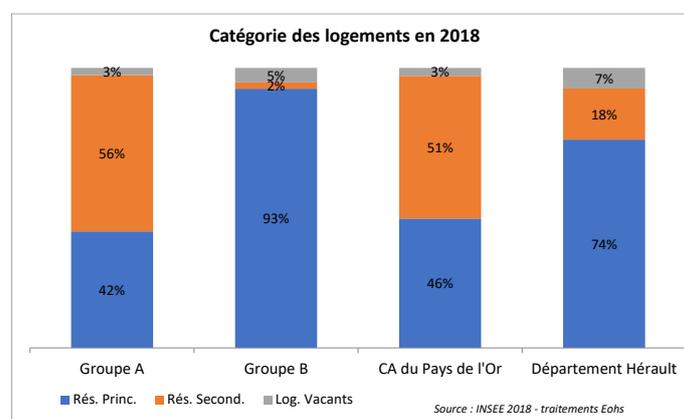
Le parc des communes du groupe B est très majoritairement constitué de maisons. Si les logements collectifs sont majoritaires sur le groupe A, la commune de Saint-Aunès fait exception avec 75% du parc de logements de la commune constitué de maisons.

Les communes du littoral se distinguent nettement de toutes les autres communes de l'agglomération avec un parc composé en majorité de logements collectifs, jusqu'à plus de 9 logements sur 10 pour La Grande-Motte, 8 logements sur 10 à Palavas-les-Flots et sur l'Iris Littoral de la commune de Mauguio-Carnon.

*91,6% de collectifs à la Grande-Motte, 80,2% à Palavas-les-Flots et 85,2% sur la zone littorale de Mauguio-Carnon*

### La moitié du parc de logements en résidences secondaires

Le territoire du Pays de l'Or se caractérise par une forte proportion de résidences secondaires (51%) qui illustre sa vocation de tourisme balnéaire. Ce taux est nettement supérieur à celui du département, et est en hausse par rapport à 2013 (+1,1% annuel), avec 1 258 résidences secondaires supplémentaires.



Le taux de logements vacants est faible à l'échelle de POA puisqu'il n'est que de 3%, contre 7% sur le département. Il est cependant un peu plus élevé sur les communes de Lansargues, Saint-Aunès et Mudaison, chacune à 5%.

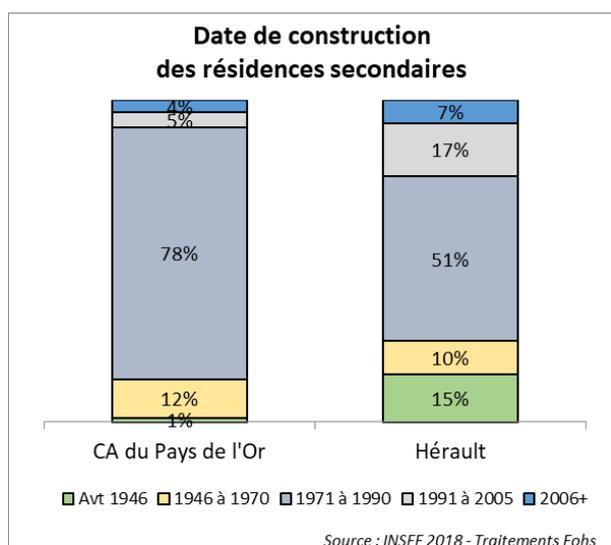
Avec une vacance en baisse annuelle de 0,9% (66 logements vacants en moins depuis 2013), la question de la reconquête de ce parc ne se pose pas sur POA contrairement à d'autres territoires du département.

	Evolution annuelle 2013-2018		
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
<b>CA du Pays de l'Or</b>	<b>1,3%</b>	<b>1,1%</b>	<b>-0,9%</b>
<b>Département Hérault</b>	<b>1,8%</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,5%</b>
<b>Groupe A</b>	<b>1,1%</b>	<b>1,1%</b>	<b>-1,2%</b>
<b>Groupe B</b>	<b>1,8%</b>	<b>0,1%</b>	<b>0,6%</b>

## 3.2. Le parc de logements occupés temporairement ou inoccupés

### 3.2.1 LES RESIDENCES SECONDAIRES

#### 24 330 résidences secondaires en 2018



Au total sur le Pays de l'Or, il y a plus de 24 330 résidences secondaires, soit la moitié du parc de logements du territoire. Les résidences secondaires sont concentrées sur les communes du groupe A du fait du poids des stations balnéaires, et datent en grande partie de la période 1971-1990.

*74% de résidences secondaires à La Grande Motte en 2018*

*60% de résidences secondaires à Palavas-les-Flots en 2018*

*61% de résidences secondaires sur la zone littorale de Mauguio Carnon en 2018*

Le parc de résidences secondaires est en légère augmentation sur la CA, puisqu'en 2013, il rassemblait 23 074 logements, ce qui représente une hausse annuelle de 1,1% sur la période. Les résidences secondaires sont en forte hausse sur Mudaison et dans une moindre mesure à Saint-Aunès, mais concernent des petits volumes.

*17 résidences secondaires à Saint-Aunès (+5,5%/an entre 2013 et 2018)*

*35 résidences secondaires à Mudaison (+20,1%/an entre 2013 et 2018)*

*15 résidences secondaires à Valergues (-7,3% entre 2013 et 2018)*

En ce qui concerne les communes littorales, le parc de résidences secondaires à La Grande-Motte augmente légèrement (+0,2% par an depuis 2013), soit plus de 120 résidences supplémentaires. Concernant Palavas-les-Flots, la hausse dans le parc de logement est plus importante (+3,6% par an soit plus de 850 nouvelles résidences entre 2013 et 2018) et la zone littorale de Mauguio Carnon (+211 logements).

### 3.2.2 LES LOGEMENTS VACANTS

#### 1 350 logements vacants dans le Pays de l'Or

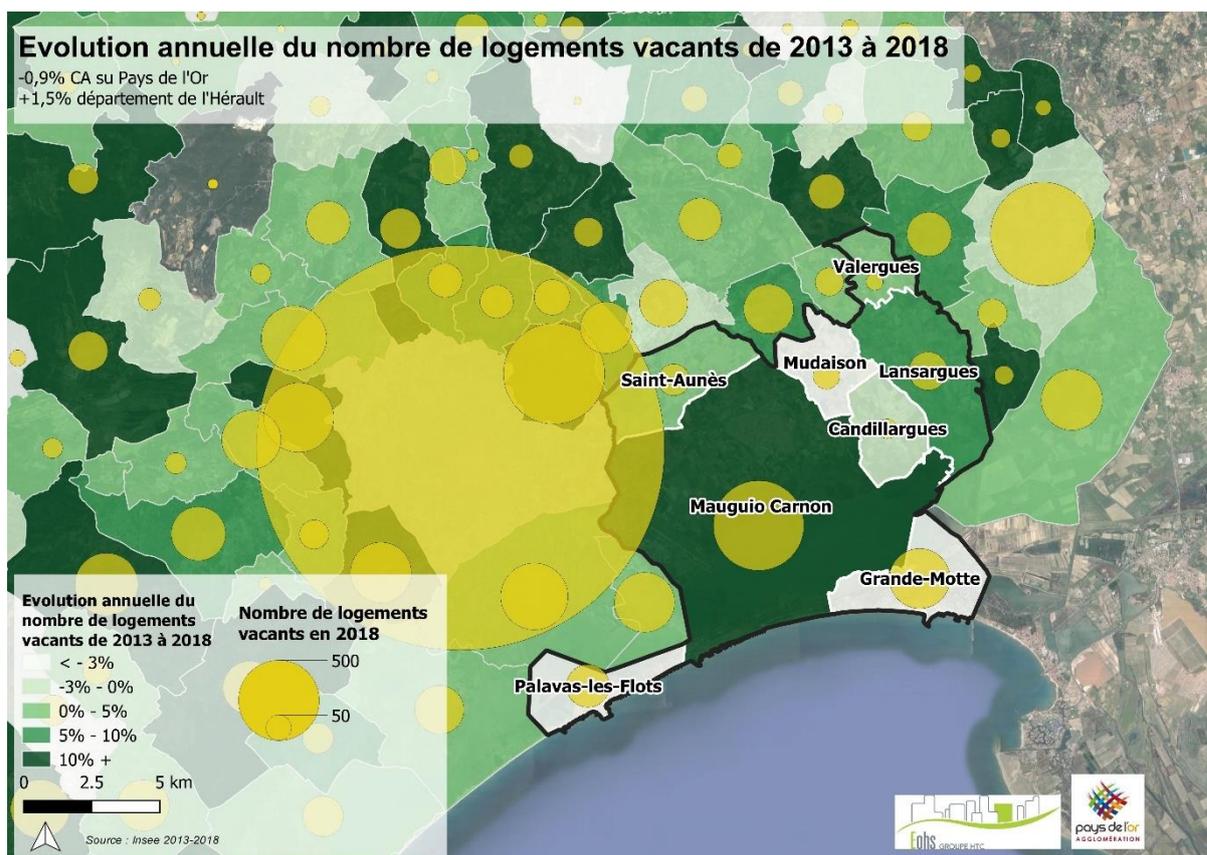
Sur le Pays de l'Or, 2,8% des logements sont vacants selon l'INSEE 2018, ce qui représente près de 1 350 logements, taux nettement inférieur au département (7,3%).

En lien avec une tension forte sur le parc de logements, la vacance est quasi inexistante à Palavas-les-Flots (1,6%, soit 142 logements) et La Grande-Motte (1,4%, soit 279 logements). Ces taux très faibles indiquent une rotation insuffisante sur le parc de logements pour permettre une bonne fluidité des parcours résidentiels.

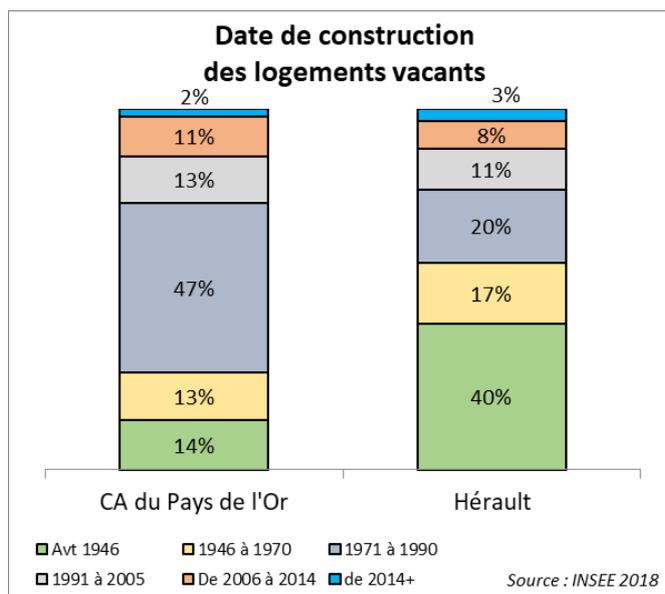
La vacance est plus élevée sur plusieurs communes rurales, puisque le taux atteint 7,6% à Lansargues (113 logements) et 5% à Mudaison. Pour les communes urbaines, le taux de logements vacants est à 5% pour Maugeio Carnon et Saint-Aunès. Pour Maugeio Carnon, les logements vacants sont situés en zone périphérique (8,4%) et au centre-ville (5,7%). Même si le niveau reste faible, la vacance augmente fortement sur cette commune et nécessiterait d'être analysée plus qualitativement.

Le groupe B représente 5,2% des logements vacants pour 9% de l'ensemble des logements.

*4,2% de logements vacants à Candillargues, 7,6% à Lansargues et 5% à Mudaison et Saint-Aunès  
Contre 1,6% à Palavas-les-Flots et 1,4% à La Grande-Motte et 2,6% pour le groupe A*



## Le parc vacant plus ancien que le parc occupé



27% des logements vacants datent d'avant 1971, contre 16% pour les résidences principales. 14% des logements vacants datent même d'avant 1946. La vacance touche ainsi davantage les logements anciens que les logements récents, ce qui pose la question de leur éventuelle vétusté et adaptation aux attentes actuelles.

*14% des LV sur l'agglomération datent d'avant 1946, contre 4% pour les résidences principales*

*40% des LV du département datent d'avant 1946, contre 16% pour les résidences principales*

## La vacance structurelle

Un nouveau traitement des données a été créé, le fichier LOVAC, dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise notamment à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adapté aux propriétaires concernés. Ce traitement présente l'intérêt de combiner les informations sur la taxation du bien et la durée de vacance ainsi que les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.

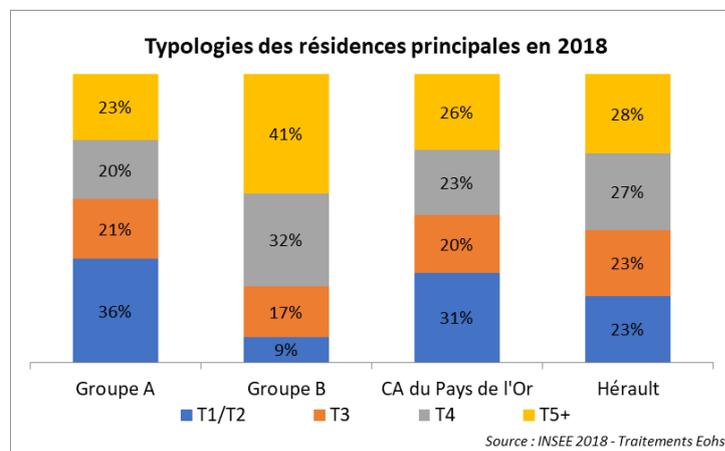
Si le fichier peut permettre de mieux appréhender la vacance, il présente certains biais notamment sur des territoires comme Le Pays de l'Or du fait du poids des résidences secondaires (qui peuvent être déclarées comme fiscalement vacantes). Alors que selon l'INSEE, le Pays de l'Or compte 2,8% de logements vacants (1350 logements), selon LOVAC, le taux serait de 6,9% (3360 logements), essentiellement sur les 3 communes du littoral.

Par contre, les chiffres de LOVAC confirment que la vacance n'est pas un véritable problème dans la mesure où seuls 525 logements seraient vacants depuis plus de 2 ans.

## 3.3 Le parc de logement occupé

### 3.3.1 LES CARACTERISTIQUES DU PARC OCCUPE

#### Une dichotomie dans l'offre entre le littoral et le reste de l'agglomération



Les petites typologies sont fortement représentées sur l'agglomération avec 31% de T1/T2 parmi les résidences principales, du fait du poids des communes balnéaires dont les caractéristiques du parc de logements sont marquées par le profil touristique. C'est notamment le cas à La Grande-Motte où les T1/T2 sont majoritaires.

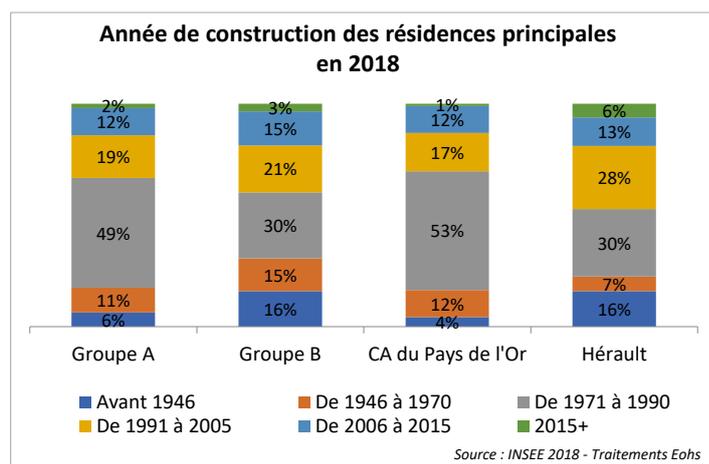
*52% de T1/T2 à La Grande Motte, 42% de T1/T2 à Palavas-les-Flots, 60% sur le littoral de Mauguio Carnon  
11% de T1/T2 à Saint-Aunès et 9% sur les 4 communes du groupe B*

Sur le groupe B, les trois quarts des résidences principales sont des T4 et plus (contre plus de la moitié pour le département), expliquant le profil plus familial de ces communes.

L'offre de grands logements (T5 et plus) se situe à Saint-Aunès, Mudaison et Valergues, en lien avec la taille des ménages sur ces communes.

*48% de T5 et+ à Saint-Aunès, 46% à Mudaison et 45% à Valergues*

#### Un parc de logements plus anciens sur le groupe B



Les résidences principales dont la construction est antérieure à 1946 ne représentent que 6% du parc de résidences principales, contre 16% sur le département. Le parc ancien est donc peu représenté sur le Pays de l'Or, dont l'urbanisation s'est largement développée durant les années 70 à 90.

*6% de résidences principales datant d'avant 1946, contre 16% sur le département*

*49% des résidences principales datant de 1971 à 1990, contre 30% sur le département*

Sur les communes rurales du groupe B, le parc ancien représente 22% des

résidences principales. A Lansargues, le parc ancien, d'avant la réglementation thermique de 1974, représente 35,6% des résidences principales.

*19% des RP datant d'avant 1970 à Mudaison et 16,2% à Valergues*

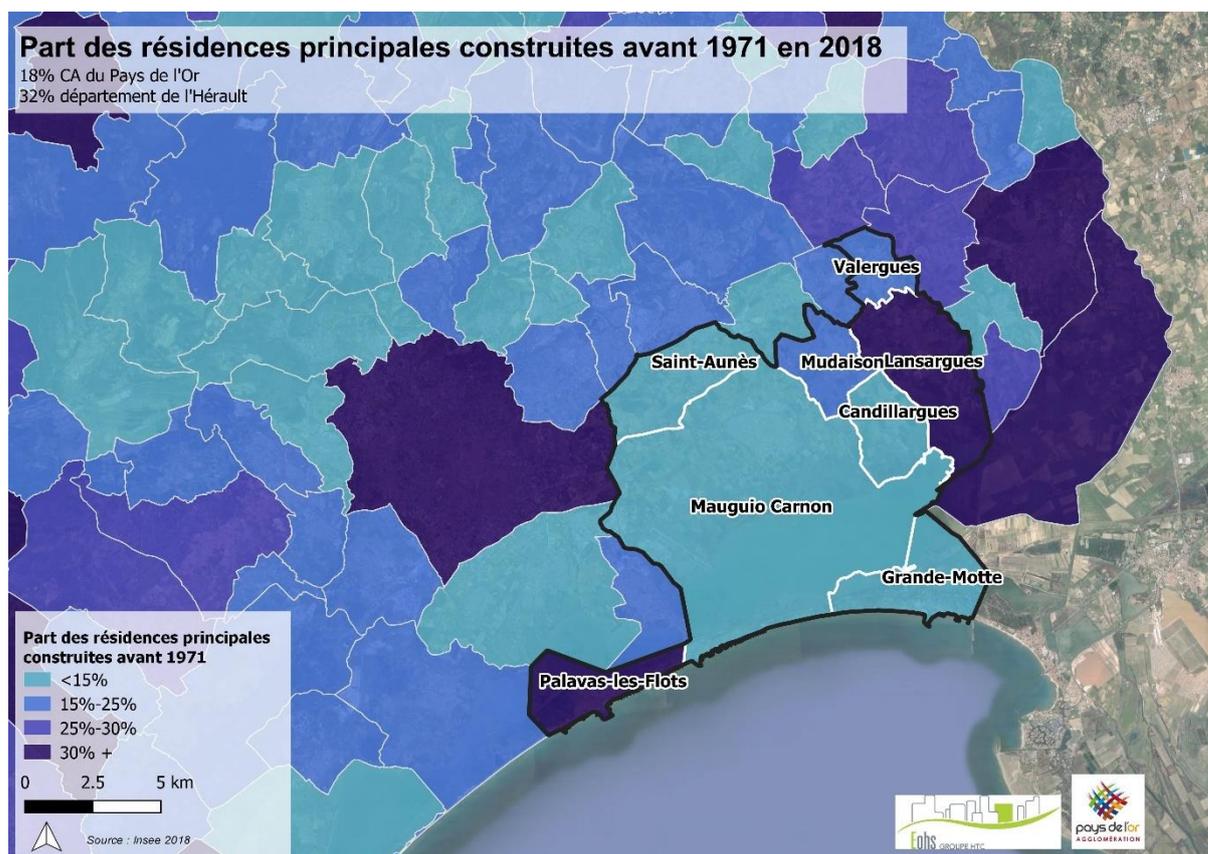
*A Mauguio Carnon, 14,6% des RP d'avant 1970*

Sur le groupe A, plus de la moitié des résidences principales se sont développées durant les années 1971 à 1990, en lien avec la naissance de La Grande-Motte, station balnéaire créée de toute pièce sur une

zone auparavant inhabitée. La construction de Carnon-Plage, sur la commune de Mauguio Carnon, date de la même période.

Le développement de Palavas-les-Flots est antérieur puisque la station balnéaire a été créée dès la fin des années 1920. C'est ainsi que plus du quart des résidences principales sur cette commune date de 1946 à 1970. Le développement s'est ensuite accéléré dans les années 70.

*30,2% des RP datent d'avant 1971 à Palavas-les-Flots, contre 11,5% à la Grande Motte*



### 3.3.2 LE POTENTIEL DE DEGRADATION DU PARC OCCUPE<sup>9</sup>

#### **Un parc datant d'avant les 1<sup>ères</sup> réglementations thermiques plus important dans le groupe B**

Dans le groupe B, plusieurs communes sont dotées d'un parc de résidences principales datant d'avant les premières réglementations thermiques (1974), donc potentiellement énergivores. C'est notamment le cas à Lansargues. Une partie de ce parc a cependant pu bénéficier de travaux (difficilement quantifiable). Selon les communes, il s'agit d'un parc ancien bien entretenu.

Sur le groupe A, c'est surtout la commune de Palavas-les-Flots qui concentre le parc le plus ancien, avec 30% du parc datant d'avant 1971, soit plus de 1 016 logements.

*22,5% des RP datent d'avant 1971 sur le groupe B, contre 16,4% sur le groupe A  
35,6% des RP datent d'avant 1971 à Lansargues, 19% à Mudaison et 16% à Valergues  
30,2% des RP datent d'avant 1971 à Palavas-les-Flots, 14,6% à Mauguio Carnon*

#### **Un Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) bien moins présent que sur le département<sup>10</sup>**

Les données du PPPI n'ayant pas été mises à jour sur le département, ce paragraphe reprend en partie les conclusions de l'étude menée par l'ADIL présentée en septembre 2020 sur les logements potentiellement indignes dans l'agglomération du Pays de l'Or.

Sur l'ensemble de POA, 357 logements (soit 1% du parc total de logements) ont un classement cadastral 7 ou 8<sup>11</sup>, c'est-à-dire de qualité médiocre et très médiocre. Principalement situés sur les communes littorales, majoritairement Mauguio Carnon et Palavas-les-Flots, la moitié de ces logements sont des résidences principales, 15% sont des logements vacants. Ces logements potentiellement indignes sont plutôt anciens (construits avant 2000) et petits (T1 ou T2).

Sur l'agglomération, peu de locataires font un signalement sur l'état de leur logement et l'Adil est très peu sollicitée sur ces problématiques. Ce faible nombre de signalements pourrait être dû à l'inquiétude des occupants d'entrer en conflit avec leur propriétaire dans un marché du logement plutôt tendu.

##### **Mauguio Carnon**

En 2017, sur Mauguio Carnon, 70 logements ont un classement cadastral 7 et 8, soit 0,5% du parc de logement de la commune.

Sur la commune centre, le parc de logements dégradé est surtout constitué de petits logements, qu'il s'agisse de « cabanes » en périphérie de la commune, de logements anciens en centre-ville ou encore de résidences secondaires transformées en résidences principales. Même s'il n'y a pas réellement de profil type de propriétaire pour ces logements, il s'agit majoritairement de ménages modestes n'ayant pas les capacités financières pour se lancer dans des opérations de rénovation.

##### **Palavas-les-Flots**

A Palavas-les-Flots, 193 logements ont un classement cadastral 7 et 8, soit 2,2% du parc de logement de la commune.

Deux types de logements potentiellement indignes ont été identifiés sur la commune :

<sup>9</sup> Cette partie n'a pas été actualisée par rapport au document précédent car les données ne sont pas mises à jour

<sup>10</sup> Parc Privé Potentiellement Indigne : font partie du parc privé potentiellement indigne les résidences principales privées de catégorie cadastrale 6 occupées par un ménage au revenu fiscal de référence (RFR) inférieur à 70% du seuil de pauvreté et de catégories cadastrales 7 et 8, occupées par un ménage au RFR inférieur à 150% du seuil de pauvreté.

<sup>11</sup> Données Filocom 2017 traitées par l'ADIL

- Les maisons anciennes construites avec un soubassement de type hérisson, c'est-à-dire avec la dalle de sol de plancher directement sur le sol naturel. Ces fondations rendent les logements humides et mal isolés et difficiles à rénover.
- Les immeubles construits entre les années 50 et 80 lors du développement du tourisme, construits pour devenir des résidences secondaires et pas équipés pour être occupés à l'année.

### **La Grande-Motte**

Sur la Grande Motte, 20 logements ont un classement cadastral 7 et 8, soit 0,1% du parc de logement de la commune.

La Grande-Motte est la commune littorale la moins concernée par la problématique de logement dégradé. La commune s'étant développée pour accueillir massivement des touristes, les logements ne sont pas adaptés à une occupation « à l'année » des logements, et sur la commune, des baux très souvent non conformes de location de logements meublés pour 10 mois sont très nombreux.

Les logements dégradés sur la commune sont principalement le fait de propriétaires âgés et modestes n'ayant pas les moyens de rénover leur logement et qui le laissent se détériorer.

### **Des dispositifs existants sur le territoire**

Au niveau communal, des dispositifs ont été mis en place pour lutter contre l'habitat insalubre, comme à Mauguio où une police municipale dédiée spécifiquement à la problématique des logements dégradés travaille avec les services Urbanisme.

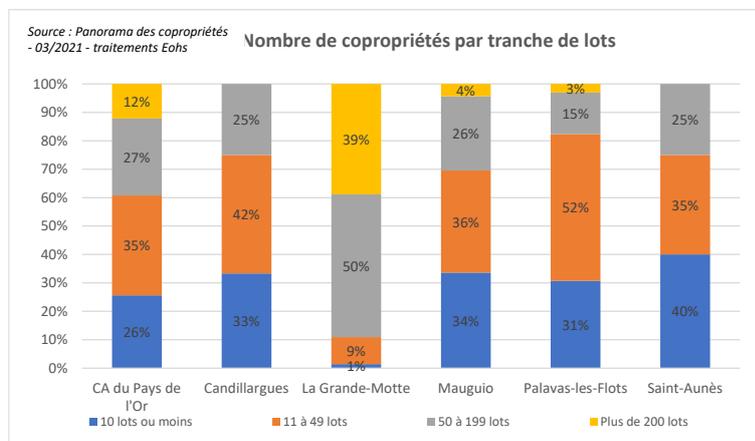
A une échelle plus large, le PIG Départemental a été mis en place sur POA en mars 2019. Les objectifs principaux étant la lutte contre l'indignité, la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Des permanences ont été mises en place sur La Grande-Motte et Mauguio Carnon une fois par semaine en alternance, afin de réaliser des diagnostics et des actions de sensibilisation auprès des bailleurs.

Sur l'année 2019, 46 dossiers ont été déposés pour un montant de 26 438 €. Les dossiers concernent toujours uniquement des propriétaires occupants et portent sur des travaux liés à l'autonomie (11 dossiers) et la lutte contre la précarité énergétique (35 dossiers).

### 3.3.3 LE PARC DES COPROPRIETES

#### Un parc de grande propriété sur La Grande-Motte

#### Nombre de copropriétés par tranche de lots



Selon le registre national des copropriétés (au 31/03/2021), le territoire du Pays de l'Or compte 848 copropriétés, dont près de 95% concentrées sur les 3 communes littorales de Palavas-les-Flots (39%), Mauguio Carnon (30%) et La Grande-Motte (25%).

Sur les 848 copropriétés du territoire, 26% (soit 217 copropriétés) sont composées de 10 lots ou moins, 35% (soit 298 copropriétés) sont composées de 11 à 49 lots et 27% (soit 230 copropriétés) sont composées de 50 à 199 lots. 12% de

ce parc (soit 103 copropriétés), est composé de plus de 200 lots.

La commune de La Grande-Motte compte plus de 100 copropriétés composées de 50 à 199 lots et plus de 80 copropriétés de 200 lots. Par ailleurs, la quasi-totalité des copropriétés de plus de 200 lots sont concentrées sur cette commune.

Sur les communes de Palavas-les-Flots, on retrouve un parc de copropriétés plus petit, avec une forte part de copropriétés de moins de 10 lots (soit 101 copropriétés).

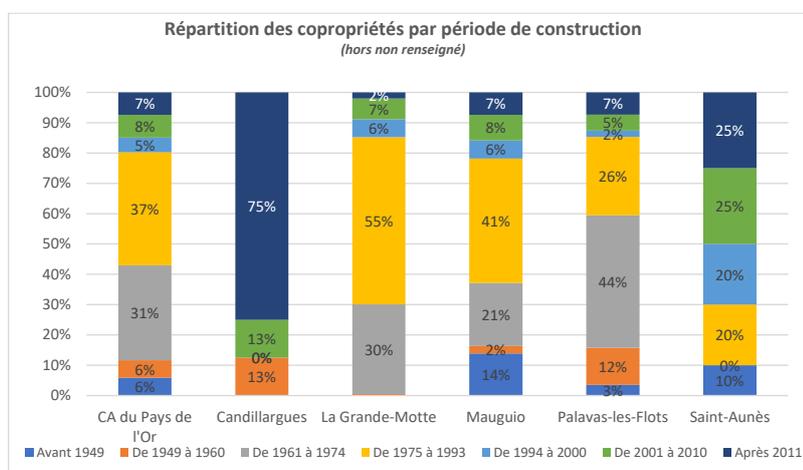
*34% du parc de copropriétés de Mauguio Carnon composé de moins de 10 lots ou moins*

*31% du parc de copropriétés de Palavas-les-Flots à moins de 10 lots*

Sur les communes plus rurales du groupe B, les copropriétés sont peu nombreuses, récentes et composées en grande partie de petits lots. La commune de Saint-Aunès fait exception, puisqu'elle compte une vingtaine de copropriétés, dont 5 de 50 à 100 lots.

*12 copropriétés sur Candillargues*

#### Des copropriétés caractérisées par leur période de construction



En lien avec les périodes de développement du parc de logements sur l'agglomération, 69% ont été construites entre 1961 et 1993

Sur Palavas-les-Flots, la moitié des copropriétés date d'avant 1974 et les ¼ d'avant 1993. Sur la commune de Mauguio Carnon, c'est 62% du parc de copropriété qui a été construit avant 1993. Le parc datant d'avant 1949 représente 6% du parc des copropriétés.

*85% de copropriété datant d'avant 1993 sur la Grande-Motte, 85% sur Palavas-les-Flots et 78% sur Mauguio*

*Sur Saint-Aunès la quasi-totalité du parc date d'après les années 1975*

## PARTIE 4

# LE PARC PUBLIC ET SPECIFIQUE

**Cette partie traite de l'occupation sociale et spécifique du parc. L'objectif est de disposer d'éléments permettant de rectifier les orientations en matière de production de logements sociaux ou de logements spécifiques, pour une réponse adaptée aux besoins de l'ensemble de la population.**

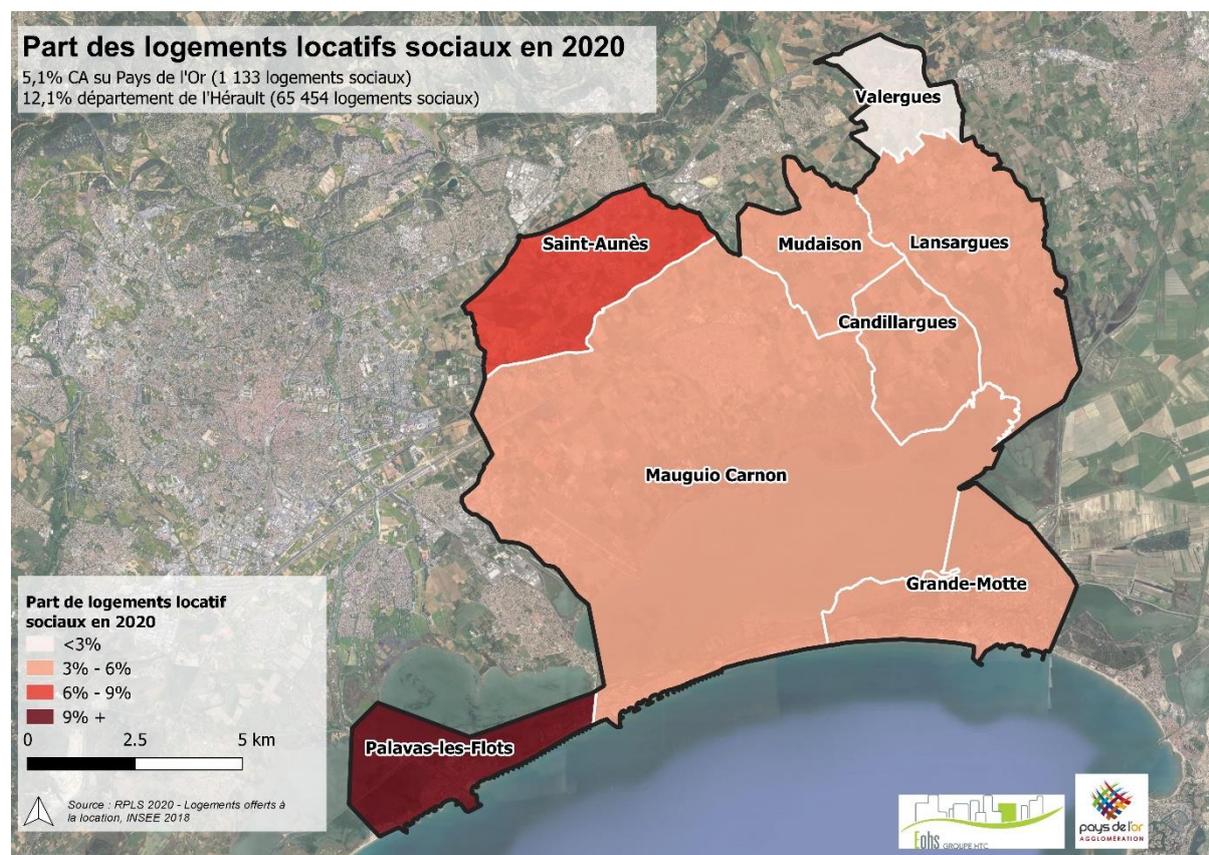
## 4.1 Caractéristiques du parc public et de l'hébergement spécifique

### 4.1.1 LE PARC LOCATIF PUBLIC GERÉ PAR LES BAILLEURS

#### *Une offre sociale concentrée sur 3 communes*

Le territoire du Pays de l'Or compte 1 133 logements locatifs sociaux publics (gérés par un bailleur) en 2020. Les 3 communes du littoral concentrent plus des ¾ de l'offre sociale.

L'offre locative sociale représente moins de 5,1% du parc de résidences principales contre un peu plus de 12% à l'échelle du département.



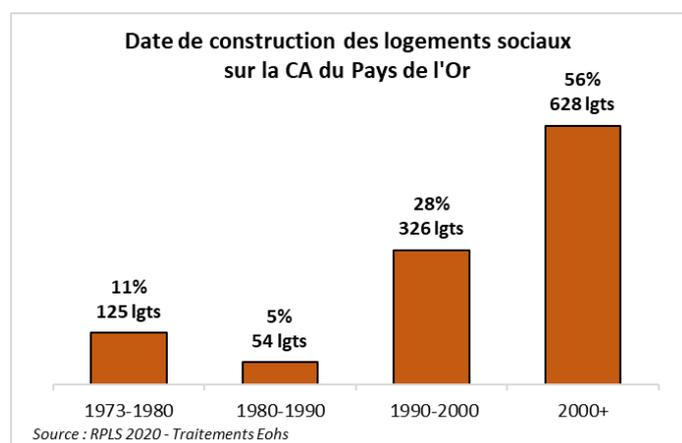
Les deux principales communes de l'agglomération, la Grande-Motte et Mauguio Carnon, présentent des taux de logements sociaux particulièrement faibles, au regard de leur profil plus urbain (respectivement 4,1% et 4,4%).

Aucune des 8 communes n'est concernée par l'obligation de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales (art. 55 de la Loi SRU<sup>12</sup>).

	Logements locatifs sociaux	Résidences principales 2018	% LLS
Candillargues	23	705	3,3%
La Grande-Motte	210	5 136	4,1%
Lansargues	51	1 330	3,8%
Mauguio	354	8 122	4,4%
Mudaison	53	1 100	4,8%
Palavas-les-Flots	330	3 368	9,8%
Saint-Aunès	103	1 457	7,1%
Valergues	9	824	1,1%
<b>CA du Pays de l'Or</b>	<b>1 133</b>	<b>22 042</b>	<b>5,1%</b>
<b>Groupe A</b>	<b>997</b>	<b>18 083</b>	<b>5,5%</b>
<b>Groupe B</b>	<b>136</b>	<b>3 959</b>	<b>3,4%</b>

Source : INSEE 2018 , RPLS 2020

### Un parc très récent, notamment hors communes balnéaires



Les communes de l'agglomération n'ayant abordé la question du développement du logement social que récemment, le parc de logements sociaux est particulièrement récent sur l'agglomération. 84% du parc date d'après 1990 et plus de la moitié date même d'après 2000.

Les communes balnéaires de La Grande-Motte et Palavas-les-Flots font exception avec la présence d'un parc un peu plus ancien, certaines résidences s'étant développées dans les années 70, ainsi qu'entre 1980 et 1990 pour La Grande-Motte. Sur ces deux communes, le parc social est exclusivement collectif.

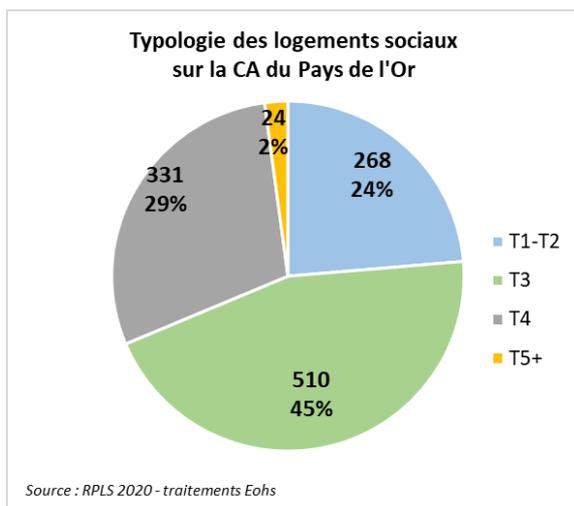
Sur les 6 autres communes y compris Mauguio Carnon et Saint-Aunès, les logements sociaux ont tous été construits après 1990.

*40% de logements datant de 1973 à 1980 à La Grande-Motte (84 logements) et 12% à Palavas-les-Flots (41 logements)*

*26% de logements datant de 1980 à 1990 à La Grande Motte (54 logements), aucun sur les 7 autres communes*

<sup>12</sup> En application de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017, le décret du 5 mai 2017 exempte du dispositif SRU les communes « isolées » dont le taux de croissance démographique se situe en deçà du minimum retenu par ce décret. C'est pourquoi, Mauguio-Carnon n'est pas concernée par le dispositif SRU.

## Les trois quarts des logements sociaux de l'agglomération sont des T3-T4 et financés en PLUS



Les petites typologies T1 et T2 représentent 24% des logements. Ce taux s'élève à 61% à Candillargues et à 35% à Lansargues. Les petites typologies sont plus représentées sur le groupe B que sur le groupe A. Les T3 sont les typologies les plus courantes, avec 45% du parc sur le groupe A (450 logements).

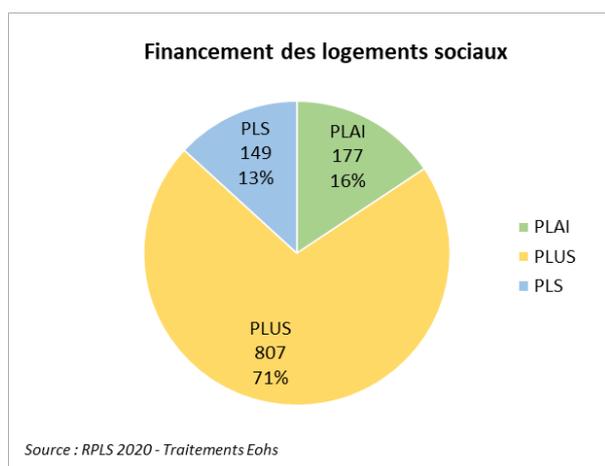
Les grandes typologies T5 et + sont très peu représentées sur POA et sont concentrées sur le groupe A (23 logements).

*74% de T3/T4 sur POA*

*75% sur le groupe A, 82% à La Grande-Motte, 67% à Palavas-les-Flots, 78% à Mauguio Carnon et 71% à Saint-Aunès*

*24% de T1/T2 sur POA, 23% sur le groupe A, 31% à Palavas-les-Flots, 24% à Saint-Aunès, 18% à la Grande Motte, 19% à Mauguio Carnon*

*28% sur le groupe B, 61% à Candillargues, 35% à Lansargues, 22% à Valergues et 8% à Mudaison*

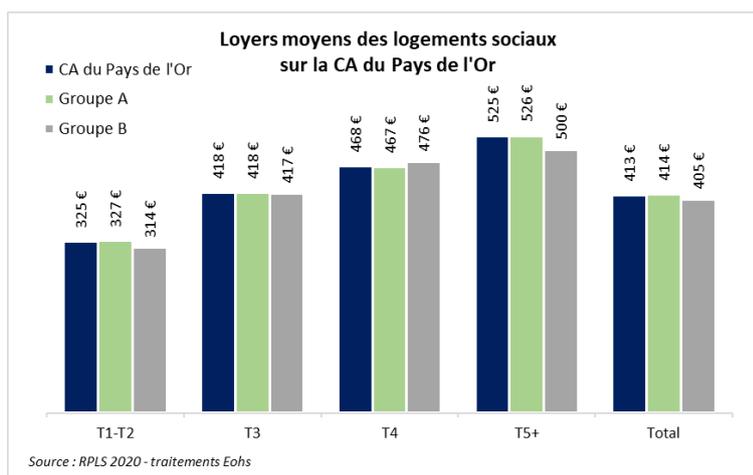


La majeure partie du parc de logements sociaux est financée en PLUS. On trouve des logements à loyer intermédiaire (PLS) principalement sur la commune de Palavas-les-Flots, et, dans une moindre mesure sur Candillargues et de Mauguio Carnon. Les logements PLAI, c'est-à-dire aux loyers très sociaux, sont essentiellement situés sur le groupe A en termes de volume, soit à Mauguio, Palavas-les-Flots et Saint-Aunès. Le parc PLAI sur le groupe B s'est développé sur de faibles volumes, mais représente 21% du parc de ce secteur.

*15% de PLAI sur le groupe A (148 logements), contre 21% sur le groupe B (29 logements)*

*19% de PLAI à Mauguio Carnon (68 logements)*

*33% de PLAI à Valergues (3 logements), 26% à Mudaison (14 logements), 24% à Lansargues (12 logements) et 4% à la Grande-Motte (9 logements), 14% à Palavas-les-Flots (46 logements)*



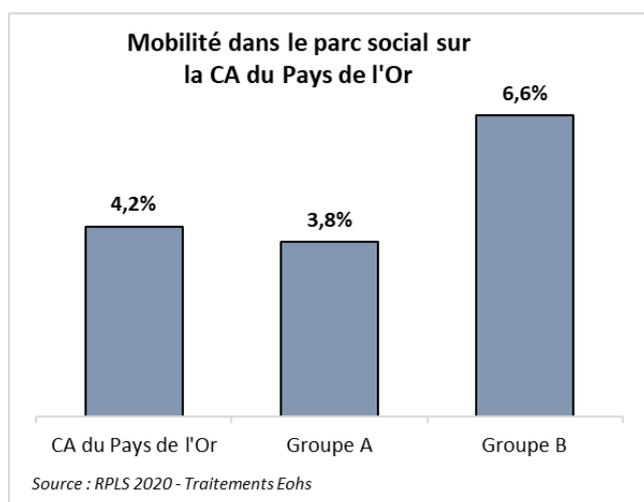
Le loyer moyen dans le parc locatif social s'élève à 413 euros. Les loyers du parc social sont globalement comparables entre les deux secteurs, hormis sur les petits logements qui sont plus chers sur le groupe B, du fait notamment d'un parc en financement PLS bien développé, notamment à Candillargues.

Les loyers moyens du parc social ont légèrement augmenté depuis 2019 notamment pour le groupe B, de 398€ à 405€ en 2020.

*398 € de loyer moyen sur le groupe B en 2019, 405 € en 2020*

*408€ de loyer moyen sur le groupe A en 2019, 413 € en 2020*

### Une faible mobilité et une vacance quasi inexistante sur le parc social



La vacance sur le parc social est toujours très faible en 2020 puisqu'elle est de 0,5% sur l'agglomération, soit 6 logements vacants. 4 logements sont vacants à Palavas-les-Flots, 1 à Mauguio et 1 à Saint-Aunès.

La très faible mobilité illustre bien cette forte pression sur le parc locatif social

La qualité du parc peut également expliquer cette faible mobilité.

#### 4.1.2 LE PARC PRIVE CONVENTIONNE

En 2019, 3 nouveaux logements ont été conventionnés sur le Pays de l'Or. Il s'agit uniquement de logements conventionnés sans travaux. Le conventionnement du logement situé à Lansargues ayant pris fin en cours d'année 2019, il y a au total 9 logements conventionnés sur le territoire au 31 décembre 2019, c'est-à-dire deux logements supplémentaires par rapport à fin 2018.

Ces logements sont proposés à un loyer abordable respectant des plafonds de loyer et leur attribution est soumise à des conditions de ressources.

Logements conventionnés privés sans travaux					
Année	Commune	Date d'effet	Date fin	Type financement	Prorogation
2009	Mauguio	19.07.2009	19.07.2018	PLUS	prorogeable pour 3 ans
2012	Palavas	01.07.2012	01.07.2018	PLUS	prorogeable pour 3 ans
2013	Lansargues	01.04.2013	01.04.2019	PLUS	
2019	Mudaison	13.04.2019	13.04.2025	PLUS	
2019	Mauguio	24.06.2019	24.06.2025	PLS	
2019	La Grande Motte	01.11.2019	01.11.2025	PLS	

Source: CD 34

Logements conventionnés privés avec travaux			
Commune	Nbre de log	Date d'effet	Date fin
Mauguio	2	2003	nr
Saint Aunes	1	2012	nr
Mauguio	1	2014	nr

Sources: ville de Mauguio et CD34

### 4.1.3 LE LOGEMENT POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES<sup>13</sup>

#### Les logements pour personnes âgées

Le territoire de POA compte 3 résidences médicalisées (EHPAD), représentant environ 180 lits pour personnes âgées non autonomes, chiffre identique à ce qui avait été observé en 2018.

Commune	Etablissement	Type	Nb de places (lits)	Décompte SRU
Mauguio	Résidence Les Aiguerelles	EHPAD conventionné état	81	27
Palavas-les-Flots	Résidence Les reflets d'Argent	EHPAD conventionné état	50	14 ou 42*
La Grande-Motte	Résidence Saint-Louis du Golfe	EHPAD non conventionné état	50	
<b>Total</b>	<b>3</b>		<b>181</b>	

Source: DDTM 34

\*selon si lgts autonomes ou non

En ce qui concerne les résidences seniors, que les bailleurs peuvent développer, il n'y en a pas de nouvelles depuis celle livrée à Candillargues en 2018 par FDI Habitat et qui compte 17 logements adaptés en PLS.

Pour rappel, les résidences seniors sont des opérations dans lesquelles les logements (ou une partie des logements) sont aménagés spécifiquement et réservés à des personnes en perte d'autonomie mais pouvant se maintenir dans une résidence non médicalisée. Cette priorité est rendue possible par la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015.

<sup>13</sup> Cette partie n'a pas été actualisée par rapport au document précédent car les données ne sont pas mises à jour

### Les logements d'urgence

La CA du Pays de l'Or sera soumise à l'obligation réglementaire de disposer d'un nombre minimum de places d'hébergement (1 pour 2 000 habitants) dès que le seuil de 50 000 habitants sera atteint. Ce sont les communes de Mauguio Carnon, Palavas-les-Flots et la Grande-Motte qui seront concernées et qui devront créer chacune 6 places.

Pour le moment, il existe 2 logements d'urgence sur le territoire de POA, tous deux situés à Mauguio Carnon. Ces deux logements ne sont pas conventionnés PLAI.

La stratégie du territoire concernant la production de logements d'urgence est de s'orienter vers du logement de « dépannage » recouvrant des situations comme un incendie, des cas de violences conjugales et qui répondent à des besoins ponctuels et immédiats. Des projets de logements conventionnés à hauteur de 1 000 € et gérés par l'AIVS sont en cours.

### Les logements pour étudiants et jeunes actifs

Entre 2018 et 2019, il n'y a pas eu de livraison de résidences étudiantes sur POA. Les logements destinés aux étudiants et jeunes actifs sont les mêmes que ceux recensés en 2018. Pour rappel, il s'agit de trois résidences :

- La résidence Esmat Aerocampus, s'adresse aux étudiants de l'ESMA et est située sur le site de l'école.
  - Studio de 20m<sup>2</sup> et appartements T2 équipés
  - A partir de 533 euros/mois
  
- La résidence Skyline, située sur le site aéroportuaire, s'adresse aux étudiants de l'ESMA, mais aussi aux jeunes actifs en mobilité ou aux actifs en tourisme d'affaire et d'agrément pour de courte durée (à partir de 1 mois). Cette résidence jeunes est gérée par Action Logement et comprend de nombreux services (espaces conviviaux, laverie, salle de détente...)
  - Studios de 24m<sup>2</sup> équipés
  - A partir de 368 euros/mois CC
  
- La résidence Goelia, située à Carnon, propose 22 appartements et 55 studios pour des séjours de courte et plus longue durée (2 à 10 mois, de septembre à juin) et s'adresse en particulier aux étudiants de l'ESMA (tarification spéciale).
  - Studios 30m<sup>2</sup> et appartement T2 meublés et équipés
  - A partir de 498 euros/mois pour les studios
  - A partir de 690 euros/mois pour les T2

Ces logements ne sont pas conventionnés.

### Les hébergements pour saisonniers

On peut distinguer deux catégories de saisonniers sur le territoire :

- Les saisonniers du tourisme, plutôt concentrés sur les communes littorales, en particulier la Grande-Motte, Palavas-les-Flots et, dans une moindre mesure, Mauguio Carnon.
- Les saisonniers agricoles, dont les besoins en logements sont concentrés sur les communes de Mauguio Carnon, Candillargues et Lansargues.

Si certaines solutions existent sur le territoire (terrains de camping, logements par l'employeur, logements proposés par l'UMIH...), il n'y a pas sur le territoire de logements spécialisés pour ce public qui répondent de manière satisfaisante à l'ensemble de ses besoins.

L'étude menée en 2016 par POA propose plusieurs pistes de réflexions :

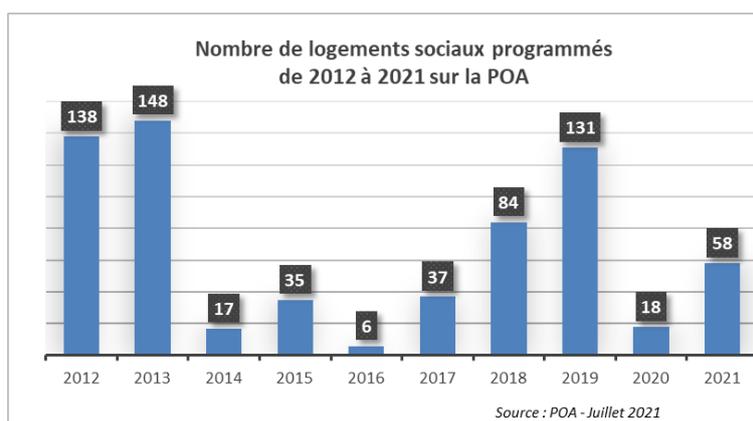
- Développer le logement intergénérationnel pour loger les saisonniers et développer le lien social
- Utiliser les résidences secondaires vacantes afin d'y loger des saisonniers
- Loger les saisonniers dans les campings du Pays de l'Or
- Utiliser une partie des fonds du PIG départemental.

## 4.2 Production de logements sociaux

### 4.2.1 EVOLUTION DE LA PRODUCTION

672 nouveaux logements ont été livrés sur le Pays de l'Or depuis 2012, soit 67 par an.

Après 3 années de hausse, la programmation de logements a chuté en 2020, en partie en lien avec la crise sanitaire. Elle repart à la hausse en 2021 mais reste inférieure aux objectifs du PLH.



### 4.2.2 LES CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION RECENTE

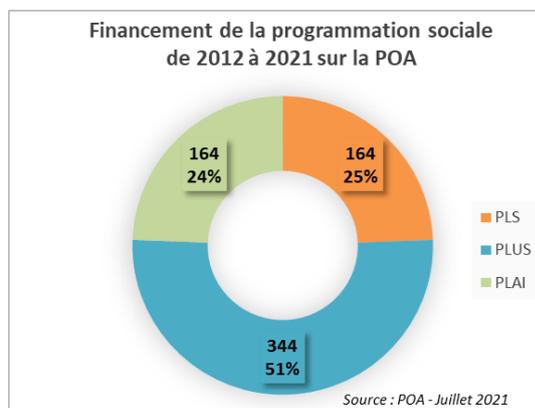
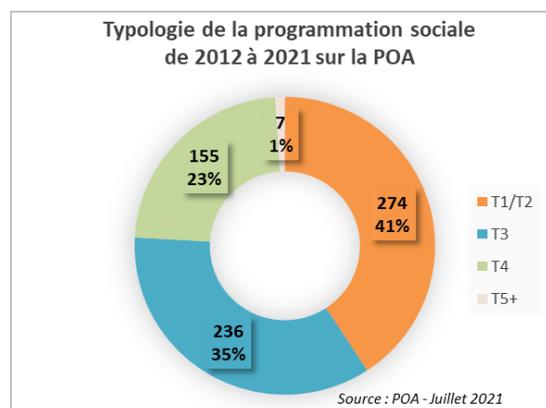
#### Une production récente concentrée sur deux communes

Avec 295 logements livrés depuis 2012, Mauguio Carnon concentre plus de 40% des nouveaux logements de POA. Palavas-les-Flots compte 151 logements produits depuis 2012 (22% de la programmation). Sur le groupe B, trois communes ont livré des logements sociaux depuis 2012 : 52 à Mudaison, 42 logements à Candillargues et à Lansargues. Sur la commune de Saint-Aunès, ce sont 56 logements qui ont été livrés depuis 2012. A noter que La Grande-Motte, deuxième commune balnéaire, n'a produit que 6 logements sociaux entre 2012 et 2021, faute de foncier.

#### Des logements de petites typologies

Les petits logements représentent 41% des logements sociaux livrés depuis 2012, contre 24% sur l'ensemble du parc de logements sociaux.

Sur la période 2012-2021, 24% des logements livrés ont été financés en PLAI et 51% le sont en PLUS.



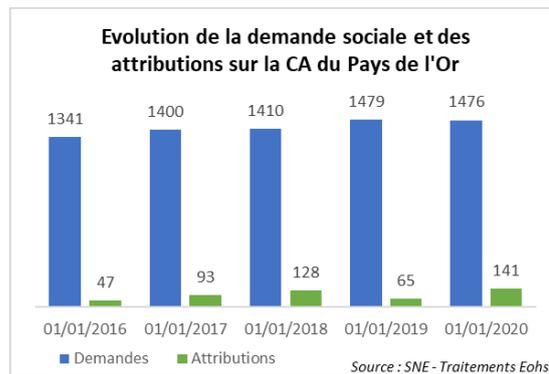
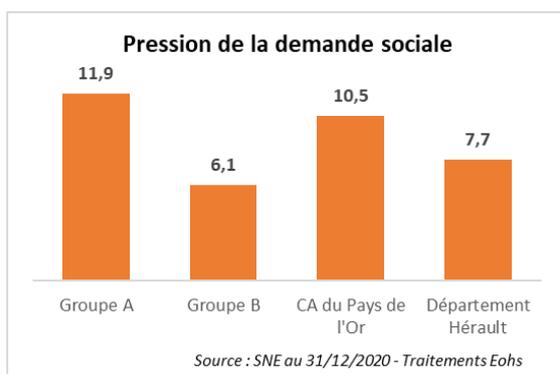
## 4.3 La demande et l'occupation du parc

### 4.3.1 LA DEMANDE EN LOGEMENT SOCIAL

#### Une très forte pression sur la demande

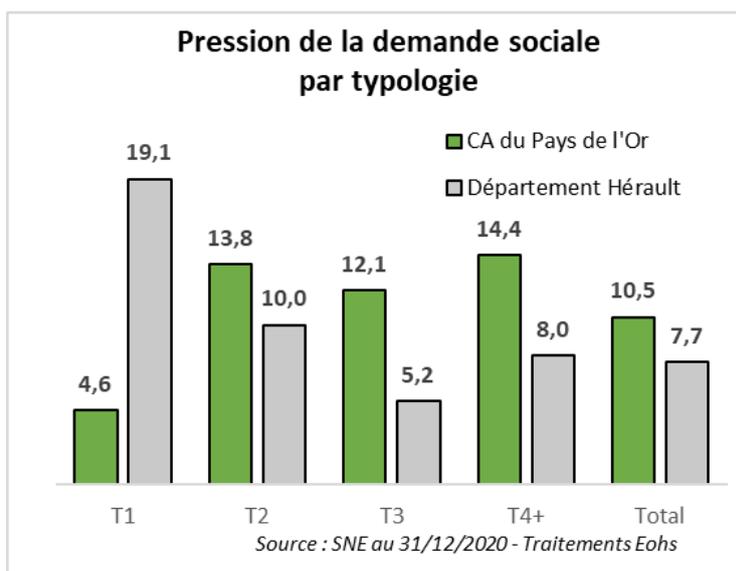
Au 31/12/2020, 1 476 ménages sont demandeurs d'un logement social sur le Pays de l'Or, un volume stable par rapport à celui de l'année précédente (1 478 demandeurs en 2019).

Après une année 2019 particulière, marquée par la très forte baisse des attributions (65), on retrouve en 2020 un volume plus « normal » de mouvements. De fait la pression diminue fortement mais reste élevée (10,5 contre 22,7 en 2019).



En 2020, 37% de la demande porte sur des T2. Avec 551 demandes pour 40 attributions, la pression est assez forte pour les T2 (13,8 demandes pour une attribution). 32% de la demande porte également sur les T3. Avec 473 demandes pour 39 attributions, la pression est de 12,1 pour une attribution.

La pression la plus élevée en 2020 est sur les grandes typologies (T5 et plus) mais le volume de demandeurs est nettement plus faible (19 demandes).

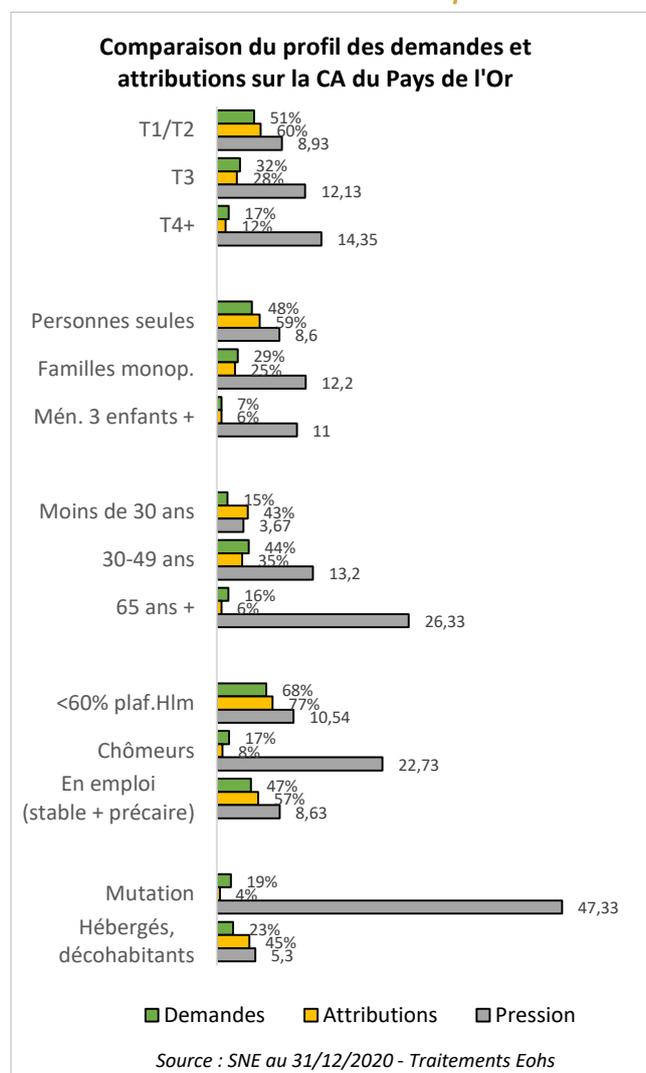


### Une demande concentrée sur le groupe A mais une pression qui diminue

Assez logiquement, près de 90% de la demande s'exprime sur le groupe A, secteur mieux doté en logement social. La pression est toujours très importante sur les communes du littoral.

	Demandes	Attributions	Pression
Candillargues	43	26	1,7
La Grande-Motte	373	9	41,4
Lansargues	47	5	9,4
Mauguio	504	78	6,5
Mudaison	64	4	16,0
Palavas-les-Flots	303	10	30,3
Saint-Aunès	84	9	9,3
Valergues	58	0	-
<b>CA du Pays de l'Or</b>	<b>1 476</b>	<b>141</b>	<b>10,5</b>
<b>Groupe A</b>	<b>1 264</b>	<b>106</b>	<b>11,9</b>
<b>Groupe B</b>	<b>212</b>	<b>35</b>	<b>6,1</b>
Département Hérault	42 958	5 593	7,7

### Des attributions moins aisées pour les ménages âgés<sup>14</sup>



En comparant le profil des demandeurs avec celui des attributaires, on peut constater que les attributions sont plus « favorables » pour :

- Les personnes seules, qui représentent 48% des demandes et 59% des attributions,
- Les jeunes ménages, les moins de 30 ans représentant 43% des attributions, pour 15% des demandes,
- les ménages occupants un emploi, qui représentent 57% des attributions, pour 47% des demandes,
- Les hébergés et décohabitants, représentant 45% des attributions pour 23% des demandes.

A l'inverse, les attributions sont moins aisées pour :

- Les ménages âgés, avec 16% de demandes pour 6% d'attributions
- Les personnes sans emploi / chômeurs,
- Les ménages habitant déjà le parc social, avec une demande extrêmement forte sur les demandes de mutation.

<sup>14</sup> Pour plus de lisibilité sur le graphique, les pressions ont été divisées par 10.



*Etude réalisée par Eohs en octobre 2021*

26 avenue René Cassin,

69009 LYON

04 72 85 67 30

**Sébastien HOARAU**

Pilote de l'étude

[s.hoarau@eohs.fr](mailto:s.hoarau@eohs.fr)

**Capucine ASATHAL**

Chargée d'études Habitat

[c.asathal@eohs.fr](mailto:c.asathal@eohs.fr)

**Perrine BESSON**

Statisticienne-Cartographe

[p.besson@eohs.fr](mailto:p.besson@eohs.fr)

