



PLH 2023-2029

Tome 1 : Diagnostic

Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup



Préambule méthodologique	4	Des résultats encourageants pour l'amélioration du parc de logements	27	Le marché locatif privé	44
La démarche d'élaboration du PLH	4	Des leviers d'intervention pour poursuivre l'amélioration du parc	28	Une décélération du rythme de production de logements	45
Les compétences de la CC Grand Pic Saint Loup	5	Un parc social présent sur le territoire, mais dans une faible proportion	29	Une concentration de la production dans la frange sud du territoire	46
Les échelles d'analyse	6	Un parc social dominé par le collectif et les grandes typologies	30	Une production qui se diversifie	47
Le contenu du PLH	7	Une rotation faible et vacance résiduelle, signe d'une tension importante du marché	31	Synthèse et enjeu	48
L'articulation du PLH avec les autres documents de planification	8	Une forte tension du parc concentrée en partie sur les deux communes SRU	32	Partie 4 – Les publics spécifiques	49
Le SCOT du Grand Pic Saint Loup	9	L'évolution du parc comptabilisé au titre de la loi SRU sur le territoire	33	Une part de jeunes en forte baisse, particulièrement dans le bassin Sud	50
Partie 1 – Dynamiques socio-démographiques	10	Les dispositifs d'accompagnement, de maintien et de mutation dans le logement	34	Le défi de l'adaptation des logements face à une population vieillissante	51
Un territoire en forte croissance démographique	11	Un parc de logements communaux qui complète l'offre locative	35	Une offre développée en EHPAD mais aucune résidence autonomie	52
Un territoire familial mais vieillissant	15	Consommation énergétique du secteur de l'habitat	36	Une offre en hébergement développée pour les personnes en situation de handicap	53
Un territoire aisé mais avec des disparités entre communes	16	Synthèse et enjeu	37	Ralentissement de la hausse de ménages précaires mais une absence de structure d'hébergement	55
Un territoire résidentiel, très lié à la Métropole de Montpellier	17	Partie 3 – Construction et marchés immobiliers	38	Les Gens du Voyage	56
Des déplacements domicile-travail polarisés par la Métropole de Montpellier	18	L'évolution des documents d'urbanisme	39	Synthèse et enjeu	56
Synthèse et enjeu	19	Méthodologie d'identification du gisement foncier	40	Synthèse : un enjeu de diversification et de maîtrise du développement de l'offre de logements	57
Partie 2 – Le parc de logements	20	Un gisement foncier encore important et parfois décorrélé avec le poids démographique des communes	41	ANNEXES	59
Les caractéristiques du parc de logements	21	Des prix en accession à la propriété de moins en moins accessibles	42		
Un parc de grands logements occupé par des propriétaires occupants	22				
Le parc locatif privé	24				
Le parc privé potentiellement indigne	25				
Un parc de logement privé peu soumis aux problématiques de vacance de longue durée	26				

DIAGNOSTIC

La démarche du territoire

À travers son statut et ses compétences, et en application de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)¹, la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup a l'obligation d'élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Au-delà de l'obligation législative, la mise en place de cet outil de planification s'inscrit dans le Projet de territoire 2016-2020 "Grand Pic Saint-Loup", adopté le 22 mars 2016.

Ce projet de territoire fixe les objectifs et les actions à mener, en matière de dynamique économique et de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport, de logement, d'environnement ou encore de gestion des ressources naturelles.

Pour répondre à cet enjeu, le territoire a réalisé un pré-diagnostic en novembre 2019. Ce dernier constitue une annexe du présent document.

La procédure d'élaboration

L'élaboration d'un PLH se déroule en 3 étapes, dont le calendrier envisagé est rappelé ci-dessous :



À l'issue de cette procédure d'élaboration, le projet de PLH fera l'objet d'une approbation en 3 temps :

- 1^{er} arrêt en Conseil de Communauté,
- Avis des communes sous 2 mois (avis réputé favorable au-delà de ce délai) puis 2^{ème} arrêt en Conseil de Communautés
- Présentation du PLH en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement puis approbation définitive.

La concertation menée

Une dimension qualitative a été apportée aux travaux de diagnostic par l'association :

1. Des acteurs clés de l'habitat par le biais d'entretiens :

Bailleurs sociaux : Hérault Logement, FDI Habitat, Erilia, Promologis

Aménageurs (en lien avec Yoann Saliou du bureau d'études Pluricités) : Rambier, Nexity foncier

Services de l'Etat : DDT

Autres partenaires : ADIL 34, CD 34

2. Des communes du territoire au travers de l'organisation de 3 réunions par Bassin :

- Bassin Est : 23 mars 2021

- Bassin Ouest : 25 mars 2021

- Bassin Sud : 29 mars 2021

Les sources utilisées

Les données traitées dans le cadre du diagnostic sont issues d'analyses statistiques dont les principales sources sont les suivantes :

-INSEE, recensement général de la population millésime 2017,

-RPLS 2020 sur les données relatives à la localisation et au fonctionnement du parc social,

-FILOCOM et l'Info-centre ANAH pour les données relatives au parc privé

-SITADEL, données sur la construction de logements

-Finess, données sur les structures d'hébergement dédiés aux publics spécifiques,

Les principaux documents stratégiques ont également été consultés : le SCOT, Schéma Départemental de l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage, Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées...

Sommaire :

Partie 1 : Dynamiques sociodémographiques 10

Partie 2 : Le parc de logement 20

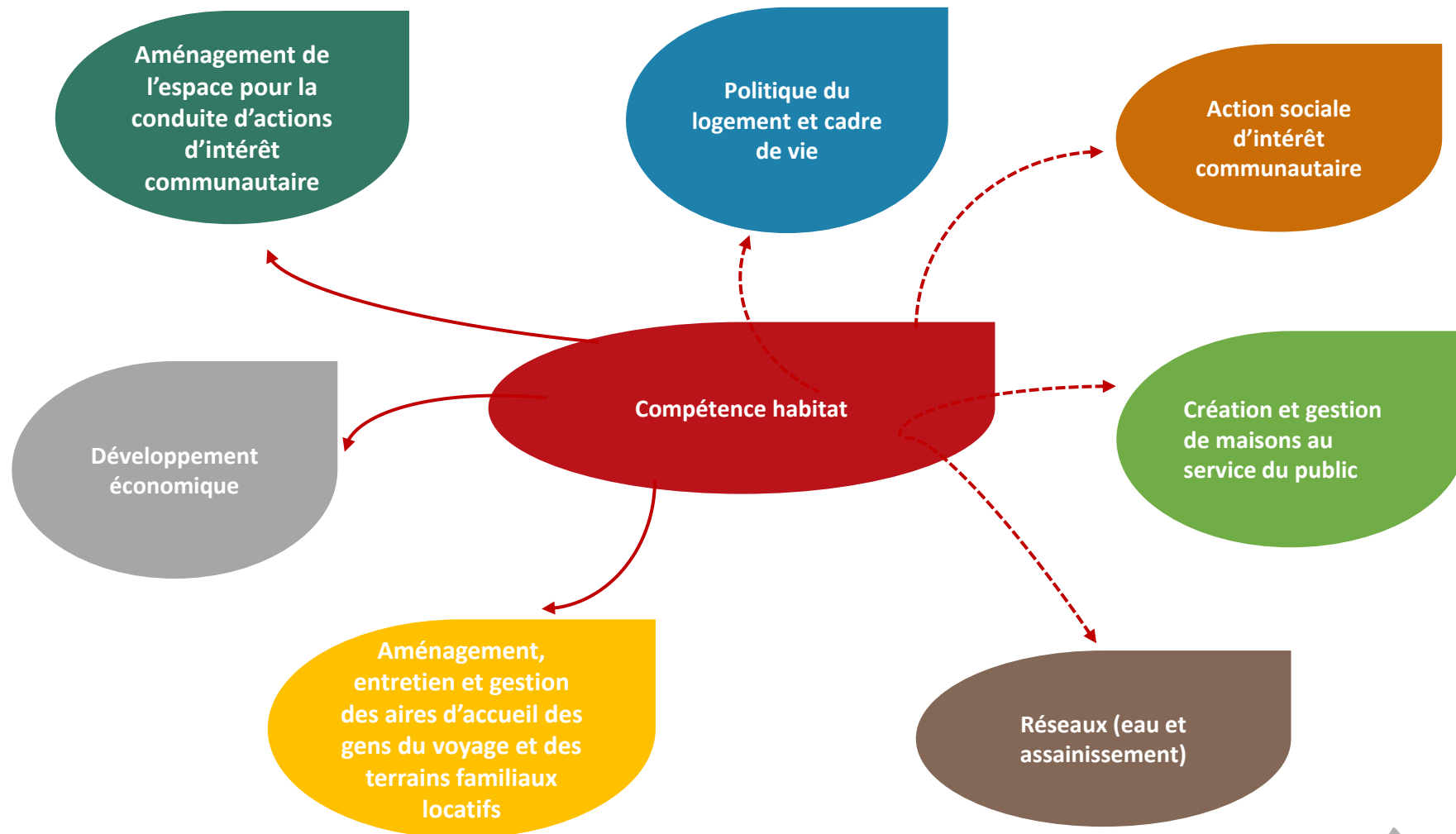
Partie 3 : Construction et marchés immobiliers 38

Partie 4 : Les publics spécifiques 49

Synthèse 57

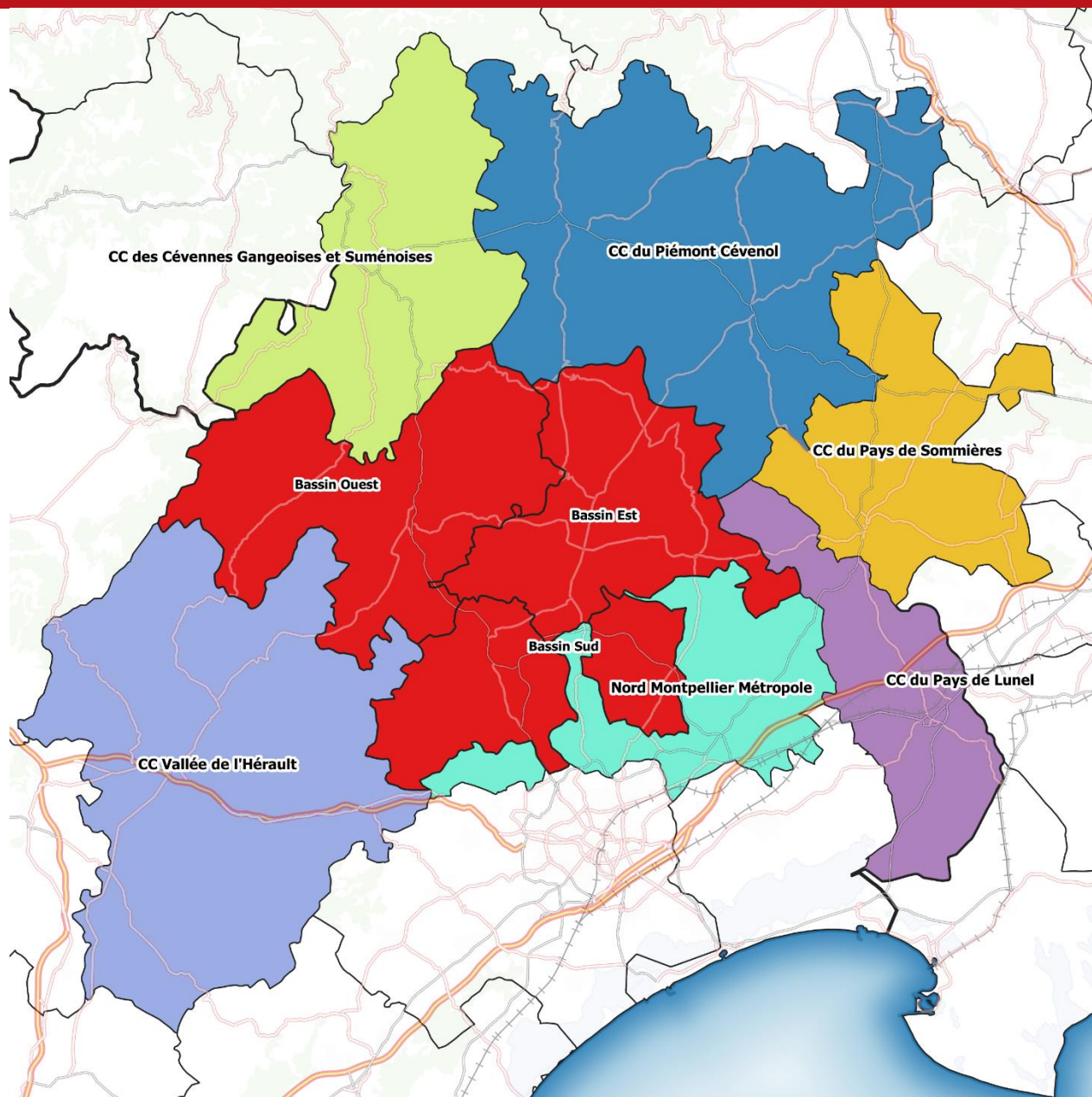
Les compétences de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup en matière d'habitat

En tant qu'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup exerce plusieurs compétences. La compétence Habitat intervient en transversalité avec des compétences obligatoires (trait plein) et optionnelle (pointillé).



Les échelles d'analyse

- Les analyses menées dans le présent document ont été réalisées à plusieurs échelles :
- La Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup,
- Les communes, prise individuellement ou regroupées au sein de bassin (Sud, Est, Ouest) conforme au découpage SCOT
- Le département de l'Hérault,
- La région Occitanie
- Sélection d'intercommunalités, mobilisées selon les thématiques, et parmi lesquelles: la frange nord de la Métropole de Montpellier, les communautés de communes : Cévennes Gangeoises et Suménoise, Vallée de l'Hérault, Pays de Lunel, Piémont Cévenol, Pays de Sommières.

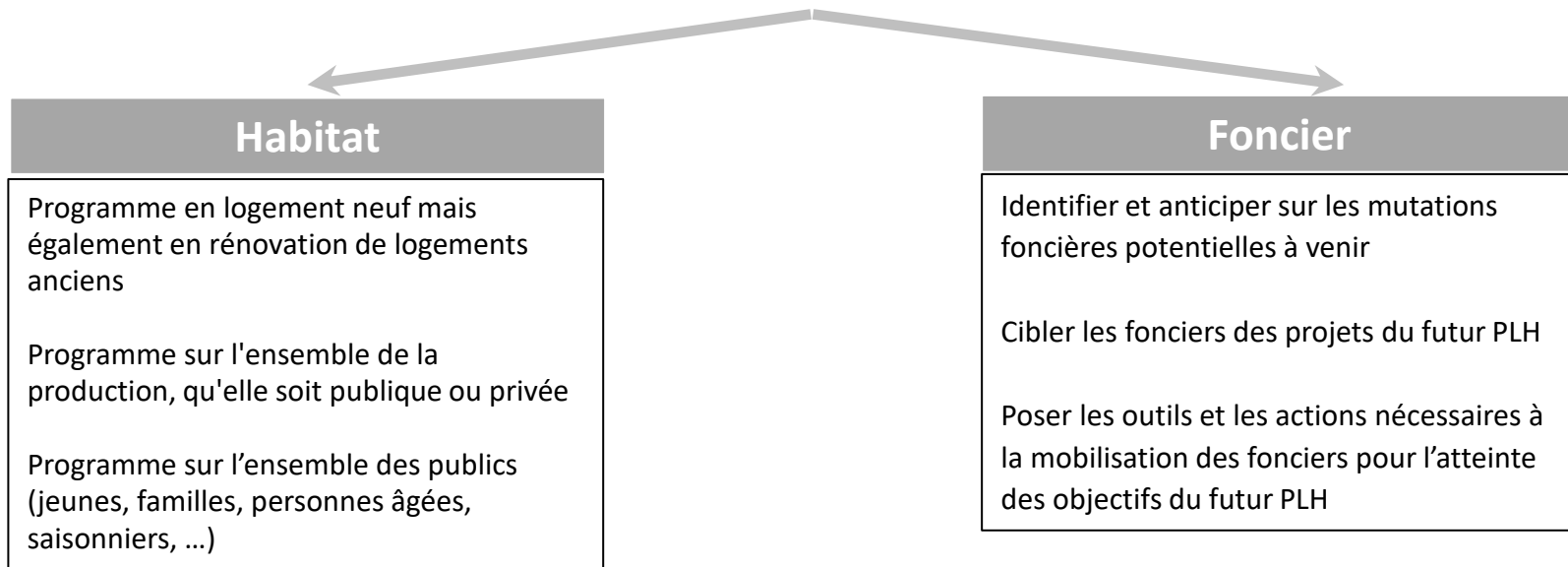


Le PLH

Un programme

Il a pour objectif de programmer les développements et les actions nécessaires à la réalisation des logements sur le territoire pour les 6 ans à venir.

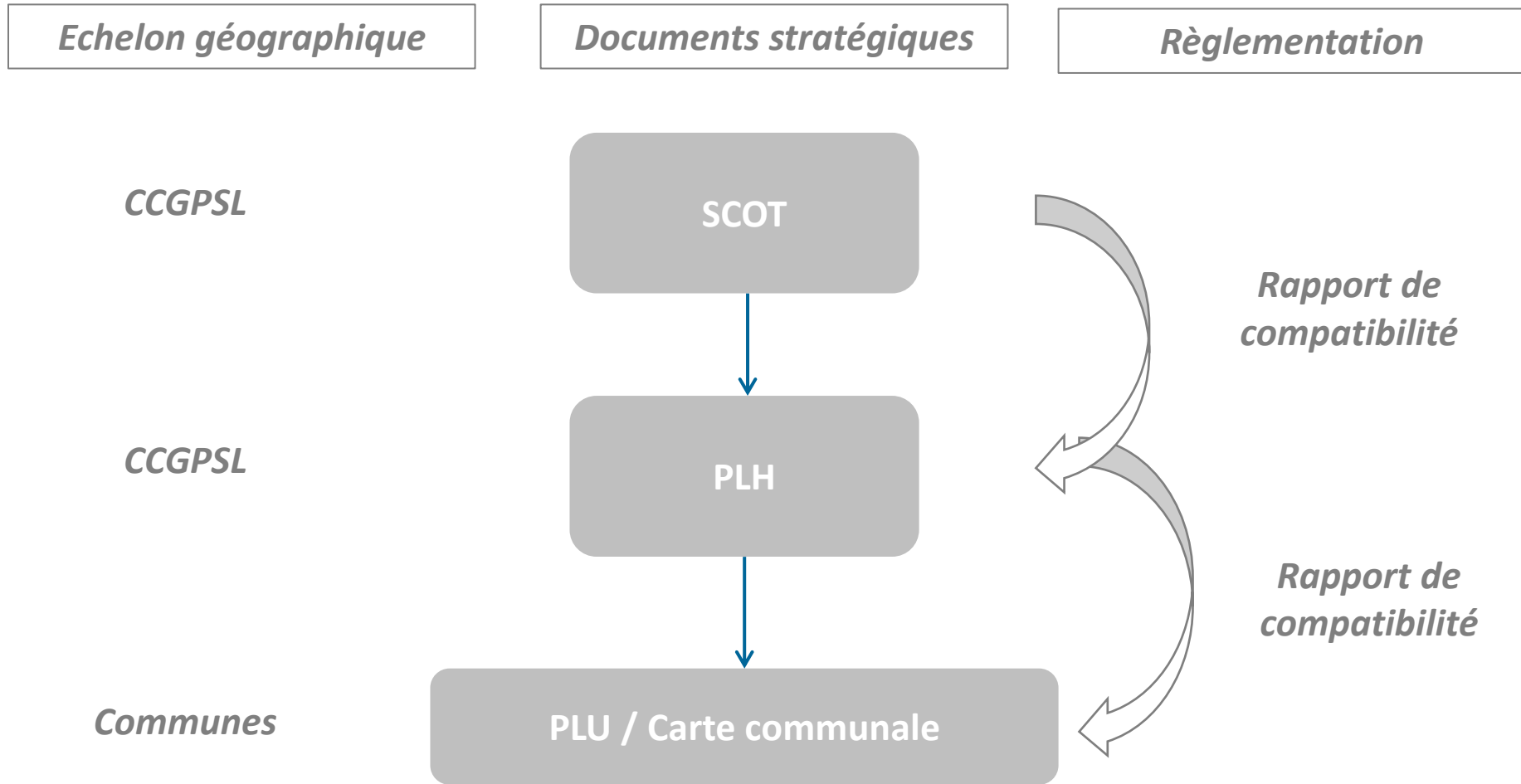
Un programme qui regroupe, croise 2 approches désormais



Local

Un programme adapté à la réalité du territoire qui doit prendre en compte les pratiques et les capacités locales et coordonner les actions communales et intercommunales

L'articulation du PLH avec les autres documents de planification



Article L 131-6 du Code de l'urbanisme : Lorsque le PLU ou la carte communale a été approuvé avant le PLH, il doit être rendu compatible dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an si ce programme prévoit dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH n'en prévoient.

Le SCoT du Grand Pic Saint-Loup et ses objectifs en matière d'habitat

Le SCOT s'inscrit dans une perspective à moyen et long terme puisqu'il vise à organiser le développement et l'aménagement du territoire pour les 10 prochaines années.

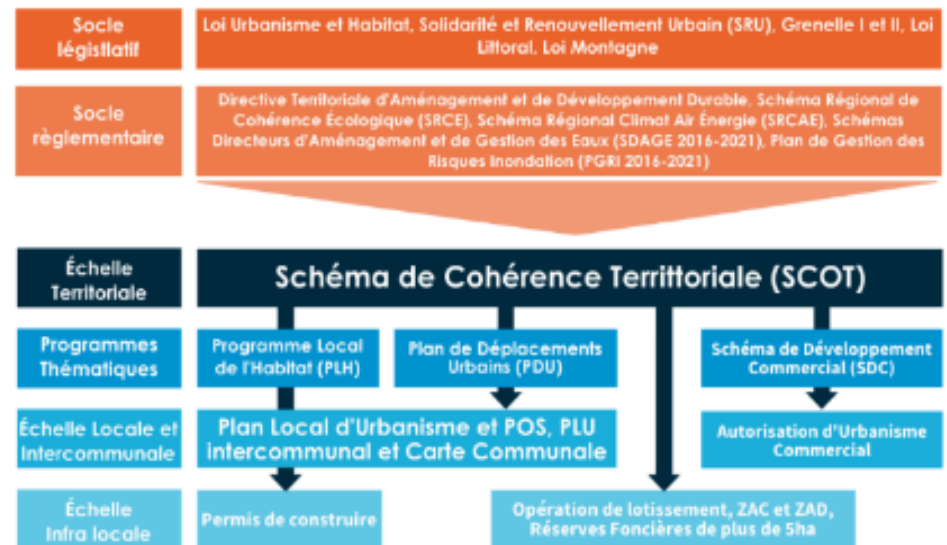
En matière d'habitat, le SCoT met en évidence des enjeux qui devront s'articuler autour de la nécessité de **produire près de 7 720 nouveaux logements de plus par rapport aux 20 000 actuels soit une hausse de 40%. Pour y parvenir, le SCOT prévoit une croissance démographique de 1,5% par an entre 2013 et 2030, avec un objectif de 60 500 habitants à terme.**

Sur l'ensemble du périmètre du SCOT, la construction de logements doit satisfaire aux exigences suivantes:

- Accroître et diversifier l'offre de logements pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages et pour mieux répondre aux besoins courants mal couverts, notamment en accroissant ou en diversifiant le parc de logements à destination des jeunes actifs et des décohabitants, des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie, à destination des Gens du Voyage.

- Privilégier la qualité des logements et le cadre de vie, en améliorant le parc existant, en encourageant de nouvelles formes d'habitat et en redynamisant les quartiers d'habitat social.
- Diversifier les formes d'habitats pour favoriser la mixité urbaine et sociale (habitat intergénérationnel, accueil des jeunes, logements adaptés au handicap...)

FIGURE 3 : LE SCOT ET LES AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



DIAGNOSTIC

Partie 1

Dynamiques socio-démographiques

Une démographie particulièrement dynamique dans le Bassin Est, moins dans le Bassin Sud

La CC du Grand Pic Saint-Loup connaît entre 2012 et 2017 une croissance démographique de 1% par an, sensiblement dans la moyenne départementale mais 2 fois supérieure à la moyenne nationale (0,4%/an). Elle se situe néanmoins très en-dessous de la partie nord de la Métropole de Montpellier qui connaît une croissance exceptionnelle (2,4%).

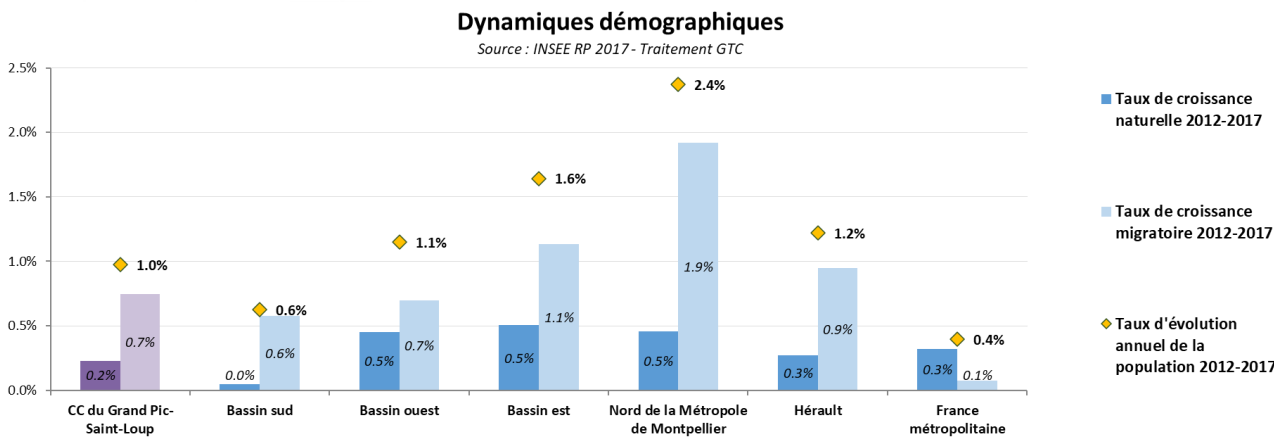
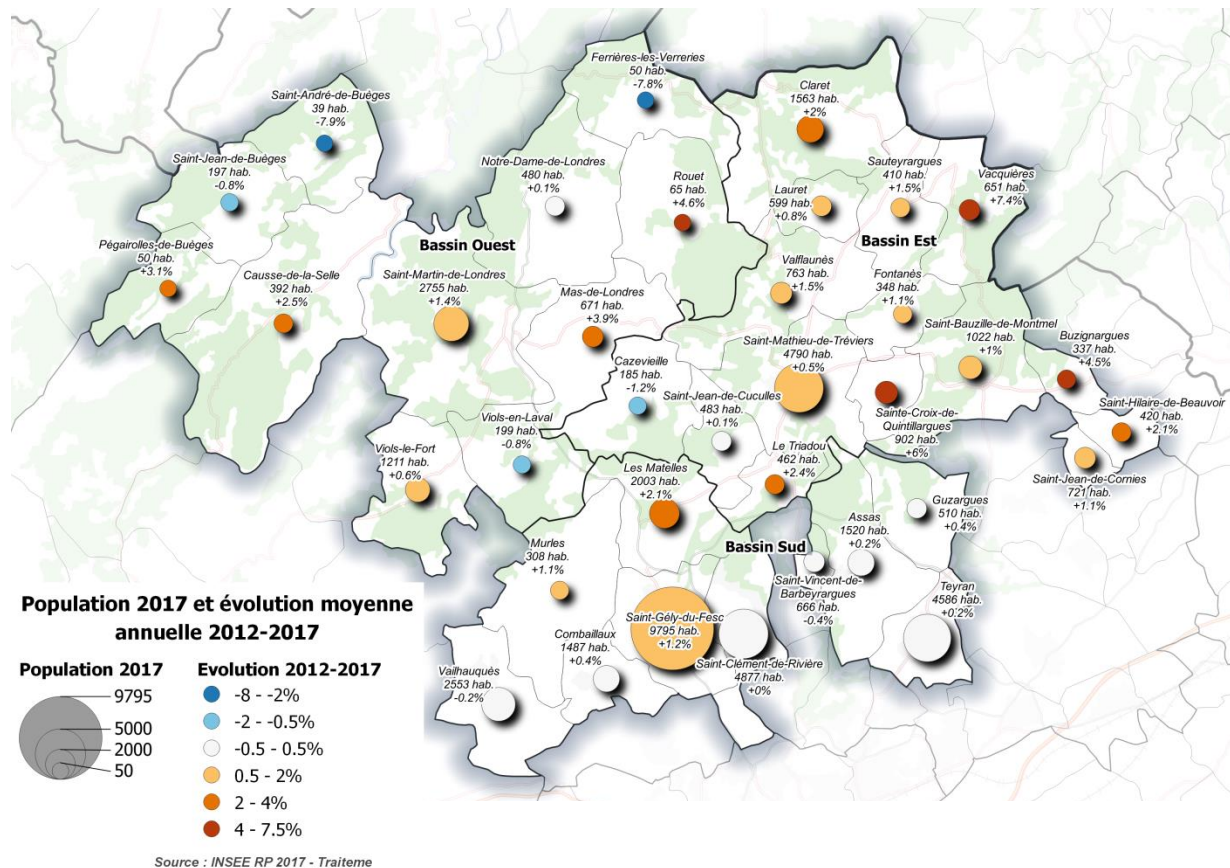
La croissance démographique est portée par le solde naturel, mais surtout par le solde migratoire qui compte pour 70% de la croissance.

Au sein du territoire, le Bassin Est se distingue par une croissance de +1.6% par an, un point de plus que le Bassin Sud qui a par ailleurs un solde naturel quasi nul.

En dehors de Saint-Gély-du-Fesc et des Matelles, les grosses communes du Bassin Sud ont toutes une croissance de population faible, voire légèrement négative.

A l'inverse, les plus forts taux de croissance se situent dans les communes moins urbaines, voire rurales.

La question de l'accessibilité reste néanmoins importante : certaines communes, notamment dans la vallée de la Buèges, plus isolées, ont une évolution démographique négative.



Un territoire en forte croissance démographique

Un territoire attractif auprès des familles qui souhaitent devenir propriétaires

La CC du Grand Pic Saint-Loup attire principalement des familles avec enfants de moins de 15 ans.

Ces familles s'installent dans le bassin Sud doté de tous les équipements nécessaires, mais également dans le Bassin Est qui connaît une forte croissance démographique. Le Bassin Ouest reste plus à l'écart de ces dynamiques, même s'il accueille près de 20% du solde des 30-34 ans.

A l'inverse, le territoire est largement déficitaire sur les jeunes de 20 à 30 ans qui correspondent aux moments de la décohabitation de chez leurs parents, des études et du premier emploi. Les jeunes quittent donc le territoire en même temps que le domicile parental pour s'installer au sein de la métropole ou dans une autre grande agglomération.

Les deux tendances s'observent entre 2012 et 2017 et se renforcent par rapport à la période précédente, notamment pour les départs des 20-30 ans qui peut laisser penser à de plus grandes difficultés pour eux de se loger sur le territoire.

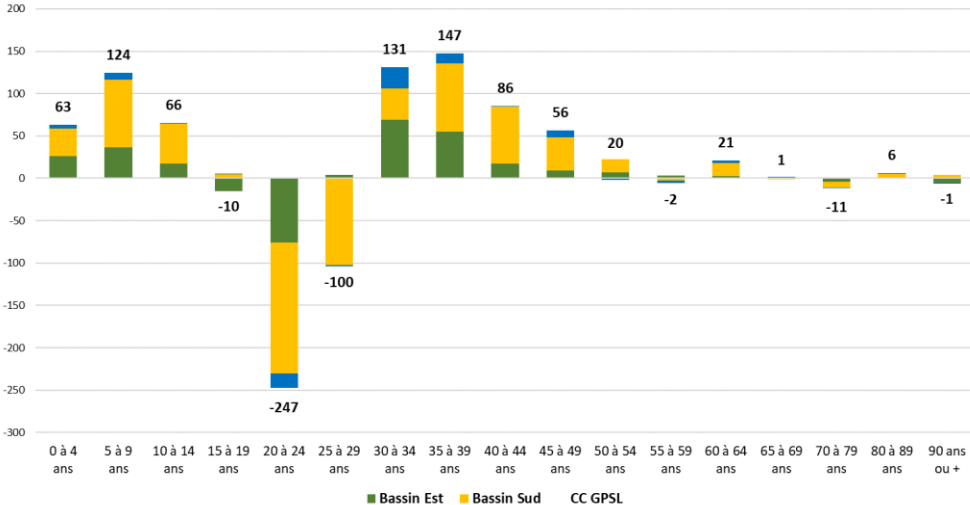
Les personnes qui viennent s'installer sur le territoire s'installent principalement (47% des entrants) en tant que propriétaires, qu'elles soient primo-accédantes ou déjà propriétaire de leur logement précédent. Une large part est également locataire du parc privé (47%).

De plus, la très grande majorité s'installent dans une maison plutôt qu'un appartement, reflet de la structure du parc.

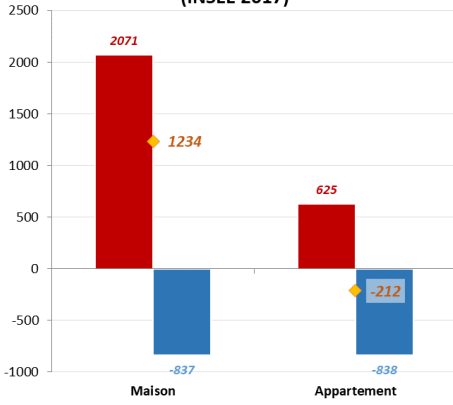
A l'inverse, les personnes à la recherche d'un appartement quittent le territoire faute d'offre.

Solde migratoire annuel par tranche d'âge 2012-2017

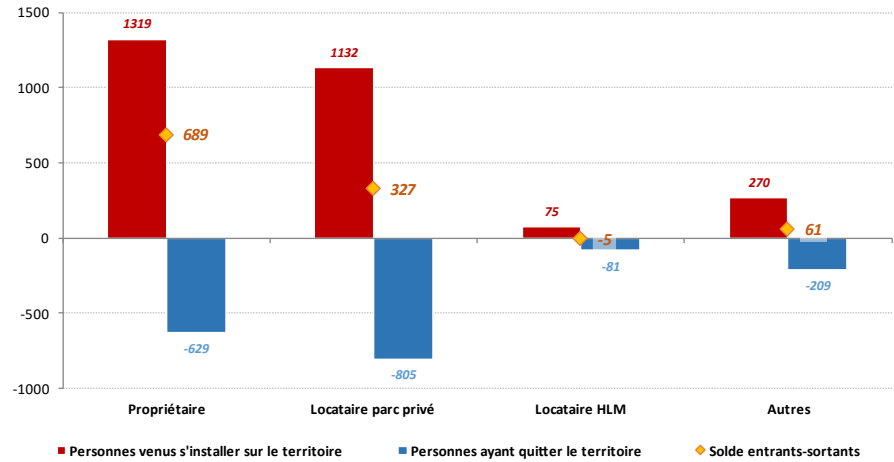
Source: INSEE 2012 et 2017 - Traitement GTC



CC du Grand Pic Saint-Loup - Type de logement actuel (INSEE 2017)



CC du Grand Pic Saint-Loup - Statut d'occupation du logement actuel (INSEE 2017)



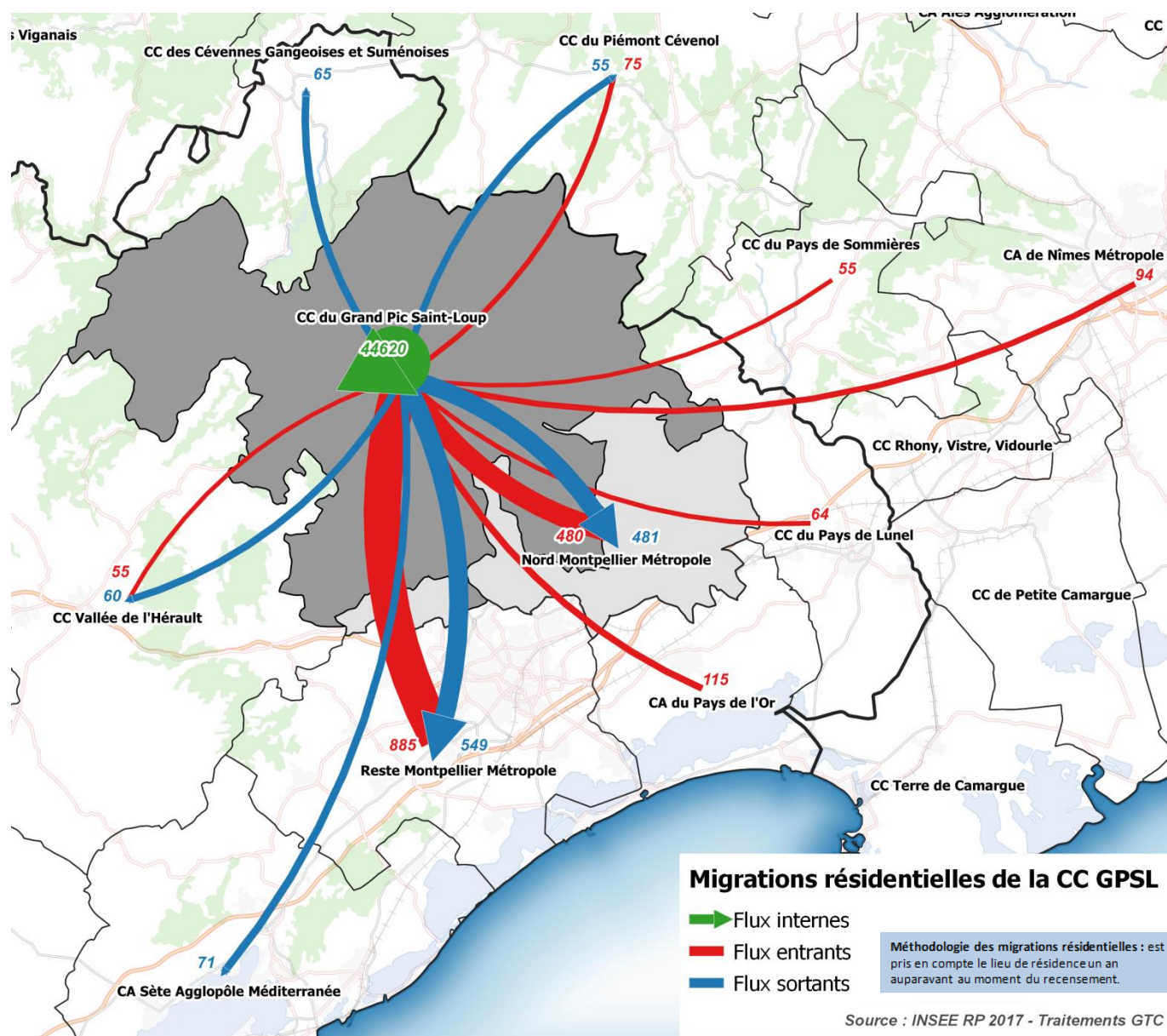
Un territoire attractif localement et des échanges particulièrement forts avec la Métropole de Montpellier

Selon le dernier recensement, 1 700 personnes ont quitté le territoire, 2 800 sont venues s'y installer et 1 600 personnes ont déménagé au sein de la CC.

L'attractivité de la CC est avant tout locale : la majorité des nouveaux habitants (58%) résidaient précédemment l'Hérault et 71% la Région Occitanie. 9% sont originaires des régions Auvergne-Rhône-Alpes et PACA, 8% habitaient précédemment à l'étranger.

Les échanges les plus importants se font avec Montpellier Métropole : 45% des entrants sur le territoire habitaient précédemment la Métropole, dont 16% uniquement dans les communes de la frange Nord. La CCGPSL attire également des habitants des autres EPCI voisins, notamment de ceux situés à l'Est : CC du Piémont Cévenol, CC du Pays de Sommières, CC de Lunel, mais aussi de EPCI plus urbains comme la CA du Pays de l'Or ou de la Métropole de Nîmes.

A l'inverse, 60% des personnes qui ont quitté la CC GPSL se sont installés dans la Métropole, 28% dans la frange Nord. Une autre partie (11%) s'installe dans les EPCI limitrophes du Nord ou de l'Ouest, essentiellement la CC des Cévennes Gangeoises, la CC de la Vallée de l'Hérault ou l'agglomération Sèteoise.



Un territoire en forte croissance démographique

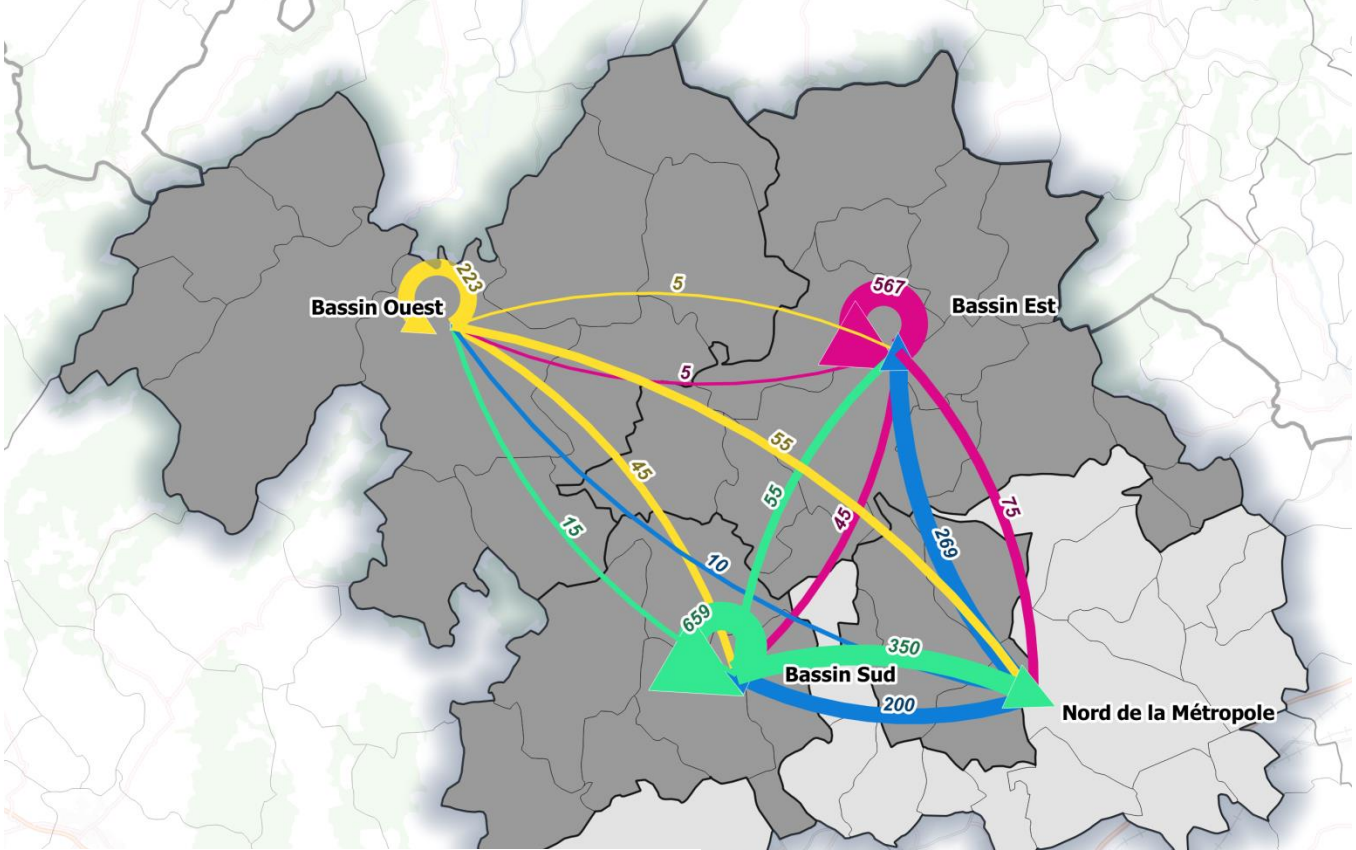
Au sein du territoire de la CC GPSL, les flux les plus importants concernent les bassins Sud et Est, notamment du fait de leur proximité avec la Métropole de Montpellier.

Cependant, si le Bassin Est est largement bénéficiaire des échanges avec le Nord de la Métropole (environ +200 personnes), le Bassin Sud perd des habitants à son profit (environ -150 personnes).

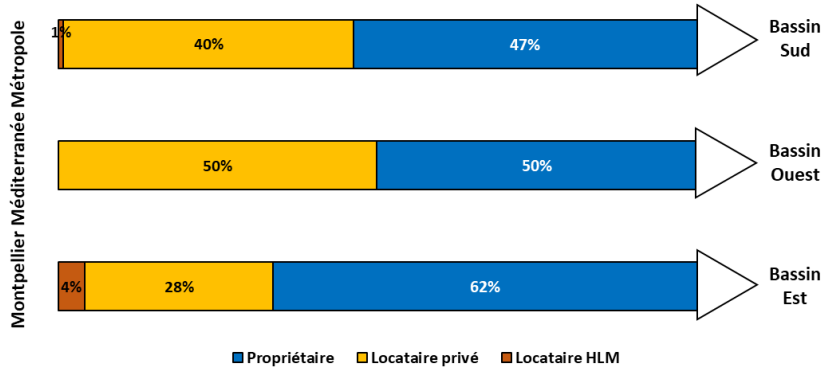
Les personnes originaires de la Métropole venant s'installer sur le territoire de la CC GPSL viennent principalement pour être propriétaire.

C'est particulièrement le cas pour ceux qui s'installent dans le Bassin Est, plus éloigné du cœur de l'agglomération montpelliéraine mais plus accessible financièrement.

Le Bassin Sud, plus onéreux, compte plus de locataires, sans doute également car il s'agit de ménages plus jeunes, qui quittent la métropole et loue leur logement avant de devenir propriétaire.



Statut d'occupation des entrants originaires de la Métropole (INSEE 2017 - Traitement GTC)



Migrations résidentielles internes

Bassin d'origine des personnes ayant déménagé

- Nord de la Métropole
- Bassin Est
- Bassin Ouest
- Bassin Sud

Méthodologie des migrations résidentielles : est pris en compte le lieu de résidence un an auparavant au moment du recensement.

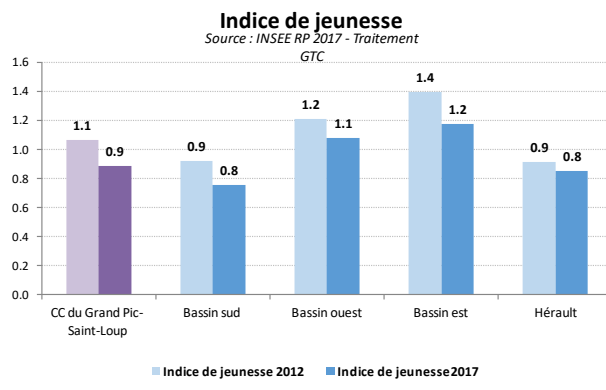
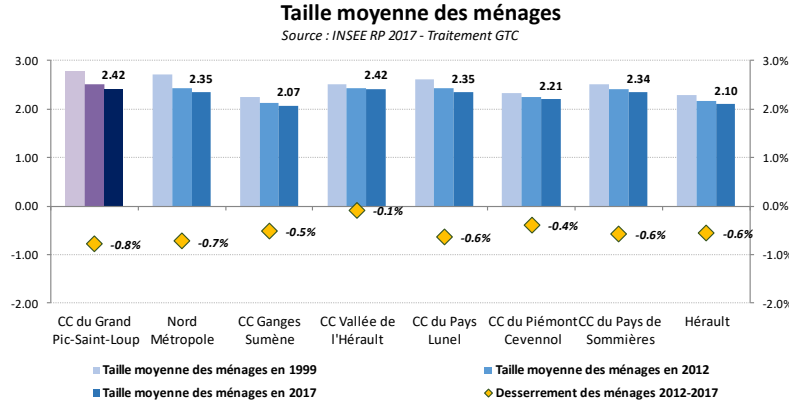
Source : INSEE RP 2017 - Traitements GTC

Une taille moyenne des ménages élevée relevant un profil très familial mais une forte augmentation des personnes âgées qui laisse présager des enjeux de vieillissement

Le territoire de la CC du Grand Pic Saint-Loup est un territoire familial. Ses ménages comptent en moyenne 2,42 personnes, largement plus que les EPCI de référence ou que le département de l'Hérault (2,1 en 2017).

La CC GPSL a un indice de jeunesse de 0.9 (nombre de moins de 20 ans pour une personne de plus de 60 ans), soit un quasi équilibre. Au sein du territoire, le Bassin Est apparait comme le plus jeune avec 1,2 jeunes de moins de 20 pour un habitant de plus de 60 ans alors que le rapport s'inverse dans le bassin Sud.

Si ce caractère familial du territoire reste un marqueur fort, la dynamique est en diminution sur la période 2012-2017 par rapport à 2007-2012. Le desserrement des ménages de -0.8% est le plus fort des territoires de référence et l'indice de jeunesse, qui était supérieur à 1 en 2012, diminue également beaucoup plus fortement qu'à l'échelle départementale.

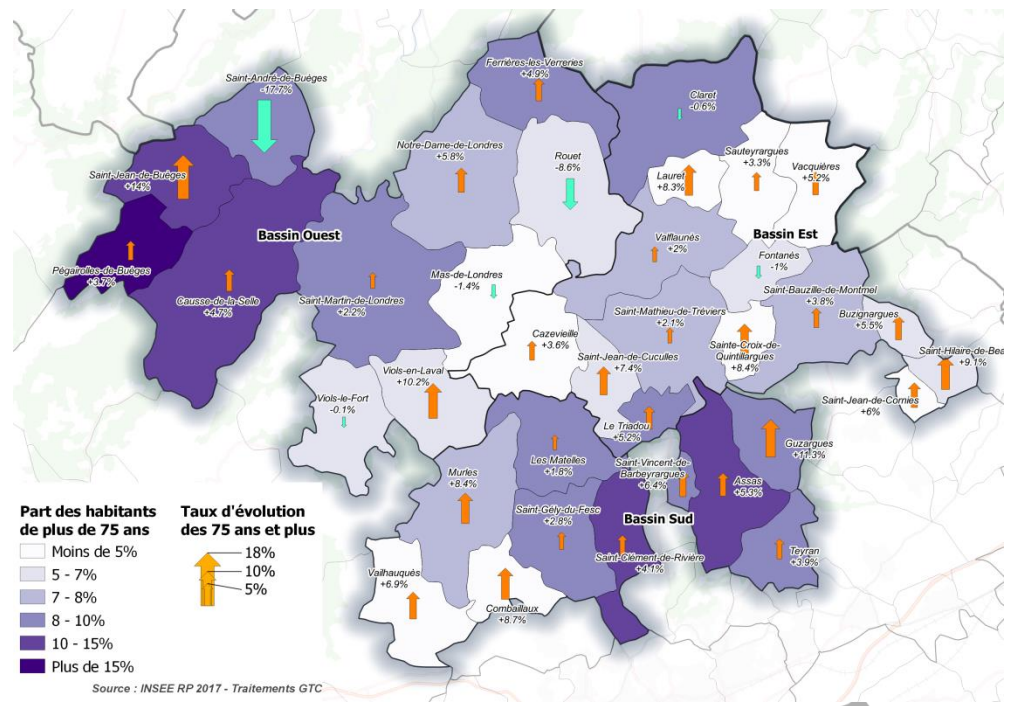


Ainsi, si le territoire de la CC du Grand Pic Saint-Loup connaît une croissance naturelle positive entre 2012 et 2017, elle est en légère baisse par rapport à 2007-2012 (0.2% par an aujourd'hui contre 0.3% par an entre 2007 et 2012).

Cette diminution de croissance est due à la hausse des décès sur le territoire tout en conservant une natalité constante.

La CC GPSL compte 8,2% de plus de 75 ans en 2017 (9,8% en moyenne dans l'Hérault). Bien que la part relative soit moins importante, le territoire se démarque par une augmentation plus rapide de sa population âgée, +3.4% par an de personnes de plus de 75 ans entre 2012 et 2017, bien plus que les référents (+1.6% pour l'Hérault) à l'exception de la Métropole (+4.6%/an).

Cette évolution est marquée sur le Bassin Sud qui compte 9,8% de plus de 75 ans et a connu une augmentation de près de 4% par an du nombre de plus âgés.



Un territoire qui accueille les cadres aisés de la Métropole de Montpellier

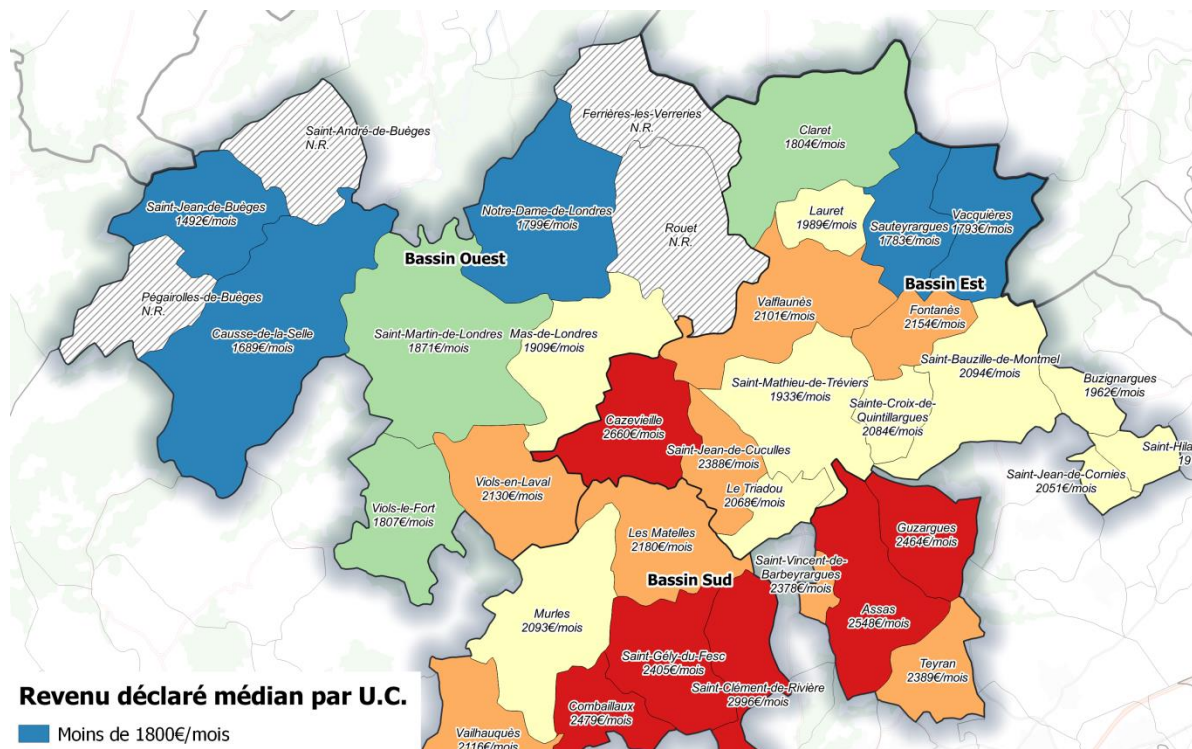
La CC du Grand Pic Saint-Loup fait partie des territoires les plus aisés du département avec un revenu mensuel médian de 2 200€ par unité de consommation.

Signe de la dynamique excentrique de la métropole, l'échelle des revenus s'étale du Sud vers le Nord, à mesure que l'on s'éloigne du cœur de l'agglomération.

Au sein du territoire, le bassin Sud accueille donc les ménages les plus aisés avec des revenus compris entre 2 000 et 3 000€ par mois et par unité de consommation, alors que le bassin ouest composé de communes plus modestes, aux revenus compris entre 1 500 et 2 100€.

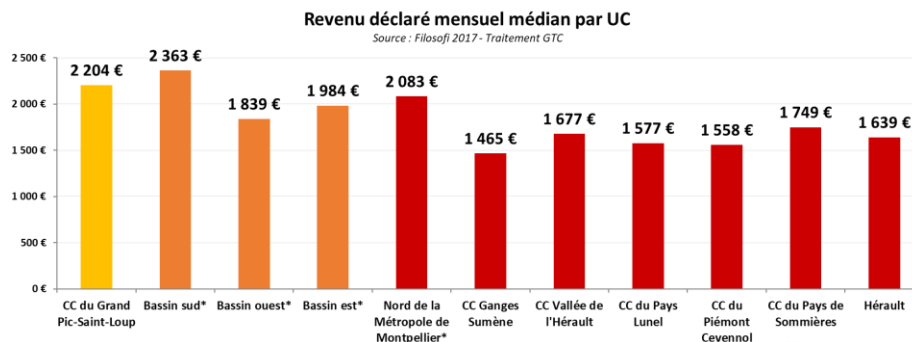
Cela se traduit à travers les catégories socio-professionnelles des actifs du territoire qui sont 26% à être cadres et près de 30% en professions intermédiaires, d'autant plus dans le Bassin Sud qui accueille près de 30% de cadres et 29% de professions intermédiaires.

Ainsi, la CCGPSL compte 1,6 fois plus de cadres que le département de l'Hérault.



Revenu déclaré médian par U.C.

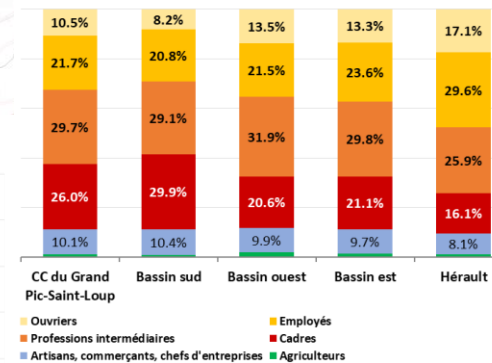
Source : INSEE-DGFIP 2017 - Traitements GTC



*Estimation

Répartition par catégorie socio-professionnelles

Source : INSEE RP 2017 - Traitement GTC



Un territoire résidentiel, très lié à la Métropole de Montpellier

La CC du Grand Pic Saint-Loup accueille 11 400 emplois en 2017 pour 20 400 actifs occupés résidant sur le territoire, soit un indice de concentration de l'emploi (nombre d'actifs occupés pour un emploi au lieu de travail) de 0,6.

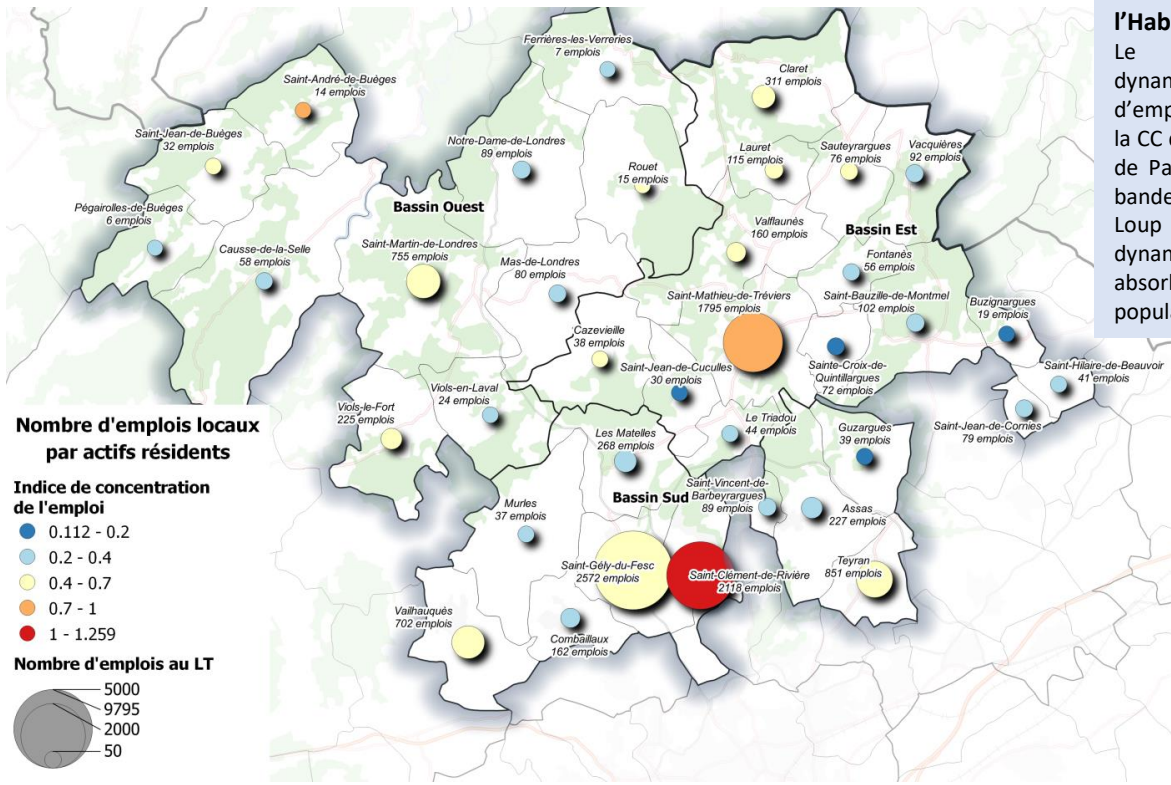
Ce rapport de presque 2 actifs pour un emploi fait du Grand Pic Saint-Loup un territoire résidentiel, une grande partie de ses résidents ne travaillant pas sur le territoire mais plutôt sur la Métropole de Montpellier (46% en 2017).

Seule la commune de Saint-Clément-de-Rivière accueille plus d'emplois que d'actifs avec un indice de concentration de l'emploi de 1,3 (2 100 emplois au lieu de travail).

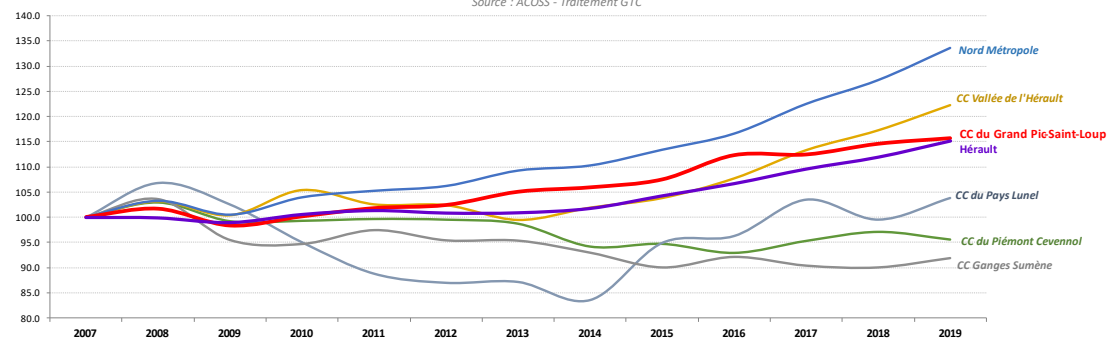
Saint-Mathieu-de-Trévières et Saint-Gély-du-Fesc représentent par ailleurs les deux autres principaux pôles d'emploi.

La CC GPSL a connu une progression de l'emploi salarié privé depuis 2007 similaire à celle du département et supérieure à la majorité des territoires de comparaison à l'exception de la CC de la Vallée de l'Hérault et surtout du Nord de la Métropole qui à vu ses emplois du privé augmenter très fortement de 3.6% par an.

Plan Départemental de l'Habitat 2021-2026
Le département est très dynamique en termes de création d'emplois, particulièrement dans la CC de la Domitienne, dans la CA de Pays de l'Or et sur une large bande Centre-Hérault - Pic-Saint-Loup - Gangeois. Mais cette dynamique est insuffisante pour absorber l'augmentation de population.



Evolution de l'emploi salarié privé depuis 2007



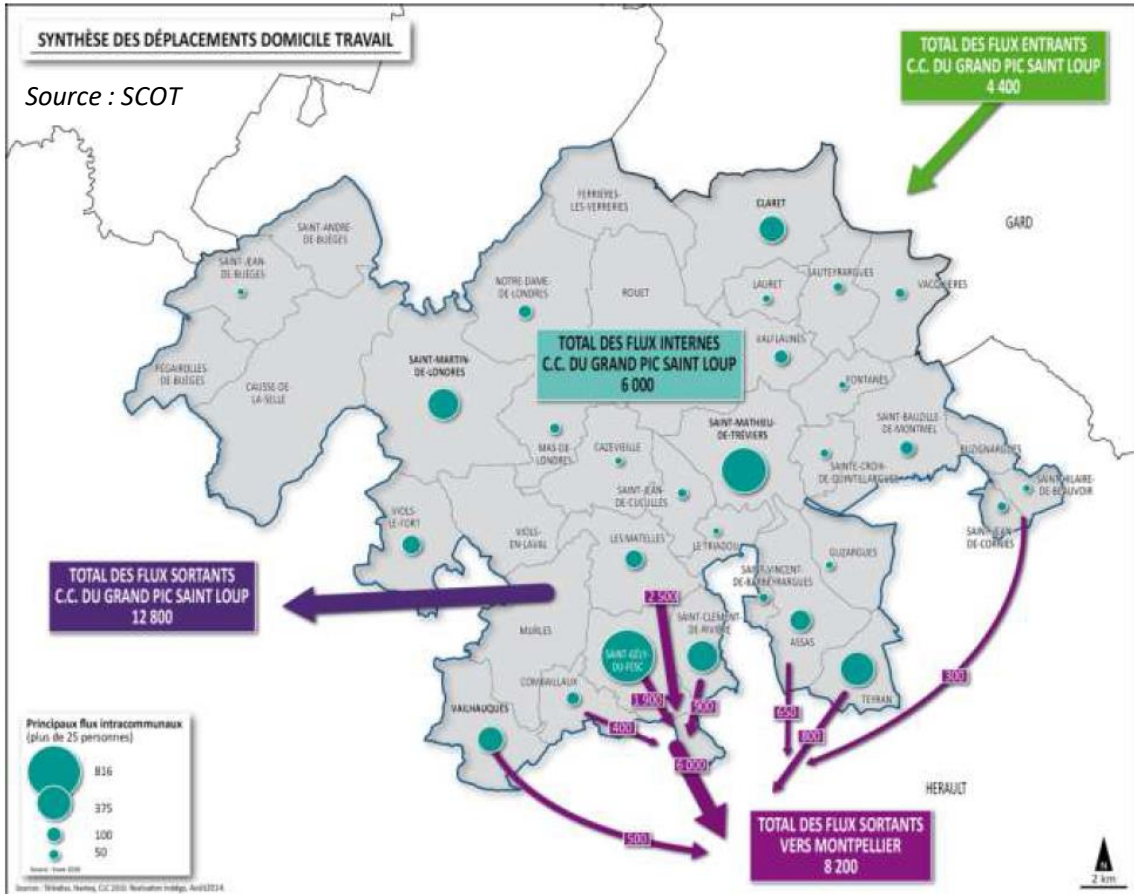
Des déplacements domicile-travail polarisés par la Métropole de Montpellier

En 2010, 68% (12 700) des 19 000 actifs du territoire travaillent en dehors de la CC du Grand Pic-Saint-Loup et se rendent en grande majorité vers Montpellier (65%) et de manière marginale vers les autres communes de la métropole (Castelnau-le-Lez représente 4% des actifs sortants). Le SCOT souligne la forte attractivité de Montpellier pour la moitié Sud du territoire alors que les communes du Nord de la CC retiennent mieux leurs actifs. Ainsi, le pré-diagnostic montre que 40% des actifs du Bassin Sud travaillent sur Montpellier.

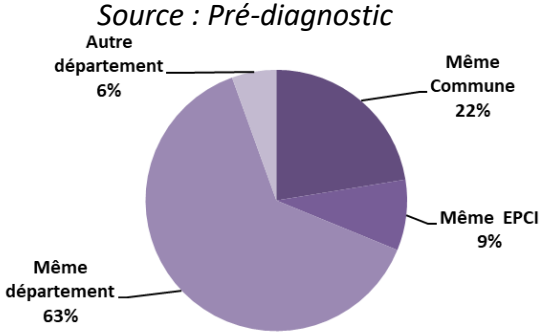
Le Grand Pic-Saint-Loup attire en parallèle environ 4 400 actifs qui viennent en dehors de son territoire et y viennent travailler, notamment depuis Montpellier. Selon le SCOT, ces actifs viennent principalement travailler sur les communes de Saint-Clément-de-Rivière (1 250 actifs) et Saint-Gély-du-Fesc (966 actifs) qui sont de longue date des communes attractives pour l'emploi, mais également de manière importante et plus récente sur la commune de Saint-Mathieu-de-Trévières (1 554 actifs).

Enfin, le pré-diagnostic montre le rôle des pôles structurants du territoire dans les mobilités domicile-travail internes au territoire : moins de 30% des actifs de Saint-Mathieu-de-Trévières se rendent à Montpellier pour travailler.

Le SCOT insiste sur l'importance de ces flux en termes de modes de transport : le peu d'offre de transport en commun sur la CC pousse à une très large proportion d'utilisation de la voiture pour les actifs qui travaillent sur le territoire.



Déplacements domicile-travail par destination

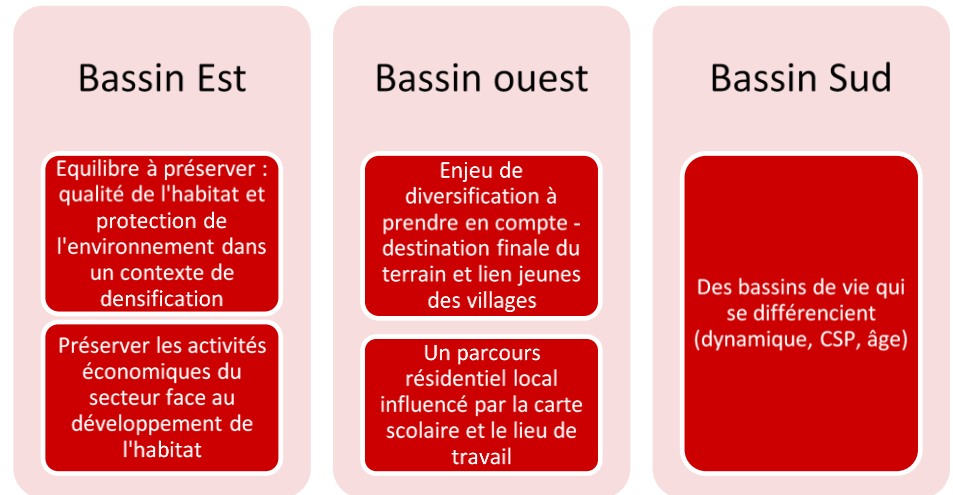


Synthèse

- 48 070 habitants en 2017, en croissance de 1% par an depuis 2012 (+2300 habitants),
- Un territoire de report pour les ménages en provenance de Montpellier
- Une double dynamique :
 - Une attractivité marquée pour les ménages en début de parcours résidentiels avec enfants en bas âge **dans les communes rurales**
 - Une sélectivité des marchés qui **attire des ménages plus âgés dans la frange sud et qui tend à exclure**, et ce malgré des revenus plus élevés que les moyennes départementale et montpelliéraine

Enjeux

- Dans les secteurs les plus ruraux, concilier attractivité résidentielle et préservation du cadre de vie ainsi que des activités économiques locales, notamment agricoles et viticoles.
- Anticiper les besoins en réseaux et équipements induits par le développement résidentiel (équipements, scolaires, assainissement, fourniture en eau potable...).



DIAGNOSTIC

Partie 3

Le parc de logements

Un parc de logements en augmentation, marqué par une tension

D'après le dernier recensement, le parc de logements est constitué de **21 728 unités, en progression de 1,91% par an depuis 2012**. L'augmentation du parc de logements est portée par l'ensemble des bassins, et en particulier celui de l'Est: **+2,65% par an, soit près de 770 logements supplémentaires**. Ce secteur est en outre celui qui a connu la plus forte croissance démographique (1,64% an).

Les résidences principales représentent 90% des logements du Grand Pic Saint Loup, un niveau stable depuis 2012.

Le parc de logements est tendu puisque le niveau de vacance est estimé à 5%. Cela correspond au niveau de rotation nécessaire au bon fonctionnement du parc de logement. Si les chiffres montrent une légère augmentation dans la période passée particulièrement dans les secteurs Est et Ouest, les communes font état de reprise des logements anciens d'une manière spontanée (à quelques exceptions).

Retour des communes

Certaines communes de la Buège signalent un développement des résidences secondaires de type Air B And B qui viennent concurrencer le marché des résidences principales, liée au déficit d'offre d'hébergement touristique.

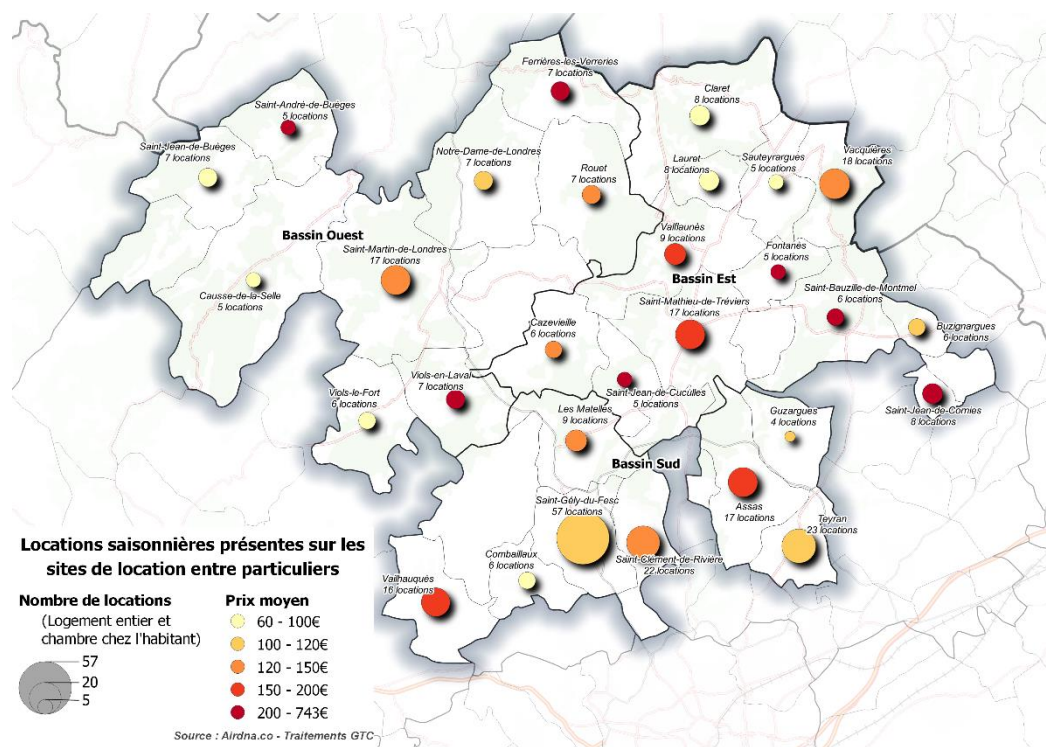
Les résidences secondaires représentent près de 5% du parc, un niveau 3 fois inférieur à celui du Département qui s'explique par la vocation touristique de la frange méridionale. Ce taux atteint 13% des résidences secondaires dans le Bassin Ouest.

Les résidences secondaires se sont quasi-stabilisées depuis 2012 à l'échelle de la Communauté de Communes, voir légèrement diminuer sur le bassin Ouest. Les communes sous pression de l'agglomération de Montpellier confirment la transformation d'une partie de ces logements en résidences principales.

Le développement du phénomène de location touristique rend le phénomène plus complexe à décrypter sur les territoires. La carte ci-contre montre qu'une partie des logements du territoire sont mobilisées pour de la location saisonnière.

	Logements vacants en 2017		Evolution depuis 2012 des logements vacants		Résidences secondaires en 2017		Evolution depuis 2012 des résidences secondaires	
	En volume	En %	En volume	En %	En volume	En %	En volume	En %
CC du Grand Pic-Saint-Loup	1088	5,0%	298	6,6%	1 093	5,0%	-6	-0,1%
Bassin sud	519	4,2%	138	6,4%	241	2,0%	20	1,8%
Bassin ouest	215	6,8%	47	5,1%	404	12,8%	-31	-1,5%
Bassin est	354	5,7%	114	8,0%	447	7,2%	5	0,2%
Hérault	53034	7,4%	4625	1,8%	132 525	18,4%	8032	1,3%
Montpellier Méditerranée Métropole (partiel)	1737	5,1%	417	5,6%	836	2,5%	-47	-1,1%

Source: NSEE RP 2017, traitement GTC



Un parc de grands logements occupé par des propriétaires occupants

A l'échelle de l'intercommunalité, le statut de propriétaire occupant domine: près de 3 résidences principales sur 4, soit près de 20 point supérieurs au Département. **Le bassin Ouest est atypique vis-à-vis du reste du territoire : il y a moins de propriétaires occupants qu'ailleurs, mais davantage de locataires du parc privé (près de 25%).**

La vocation familiale du territoire s'exprime à travers la typologie du parc, puisque près de **80% des logements sont constitués de T4 et+.** A l'opposé, très peu de petits logements sont offerts: à peine 8% de T1 et T2, alors qu'à l'échelle de l'Hérault, ces logements représentent près d'un quart du parc. La faible en petits logements est un frein face au desserrement des ménages: difficulté de décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...

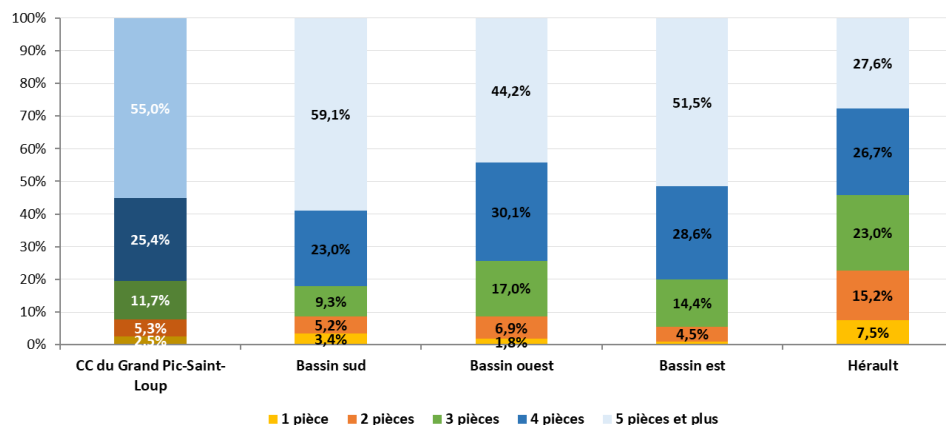
Près de 45% du parc a été construit après 1990, ce qui témoigne d'un rapide développement résidentiel au cours des 20 dernières années. Une attention particulière doit néanmoins être apportée à l'habitat ancien, particulièrement important dans les bassin Ouest (26%) et Est (15%), qui peuvent représenter des enjeux d'amélioration (thermique, évolution des modes de vie...).

	% des propriétaires occupants en 2017	% des locataires HLM en 2017	% des locataires du secteur privé en 2017	% des logés gratuit en 2017
CC du Grand Pic-Saint-Loup	75,1%	3,6%	18,8%	2,6%
Bassin sud	77,6%	2,1%	17,8%	2,5%
Bassin ouest	67,6%	4,3%	24,8%	3,2%
Bassin est	73,0%	6,3%	18,2%	2,5%
Hérault	53,3%	9,9%	34,3%	2,5%
Montpellier Méditerranée Métropole (partiel)	64,9%	9,0%	24,1%	2,0%

Source: INSEE RP 2017, traitement GTC

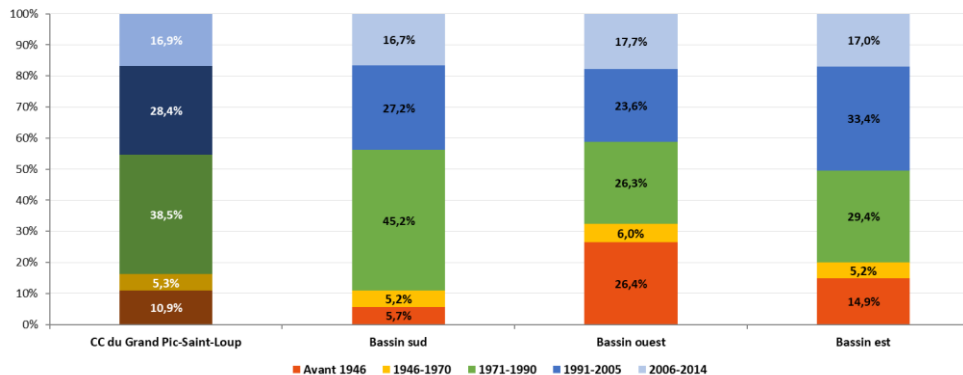
Typologies des résidences principales

Source : INSEE RP 2017 - Traitement GTC



Epoque de construction des résidences principales

Source : INSEE RP 2017 - Traitement GTC



Un parc de grands logements occupé par des propriétaires occupants

Selon l'INSEE (RP 2017) 94% des résidences principales sont des logements privés, dont 75% sont occupées par des propriétaires occupants (14 600). Leur nombre a continué à augmenter : sur la période 2012-2017, le taux d'évolution annuel des propriétaires occupants atteint 1,8% (jusqu'à 2,8% dans le bassin Est).

Les propriétaires occupants représentent les plus grands ménages: 2,51 personnes/ménage. Le bassin Est accueille les ménages les plus familiaux (2,59), tandis que la taille moyenne des ménages des ménages est légèrement inférieure dans le bassin Sud (2,48). La taille moyenne des ménages propriétaires occupants du territoire demeure néanmoins supérieure aux territoires de référence (Hérault: 2,21; France Métropolitaine: 2,31).

La taille moyenne des ménages est à mettre en relation avec la structure du parc : 67% du parc composé de 5 pièces et plus (jusqu'à 71% dans le bassin Sud). Inversement, l'offre en petite typologies (T1 et T2) est inexistante.

Bien que présente, la fragilité économique des propriétaires occupants n'apparaît pas comme un enjeu crucial: 8% des propriétaires occupants sont considérés très modestes (2 547€ pour un ménage de 4 personnes).

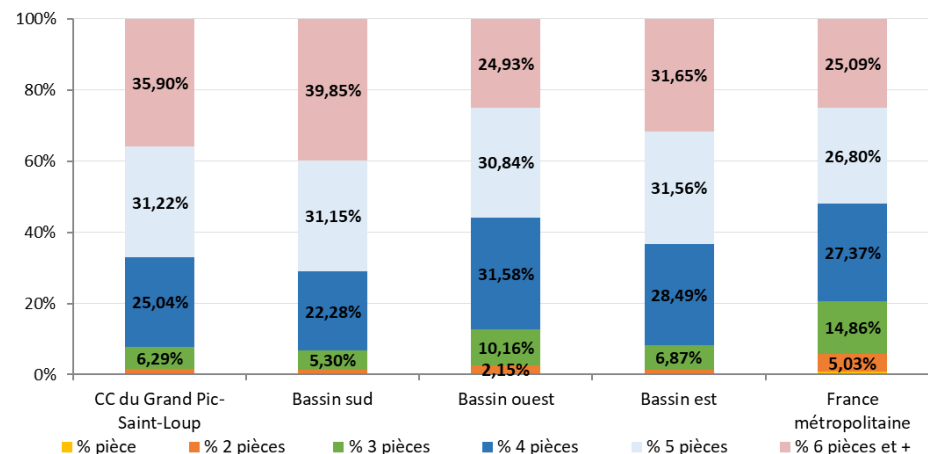
En 2017, parmi tous les propriétaires occupants identifiés par Filocom, 2644 ménages sont éligibles aux aides de l'ANAH, soit 24% des propriétaires occupants. Parmi eux, 1550 sont prioritaires dans l'accès à ces aides, soit 14% des propriétaires occupants.

D'après l'infocentre ANAH, 314 propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide pour l'amélioration de leur logement entre 2006 et 2020. Moins nombreux, on compte également 21 propriétaires bailleurs ayant pu en bénéficier. Au total, l'ANAH a subventionné pour 2 003 347€ de travaux, dont 176 144€ lors de la seule année 2020.

Le nombre de logements subventionnés s'accroît irrégulièrement depuis 2006 et l'année 2019 a été celle d'un pic de subventions, avec 66 logements aidés liée à la mise en place du Programme d'Intérêt Général. La situation particulière de l'année 2020 aura sans doute contribué à une diminution du nombre de logements subventionnés (28).

Typologies du parc de propriétaires occupants

Source : INSEE RP 2017 - Traitement GTC



Evolution du nombre de logements subventionnés ANAH sur la CC du Grand Pic St Loup

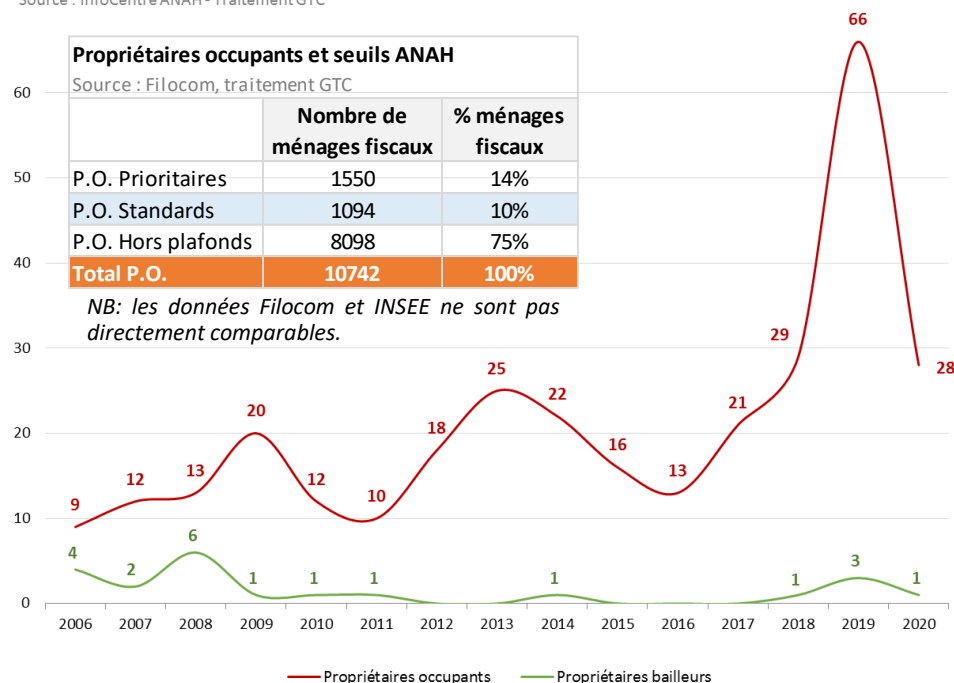
Source : InfoCentre ANAH - Traitement GTC

Propriétaires occupants et seuils ANAH

Source : Filocom, traitement GTC

	Nombre de ménages fiscaux	% ménages fiscaux
P.O. Prioritaires	1550	14%
P.O. Standards	1094	10%
P.O. Hors plafonds	8098	75%
Total P.O.	10742	100%

NB: les données Filocom et INSEE ne sont pas directement comparables.



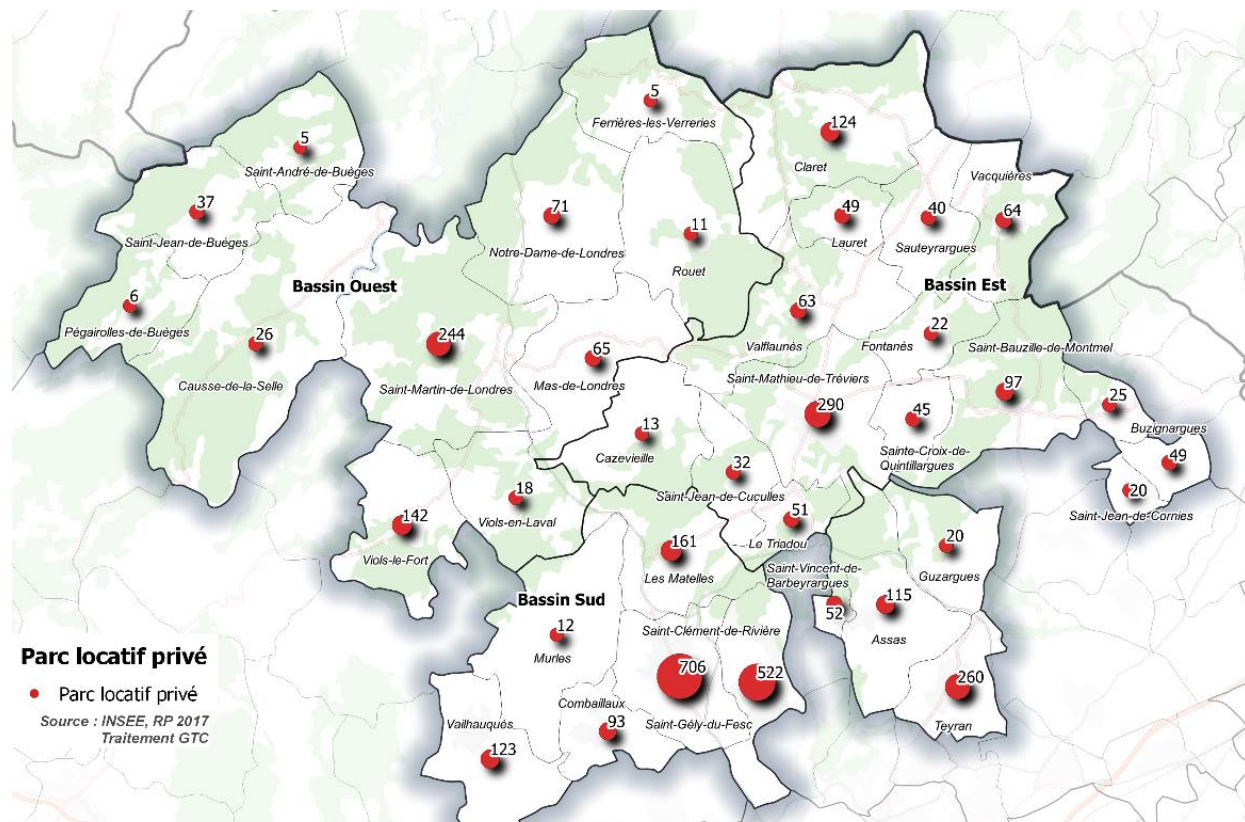
Un parc locatif privé proposant davantage de diversité

En 2017, 22% des résidences principales sont des logements locatifs. Parmi ce parc, 17% relève du locatif privé, ce qui représente environ 3700 logements. Sur la période 2012-2017, le parc locatif privé a augmenté de 1,3% par an, un peu moins vite que celui des propriétaires occupants.

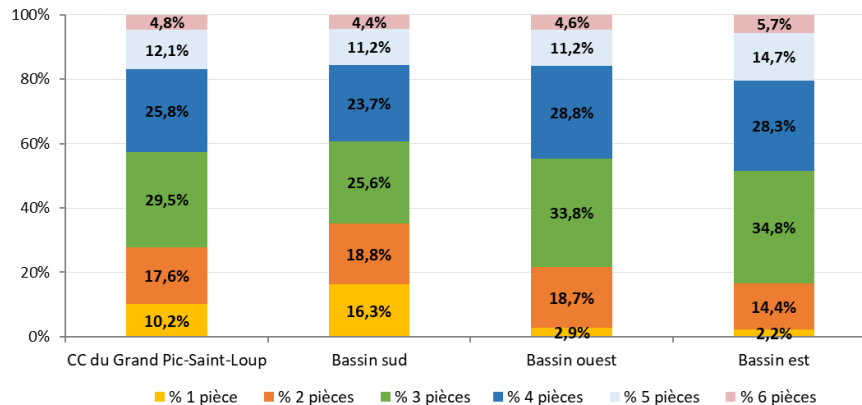
56% du parc locatif privé est situé dans le bassin Sud du territoire (2000 logements), où il représente 18% des résidences principales. Dans le secteur Ouest: ce segment représente près d'une résidence principale sur 4 soit 630 logements.

Le parc locatif privé offre un panel de typologies plus diversifié que le reste du parc. Le parc est équilibré entre T1 et T2 et T4 et+ (chacun 30% du parc). On observe cependant une dichotomie entre bassin Sud et le reste du territoire, le premier proposant davantage de petites typologies (près de 35% du parc locatif privé).

La taille moyenne des ménages des locataires du parc privé est la plus faible parmi l'ensemble des statuts d'occupation: 2,10 personnes/ménages, contre 2,51 pour les propriétaires occupants.



Typologies du parc locatif privé
 Source : INSEE RP 2017 - Traitement GTC



Le parc privé potentiellement indigne

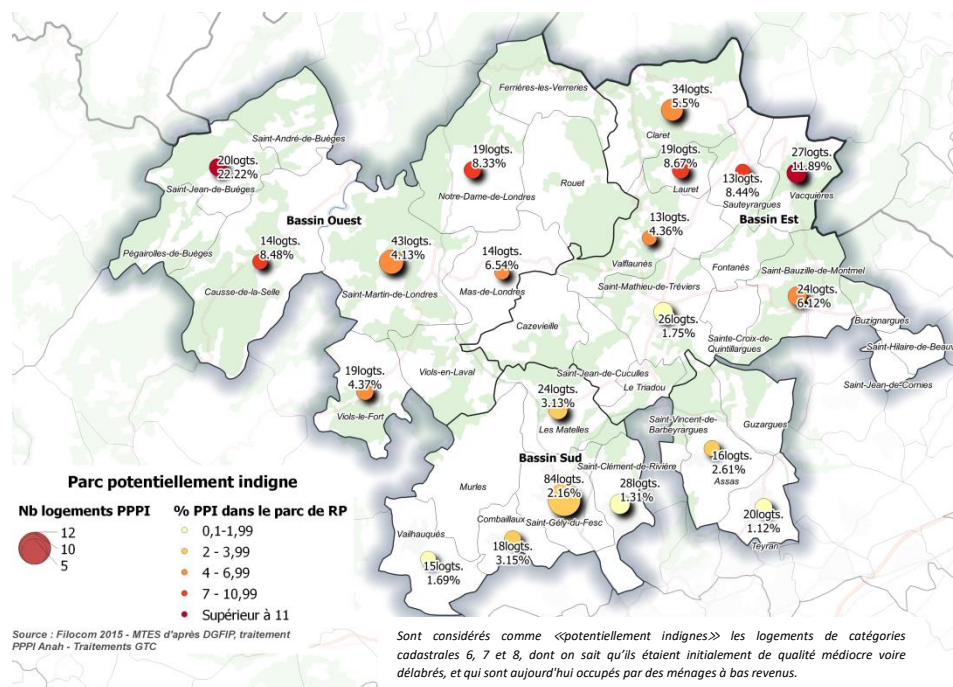
Le dernier millésime du parc potentiellement indigne a été réalisé en 2015. A cette date, 558 logements étaient considérés comme potentiellement indignes, soit 3% du parc de logements pour 1100 habitants du territoire. Ce nombre était en diminution de 8,2% par rapport à 2011 (608 situations d'habitat potentiellement indignes relevées à cette date), et reste largement inférieure à la moyenne départementale (8,5% en 2015).

Les caractéristiques des logements considérés potentiellement indignes

Le parc potentiellement indigne est à 70% composé de logements individuels. Il s'agit d'un parc relativement ancien, puisque la moitié du parc potentiellement indigne a été construit avant 1949. Les occupants du parc potentiellement indignes sont en premier lieu des locataires du parc privé (53% du PPI, soit 296 logements), suivi des propriétaires occupants (38%, soit 213 logements).

Le millésime 2015 fait apparaître un enjeu important sur la cible des ménages de + 60 ans, qui représentent près de 35% du PPI (196 ménages). Parmi eux, les propriétaires occupants représentent la moitié des situations potentielles d'indignité.

Dans le cadre de l'analyse du PPI, il est d'usage d'analyser plus précisément les sections cadastrales 7 et 8. Il s'agit en effet des parcelles présentant le plus fort risque de fragilité. D'après le millésime 2015, 181 logements sont concernés, soit 45% du parc potentiellement indigne. Il s'agit de parc ancien à dominante individuelle et occupés par des propriétaires.



Retour des partenaires – CD 34

Dans le cadre de son PDH récemment adopté, le Département prévoit des aides à destination des communes pour favoriser les opérations en acquisition-amélioration, notamment à travers le financement d'études de faisabilité et d'aides à l'acquisition.

Rappel du PAC

Entreprendre des actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne.

Retour des communes

Les enjeux sur le parc de logements existant semblent moindres pour les communes. Les cas d'habitat indignes sont très limités, tout comme les problématiques de vacance.

A noter qu'un arrêté de péril imminent a été pris en septembre 2019 sur la commune de Causse de la Selle.

	Population concernée par un PPPI
Assas	32
Causse-de-la-Selle	36
Claret	79
Combailaux	40
Lauret	42
Les Matelles	43
Mas-de-Londres	31
Notre-Dame-de-Londres	28
Saint-Bauzille-de-Montmel	50
Saint-Clément-de-Rivière	48
Saint-Gély-du-Fesc	191
Saint-Jean-de-Buèges	32
Saint-Martin-de-Londres	69
Saint-Mathieu-de-Trévières	70
Sauteyrargues	32
Teyran	40
Vacquières	55
Vailhauquès	30
Valflaunès	26
Viols-le-Fort	30
CC du Grand Pic Saint-Loup	1124

Les communes qui n'apparaissent pas ont des données secrétisées, autrement dit inférieures à 11 logements

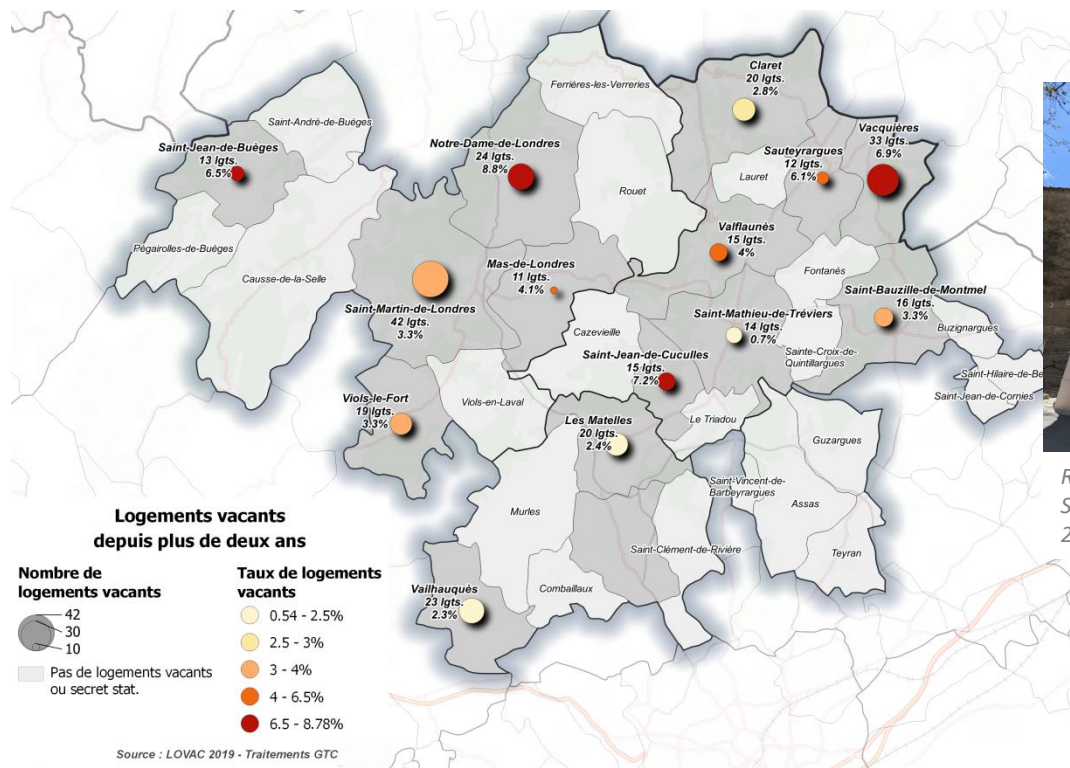
La CC GPSL compte, selon le fichier LOVAC issu des données fiscales, 7% de logements vacants, soit 1 480 répartis sur le territoire.

Si l'on se concentre uniquement sur la vacance problématique, on ne compte que 2% de logements vacants depuis plus de 2 ans dans le parc privé, soit un point de moins que la moyenne départementale (3%) et 2 points de moins de l'échelle régionale (4%). La CC GPSL est l'intercommunalité qui connaît le plus faible taux parmi les EPCI de référence à l'exception de la Métropole de Montpellier.

Ces logements vacants depuis plus de 2 ans sont en très grande majorité des maisons qui appartiennent à des particuliers de plus de 75 ans.

Une partie des logements vacants depuis plus de 2 ans situés dans les centres-bourg et sont en majorité des logements anciens (47%) ont été construits avant 1919) qui potentiellement nécessitent d'importants travaux de remise aux normes/en état pour pouvoir être habités: 24% ont un classement cadastrale 7 ou 8, 34% sont potentiellement inconfortables.

Les élus du territoires constatent par ailleurs des phénomènes d'auto-réhabilitation des logements anciens des centres-bourg sous la pression foncière.

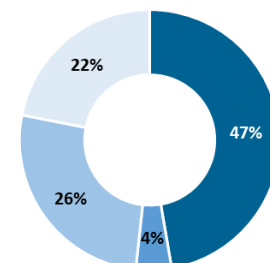


Réhabilitation dans le centre-village de Saint-Jean-de-Buèges – Photo GTC, mai 2021

	Nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans	Taux de logements vacants de plus de 2 ans	Dont maisons	Dont appartenant à des personnes physiques de plus de 75 ans
CC du Grand Pic Saint-Loup	409	1.9%	77%	41%
CC du Piémont Cévenol	472	3.7%	55%	86%
CC du Pays de Sommières	220	1.8%	58%	81%
Montpellier Méditerranée Métropole	3 900	1.5%	18%	1%
CC du Pays de Lunel	536	2.3%	40%	22%
CC Vallée de l'Hérault	667	3.5%	71%	34%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	557	6.6%	43%	8%
Hérault	18 983	2.6%	42%	21%

Source : LOVAC 2019 - Traitement GTC

Ancienneté des logements vacants



■ Avant 1919 ■ Entre 1919 et 1945 ■ Entre 1946 et 1990 ■ Après 1991

Des résultats encourageants pour l'amélioration du parc de logements

Le Département de l'Hérault a lancé en 2019, pour une durée de 3 ans renouvelable, un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Hérault Rénov », dont bénéficie la CC GPSL. L'animation de ce dispositif a été confiée à Soliha. Elles se formalise notamment par le biais de 2 permanences locales (Saint Mathieu de Trévières, Saint Martin de Londres).

L'intercommunalité s'est fixé un objectif de 100 dossiers à traiter. A mi-parcours (avril 2021), 79 dossiers – répartis dans 20 communes ont été traités:

- 33 dossiers dans le bassin Sud,
- 25 dossiers dans le bassin Est,
- 21 dossiers dans le bassin Ouest.

A l'issue des 2 premières années d'exercice, les objectifs initiaux ont été cohérents (34 dossiers étaient envisagés par an). Durant ce laps de temps, la Communauté de Communes a financé des travaux à hauteur de 60 892€.

L'amélioration thermique représente 87% des dossiers, suivi des dossiers autonomie (10%).

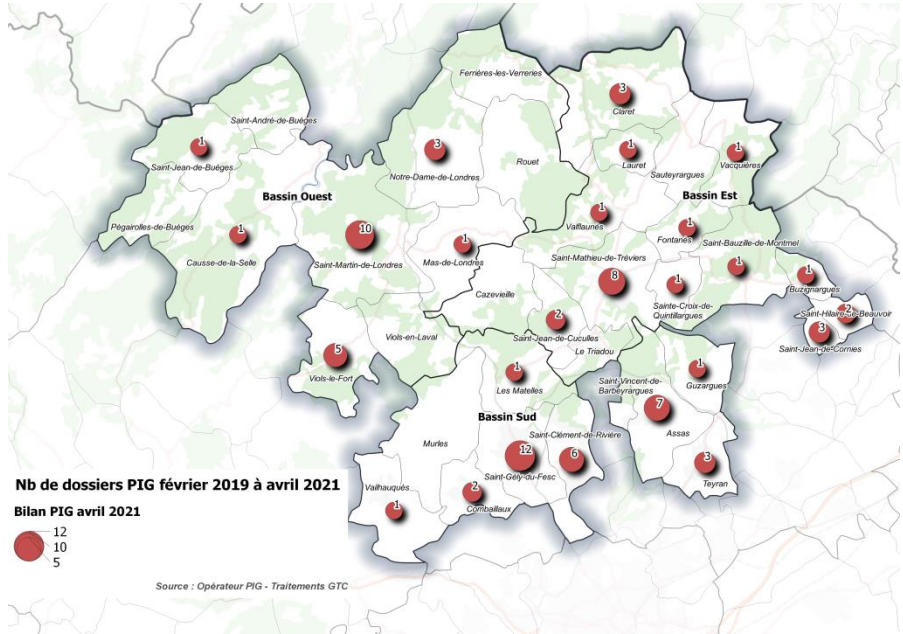
Rappel du PAC

Mettre l'accent sur l'amélioration du parc, en particulier la lutte contre la précarité énergétique.

Dans le détail:

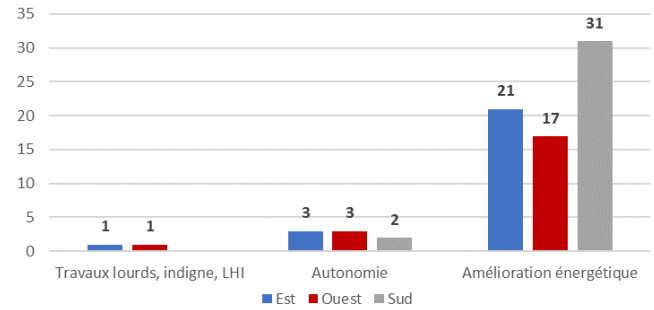
- L'objectif de dossiers à traiter de lutte contre l'habitat indigne chez les PO a été dépassé (2 dossiers traités pour un objectif de 1 dossier)
- L'objectif de dossiers éco-énergie a lui aussi été dépassé (23 dossiers, pour un objectif initial de 20)
- En revanche, l'objectif autonomie a été atteint à 66% (6 dossiers).

Pour l'exercice 2020, 144 000€ de subventions de travaux ont été alloués, pour un montant total de 446 000€ de travaux.



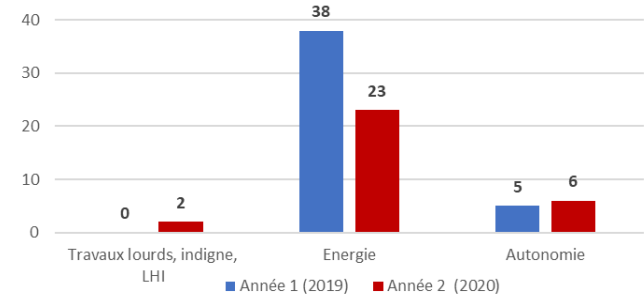
Répartition des dossiers PIG février 2019 à avril 2021

Source: Soliha - Géfosat, traitement GTC



Répartition des travaux engagés années 2019 et 2020

Source: Soliha - Géfosat, traitement GTC



Retour des partenaires: entretien avec l'ADIL 34

Les consultations sur cette thématique ont concerné essentiellement la rénovation énergétique (49 consultations) et des propriétaires occupants (46 consultations) souhaitant des renseignements sur les aides et dispositifs mobilisables. Parmi ces ménages, 20 étaient éligibles aux aides de l'ANAH.

En termes de perspectives, l'amélioration du parc privé orientée par plusieurs évolutions, qu'elles soient d'envergure nationales ou locales.

Tout d'abord, à l'échelle nationale:

- **L'exigence de gain énergétique de l'ANAH portée à 35 %**, au lieu de 25 %, favorisant des projets de travaux plus complets,
- La généralisation de « **Ma prime Rénov** » (ancien avantage fiscal transformé en prime forfaitaire à l'équipement pour tous, sans exigence minimale de gain énergétique ou de conventionnement des loyers pour les propriétaires bailleurs). Ce dispositif pourrait concurrencer à la marge le PIG pour les travaux simples.

Ensuite, localement;

- La performance du parc en tant qu'axe stratégique du **Plan Départemental de l'Habitat** approuvé début 2021,
- La préparation du **futur PIG départemental**, piloté par le Conseil Départemental, qui réfléchit à des objectifs plus ambitieux.
- La mise en place des **Guichets Uniques de Rénovation Énergétique** (GURE)

Depuis le 1er janvier 2021, avec le déploiement par la Région Occitanie des Guichets Uniques de la Rénovation énergétique (8 guichets dans le département de l'Hérault), les ménages sont désormais orientés vers ces guichets pour toutes questions relatives à la rénovation énergétique (volet financier, technique, juridique et social) et le cas échéant bénéficier d'un accompagnement à la réalisation des travaux.

La CC du Grand Pic Saint Loup s'est associée à la CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises pour la création du guichet unique sur son territoire.

Dans l'attente d'un recrutement pour animer ce dispositif, la Communauté de Communes a conventionné temporairement avec Soliha et Gefosat pour traiter les premières demandes

- **Les permanences de l'ADIL**

La CC du Grand Pic Saint Loup a contractualisé un partenariat avec l'ADIL 34 fin 2019. La convention intègre notamment la mise en place de 2 permanences d'une demi-journée chacune sur le territoire, l'une située à Saint-Mathieu de Trévières et l'autre à Saint-Martin de Londres depuis novembre 2019. En 2020, 162 consultations ont été réalisées. Les ménages provenaient en premier lieu de Saint-Gély du Fesc, Saint-Mathieu de Trévières, Saint-Martin de Londres et Teyran.

- La mise œuvre progressive des **dispositifs « bourg-centre**» pour les communes de Saint Gély du Fesc, Saint Martin de Londres, Teyran, Saint Mathieu de Trévières (pour cette dernière également Petite Ville de Demain).

Les contrats « bourg-centre » sont conclus entre chaque commune, l'intercommunalité et la Région Occitanie. Ils visent à dynamiser le développement des territoires ruraux, à travers un plan d'accompagnement sur plusieurs années des bourgs-centres ruraux ou péri-urbains. Le dispositif inclut un panel d'intervention diversifié: la structuration d'une offre de service diversifiée et de qualité, le développement de l'économie et de l'emploi, la qualification du cadre de vie – qualification des espaces publics et de l'habitat, la valorisation des spécificités locales.

Deux communes déficitaires au titre de la loi SRU

D'après RPLS 2020, la CC du Grand Pic Saint Loup compte 785 logements locatifs sociaux, répartis dans 14 communes. Saint Mathieu de Trévières, avec 321 logements sociaux, est la commune qui concentre le plus de parc social.

Les communes de Saint-Gély-du-Fesc et de Saint-Clément-de-Rivière sont soumises aux obligations SRU, autrement dit 25% de leur résidence principale doit être des logements locatifs sociaux. A ce jour, les deux communes sont en situation de déficit:

- Saint Gély du Fesc dispose de 278 logements locatifs sociaux, soit un taux SRU de 7%. Un arrêté de carence à être prononcé au titre de la triennale 2017-2019 pour non atteinte des objectifs. Il manque 720 logements pour atteindre l'objectif de 25%.
- Saint Clément de Rivière dispose de 167 logements locatifs sociaux, soit un taux SRU de 7%. Il manque 400 logements pour atteindre l'objectif de 25%.

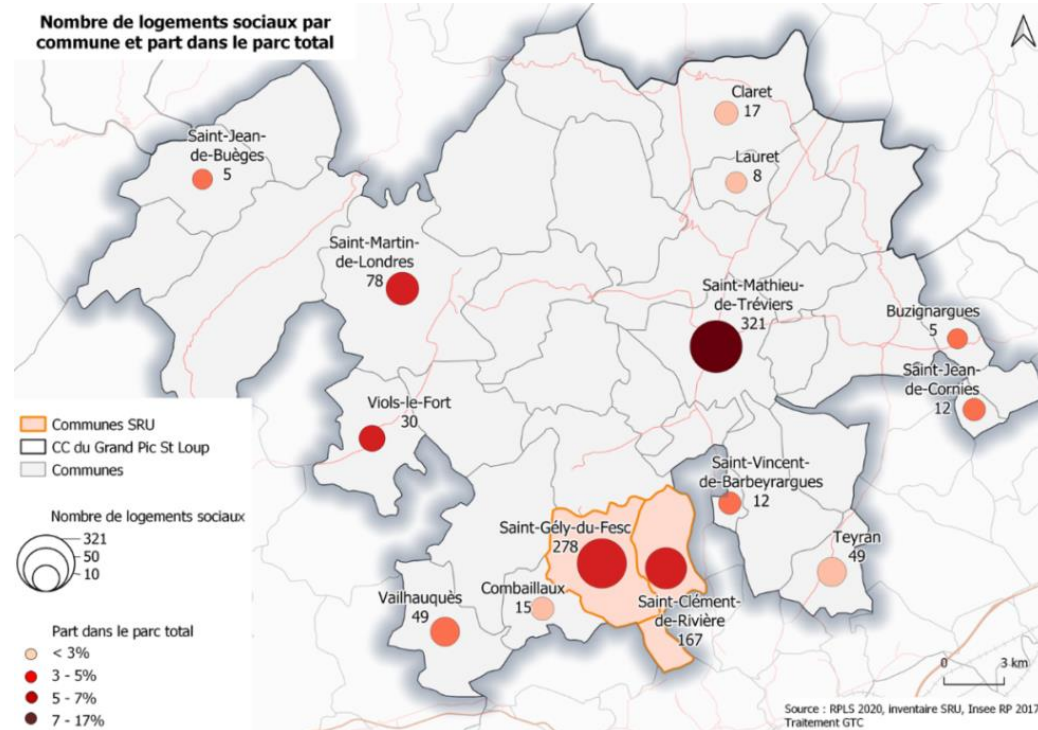
Saint Mathieu de Trévières, selon son ambition de développement, devra anticiper la production de logements supplémentaires par anticipation du dépassement du seuil de 3 500 habitants.

Le rythme de développement du parc social a progressé de 2,8% par an entre 2013 et 2020, ce qui s'est traduit au total par la mise en service de 261 logements sociaux supplémentaires (+ 33 logements par an en moyenne).

Rappel du PAC

Viser 25% de logement social pour les communes de Saint Gély du Fesc et Saint Clément du Fesc d'ici 2025, en respectant les obligations règlementaires en matière de financement (minimum 30% PLAI et maximum 30% de PLS).

Anticiper un éventuel franchissement de la population au dessus de 50 000 habitants, avec au moins 1 commune de 15 000 habitants, qui obligerait les communes de + 3500 habitants à disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux (Saint Mathieu de Trévières et Teyran concernés).



Des modes de calcul propres à chaque procédure

- **Bilan de l'obligation triennale** : examen sur la base du stock de logements sociaux présents sur la commune, y compris les logements sociaux livrés sur la période triennale.
- **Carence** : examen sur la base des financements octroyés jusqu'au dernier jour de la période triennale achevée.

Retour des partenaires – DDTM 34

A Saint-Clément de Rivière, une vigilance particulière sur le secteur de Bissy, qui concentre l'essentiel du parc social de la commune à travers des logements étudiants conventionnés et des logements familiaux, en raison du risque de concentration d'une population à bas revenus excentrée des réseaux de transports et des équipements.

Un parc social dominé par le collectif et les grandes typologies

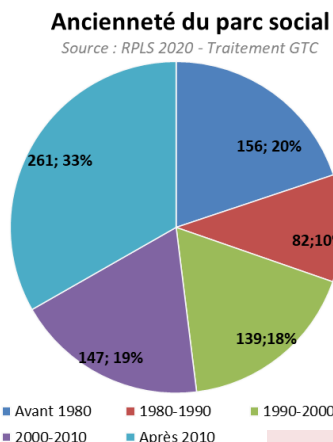
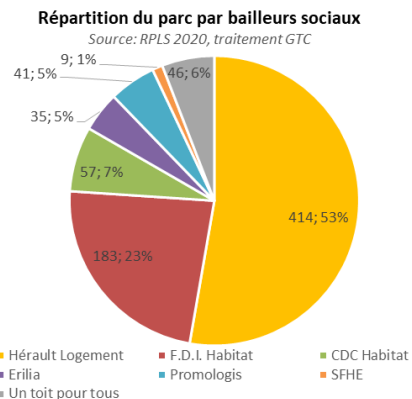
Le parc social est géré par 6 bailleurs sociaux, dont les 2 principaux - Hérault Logement et FDI - gèrent respectivement 53% et 23% du parc social de l'intercommunalité.

Il s'agit d'un parc relativement récent, puisque 52% du parc social date d'après 2000. La récence du parc se traduit dans le classement DPE : 39% est étiqueté A ou B.

La part de logements construits avant 1980 (20%) nécessite toutefois une vigilance pour garantir leur performance énergétique à l'avenir. A ce titre, il est nécessaire de rappeler que 35% du parc est classé D.

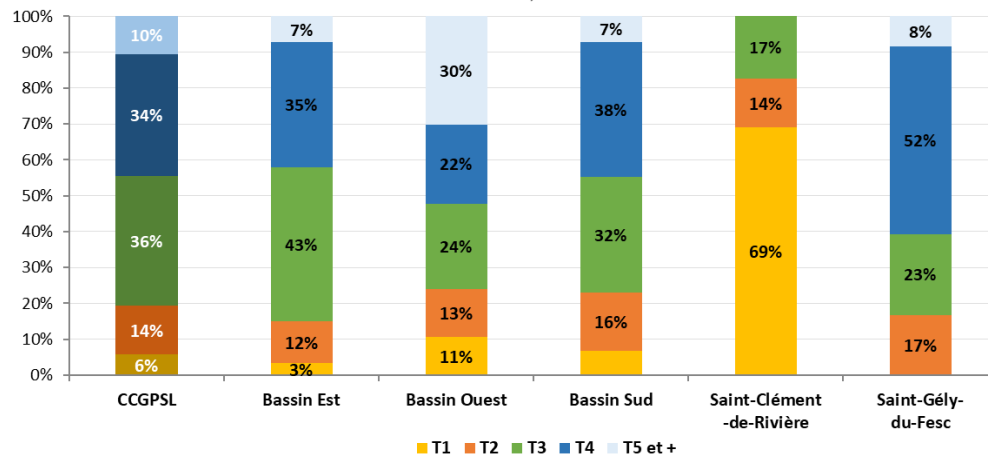
En termes de formes urbaines, 64% du parc social est composé de logements collectif. Au sein de ce parc, les grands logements prédominent: 44% de T4 et + (jusqu'à 60% à Saint Gély du Fesc). A l'opposé, les petites typologies restent peu nombreuses (20% du parc social), excepté sur Saint Clément de Rivière.

L'essentiel du parc a été financé en PLUS. Notons également une part importante de HLM/O (en particulier à Saint Martin de Londres), qui correspond à des financements anciens à loyers modérés. En revanche, très peu de parc a été financé en PLS (51 logements).



Typologies du parc social

Source: RPLS 2020, traitement GTC



	PLAI	PLUS	PLS	HLM/O
Buzignargues	40,0%	60,0%	0,0%	0,0%
Claret	41,2%	58,8%	0,0%	0,0%
Combailaux	26,7%	60,0%	13,3%	0,0%
Lauret	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Saint-Clément-de-Rivière	27,6%	72,4%	0,0%	0,0%
Saint-Gély-du-Fesc	23,2%	58,1%	18,7%	0,0%
Saint-Jean-de-Buèges	40,0%	60,0%	0,0%	0,0%
Saint-Jean-de-Cornies	33,3%	66,7%	0,0%	0,0%
Saint-Martin-de-Londres	6,4%	48,7%	0,0%	44,9%
Saint-Mathieu-de-Trévières	5,6%	59,5%	0,0%	34,9%
Saint-Vincent-de-Barbeyrargues	8,3%	91,7%	0,0%	0,0%
Teyran	18,4%	40,8%	40,8%	0,0%
Vailhauquès	12,2%	87,8%	0,0%	0,0%
Viols-le-Fort	13,3%	86,7%	0,0%	0,0%
CC du Grand Pic Saint Loup	13,5%	61,3%	6,5%	18,7%

Source: RPLS 2020, traitement GTC

- **PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration**, destiné à un public à très faibles ressources et quelquefois en difficulté d'insertion.
- **PLUS: Prêt Locatif à Usage Social**, loyer supérieur au PLAI
- **PLS: Prêt Locatif Social**, logement dit intermédiaire
- **HLM/O: habitation à loyer modéré ordinaire**

Une rotation faible et vacance résiduelle, signe d'une tension importante du marché

La vacance dans le parc social est quasi-nulle avec **seulement un logement vacant en 2020**, situé sur la commune de Saint-Mathieu-de-Trévières. **Un si faible niveau de vacance s'apparente à une forte tension du parc.**

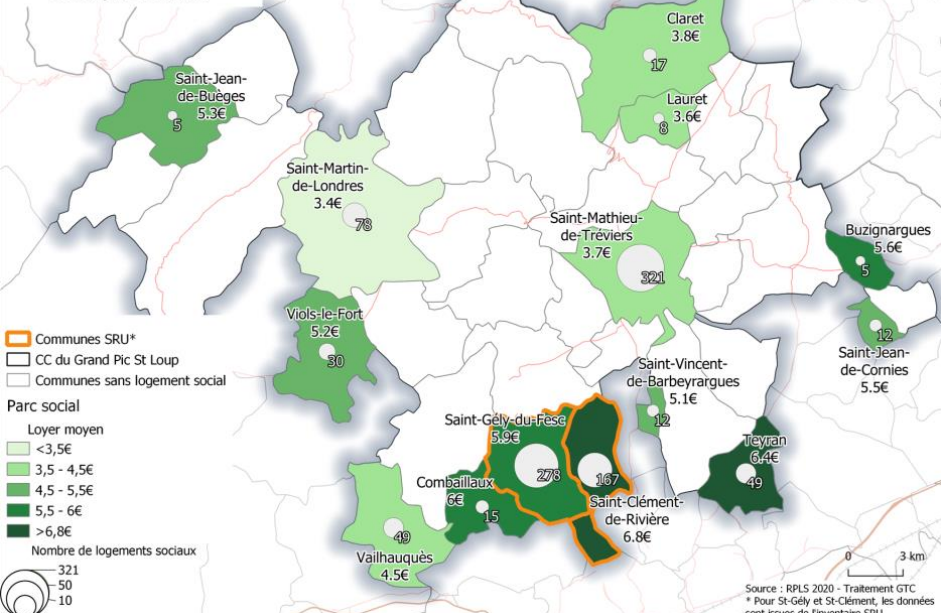
En 2020, le **taux de mobilité** dans le parc social, c'est-à-dire le nombre de logements ayant connu un changement de locataire au cours de l'année passée, était **de 8%**. Par comparaison, il atteint 7,7% au niveau départemental et 10,1% en Occitanie. **Ce niveau est faible interroge la capacité des ménages à poursuivre leur parcours résidentiel.**

La rotation a été la plus forte dans les communes de Saint-Clément-de-Rivière (14%) et de Claret (12%), à nuancer compte-tenu du faible volume de logements sociaux. A l'inverse, certaines communes comme Saint Martin de Londres ou Saint Mathieu de Trévières sont marquées par un taux de rotation faible.

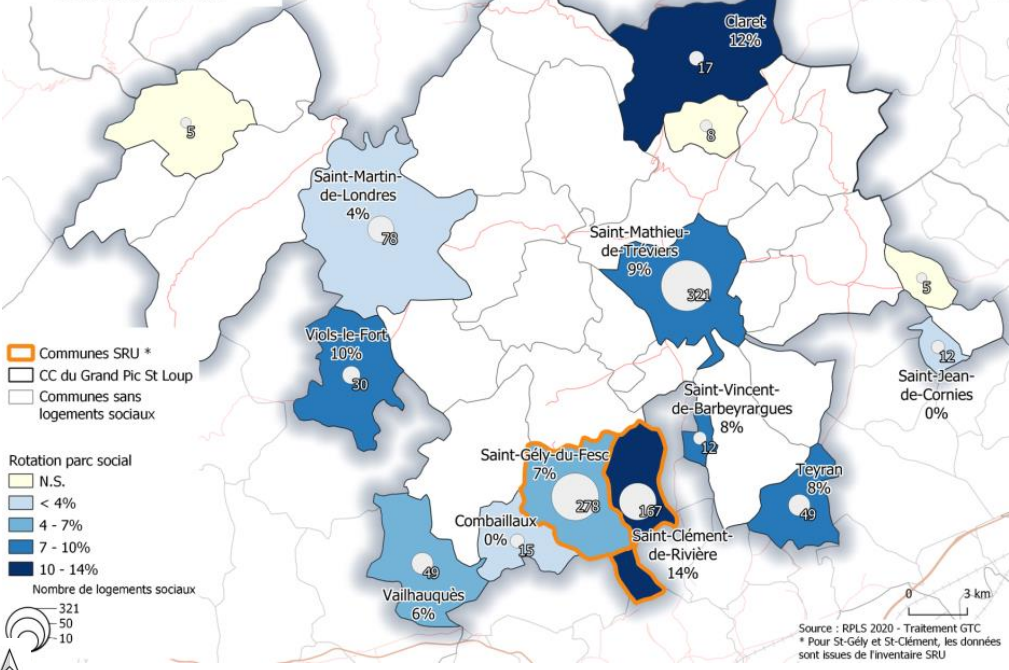
Retour des partenaires –bailleurs sociaux

Tous les bailleurs interrogés font état d'un marché particulièrement tendu avec des taux de vacance et de rotation très faibles. La faible rotation est également perçue comme la conséquence du faible volume de l'offre locative sociale, d'autant que les écarts de loyers restent marqués entre le locatif social et le locatif libre, ce qui limite toute forme de mobilité pour les locataires installés dans un logement social.

Loyers moyens dans le parc social par commune



Taux de mobilité dans le parc social par commune



Les loyers dans le parc social varient entre 3,4€ et 6,8€ par m². Les communes du Sud, et particulièrement **les deux communes soumises aux obligations SRU présentent les loyers les plus élevés, le parc le plus récent proposant en général des niveaux de loyers plus élevés.** Alors que la tension est forte sur les logements en PLAI, cela montre une nécessité de construire du logement social à bas loyer sur le territoire.

Retour des partenaires –bailleurs sociaux

Les bailleurs ne projettent plus de développer du PLS localement, sauf à la demande des communes. Ils considèrent que les loyers en PLS sont concurrencés par les montants du locatif libre, et rencontrent des difficultés à louer les logements en PLS compte tenu de la capacité financière des ménages. Son développement doit donc se faire avec parcimonie, et prioritairement dans les pôles urbains.

Une forte tension du parc concentrée en partie sur les deux communes SRU

En 2020, le territoire enregistrait 579 demandes actives, dont 77% émanaient d'une 1^{ère} demande. Au cours de cette même année, 67 attributions ont été réalisées : **la tension est donc forte avec 8,6 demandes pour 1 attribution, en particulier en mutation (11,8 demandes pour 1 attribution)**. La tension la plus forte est à Saint Gély du Fesc. A l'inverse, Saint Mathieu de Trévières parvient à satisfaire près d'une demande sur 2.

Le délai moyen d'attribution d'un logement sur le territoire est de 20 mois (21 dans l'Hérault). Les demandes de mutation sont les plus longues à satisfaire avec un délai moyen de 24 mois.

Retour des partenaires – bailleurs sociaux

La demande porte essentiellement sur du T2, T3 et T4. Les demandes en T2 émanent essentiellement des jeunes et des seniors. Toutefois, les jeunes ont tendance à demander des T2 en raison des niveaux de loyers moins élevés qu'en T3 : cette typologie reste donc temporaire.

Un besoin ponctuel de T5, pour satisfaire les familles recomposées.

Une précarisation progressive de certains seniors (révision du calcul APL) et certains locataires rencontrant des difficultés face à l'emploi.

Une forte progression des familles monoparentales, en particuliers des femmes isolées avec enfants; un phénomène nouveau sur le territoire, qu'il convient d'apprécier avec vigilance car il peut s'agir d'une stratégie des demandeurs pour accéder au parc social.

60% des demandeurs disposent de revenus inférieurs aux plafonds PLAI, ce qui interroge le développement de cette offre. Par ailleurs, il existe une petite demande en logements en PLS (30 demandes en 2020).

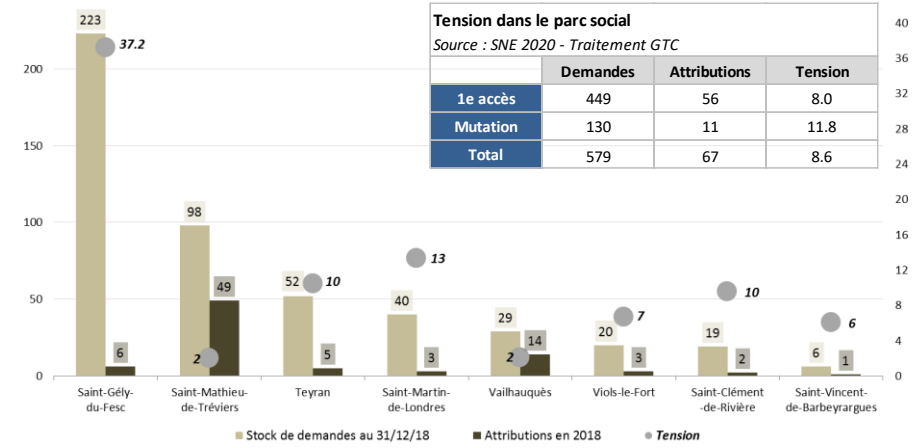
En terme de typologie, la demande se concentre sur les T2 et T3 (77% de la demande), et dans une moindre mesure les T4. Bien que toute les typologies soient sous tension, celle-ci est particulièrement prégnante sur les T2 (12,4). Cette situation plaide en faveur du développement de petites typologies, à la fois pour satisfaire les jeunes en début de parcours résidentiels et éventuellement les seniors à la recherche d'un petit logement.

70% des attributions répondent à des demandeurs locaux et 23% en provenance de la Métropole

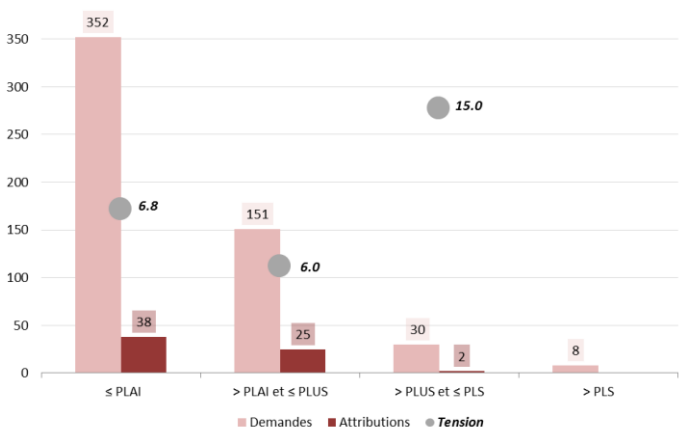
Rappel du PAC

Prévoir une production adaptée aux besoins et ressources des ménages, et encourager la mise en œuvre d'opération en PLAI à bas niveau de quittance, dit « PLAI adaptés ».

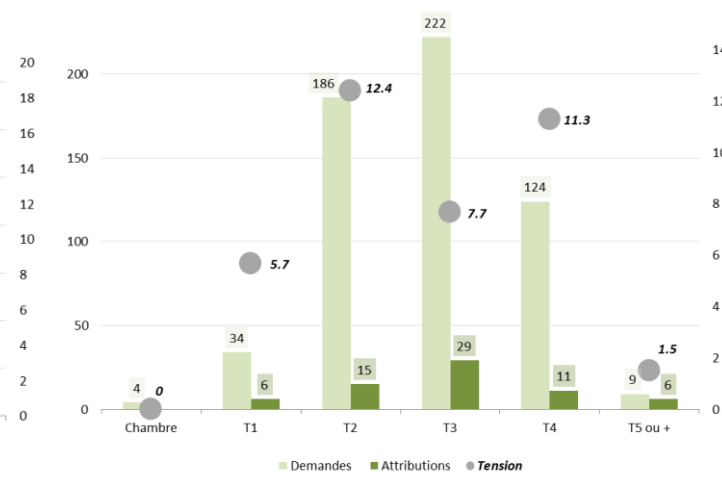
Tension dans le parc social par commune ayant connu au moins une attribution en 2018
Source : numéro unique 2018 (Adili) - Traitement GTC



Tension dans le parc social par plafonds de ressources d'accès au logement social
Source : SNE 2020 - Traitement GTC



Tension dans le parc social par typologie
Source : SNE 2020 - Traitement GTC



L'évolution du parc comptabilisé au titre de la loi SRU sur le territoire

Une progression du parc sur le Sud du territoire

190 logements ont été financés sur la CC du Grand Pic Saint Loup entre 2017 et 2019. Près de la moitié des logements financés se situent sur la commune de Saint-Gély-du-Fesc. En revanche, aucun nouveau logement social n'a été financé à Saint-Clément-de-Rivière.

La majorité des logements financés (80%) est située dans le bassin Sud, qui accueille la plus grande partie des logements sociaux du territoire. Les logements PLUS constituent la majorité des logements financés, particulièrement dans le bassin Sud.

26 logements en PSLA (Prêt Social Location-Accession) ont été financés entre 2017 et 2019, dont 14 à Saint-Gély du Fesc. S'ils sont comptabilisés dans le décompte SRU, il est important de noter qu'une fois pleinement acquis par leur propriétaire, ces logements sont soustraits au nombre total de logements sociaux du territoire au bout de 10 ans. Cela implique des besoins futurs en développement du parc social pour compenser les pertes dues au PSLA.

Retour des communes :

Certains aménageurs portent eux même les logements sociaux et de ce fait proposent seulement du PLS qui ne correspond pas aux ressources de la demande.

Les difficultés portent sur la maîtrise de la qualité des projets portés par les propriétaires.

Il y a un enjeu à attirer les opérateurs sur de petites opérations de seulement quelques logements dans le bassin Ouest par exemple

Des bailleurs aux stratégies de développement diversifiées

Les **stratégies de développement** des bailleurs du département apparaissent complémentaires : alors qu'Erilia souhaite développer une offre en PLAI/PLUS dans les zones attractives (A et B1) et que FDI Habitat s'engage sur la voie de l'accession sociale à la propriété, Hérault Logement met en avant sa vocation d'OPH à se développer dans les secteurs moins attractifs, où les autres bailleurs se positionneraient moins facilement.

Cependant, **la raréfaction et la cherté du foncier constituent des freins pour le développement** de l'offre neuve, en particulier dans les secteurs de Saint-Clément-de-Rivière et d'Assas. Ces contraintes mènent les bailleurs à avoir de plus en plus recours à la VEFA HLM, ce qui pose problème concernant la qualité des logements réservés au bailleur. Intégrer les bailleurs en amont de ces opérations d'aménagement privé (lotissement, ZAC, etc.) permettrait aux bailleurs de ne pas se voir réserver uniquement des lots résiduels mal positionnés.

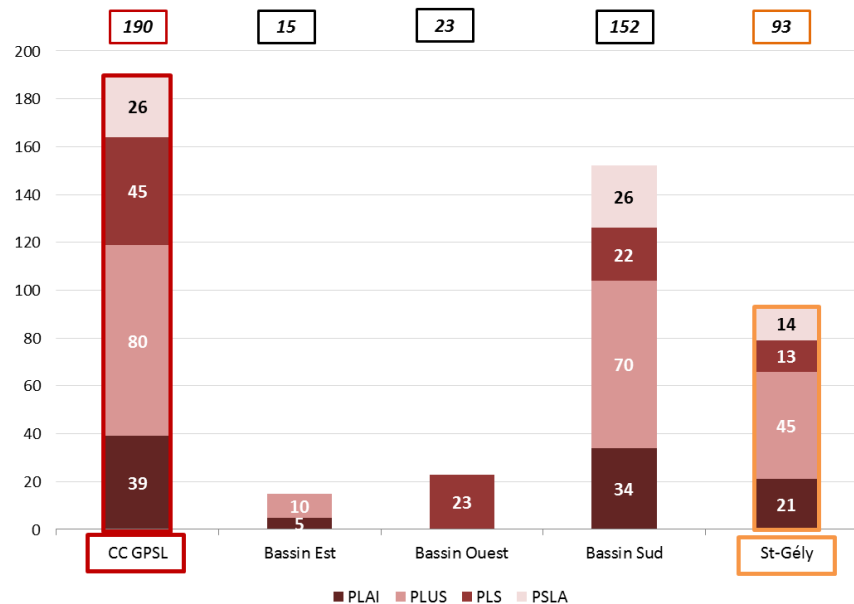
Aucun bailleur n'a fait mention de projets de démolition. Seul Hérault Logement prévoit une réhabilitation sur la résidence « Le Mont Ferrand », située à Saint-Mathieu-de-Trévières.

FDI Habitat (17) et Hérault Logement - 30) ont des **projets de vente HLM** négociés avec les communes. leur trajectoire résidentielle. Les autres bailleurs peuvent ponctuellement vendre des logements à leur locataire sur demande de ce dernier. Pour éviter des problèmes liés à la gestion d'immeubles en copropriété, la vente au locataire reste majoritairement limitée aux logements individuels.

Produits financés entre 2017 et 2019 (nb de logements)

Source : données SISAL - Traitement GTC

St Clément : aucun logement social financé entre 2017 et 2019



Projets de développement pour chaque bailleur interrogé

	LLS	LLI	PSLA	OFS-BRS	Intermédiation locale
Hérault Logement	* Volonté de développer du PLAI et PLUS		* Volonté de développer	* En réflexion	* Baux glissants sur du T1
FDI Habitat	* Projets en cours		* Projet en cours (St Clément) * Volonté de développer		
Promogis	* Projets en cours (PLUS, PLAI, PLS)		* Projet en cours * Volonté de développer		
Erilia	* Volonté de développer du PLAI et PLUS	* En réflexion	* En réflexion		

Source : Entretiens bailleurs - GTC

La CC GPSL garantit les emprunts des bailleurs sociaux et apporte des aides aux communes ou opérateurs

Commissions d'Attribution des Logements et 1ères attributions

Stratégie de mutations

Erilia

CAL hebdomadaires, qui peuvent être organisées en commune pour la 1^{ère} attribution

Réunion mensuelle afin de distinguer les demandes de mutation de confort et les demandes prioritaires, autrement dit celles qui relèvent d'une situation de sur/sous-occupation, problème de santé ou handicap, ménages en difficulté de paiement ou loyers trop élevés

Promologis

CAL hebdomadaires. Dans le cas d'une opération neuve, organisation de pré-CAL en commune avec les réservataires pour tenter de répondre aux besoins de la demande communale. Pour les rotations, le réservataire est informé. Le contingent bailleur est mis à la disposition des communes pour privilégier la demande de salariés privés.

Dossier accepté pour instruction si le locataire a 36 mois d'ancienneté et/ou si la demande est motivée par une sous ou sur occupation, un souci de santé, une mutation professionnelle. Le cas des violences conjugales est prioritaire dans le traitement des mutations.

FDI Habitat

2 CAL mensuelles. Dans le cas d'une première mise en service, la CAL est organisée dans la commune d'implantation du programme.

FDI HABITAT prend en charge les travaux d'adaptation des salles de bain sur justificatif. Le bailleur constate un vieillissement prégnant de ses locataires ; en réponse, la totalité des programmes neufs sont 100% PMR. Concernant la sous-occupation, la politique de mutation se heurte à l'attachement du cœur et le montant des loyers, souvent supérieurs au logement actuel des locataires.

Hérault Logement

2 CAL mensuelles. Les communes sont informées à chaque logement libéré, quelque soit le réservataire.

Hérault Logement s'engage à étudier et instruire les demandes, à prioriser les demandes de mutations consécutives à la modification de la composition familiale, des ressources, de la situation professionnelle ou de santé. Il réalise également un travail auprès des ménages en situation de sous-occupation, en veillant à proposer un logement dans la même commune que le logement actuel du locataire. Dans le cadre de sa certification Qualibail, le bailleur prend en charge les déménagements et l'ouverture des fluides. Il s'appuie également sur le transfert du dépôt de garantie des locataires.

Rappel du PAC

La CC GPSL doit instaurer une Conférence Intercommunale du Logement.

Un parc de logements communaux qui complète l'offre locative

Le parc de logements communaux, une offre supplémentaire en faveur des classes moyennes

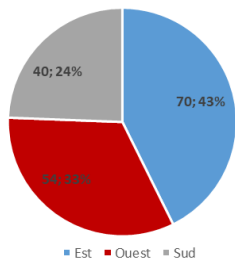
Les logements communaux sont au nombre de 164 sur le territoire.

Nota: la commune de Saint Clément de Rivière dispose de 138 logements communaux dont 137 correspondent à des logements situés sur le campus de Bissy. Ces logements étaient décomptés au titre de la loi SRU, et afin d'éviter tout double décompte, ces logements ne sont pas traités dans cette partie mais dans la partie parc social.

Il se répartissent sur 30 communes, avec une plus forte concentration sur le secteur Est (43% des logements communaux du territoire).

Chaque commune gère en moyenne 5 logements communaux. Cette moyenne masque néanmoins de grandes disparités, avec 20 communes qui gèrent moins de 5 logements communaux, et 5 communes qui ont un parc communal supérieur à 10 logements (Le Triadou, Notre Dame de Londres, Saint Bazille de Montmel, Saint Gély du Fesc, Saint Mathieu de Trévières).

Localisation du parc communal
Source: CCGPSL, traitement GTC

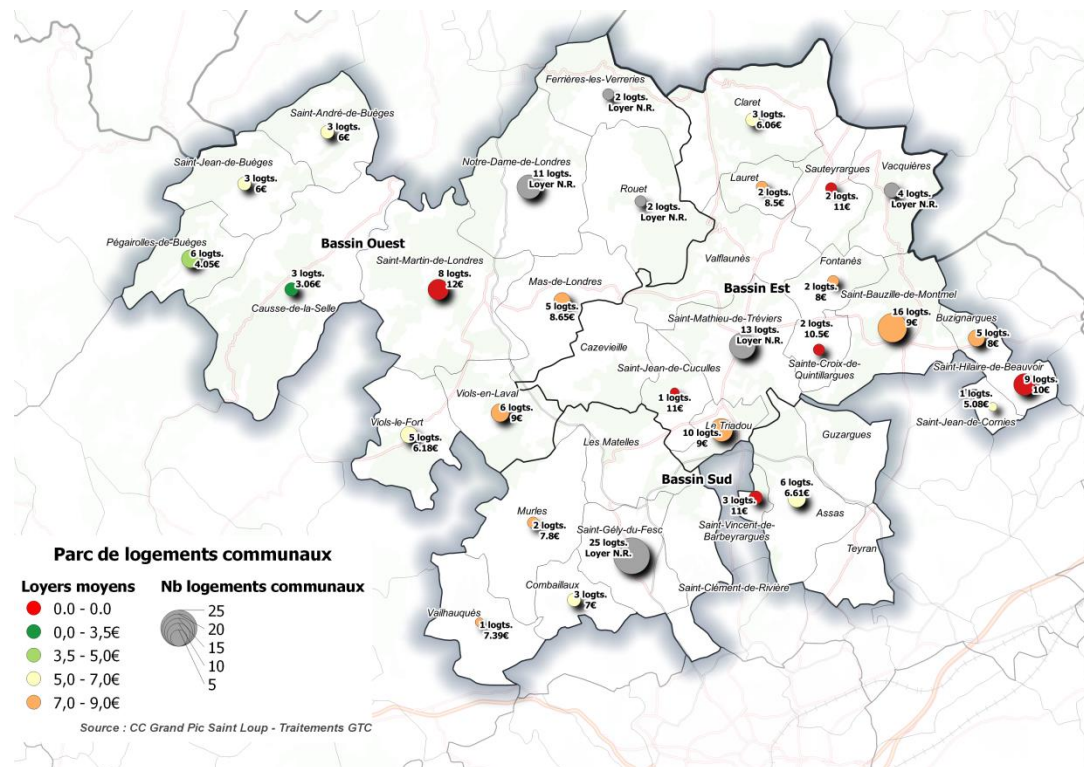


Dans le temps du PLH, 6 communes projettent de développer leur parc communal, ce qui représente 27 logements supplémentaires – dont 15 dans la commune de Sauteyrargues.

D'après les informations récoltées auprès des communes, il s'agit d'un parc diversifié en termes de typologies: 35% de T1 et T2, et 40% de T4 et plus, qui offre des réponses à la fois pour les familles et les petits ménages (jeunes, seniors...).

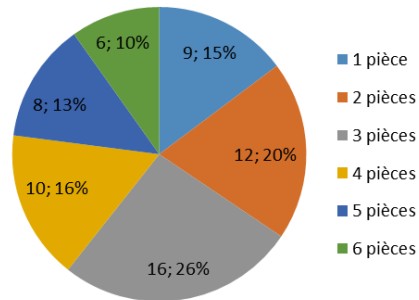
Le prix moyen au m² varie entre 3 (Causse de la Selle) et 12€/m² (Saint Martin de Londres), avec un prix moyen avoisinant 7,9€/m².

Les loyers les plus élevés sont situés dans le bassin Est (8,74€/m²). Cette offre est néanmoins comparativement plus accessible que l'offre locative privée classique.



Typologie du parc de logements communaux

Source: communes, traitement GTC



prix loyer m² moyen

Est	8,74 €
Ouest	6,86 €
Sud	7,96 €
CC du Grand Pic Saint Loup	7,95 €

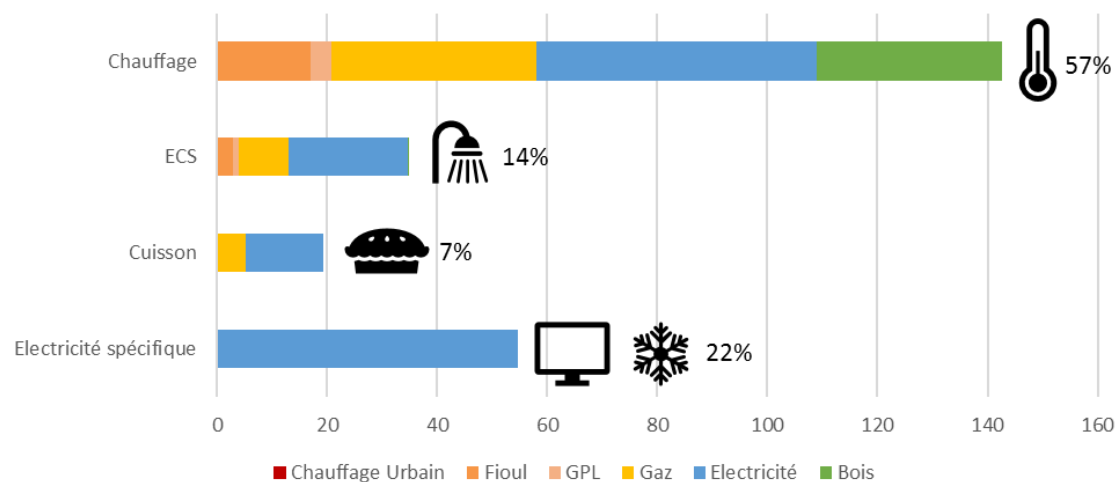
Source: CCGPSL, traitement GTC

	Nb de logements communaux supplémentaires envisagés d'ici 2027
Fontanès	1
Mas de Londres	2
Notre Dame de Londres	1
Saint Hilaire de Bauvoir	3
Saint Jean de Cuculles	3
Saint Vincent de Barbeyrargues	2
Sauteyrargues	15

Source: CCGPSL, traitement GTC

Répartition des consommations du secteur résidentiel par usage et par énergie

Source : PCAET



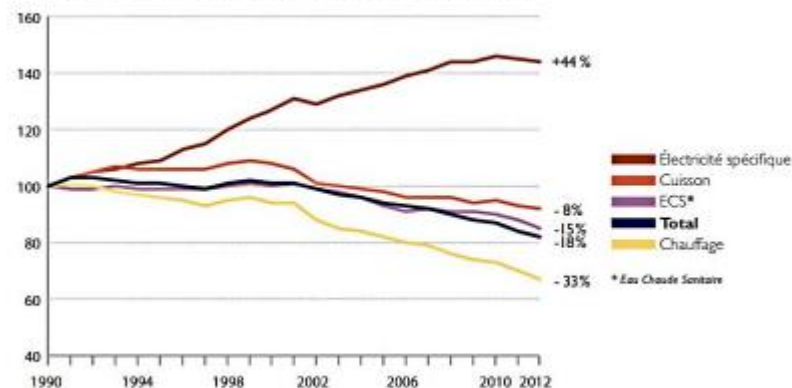
Selon le PCAET, le secteur de l'habitat est le second secteur de consommation d'énergie du territoire (28% des consommations).

Le chauffage est le principal poste avec 57% des consommations. Il est suivi par la consommation d'électricité spécifique, qui a connu une très forte progression depuis 1990 (+44%) due à la généralisation de la climatisation dans les logements.

La CC du grand Pic-Saint-Loup compte une part importante de logements anciens qui sont généralement plus consommateurs que les logements récents. Le PCAET indique que la facture énergétique moyenne d'un ménage du Grand Pic-Saint-Loup s'élève à 1 374€/an.

Cependant, la pression foncière sur le territoire, la part importante de propriétaires occupants et les revenus élevés des habitants, font qu'il semble y avoir peu de problématiques de précarité énergétique. Ainsi, selon le PCAET, l'aide au paiement des factures d'électricité en 2016 était de 438€ et a concerné 50 habitants.

14. Évolution des consommations unitaires des résidences principales par usage (base 100 en 1990, 2012)



Source: CEREN - « Parc et consommations d'énergie du résidentiel » - Décembre 2013
 Champ: France métropolitaine, Données corrigées du climat, Consommation finale par usage et par logement

Synthèse

- **Un taux de logements vacants faible (5%, environ 1000 logements) qui correspond au niveau de rotation.**
- **Une part plus importante de résidences secondaires dans les communes des bassins ouest et est**
- **Une politique d'amélioration des logements portée localement**
 - Dynamique d'auto-réhabilitation dans les centres anciens due à la pression foncière.
 - **Léger dépassement des objectifs du PIG Départemental sur le territoire sur la première 52 dossiers traités dans le cadre du PIG départemental**
 - **Création d'un guichet unique de la rénovation énergétique depuis le 1^{er} janvier 2021**, en partenariat avec les CC Gangeoise et Suménoise.
 - **4 communes retenues au titre du dispositif des contrats bourg-centre:** Saint Gély du Fesc, Saint Martin de Londres, Teyran, Saint Mathieu de Trévières (pour cette dernière également Petite Ville de Demain).
- **Moins de 8% de T1-T2**
- **785 logements des bailleurs sociaux répartis entre 14 communes et 6 bailleurs**
 - **2 communes SRU, en situation de déficit :** Saint Clément de Rivière : 7.35% (400 LLS manquants au 1/1/2020) ; Saint Gély du Fesc: 6.63% (770 LLS manquants au 1/1/2020)
 - **Des signes de tension dans le parc social** (taux de vacance nul: 0,13%, taux de mobilité: 8%, 8,6 demandes pour 1 attribution)
 - **Des aides du Pic St Loup à la production du LLS** (garantie d'emprunt et aides financières aux communes ou opérateurs)
- **3 678 logements locatifs privés soit 19% du parc avec un niveau de loyer de marché de légèrement inférieur à la Métropole: 9,9€m².**
- **287 logements communaux qui apportent une réponse complémentaire**

Bassin Est

Des typologies à adapter à l'évolution de la demande (familles monoparentales/recomposées, vieillissement)

Des échanges pas toujours suffisants entre les communes/bailleurs/EPCI/promoteurs autour des projets

Une offre de logement locatif sociaux insuffisamment développée

Un outil à mobiliser sur le territoire pour négocier avec les propriétaires et mieux maîtriser le contenu des opérations (ex: EPF: paye tout de suite et ne paie pas de plus value)

Bassin ouest

Une offre en logements communaux qui répond à des besoins qu'il convient de maintenir voire augmenter

Quels opérateurs pour les micro-opérations ? nécessaires à la diversification

Des échanges pas toujours suffisants entre les communes/bailleurs/EP CI/promoteurs autour des projets

Bassin Sud

Des typologies à adapter à l'évolution de la demande (familles monoparentales/recomposées, vieillissement)

Enjeux d'intégration du logement social de façon harmonieuse (avec les services et équilibré sur tout le territoire)

Un risque de concurrence du produit PLS avec le parc privé

Enjeux

- Diversifier les typologies pour s'adapter à l'évolution de la demande (familles monoparentales, vieillissement...) en renforçant l'offre de petits logements (T2-T3) et l'offre locative.
- Renforcer les échanges avec les porteurs de projets, à la fois en attirant les opérateurs sur de petites opérations de seulement quelques logements, et en travaillant avec les bailleurs sociaux sur une meilleure adéquation entre offre et demande (limiter ainsi la production de PLS qui permet certes d'équilibrer les opérations, mais ne répond que partiellement à la demande locale).
- Favoriser une meilleure répartition de l'offre locative sociale à l'échelle de l'intercommunalité.

DIAGNOSTIC

Partie 3

Construction et marchés immobiliers

Certaines communes du territoire ont engagé récemment l'évolution de leur document d'urbanisme (révision ou modification) voire élaborent leur premier document (Carte Communale ou PLU) La mise en compatibilité obligatoire de ces documents avec le SCoT oblige les communes à mener une réflexion approfondie sur l'offre foncière, notamment les lieux de développement de l'urbanisation les plus cohérents. Au regard des risques naturels présents sur le territoire PPRi PPRmt PPRif mais également de la présence d'une viticulture forte (AOC/AOP Pic Saint Loup) parfois présente au coeur des villages, le développement de certaines communes s'avèrent particulièrement contraints.

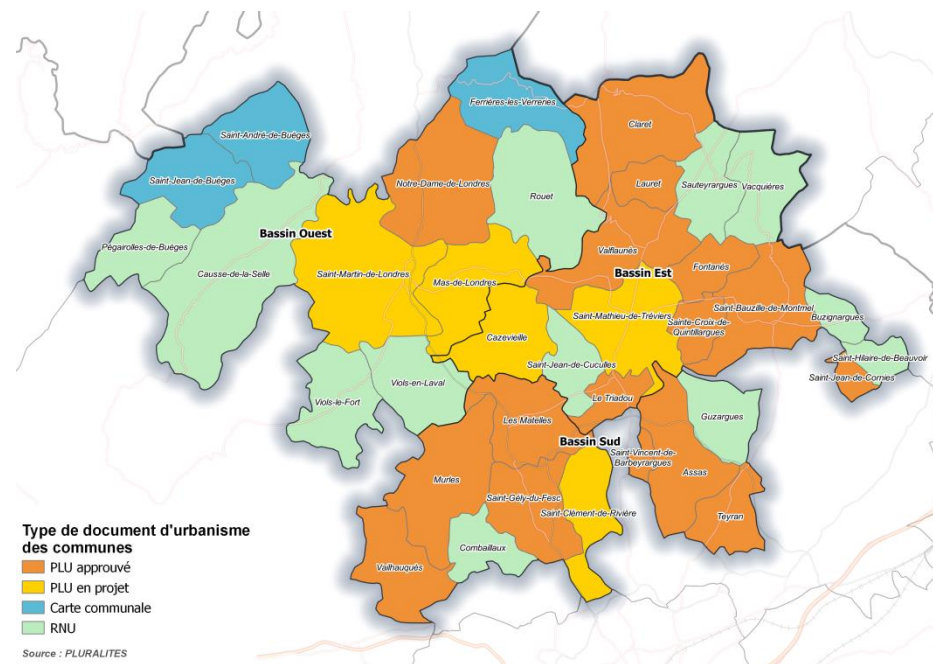
L'objectif de modération de la consommation des espaces entraîne de fait une réduction, et donc un déclassement, des terrains constructibles Cette réduction du foncier facilement mobilisable, notamment celui situé en extension urbaine, engendre une augmentation des prix d'acquisition des terrains nus situés dans le tissu urbain déjà

existant En parallèle, il semblerait qu'il existe un effet d'aubaine pour les aménageurs à l'égard des communes qui possèdent encore des documents d'urbanisme « généreux » en matière d'offre foncière. Il peut également être noté que certaines communes qui ne possèdent pas encore de document d'urbanisme, et sont donc soumises au Règlement National d'Urbanisme, ont pu malgré tout se développer sur le plan démographique (Cause de la Selle, Saint Hilaire de Beauvoir, Sauteyrargues ou encore Vacquières).

Certaines communes, à travers leur PLU, ont mobilisé différents outils afin de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle que ce soit à travers des servitudes de mixité sociale, le règlement littéral ou encore l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour ces dernières, il a pu être constaté une volonté de diversifier les formes et les typologies d'habitat (lots libres pour maisons individuelles, habitat groupé/mitoyen voire habitat collectif pour les communes les

plus structurantes, obligation de réaliser un minimum de logements accessibles), et ce même si l'équilibre des opérations d'aménagement s'avère parfois plus difficile à atteindre pour les aménageurs. En parallèle, certaines communes se saisissent d'outils complémentaires de maîtrise foncière que soit le Droit de Préemption Urbain (actions prévues à Viols le Fort),

la Zone d'Aménagement Concerté (exemples de Saint Mathieu de Trévières et des Matelles) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (réflexion en cours sur la commune de Vacquières).



Etape 1 : L'identification des gisements fonciers bruts

Dans un premier temps, il a été identifié de façon exhaustive l'ensemble des **parcelles/unités foncières constructibles, à vocation principale d'habitat, non ou faiblement bâties et potentiellement mutables/densifiables** des documents d'urbanisme en vigueur ou en projet et au sein de l'enveloppe urbaine pour les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme.

Dans un second temps, ce gisement foncier brut a été affiné en intégrant les **contraintes d'aménagement** éventuelles (SUP, Emplacement Réservé, pente trop importante, enclavement, sensibilité environnementale élevée, etc.). Une enquête-terrain complémentaire ainsi que l'expertise d'urbanistes a également permis d'affiner cette analyse.

Enfin, ce gisement foncier a été **qualifié** selon différents critères, notamment le **type d'urbanisation potentielle** (comblement de dent creuse, aménagement de «vides urbains», extension urbaine).

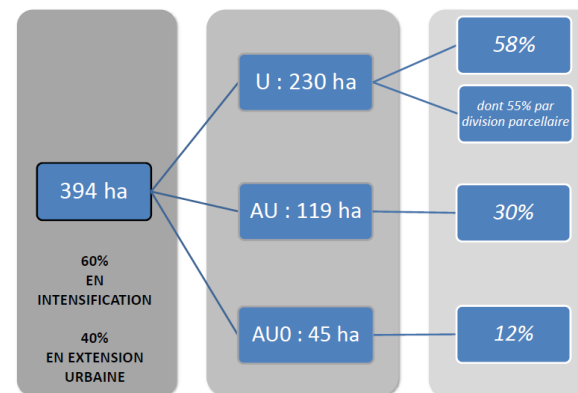
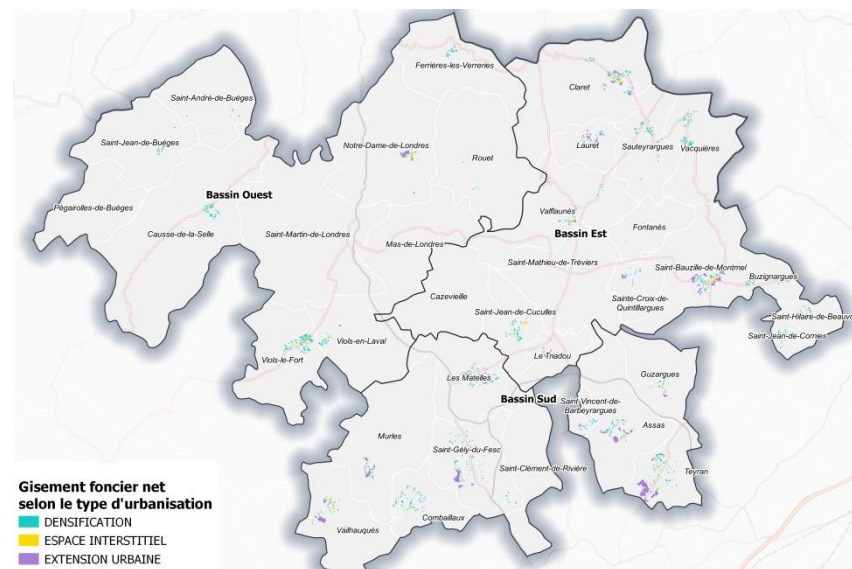
✓ **Densification** : parcelle(s) ou unité(s) foncière(s) généralement inférieure(s) à 5000m² et située(s) dans l'enveloppe urbaine.

✓ **Espace interstitiel/vide urbain** : secteur ayant une assiette foncière supérieure à 5000m² et encadré par le tissu urbain par au moins 3 limites bâties. Leur dimensionnement et configuration doivent permettre la réalisation d'une opération d'aménagement conséquente (plus de 5-10 logements selon les types de communes).

✓ **Extension urbaine** : parcelle(s) ou unité(s) foncière(s) située(s) au-delà de l'enveloppe urbaine, entraînant notamment une consommation foncière d'espaces agricole, naturel ou forestier.

Etape 2 : L'affinement des gisements fonciers

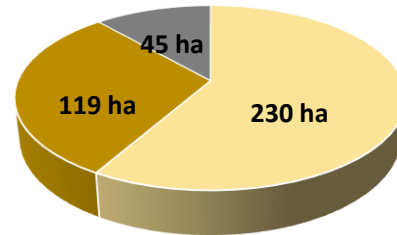
Suite à la transmission des planches cartographiques du gisement foncier brut, des **permanences** ont été réalisées au début du mois de mars 2021 afin d'échanger avec chacune des communes du territoire sur le gisement foncier brut identifié. Il a notamment été identifié les coups partis (autorisations d'urbanisme accordées ou en cours de réalisation) ainsi que les secteurs non réellement constructibles pour des raisons techniques (unité foncière trop réduite, enclavement, absence de réseaux, pente trop importante, etc.). A noter que les situations de rétention foncière n'ont pas été considérées comme une raison suffisante pour ne pas identifier les parcelles concernées comme du gisement foncier disponible.



7500 nouveaux logements potentiels mais une répartition spatiale inégale.

L'offre foncière à vocation d'habitat est évaluée à un peu moins de 400 hectares sur l'ensemble de la communauté de communes. Ainsi, il est estimé la réalisation potentielle d'environ 7500 nouveaux logements (hors rétention foncière et modifications ultérieures des documents d'urbanisme). A noter que près de 60% du gisement foncier se situe dans les secteurs déjà urbanisés (portant soit sur des dents creuses soit des espaces interstitiels susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement d'une certaine importance mais situés dans l'enveloppe urbaine existante), dont plus de la moitié porte sur des divisions parcellaires potentielles mais difficilement maîtrisables par la collectivité publique. L'ensemble des communes situées dans le bassin sud représente un peu moins de 45% du gisement foncier global du territoire alors même qu'elles accueillent près de 60% de la population.

L'offre foncière à court, moyen et long terme

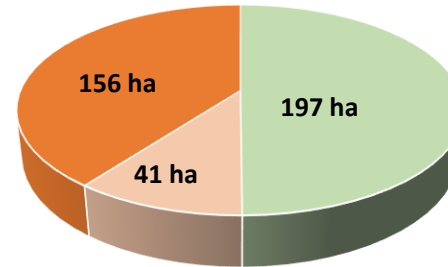


- ZONE URBAINE
- ZONE À URBANISER OUVERTE
- ZONE A URBANISER FERMÉE

Source : étude « Diagnostic foncier » de l'EPFO, traitement PLURALITÉS

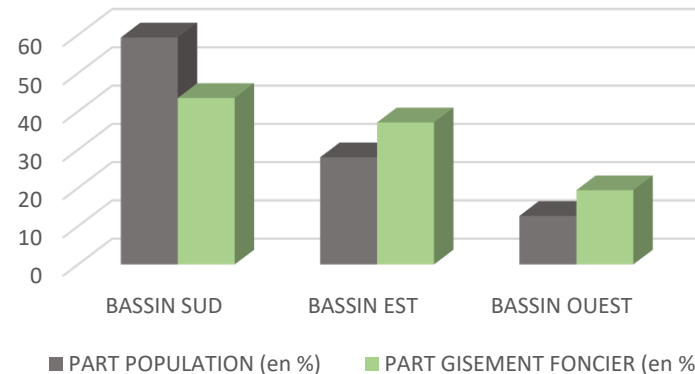
Il existe une décorrélation parfois importante entre le poids démographique de certaines communes et l'offre foncière disponible, tout particulièrement pour celles possédant un document d'urbanisme ancien (par exemple Claret, Murles ou encore Saint-Bauzille-de-Montmel). Les modifications ou élaborations en cours de documents d'urbanisme, notamment au regard de la mise en compatibilité obligatoire avec le SCoT, devraient permettre un rééquilibrage spatial de l'offre foncière à moyen terme.

Les lieux de l'offre foncière



- DENSIFICATION
- ESPACE INTERSTITIEL
- EXTENSION URBAINE

Répartition de la population et de l'offre foncière



- PART POPULATION (en %)
- PART GISEMENT FONCIER (en %)

Rappel du PAC

Expliciter la politique foncière envisagée, en recherchant des propositions concrètes d'intervention permettant de répondre à plus ou moins long terme aux besoins de la population existante et à venir. Préciser les outils mobilisables, et dans une logique de réinvestissement et de renouvellement urbain.

Retour des partenaires – DDTM 34

Le mode de développement par le biais de lotissement a eu son heure de gloire, qui s'efface peu à peu au profit du zéro artificialisation nette (ZAN). Cette prise de conscience progressive de la nécessité de retravailler les modèles de développement. A ce titre, la compensation est désormais un sujet crucial des opérations d'aménagement.

Pour rappel, le SRADDET a retenu le fait de tendre vers la ZAN à l'horizon 2040. Or, certains aménageurs essaient de tirer parti de cette situation, avant une application stricte de la ZAN, pour développer de nouvelles opérations dans les communes dotées de documents d'urbanisme anciens.

Retour des communes

Le renforcement des documents d'urbanisme est identifié comme nécessaire pour disposer d'outils de maîtrise des projets.

Des problématiques d'assainissement et d'accès à l'eau potable qui limitent certains potentiels.

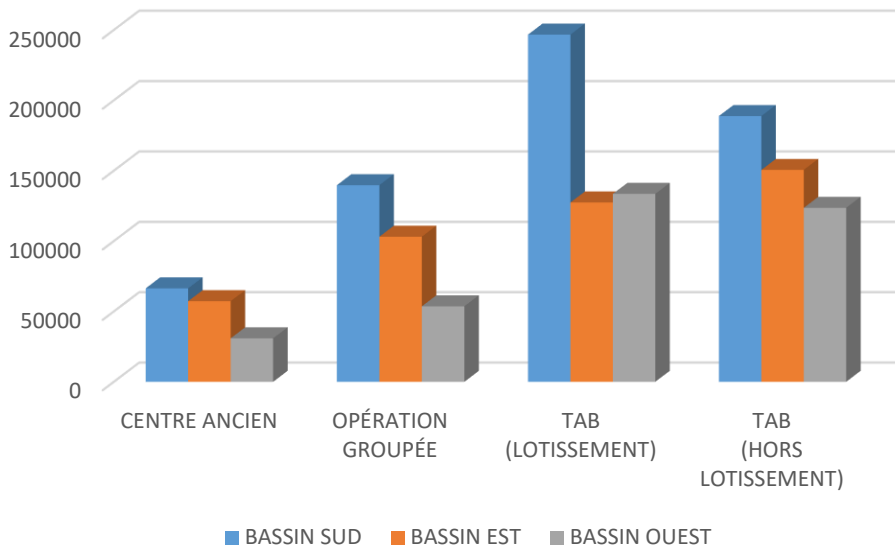
Une dynamique de vente de terrains à bâtir mais des prix de plus en plus élevés.

Depuis 2010, le prix moyen d'acquisition d'un terrain à bâtir, tout type confondu, s'établit autour de 165 000€ sur la communauté de communes. Néanmoins les prix s'avèrent très hétérogènes au sein du territoire, et parfois au sein même des trois bassins. Les prix d'acquisition sont en moyenne supérieurs à 200 000€ sur les communes d'Assas, Cazevieille, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc ou encore Saint-Jean-de-Cuculles ; l'analyse récente des annonces immobilières fait même état de prix de vente supérieurs à 300 voire 350 000€ pour certaines communes de la frange sud du territoire. Ces prix, en augmentation constante ces dernières années, excluent de fait une grande majorité des ménages, malgré des revenus moyens largement plus élevés (25 460€) que la moyenne départementale (19 850€) et légèrement supérieurs à ceux de la 3M.

Les prix d'acquisition sont généralement compris entre 100 et 150 000€ dans la plupart des communes des bassins ouest et est, voire en-dessous pour les communes les plus rurales (par exemple à Causse-de-la-Selle), ce qui confère à ces secteurs une attractivité nouvelle pour les primo-accédants qui ne peuvent pas, ou plus, s'établir sur les communes proches de Montpellier. A noter que l'offre de terrains à bâtir au sein d'opérations d'habitat groupé (constructions mitoyennes) permet de proposer des prix d'accession plus abordables.

Le pré-diagnostic du PLH avait bien montré cet intérêt des primo-accédants (principalement des familles avec enfants, 56%) pour l'acquisition de terrains à bâtir (71%) dans les pôles secondaires du territoire (21% à Saint-Mathieu de Trévières).

Prix moyens d'acquisition de terrains à bâtir (2010-2018)



Source : DVF, traitement PLURALITÉS

Caractéristiques des ménages primo-accédants

Source : pré-diagnostic

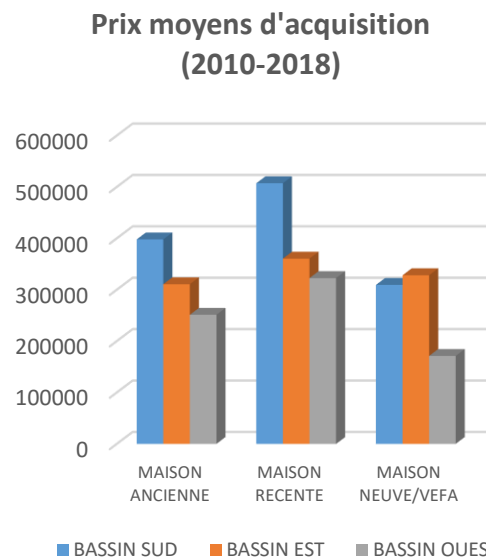
	Montant d'opération moyen	Montant moyen du PTZ	Apport personnel moyen
CC du Grand Pic Saint-Loup	250 634 €	43 248 €	21 889 €

Retour des partenaires – aménageurs/promoteurs

Les acteurs de l'aménagement font état d'une augmentation régulière ces dernières années des prix d'acquisition des terrains nus auprès des propriétaires vendeurs, ce qui engendre *in fine* des coûts de sortie plus élevés.

Un marché dans l'ancien et dans le neuf de plus en plus inabordable pour les ménages.

Les prix d'acquisition dans l'ancien, portant en très grande majorité sur des maisons individuelles, s'élèvent en moyenne à 360 000€ à l'échelle de la communauté de communes, et même 440 000€ pour les maisons récentes, ce qui est un niveau quasiment inaccessible pour des primo-accédants. Les prix les plus élevés se retrouvent là encore sur la frange sud mais également est du secteur, avec des montants moyens supérieurs à 450 voire 500 000€ (Assas, Cazevieille, Saint-Clément-de-Rivière, Saint-Gély-du-Fesc, Saint-Vincent-de-Barbeyrargues). Les prix sont plus abordables au sein des opérations d'habitat groupé (de l'ordre de 260 000€ en moyenne) ainsi qu'au cœur des centres anciens (moins de 200 000€) mais, pour ces derniers, souvent sur des biens nécessitant des travaux de réhabilitation et offrant moins voire pas d'espaces extérieurs. Les ventes d'appartements se concentrent essentiellement sur Saint-Gély-du-Fesc, et dans une moindre mesure sur Saint-Clément-de-Rivière.



Les prix moyens d'acquisition se situent actuellement autour de 3000 à 3500€/m², voire parfois au-delà lorsque des prestations complémentaires existent (résidence sécurisée, golf à proximité, etc.), avec une typologie portant en grande majorité sur du T3/T4.

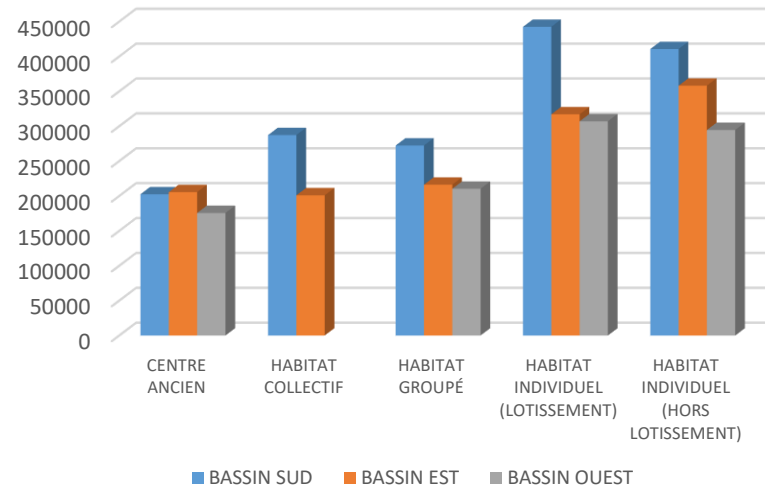
Retour des partenaires

Le développement d'une offre abordable apparaît nécessaire, compte tenu de la cherté des prix et de la faiblesse de l'offre foncière.

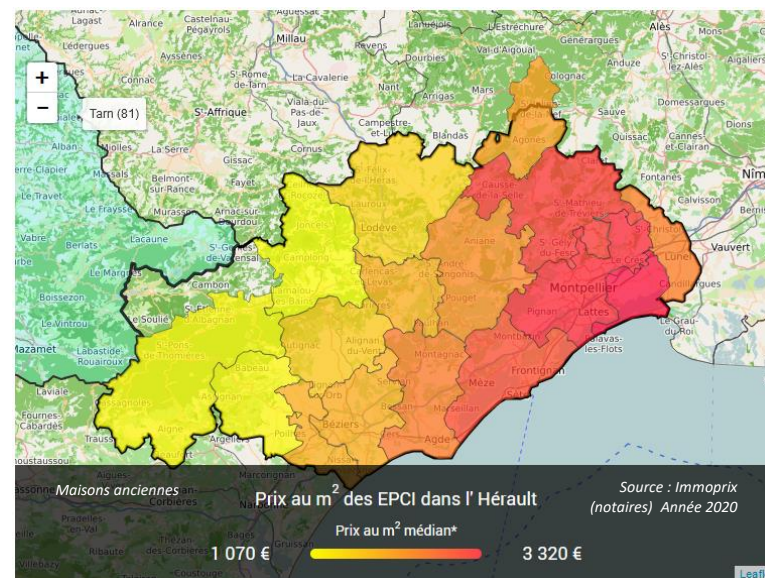
Bien que la plupart des acteurs n'aient pas expérimenté des montages en PSLA/BRS sur le territoire, la plupart se déclarent prêt à initier ce type de montage localement probablement en ciblant les communes du Sud du territoire.

2 opérateurs ont obtenu l'agrément OFS sur le département. SFHE a demandé son agrément début décembre. La Métropole de Montpellier prévoit d'engager une étude de faisabilité sur son propre OFS en 2021

Prix moyens d'acquisition (2010-2018)



Source : DVF, traitement PLURALITÉS

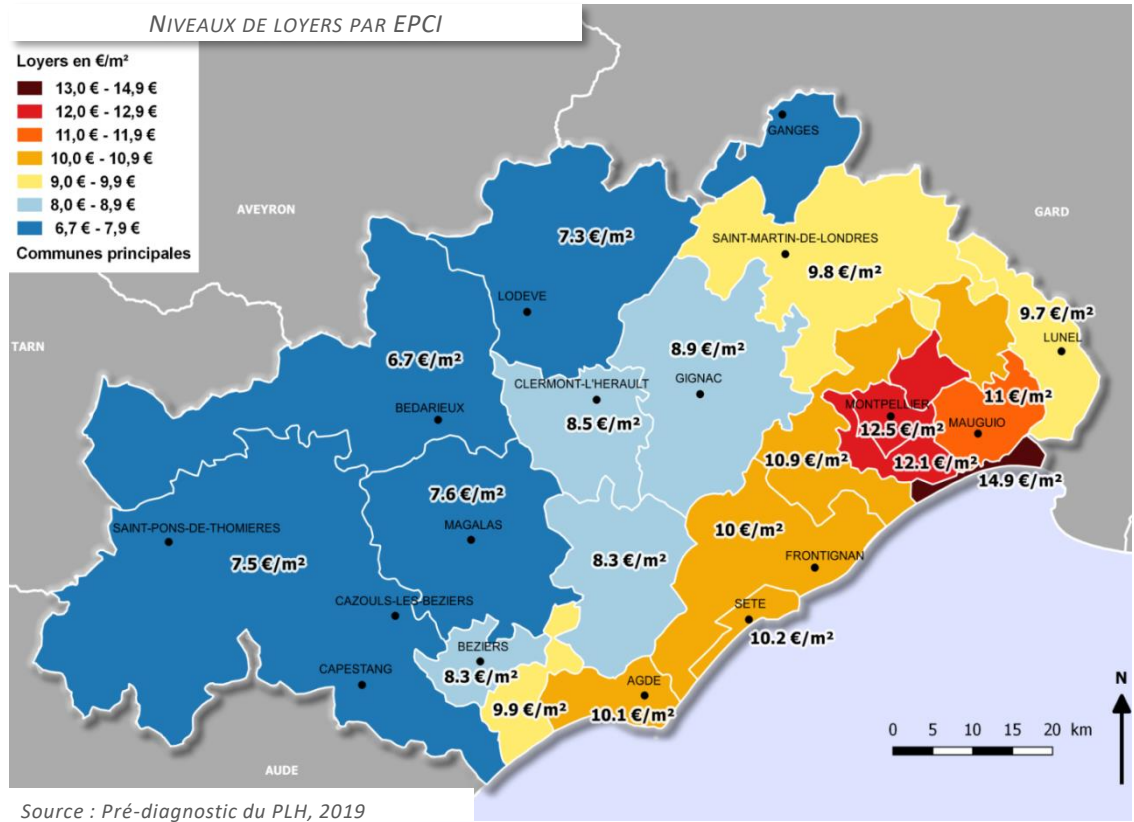


Un parc locatif privé dont le niveau de loyer est élevé

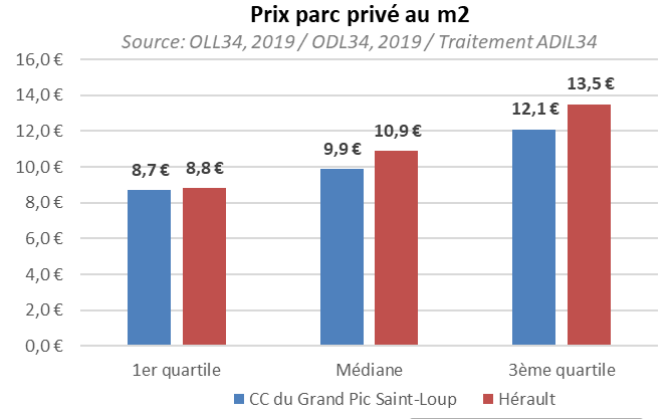
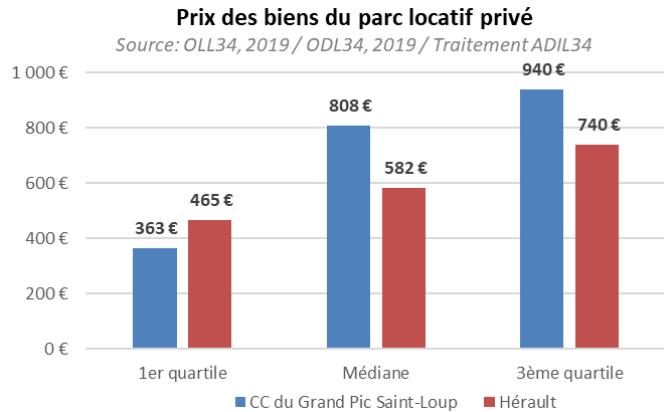
Dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat, le Département a mis en place un observatoire des loyers porté par l'ADIL 34. Le niveau de loyer médian observé sur le territoire est de 9,9€/m², ce qui en fait un des EPCI avec les prix de loyers les plus élevés du département en dehors de la métropole et du littoral. Au niveau communal, Saint-Gély-du-Fesc et Saint-Clément-de-Rivière, du fait de leur proximité de la métropole, ont des loyers compris entre 10 et 10,9€/m².

Si on analyse les prix médians des biens mis à la location sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup, ceux-ci s'avèrent plus élevés qu'ailleurs : le prix médian atteint 808€, contre 582€ à l'échelle départementale. Cela est probablement lié à la typologie des biens mis en location (plus grandes typologies qu'ailleurs et en particulier des maisons).

Ainsi sur le territoire du Grand Pic Saint-Loup, la grande majorité des communes, qui appartiennent à la deuxième et troisième couronne de l'aire urbaine montpelliéraine ont un prix du loyer compris entre 9 et 9,9€/m². Seules les communes jouxtant Montpellier, comme Saint-Gély-du-Fesc ou Saint-Clément-de-Rivière ont un prix du loyer compris entre 10 et 10,9€/m².



Source : Pré-diagnostic du PLH, 2019



Un niveau de production inférieur aux objectifs SCOT, en diminution depuis 2015

Le PADD du SCoT envisage une croissance moyenne de 1.5% par an entre 2013 et 2030 (60 500 habitants à l'horizon 2030). Pour y parvenir, le SCOT a retenu un niveau de production de 7 720 logements entre 2013-2030, soit 454 logements par an.

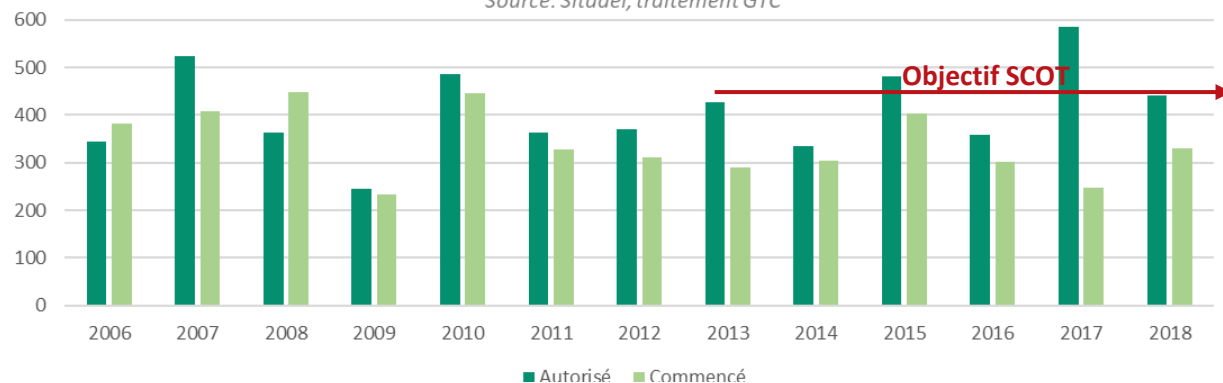
Entre 2013 et 2018, 2627 logements ont été autorisés, soit 437 logements en moyenne par an, un niveau inférieur d'une vingtaine d'unités à l'objectif fixé par le SCOT.

L'année 2017 est marqué par un pic d'autorisation (585), qui peut correspondre à la caducité des POS avant la mise en place des PLU. En moyenne depuis 2006, 17% des logements autorisés ne sont pas commencés (les causes les plus répandues étant les abandons, les recours...).

On constate une décélération progressive du rythme de production sur le Pic Saint Loup, également perceptible sur les intercommunalités voisines, exceptée la Métropole de Montpellier, dont l'indice de construction atteint entre 2012 et 2017 13,5 logements pour 1 000 habitants contre 6,6 pour la CC GPSL et 6,3 pour la CC Vallée de l'Hérault.

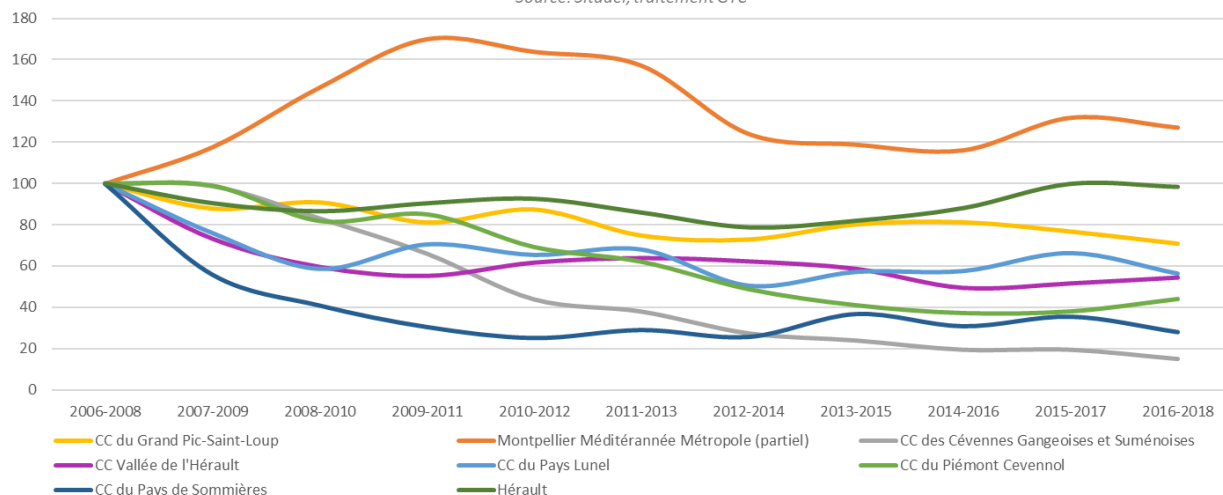
Evolution de la production de logements neufs

Source: Sitadel, traitement GTC



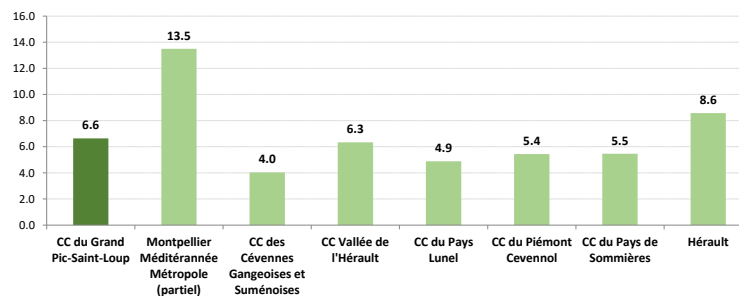
Evolution du nombre de logements commencés

Source: Sitadel, traitement GTC



Indice de construction 2012-2017

Sources : INSEE RP 2017, Sitadel) - Traitement GTC



Une concentration de la production dans la frange sud du territoire

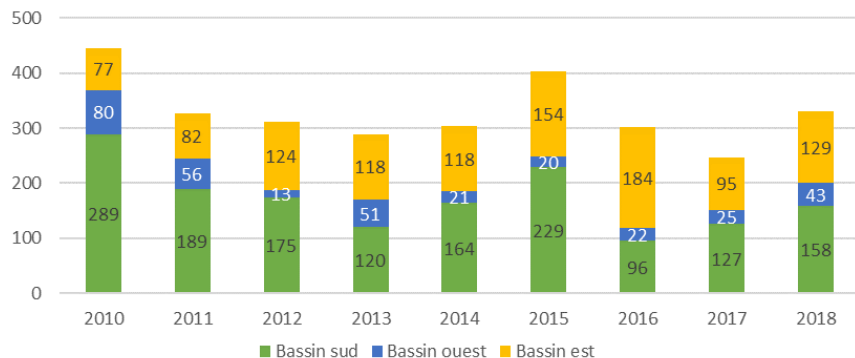
Localement, une dynamique de production portée par le Bassin Sud

Entre 2010 et 2018, 2 960 logements ont été commencés sur le territoire. Les dynamiques de construction ont été variables d'un bassin à l'autre :

- Le bassin Sud, avec près 1500 logements commencés entre 2010 et 2018 (193 logt/an) représente 50% des logements commencés du territoire dont la moitié ont été construits sur Saint Gély du Fesc. Malgré ce dynamisme, le nombre de logements commencés est en recul par rapport à la période 1999-2010.
- Le bassin Est a vu au contraire une montée en puissance progressive du rythme de production sur la période la plus récente : près de 1000 logements en 8 ans, dont la moitié depuis 2015.
- Enfin, le bassin Ouest a eu un rythme de production plus faible sur la période récente: 330 logements commencés, soit 11% du volume total du territoire. Une vingtaine de logements ont été mis en chantier annuellement entre 2014 et 2017. En 2017, le volume de logements commencés s'est vu doublé, retrouvant des niveaux similaires au début des années 2010.

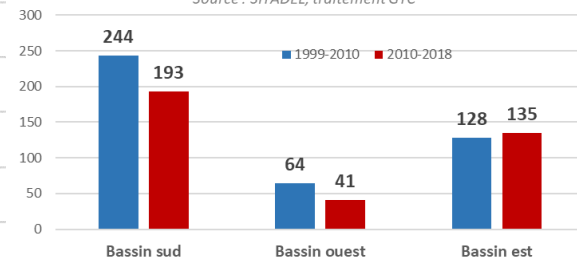
Les logements commencés par bassin

Source: Sitadel, traitement GTC



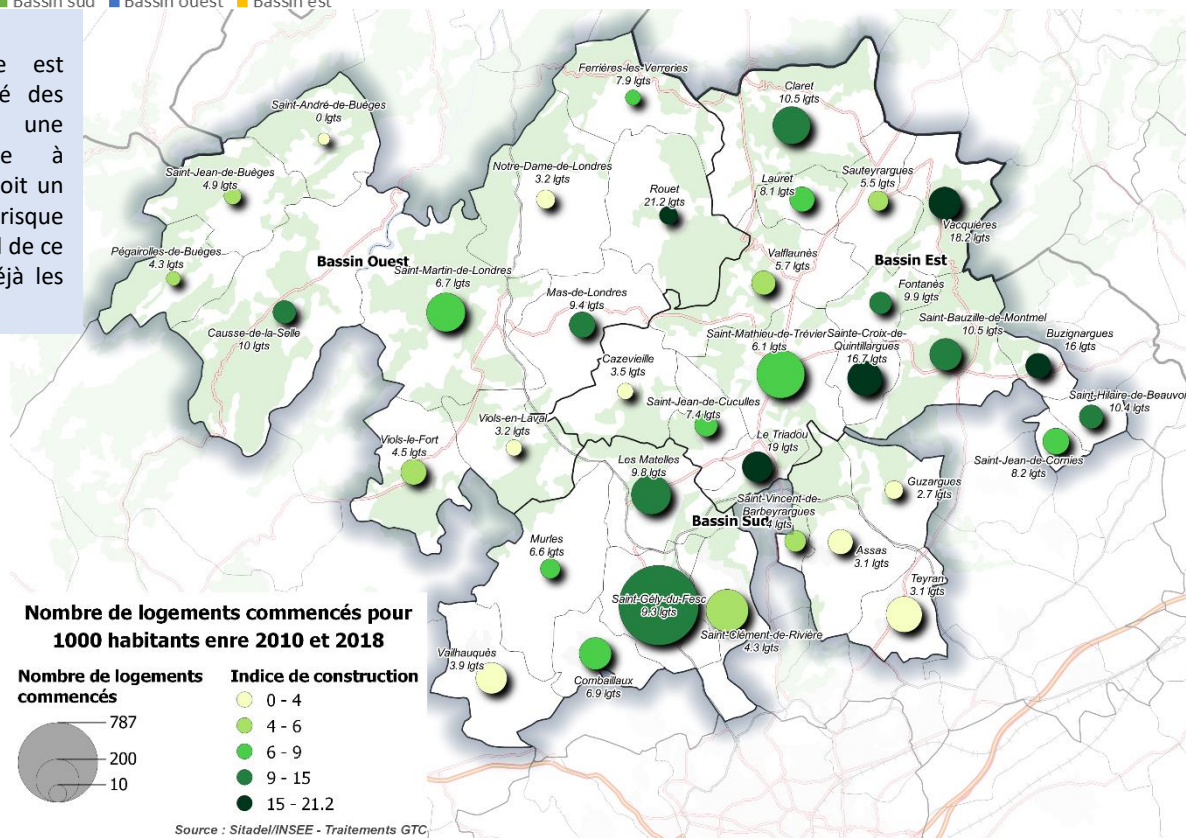
Nombre de logements commencés (par an)

Source : SITADEL, traitement GTC



Retour des communes

La division parcellaire est relevée par la majorité des communes comme une problématique difficile à maîtriser : le SCOT prévoit un objectif de 10% qui risque d'être dépassé au regard de ce qu'observe d'ores et déjà les communes.



Une production qui se diversifie

Une production de logements individuels dominante, avec quelques évolutions dans le bassin Sud

Depuis 2010, la part de logements collectifs a été relativement faible (14,5%), voire nulle en résidences (1%).

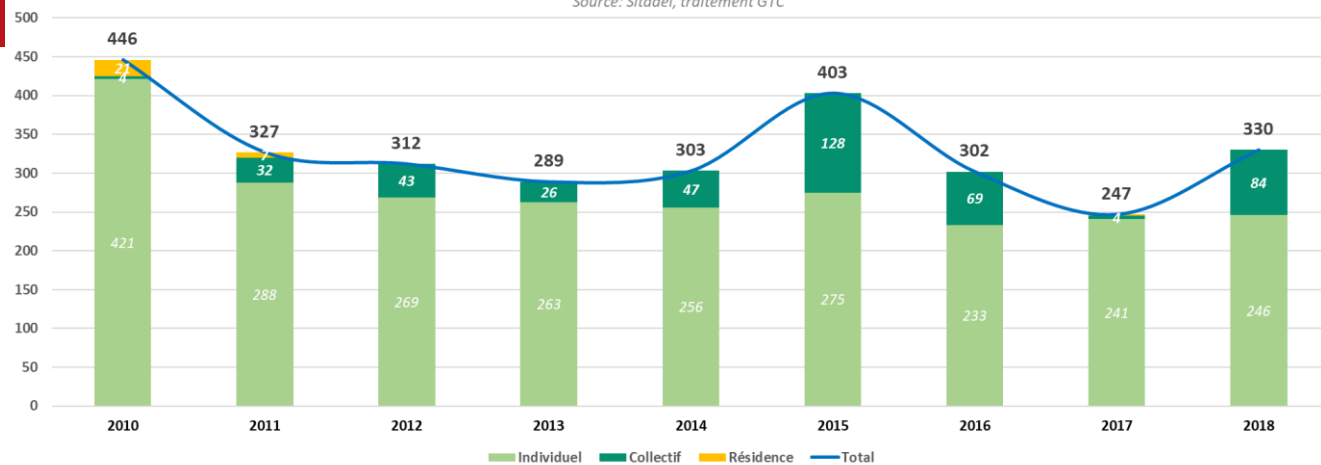
Les mises en chantier en résidence, concentrées dans les années 2010 et 2011 (28 logements), se situent à Saint Gély du Fesc (21 logements), au Rouet (4 logements) et Saint Mathieu de Trévières (3 logements). Il s'agit de logements destinés à un public très ciblé de type résidence pour personnes âgées, résidences pour étudiants, résidence de tourisme, résidence hôtelière à vocation sociale...

Bien que l'individuel reste dominant, la part prise progressivement par le collectif traduit une évolution des modes de production sur le territoire. Le bassin Sud concentre 73% de cette production, 20% pour le bassin Est.

Ce changement de paradigme est également visible au travers des formes individuelles. On distingue en effet l'individuel pur, et l'individuel groupé, ce dernier faisant la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement). Sur la période récente, sa part a augmenté de 13 points (27% de l'individuel).

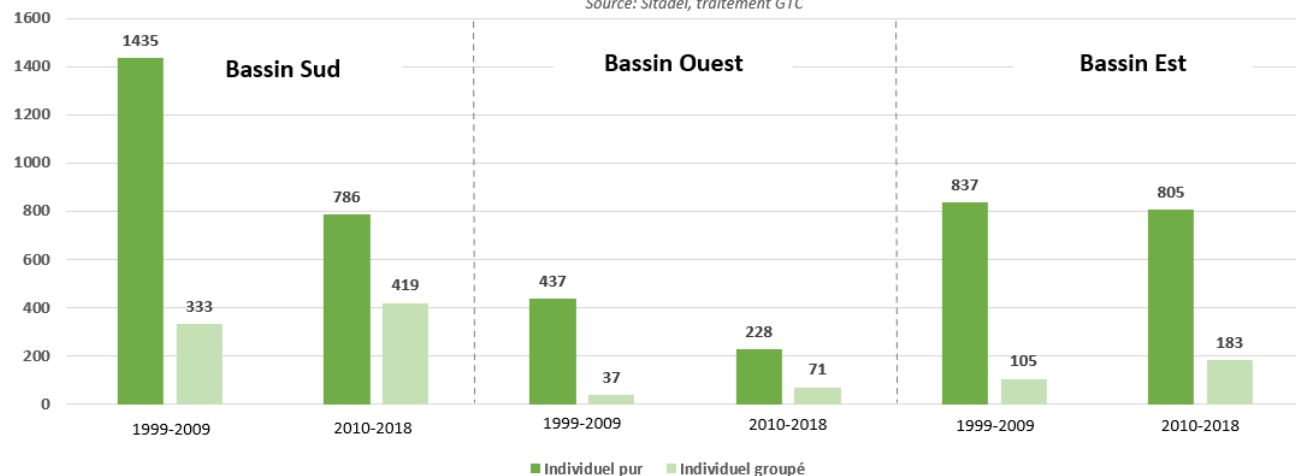
Nombre de logements commencés par an CC du Grand Pic Saint Loup

Source: Sitadel, traitement GTC



Evolution de la production en individuel par secteur

Source: Sitadel, traitement GTC



Retour des communes

La grande majorité des communes identifient un besoin de renforcer les échanges en amont des projets avec les propriétaires, aménageurs ou bailleurs afin de maîtriser les formes urbaines, les types de d'opérations (typologies, densité, publics cibles...).

Synthèse

- Une hausse régulière des prix d'accession au foncier avec, sur certains secteurs, un prix du terrain plus élevé (supérieur à 250 voire 350 000 euros) que le coût de la construction (entre 130 et 180 000 euros)
- Une offre foncière qui se réduit peu à peu dans les secteurs tendus, avec une concurrence de plus en plus féroce entre aménageurs/promoteurs ce qui engendre *in fine* des prix de sortie plus élevés
- Une offre foncière souvent plus généreuse, notamment en raison de documents d'urbanisme anciens, dans les villages ou bourgs ruraux où la pression foncière est actuellement moins forte.
- Une mise en compatibilité progressive des documents d'urbanisme avec les orientations du SCoT, ce qui devrait amener à une cohérence d'ensemble de l'offre foncière
- 370 logements commencés par an entre 2010 et 2018 contre 437 dans les années 2000 soit 6,6 logements / an pour 1000 hbts (13.5 sur Montpellier Nord),
- Une évolution de la production de logements (diminution de l'individuel pur et du collectif au profit de l'individuel groupé)
 - Des opérations d'aménagement qui proposent une offre de logements plus diversifiée, souvent en lien avec l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Une qualité disparate des opérations, avec parfois des réalisations « hors contexte »
- Des divisions parcellaires qui s'avèrent peu maîtrisée / maîtrisables par les collectivités.

Bassin Est

Un enjeu de maîtrise de la division parcellaire

Des documents d'urbanisme à adapter régulièrement pour ne pas être débordé / Une mise à niveau et en cohérence des documents d'urbanisme pour orienter la production

Bassin ouest

Des échanges à renforcer avec les porteurs de projets

Bassin Sud

Un enjeu de division parcellaire

Des échanges à renforcer avec les porteurs de projets

Une mise à niveau et en cohérence des documents d'urbanisme pour orienter la production

Une amélioration attendue sur les opérations réalisées dans le cadre d'opérations plus denses

Enjeux

- Améliorer la qualité des opérations dans un contexte de densité, de limiter la sélectivité des populations par les prix immobiliers, qui, en se renchérissant, commencent à éloigner les familles des communes.
 - Maîtriser la division parcellaire. Pour rappel, le SCOT prévoit un objectif de 10%, objectif que les communes craignent de dépasser dans le contexte actuel.
- A titre indicatif, dans le bassin Est, en zone U, la division parcellaire représente 40% du potentiel de densification. Par ailleurs, dans le bassin Sud, certaines communes ont mis en place dans leur règlement l'obligation de créer un logement social pour 3 logements créés. A travers cet outil, elles espèrent limiter la division parcellaire des particuliers, qui ne peuvent pas faire appel à un bailleur pour un seul logement, sauf à se rassembler avec plusieurs propriétaires pour créer un micro-lotissement.*
- Renforcer les échanges en amont des projets avec les propriétaires, aménageurs ou bailleurs afin de maîtriser les formes urbaines, les types de d'opérations (typologies, densité, publics cibles...).

DIAGNOSTIC

Partie 4 Les publics spécifiques

Une part de jeunes en forte baisse, particulièrement dans le bassin Sud

Des jeunes concentrés dans le sud du territoire, mais dont les effectifs globaux sont en recul

En 2017, la CC du Grand Pic St Loup recense 6 900 personnes âgées de 15 à 29 ans. Ces derniers représentent 14,3% de la population, un niveau inférieur au département de l'Hérault (18,8%).

Le bassin Sud, le plus urbanisé, concentre la plus forte proportion de jeunes (14,4% de la population de ce secteur), et à lui seul 59% des jeunes du Grand Pic Saint Loup. Cette proportion est sans doute à lier avec la proximité de la Métropole Montpellieraine et la présence du Campus de Bissy à Saint Clément de Rivière. Cependant, les communes de ce bassin ont connu la diminution la plus importante de la part de jeunes depuis 2012 (-2 points). En comparaison, la plus grande baisse observée dans les territoires de référence est de 1 point (Pays de Lunel).

Cette part relativement faible de jeunes sur le territoire s'explique en partie par une offre universitaire limitée : en termes d'offre en enseignement supérieur, la CC accueille uniquement deux formations en BTS situées à St Clément de Rivière.

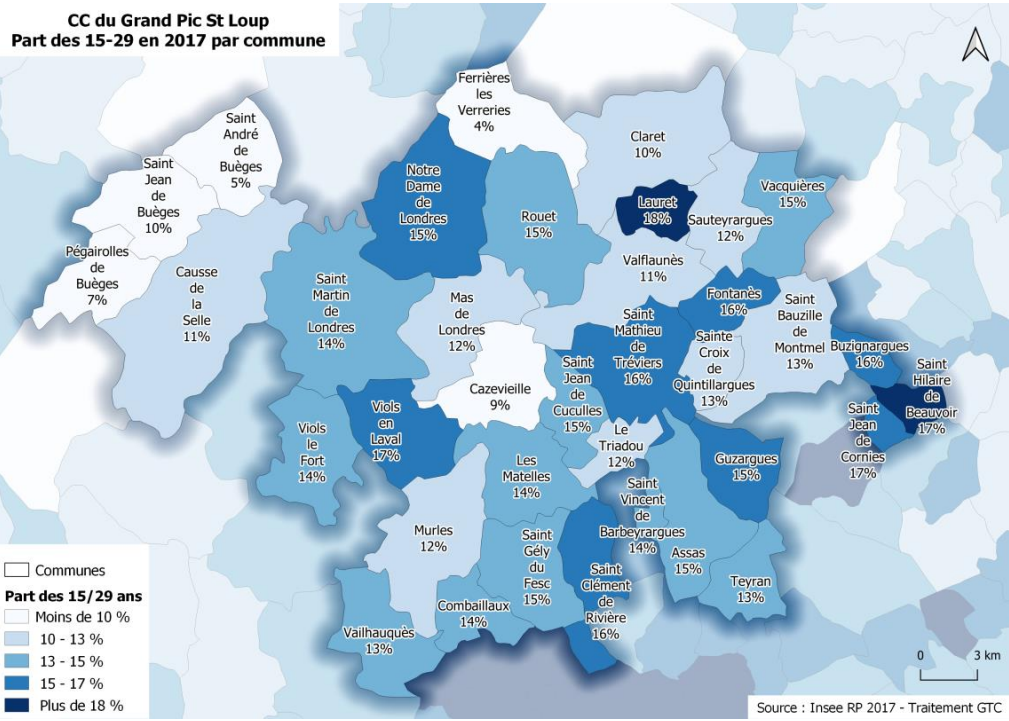
Parmi les 20-24 ans, 29% disposent de leur propre logement, un taux particulièrement faible par rapport au Département, où 63% d'entre eux ont déjà délogés. Parmi les 20-24 disposant de leur propre logement, 68% sont locataires du parc privé non meublé, et 10% locataires d'un logement meublé. Seul 5% loge dans le parc HLM.

L'enjeu de décohabitation est également marqué chez les 25-29 ans : ils sont 62% à disposer de leur propre logement dans la CC contre 84% à l'échelle départementale. La part de locataires HLM est identique à celle des 20-24 ans.

Il existe donc un potentiel de décohabitation de jeunes du territoire auquel pourrait répondre une offre plus développée en petits logements, dans le parc locatif privé comme social.

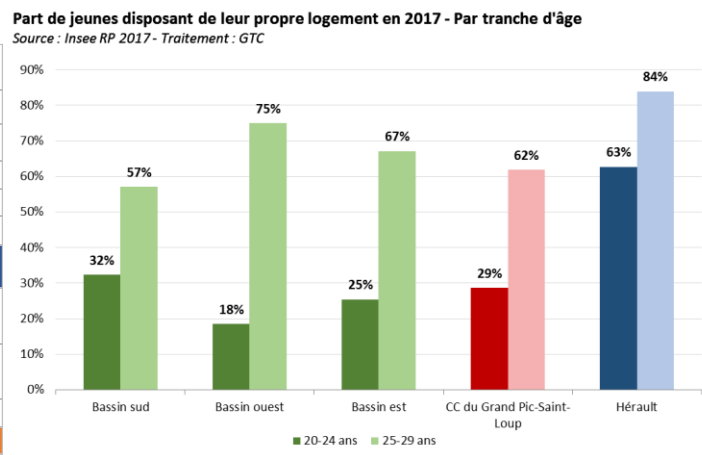
La CC du Grand Pic Saint-Loup n'accueille aucune structure d'hébergement pour jeunes (FJT ou résidence sociale), excepté le Campus de Bissy dont la cible est plutôt composé d'étudiants de Montpellier.

Il existerait dans le Bassin Est des besoins non satisfaits pour les salariés agricoles et viticoles. En effet, cette population aux revenus modestes peine aujourd'hui à se loger sur le territoire à proximité des lieux d'emploi.



	2012		2017	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Bassin sud	4494	16.4%	4088	14.4%
Bassin ouest	844	14.6%	834	13.7%
Bassin est	1895	15.1%	1951	14.3%
CC du Grand Pic-Saint-Loup	7233	15.8%	6873	14.3%
Montpellier Méditerranée Métropole (partiel)	11141	16.9%	12120	16.3%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	1659	13%	1678	13%
CC du Pays Lunel	8206	17%	7953	16%
Hérault	209281	19.4%	215235	18.8%

Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC



Le défi de l'adaptation des logements face à une population vieillissante

Un territoire vieillissant, avec une majorité de propriétaires occupants

En 2017, la CC du Grand Pic St Loup compte 3924 personnes de plus de 75 ans, soit 8,2% de la population.

La part des personnes âgées a augmenté depuis 2012, et ce de manière similaire entre les 60-74 ans (+4% par an) et les + 75 ans (+3,4% par an).

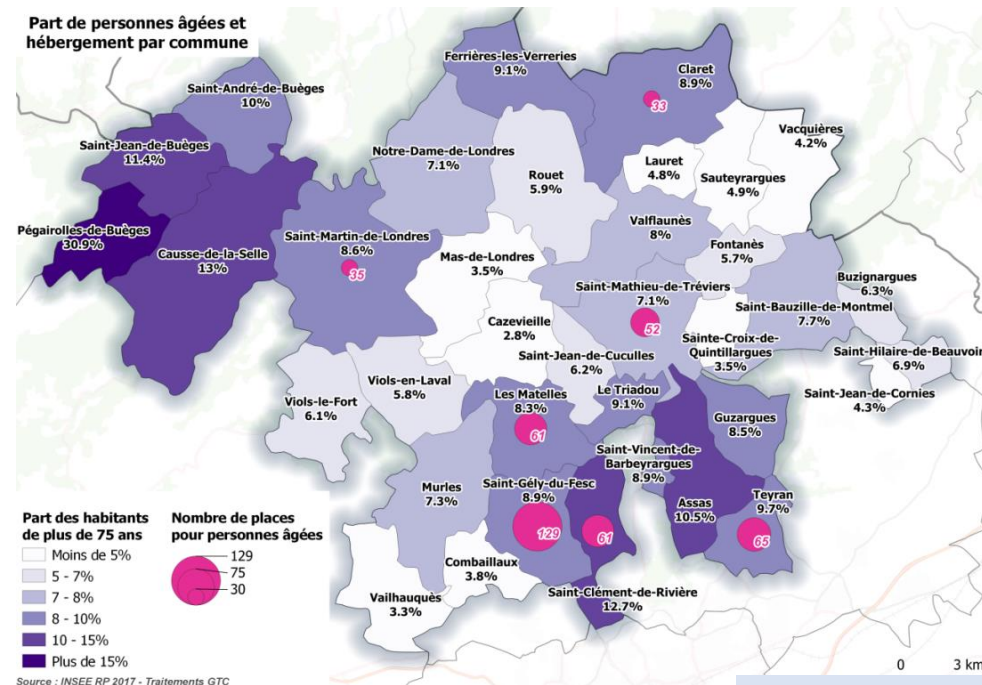
Cette évolution est particulièrement rapide comparativement aux territoires de référence, où elle dépasse rarement les +3% par an.

Le Grand Pic Saint Loup se démarque par la part de jeunes seniors : 19% de la population est âgée de 60 à 74 ans, 17% dans le département. Dans le bassin Sud, leur part atteint 22% de la population.

Les seniors sont très largement propriétaires : 90% des 65-79 ans et 85% des plus de 80 ans.

La part de personnes âgées locataires du parc privé augmente légèrement quant à elle pour les seniors âgés de + 80 ans, ce qui peut être la résultante de la vente d'un bien, du rapprochement vers des centres bourgs équipés et/ou la recherche d'un bien de moindre superficie.

Il existe donc un enjeu fort d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, particulièrement dans le parc privé. Cette réflexion a déjà été engagée au niveau départementale et il convient de la poursuivre à l'avenir.



	60-74 ans			Plus de 75 ans		
	Volume	Part	Taux de croissance annuel 2012-2017	Volume	Part	Taux de croissance annuel 2012-2017
Bassin sud	6094	22%	3.8%	2535	9%	3.9%
Bassin ouest	966	16%	4.4%	483	8%	2.3%
Bassin est	2182	16%	4.5%	906	7%	2.8%
CC du Grand Pic-Sai	9242	19%	4.0%	3924	8%	3.4%
Montpellier Méditerranée Métropole (partiel)	12191	16%	2.9%	5848	8%	4.6%
CC des Cévennes Gangeoises et	2632	20%	2.3%	1762	13%	1.4%
CC du Pays Lunel	8072	16%	2.8%	4271	9%	0.8%
Hérault	198589	17%	3.0%	112305	10%	1.6%

Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC

Retour des partenaires – ADIL 34

Une attention particulière doit être portée aux besoins liés au vieillissement de la population, que ce soit en termes financier (à destination des propriétaires occupants notamment) que d'ingénierie pour favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

CD 34

Dans le cadre de son PDH récemment adopté, le Département prévoit un renforcement des aides à la production, avec un bonus pour la création de logements adaptés à l'autonomie des personnes vieillissantes

Hérault Logement

Le bailleur est certifié HSS (Habitat Seniors Services), c'est-à-dire qu'il produit des logements adaptés aux seniors (+65 ans) afin de favoriser le maintien à domicile. Une attention particulière est ainsi portée à l'adaptation de l'appartement (pièce d'eau notamment), aux parties communes (éclairage), et au niveau de services et équipements environnants. Saint Gély du Fesc et Saint Mathieu de Tréviers disposent de logements labellisés HSS.

Une offre développée en EHPAD mais aucune résidence autonomie

Les personnes se dirigent tardivement en structure dédiée. Ainsi, jusqu'à 89 ans, elles sont encore plus de 80% à vivre en logement ordinaire. C'est à partir de 90 ans que la part de personnes âgées en structure dépasse celle des seniors en logement ordinaire. Cela suggère une volonté des ménages âgés de rester le plus longtemps possible à domicile, le cas échéant cela peut également être la conséquence de l'absence d'offre intermédiaire. L'intercommunalité ne compte en effet aucune résidence autonomie.

L'offre en EHPAD est en revanche assez développée : 8 structures qui offrent 453 places au total. La CC du Grand Pic St Loup comptabilise ainsi 115 places pour 1000 habitants de plus de 75 ans contre 92 à l'échelle départementale.

Ces structures sont concentrées en grande majorité dans le Sud du territoire, en particulier Saint Clément de Rivière et Saint Gély du Fesc (42% de l'offre locale).

Le tarif mensuel moyen observé atteint 2378€ pour une place en EPHAD. Si une partie de l'offre en EHPAD est relativement accessible aux ménages âgés du territoire, seuls les 20% les plus riches du territoire peuvent supporter le tarif moyen des EHPAD du territoire tout en gardant un reste à vivre à 50%. Les EHPAD les plus chers du territoire sont quant à eux accessibles à une part infime de la population âgée.

Les personnes âgées pouvant vivre de manière autonome se maintiennent donc longtemps dans leur logement, ce qui correspond la plupart du temps aux souhaits des ménages. En revanche, cela implique de penser l'adaptation des logements, à la fois dans le parc privé et le parc social, de manière à permettre un maintien à domicile le plus prolongé possible.

Structures d'hébergement pour personnes âgées
Source : Finess, export au 16-03-2021 - Traitement GTC

Commune	Type de structure	Capacité	Tarif journalier T1	Tarif mensuel T1
St Clément de Rivière	EHPAD LA PALMERAIE	61	96 €	2 886 €
Les Matelles	EHPAD NOTRE DAME	61	65 €	1 947 €
Claret	EHPAD L'ORTHUS	33	58 €	1 753 €
St Gély du Fesc	EHPAD KORIAN LES GARDIOLES	59	101 €	3 027 €
	EHPAD LA BELLE VISTE	70	77 €	2 318 €
St Martin de Londres	EHPAD ATHENA	51	79 €	2 367 €
St Matthieu de Trévières	EHPAD LA QUINTESSENCE	52	98 €	2 933 €
Teyran	EHPAD D'AUBETERRE	66	60 €	1 792 €
CC GPSL		453	79 €	2 378 €

Taux d'équipement en hébergement pour personnes âgées

Source : Finess, export au 16-03-2021 - Panorama Dress 2019 - Traitement GTC

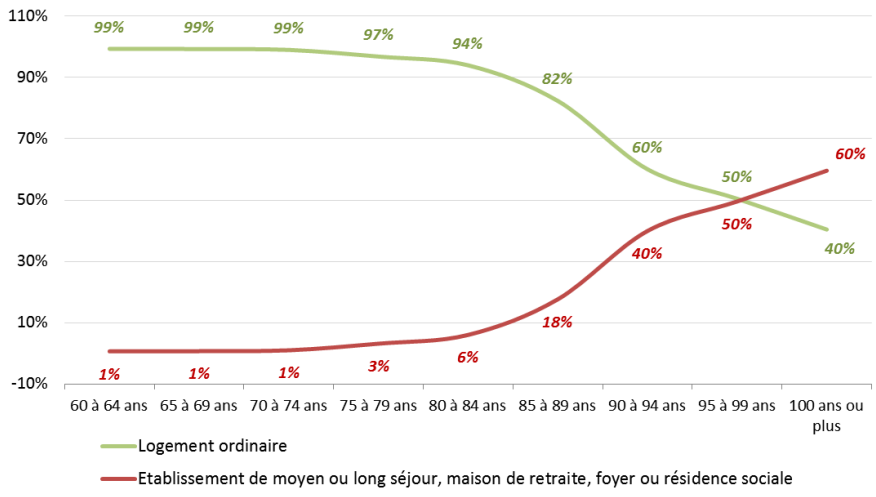
	Capacité	Taux d'équipement pour 1000 hab. de + de 75 ans
CC GPSL	453	115
Hérault	10298	92
Occitanie	65067	104
France métro	721185	119

Retour des partenaires – CD 34

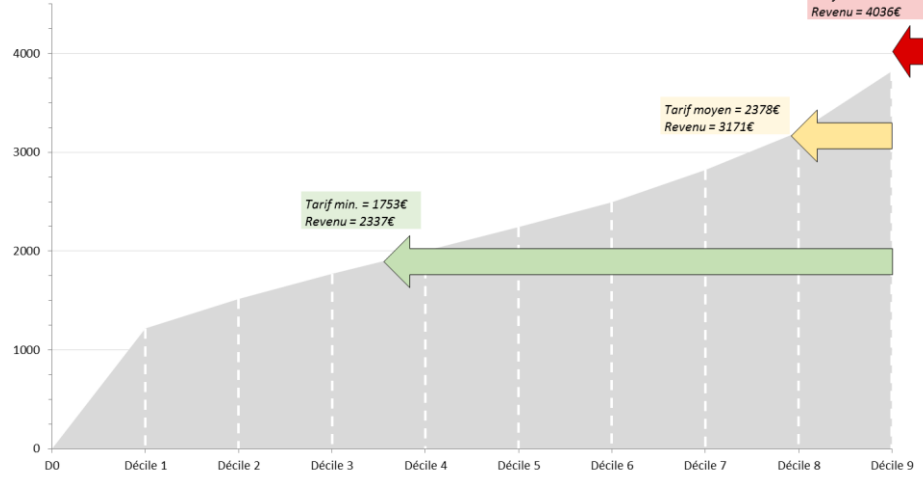
Le schéma départemental de l'autonomie 2017-2021 ne prévoit pas de création de places en EHPAD ni en EHPA. Sur le volet accompagnement des personnes âgées, il n'est pas prévu à ce jour de création de nouvelles structures médico-sociales dans le cadre du schéma de l'autonomie. En revanche tout projet innovant concernant le développement d'une offre intermédiaire (habitat partagé etc...), abordé sous le prisme du logement, est bienvenu en complément et en lien avec les structures médico-sociales déjà installées sur le territoire.

Âge d'entrée en structure des personnes âgées du Grand Pic Saint Loup

Source : Insee Tableaux détaillés 2017 - Traitement GTC



Accessibilité financière des EHPAD (reste à vivre 25% pour un F1)
Filosofi 2018 - pour-les-personnes-agees.gouv.fr - Traitement GTC



Lecture : il faut avoir un revenu mensuel au moins égal à 2337€ pour pouvoir accéder à l'EHPAD le moins cher du territoire tout en conservant un reste à vivre à 25%. L'EHPAD le moins cher n'est donc accessible qu'aux ménages à partir du 3e décile.

Un territoire bien doté pour l'hébergement des personnes en situation de handicap

En 2018, on compte 1612 ménages allocataires de l'allocation adultes handicapés (AAH), soit 5,9% des adultes de plus de 20 ans du territoire. Cette part est relativement faible comparé au Département (9,6% de bénéficiaires), et légèrement en hausse durant la dernière décennie.

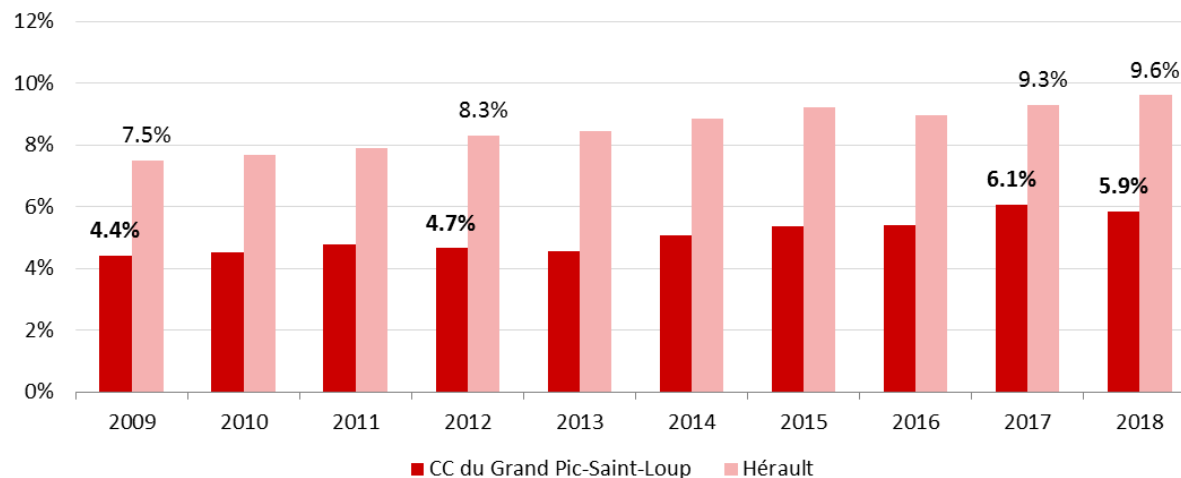
Le nombre de ménages percevant l'Allocation Education Enfant Handicapé a lui aussi augmenté. Cette allocation est versée aux familles qui assument la charge d'un enfant handicapé de 0 à 19 ans. Elle ne permet pas de connaître la nature du handicap. En 2019 il y avait ainsi 388 enfants ouvrant à leurs parents des droits à l'AAEH (allocation d'éducation de l'enfant handicapé) sur le territoire, soit 4% des enfants de la CC du Grand Pic Saint Loup.

Le territoire compte 5 établissements hébergeant des adultes en situation de handicap, offrant au total 107 places. Il s'agit de structure de petite taille (en moyenne 21 places) qui, pour certaines, dispensent également un accueil de jour.

Le territoire est bien équipé, avec 4,6 places pour 1000 habitants de 20 à 59 ans, contre 3,6 à l'échelle départementale.

Part de bénéficiaires de l'AAH dans la population de plus de 20 ans

Source : CafData- Traitement : GTC



Structures d'hébergement pour adultes handicapés

Source : Finess, export au 16-03-2021 - Traitement GTC

Commune	Type de structure	Raison sociale	Capacité
St-Martin-de-Londres	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	FH LES HAUTES GARRIGUES	38
	Etab.Accueil Non Médicalisé pour personnes handicapées	FV LES HAUTES GARRIGUES	4
Viols-le-Fort	Foyer Hébergement Adultes Handicapés	FH LES GRANDS ARBRES	30
St-Mathieu-de-Trévières	Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	MAS DU CENTRE A.P.I.G.H.R.E.M.	15
	Etab.Acc.Médicalisé en tout ou partie personnes handicapées	EAM APARD	20
CC GPSL			107

Taux d'équipement en hébergement pour personnes handicapées

Source : Finess, export au 16-03-2021 - Panorama Dress 2019 - Traitement GTC

	Capacité	Taux d'équipement pour 1000 habitants de 20 à 59 ans
CC GPSL	107	4.6
Hérault	2043	3.6
Occitanie	14912	5.2
France métro	135728	4

Peu de ménages en situation de précarité sur le territoire

En 2018, le territoire comptabilisait 488 ménages **bénéficiaires du RSA**, un volume relativement stable depuis 2016. L'entrée en vigueur de la prime d'activité au 1^{er} janvier 2016, venue remplacer le RSA dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste) explique la chute du nombre d'allocataires à partir de cette date.

Le nombre de **demandeurs d'emploi en fin de mois** a augmenté continuellement entre 2009 et 2018, avec un ralentissement de cette hausse sur la période récente. Les dernières données disponibles montrent une diminution sur la dernière année, avec 3400 demandeurs en 2019.

Pour faire face aux situations de précarité, le Département apporte une aide financière sous forme de subvention ou de prêt via le **Fond de Solidarité Logement (FSL)**. Chaque département possède son FSL et les aides doivent notamment servir à payer les dépenses liées à l'entrée dans le logement ou au maintien dans le logement (dettes de loyers et charges, factures d'électricité, de gaz, d'eau et de téléphone, frais d'huissier, ...). En 2019, 57 ménages ont bénéficié d'une aide du FSL sur l'EPCL, pour un montant total de 33 857€. La moitié de ce budget a bénéficié à des ménages de Saint-Gély-du-Fesc et de Saint-Mathieu-de-Trévières.

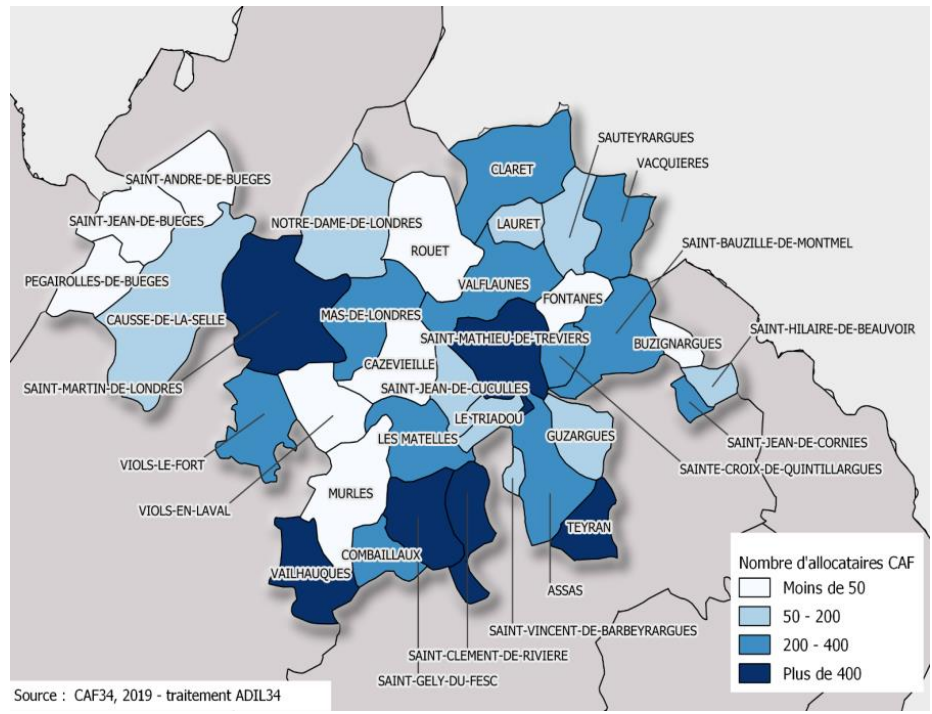
Rappel du PAC

Anticiper les besoins en hébergement pour la période 2020-2025 (1 place par tranche de 2 000 habitants) compte tenu de la croissance démographique prévue dans le SCOT.

Le nombre de ménages précaires est relativement limité sur le territoire. Elle est cependant présente **à la fois chez les propriétaires (8% des propriétaires occupants sont considérés comme très modestes, soit 1550 ménages) et les locataires (17,9% des locataires ont un niveau de revenu à 1096€ par unité de consommation sur le territoire)**

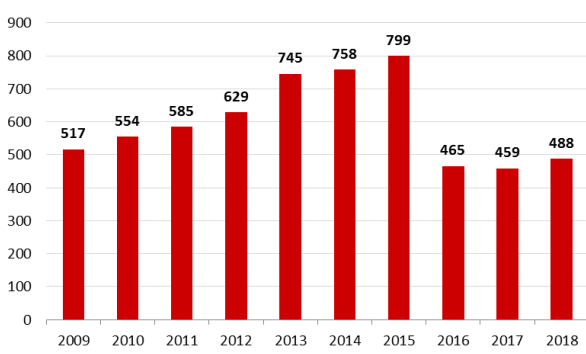
La carte ci-après présente le nombre d'allocataires CAF par commune. Les communes accueillant un nombre important de bénéficiaires des aides de la Caisse d'Allocations Familiales correspondent globalement aux communes ayant un parc social développées. Parmi elles, les communes SRU comptent toutes deux plus de 400 bénéficiaires des aides de la CAF.

En terme d'offre, on compte 106 logements locatifs sociaux de type PLAI (13% des LLS) et une résidence hôtelière à vocation sociale (les Iles Bleues à Saint-Clément de Rivière)..

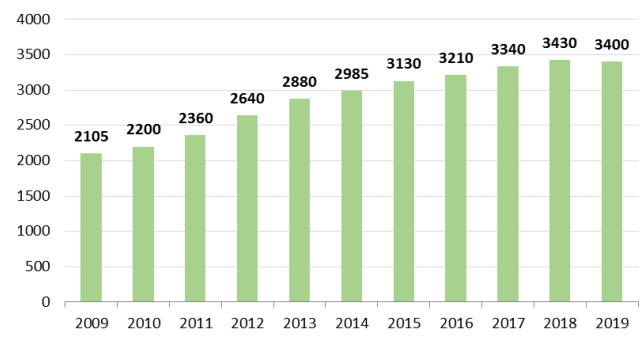


Source : CAF34, 2019 - traitement ADIL34

Evolution du nombre de ménages bénéficiaires du RSA
Source : Insee RP 2017 - Traitement : GTC



Evolution du nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois
Source : Insee RP 2017 - Traitement : GTC



Un objectif de création de 8 places en aire d'accueil

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup est dotée d'une aire d'accueil d'une capacité de 16 places, créée en 2008. Située sur la zone des Champs Noirs à Saint Mathieu de Trévières, l'équipement est géré par la Communauté de Communes, en lien avec les services de la Police Municipale de sa commune d'implantation.

En 2020 (jusqu'au 31/10/2020), le taux d'occupation de l'aire d'accueil atteint 23,4%. Excepté l'année 2015 où l'équipement a connu un taux d'occupation proche de 50%, il est en sous-occupation régulière depuis 5 ans.

D'après le Schéma Départemental, « les taux d'occupation les plus bas peuvent s'expliquer le plus souvent par des raisons qui procèdent soit de l'offre elle-même (au regard des spécificités de l'accueil – conditions d'accès ou qualité des équipements), localisation de l'aire ou de conditions tenant au contexte in-situ . La première cause semble être la plus vraisemblable pour l'aire d'accueil de Saint Mathieu de Trévières.

Le Département et les services de l'Etat de l'Hérault ont adopté le Plan Départemental de pour l'Habitat et l'Accueil des Gens du Voyage en 2018, pour une durée de 6 ans.

Celui-ci fixe un objectif de 252 nouvelles places à créer en aire d'accueil à l'échelle du Département, dont 8 sur le territoire du Grand Pic Saint Loup. L'intercommunalité prévoit de réaliser une extension de l'aire d'accueil existante à Saint Mathieu de Trévières pour remplir les obligations.

Outre ces places à créer, le Schéma rappelle les obligations relatives à au projet social afin de favoriser l'accessibilité au droit commun: présence d'un travailleur social, proposer la domiciliation, harmoniser et qualifier les différents documents d'accueil et de séjour...

Le territoire n'est pas soumis à des obligations relative aux aires de Grand Passage, ni pas des projets de terrains familiaux.

Le retour des partenaires – CD 34

Le Département souligne la nécessité pour la CC du Grand Pic Saint-Loup de finaliser ses obligations. Il n'identifie par ailleurs pas de besoin lié à la sédentarisation.

Rappel du PAC

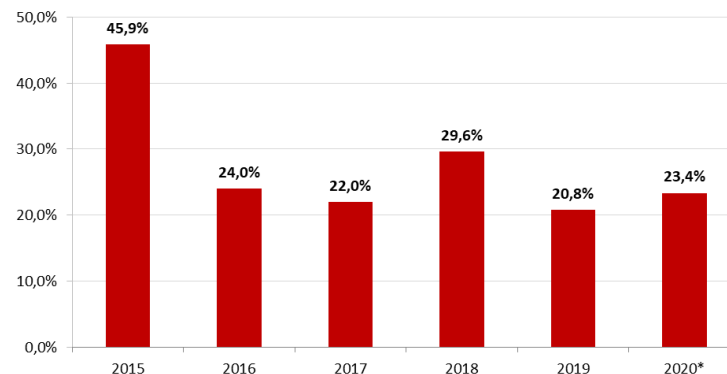
Prévoir la réalisation des 8 places prévues en aire d'accueil afin de répondre, à l'échelle de la CC du Grand Pic Saint Loup, aux obligations du Schéma Départemental.



Aire d'accueil des gens du voyage à Saint-Mathieu-de-Trévières.
Source: site internet CCGPSL. Photo : Christophe Colrat

Evolution du taux d'occupation de l'aire d'accueil des Gens du Voyage

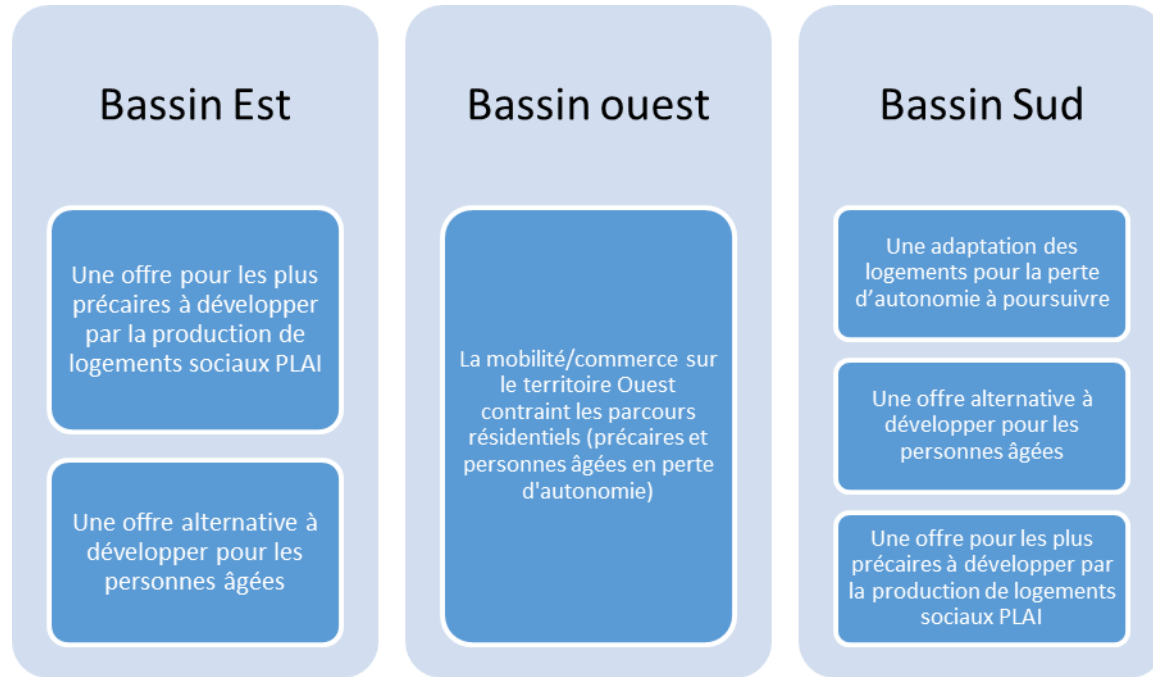
Source: CCGPSL, traitement GTC



* Année 2020 du 1^{er} janvier au 31 octobre.

Synthèse

- 14,3% de 15-29 ans en 2017 (une part en diminution par rapport à 2012), un départ de plus en plus massif des jeunes en début de parcours
- 3 924 personnes âgées de plus de 75 ans, 7 EHPAD regroupant 453 places soit 115 places pour 1000 habitants. Un déficit de résidences autonomie.
- **Une précarité présente, à la fois chez les propriétaires et les locataires :**
 - 17,9% des locataires ont un niveau de revenu à 1096€ par unité de consommation sur le territoire
 - 8% des propriétaires occupants sont considérés comme très modestes, soit 1550 ménages.
- **Peu d'offres pour les ménages en difficultés**
 - Une résidence Hôtelière à vocation sociale tournée vers Montpellier
 - 106 PLAI soit 13% de l'offre locative sociale
 - Peu d'intermédiation locative qui permet d'accompagner les ménages
 - Quelles solutions pour les situations d'urgences ?
- **Pas de sédentarisation de gens du voyage mais un schéma non respecté à ce jour**



Enjeux

- Développer une offre en direction des personnes âgées à la fois via le maintien à domicile et le développement d'une offre intermédiaire.
- Encourager une offre en PLAI pour les personnes les plus précaires.
- Intégrer les questions d'habitat dans un mécanisme global d'aménagement du territoire, en veillant à une bonne articulation habitat-emploi-transport.

DIAGNOSTIC

Synthèse et enjeux

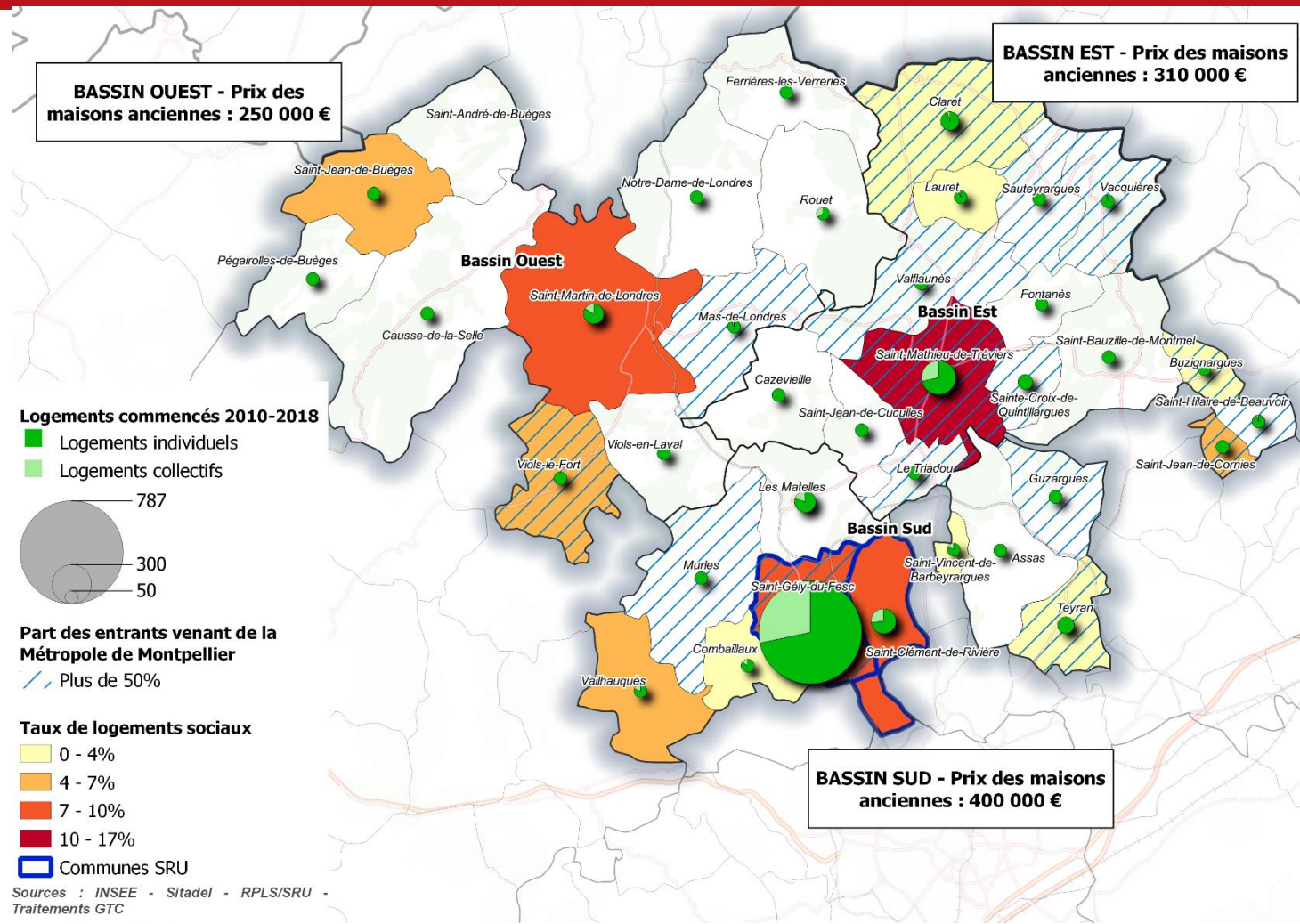
Synthèse : un enjeu de diversification et de maîtrise du développement de l'offre de logements

La Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup est un territoire plutôt aisé qui bénéficie d'un cadre de vie attractif pour les ménages locaux et extérieurs du territoire.

Ce positionnement a généré un développement de l'offre de logements neufs en lien avec la volonté des communes d'accueillir de nouveaux habitants. La pression semble cependant de plus en plus forte et on constate une sélectivité croissante des prix des marchés fonciers et immobiliers. Cela impacte la nature des produits développés sur le territoire et interroge la capacité d'une partie des ménages à réaliser leur parcours résidentiels sur le territoire.

Les Bassins de vie du territoire se différencient au regard de ces dynamiques, cependant les communes partagent les enjeux suivants :

- Maîtriser la densification et la division parcellaire
- Diversifier l'offre de logements proposée sur le territoire (locatif social et accession aidée à la propriété) à destination des jeunes et moins jeunes
- Travailler sur la qualité des opérations en renforçant le travail avec les opérateurs pour préserver les villages et espaces agricoles
- Accompagner les évolutions de population par les équipements nécessaires (scolaires, eau potable, mobilité etc.)



Annexes

La population municipale :

La population municipale comprend les personnes :

- ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté,
- détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune,
- les sans-abri recensés sur le territoire de la commune,
- résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

La population totale :

- La population totale d'une commune est égale à la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.
- La population totale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations totales des communes qui le composent.

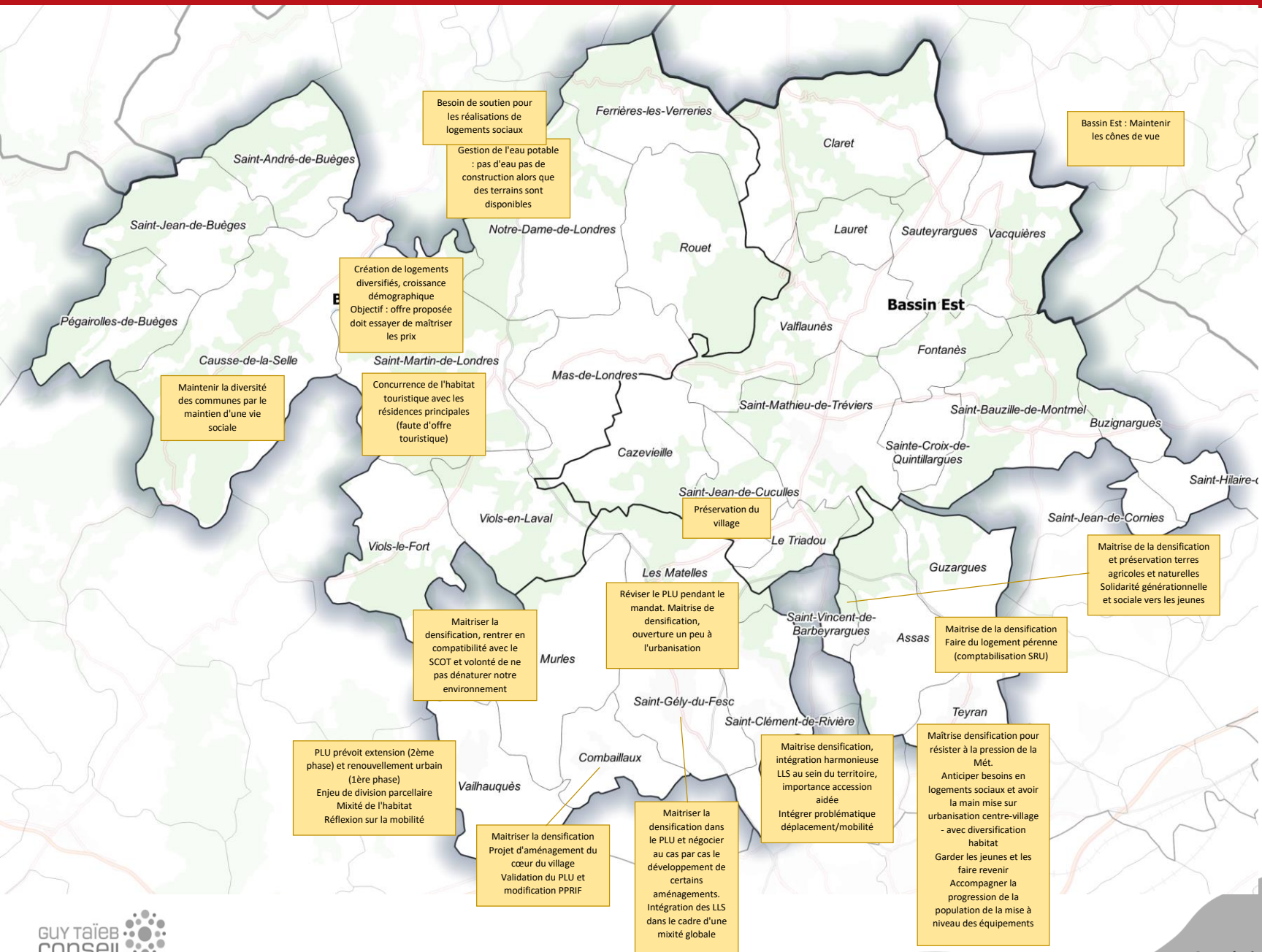
La population comptée à part:

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune .

Ce sont :

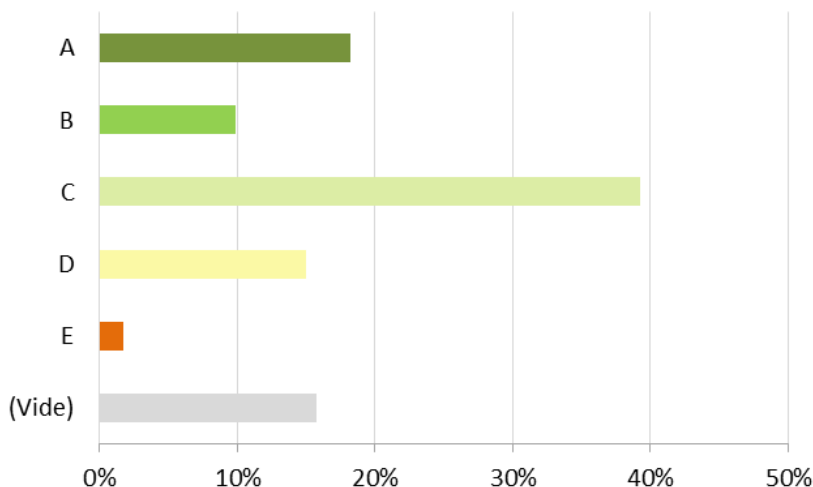
- Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune,
- Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études,
- Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :
 - o services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales,
 - o communautés religieuses,
 - o casernes ou établissements militaires.

Le concept de population municipale correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. En effet, elle ne comporte pas de doubles comptes : chaque personne vivant en France est comptée une fois et une seule.



Parc social selon le classement DPE consommation énergétique

Source : RPLS 2020 - Traitement GTC



Répartition du parc de logements sociaux par type de construction

	Type de construction	Nombre de logements	Part dans le parc total
CC du Grand Pic St Loup	Collectif	499	64%
	Individuel	286	36%
		785	
dont Saint-Clément-de-Rivière	Collectif	29	100%
dont Saint-Gély-du-Fesc	Collectif	93	60%
	Individuel	62	40%

Source : RPLS 2020 - Traitement GTC

Accessibilité et adaptation du parc de logements sociaux

	Accessibilité - Adaptation	Nombre de logements	Part dans le parc total
CC du Grand Pic St Loup	Non-accessible	696	89%
	Accessible mais non adapté	87	11%
	Accessible et adapté	2	0.3%
		785	
dont Saint-Clément-de-Rivière	Non-accessible	29	100%
dont Saint-Gély-du-Fesc	Non-accessible	100	65%
	Accessible mais non adapté	55	35%

Source : RPLS 2020 - Traitement GTC