

LES CHIFFRES CLÉS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT EN LANGUEDOC-ROUSSILLON



DREAL
Languedoc-Roussillon
novembre 2015



MINISTÈRE
DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

SOMMAIRE

1 - LE CONTEXTE RÉGIONAL	5
1.1 Une croissance démographique galopante	5
1.2 Un parc de logements concentré sur la plaine littorale	6
1.3 Un territoire structuré par ses communautés d'agglomération	6
1.4 Des besoins importants de logements	8
2 - LE PARC DE LOGEMENTS EN LANGUEDOC-ROUSSILLON	12
2.1 Une forte croissance supérieure à la moyenne nationale	12
2.2 Des fortes disparités infra régionales sur la vacance du parc	14
2.3 Un taux de résidences secondaires élevé en raison de l'attractivité touristique de la région	15
2.4 Caractéristiques des logements de la région Languedoc-Roussillon	16
2.5 Des modes d'occupation fortement liés aux revenus des ménages	18
3 - LES MARCHÉS DU LOGEMENT	23
3.1 Des zonages qui traduisent la tension des marchés du logement	22
3.1.1 Le zonage ABC	22
3.1.2 Une approche de la tension régionale sur le logement social	23
3.1.3 Le zonage de la taxe sur les logements vacants	24
3.2 La construction ne redémarre pas	25
3.3 Des prix du foncier toujours en hausse	29
4 - LES POLITIQUES LOCALES DU LOGEMENT	32
4.1 Huit territoires où les aides à la pierre sont déléguées	32
4.2 Développer le logement sur les territoires grâce aux PLH	32
4.3 Mobiliser le foncier public pour produire plus de logements	34
4.4 Un dispositif d'investissement locatif largement mise en œuvre en région	35

5 - LE LOGEMENT SOCIAL EN LANGUEDOC-ROUSSILLON	37
5.1 La production de logements sociaux en 2014	37
5.2 La demande en logement social	38
5.2.1 Un stock de demandes en augmentation depuis 2013 ...	38
5.2.2 ... malgré un volume d'attributions en progression	40
5.2.3 Pourquoi souhaiter emménager dans un logement social ?	41
5.2.4 Quelle est la durée de satisfaction d'une demande ?	43
5.2.5 Des demandeurs précaires	44
5.2.6 Des demandeurs régionaux âgés	46
5.2.7 Un décalage entre les demandes et les attributions	47
5.3 Le parc des bailleurs sociaux	48
5.3.1 Un rattrapage lent du retard du parc de logements sociaux	49
5.3.2 En 2014, 3 500 nouvelles mises en service	52
5.3.3 Un parc moins orienté vers des logements très sociaux	53
5.3.4 Un parc de logement destiné aux familles	55
5.3.5 Des taux de vacance et de mobilité dans la moyenne nationale	57
5.3.6 Des loyers plus faibles en zones rurales	59
5.3.7 Des logements qui sortent du patrimoine des bailleurs sociaux	61
5.3.8 Un nombre de diagnostics de performance énergétique (DPE) déclaré encore insuffisant	61
 6 - LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ	 63
6.1 Un parc régional plutôt récent mais au potentiel de dégradation important	63
6.2 Le programme Habiter mieux	65
6.3 Le financement des réhabilitations en région	66
 7 - HABITAT ET POPULATION SPÉCIFIQUES	 67
7.1 Le financement de l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées	67
7.2 Un Droit au Logement Opposable particulièrement mis en œuvre dans notre région	70
7.3 L'accueil des gens du voyage	73

Avant-propos

La publication « Chiffres clés de l'habitat et du logement en Languedoc-Roussillon » a pour ambition de présenter à un large public et aux professionnels du logement des données de cadrage sur le logement dans notre région. En sept chapitres, les principales données et thématiques sont abordées.

La sélection de tableaux propose le plus souvent des comparaisons géographiques, en offrant, outre le chiffre régional, une référence nationale et des données locales au sein de notre région.

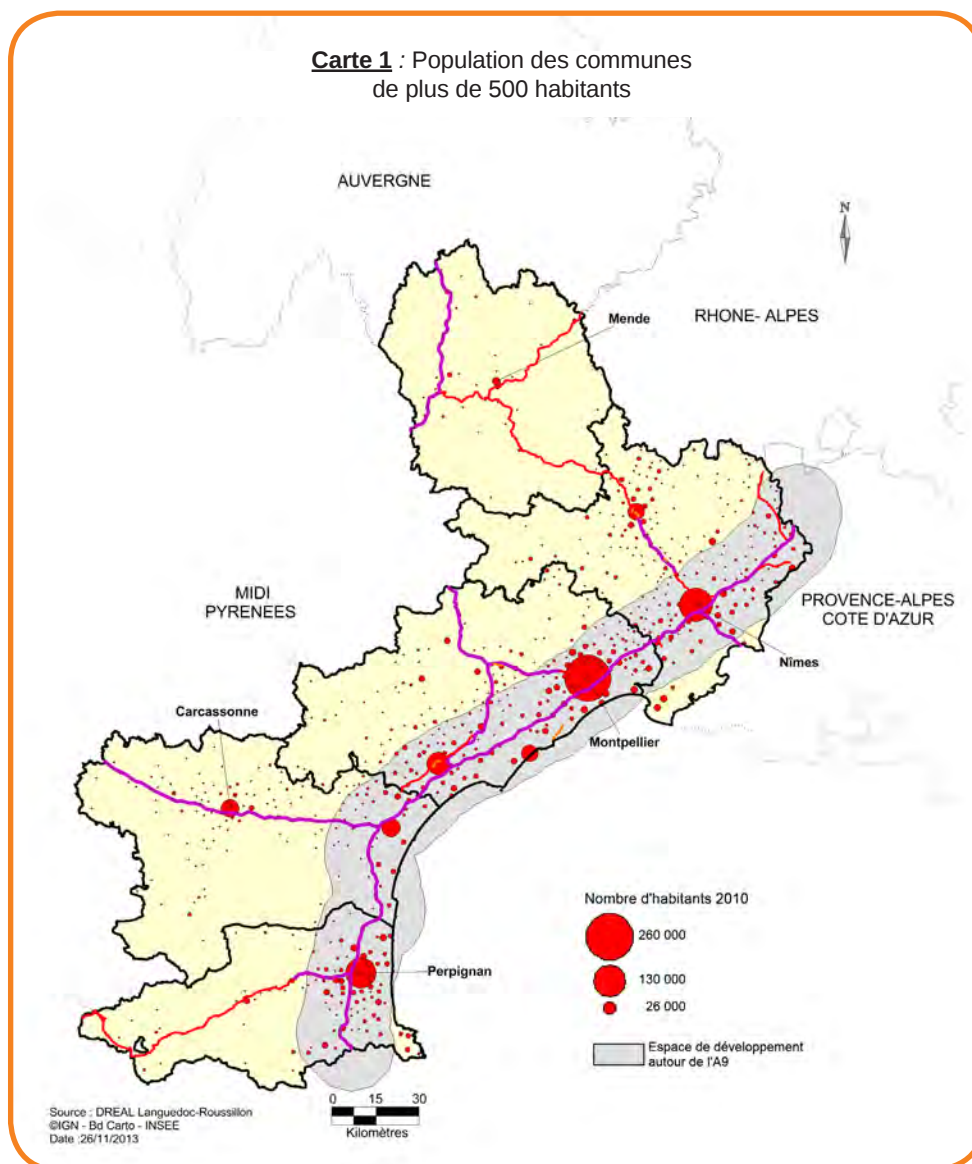
Les dernières données disponibles ont systématiquement été privilégiées, dès lors qu'elles présentaient une fiabilité suffisante.

1 - LE CONTEXTE RÉGIONAL

1.1 Une croissance démographique galopante

Avec une population de 2 700 000 habitants au 1er janvier 2012 qui croît annuellement de 1,1 %, le Languedoc-Roussillon est l'une des régions françaises qui connaît la croissance démographique la plus importante. Au cours de la dernière décennie 2002-2012, 30 000 habitants supplémentaires sont venus s'y installer chaque année.

La population se concentre sur les zones de plaine et du littoral les plus densément peuplées. Près de 40 % des habitants de la région résident dans l'Hérault, 27 % dans le Gard et 17 % dans les Pyrénées-Orientales. On dénombre 710 communes de plus de 500 habitants en Languedoc-Roussillon sur les 1545 que comptabilise la région. Ces communes concentrent 2,5 millions d'habitants soit 94 % de la population. Par ailleurs, les communes de plus de 500 habitants se répartissent essentiellement à proximité de l'axe A9. Ainsi 70 % des habitants de la région (1,9 million) résident à moins de 15 km de l'A9.



1-2 Un parc de logements concentré sur la plaine littorale

Le parc du Languedoc-Roussillon s'élève à 1 745 000 logements.

Les quatre plus grandes intercommunalités en nombre d'habitants (Montpellier, Perpignan, Nîmes et Narbonne) dépassent les 100 000 logements et représentent 36 % du parc à elles seules.

Carte 2 : Parc total de logements

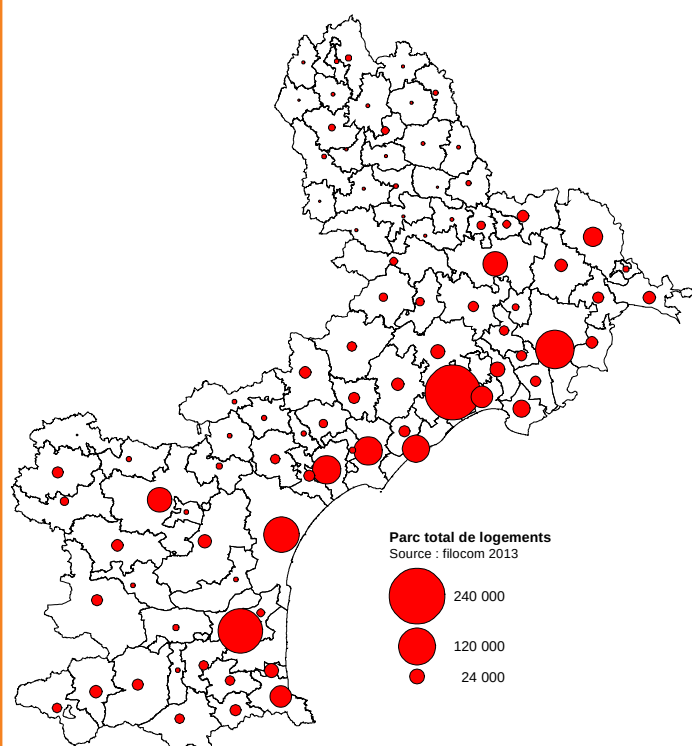


Tableau 1 : Parc de logements

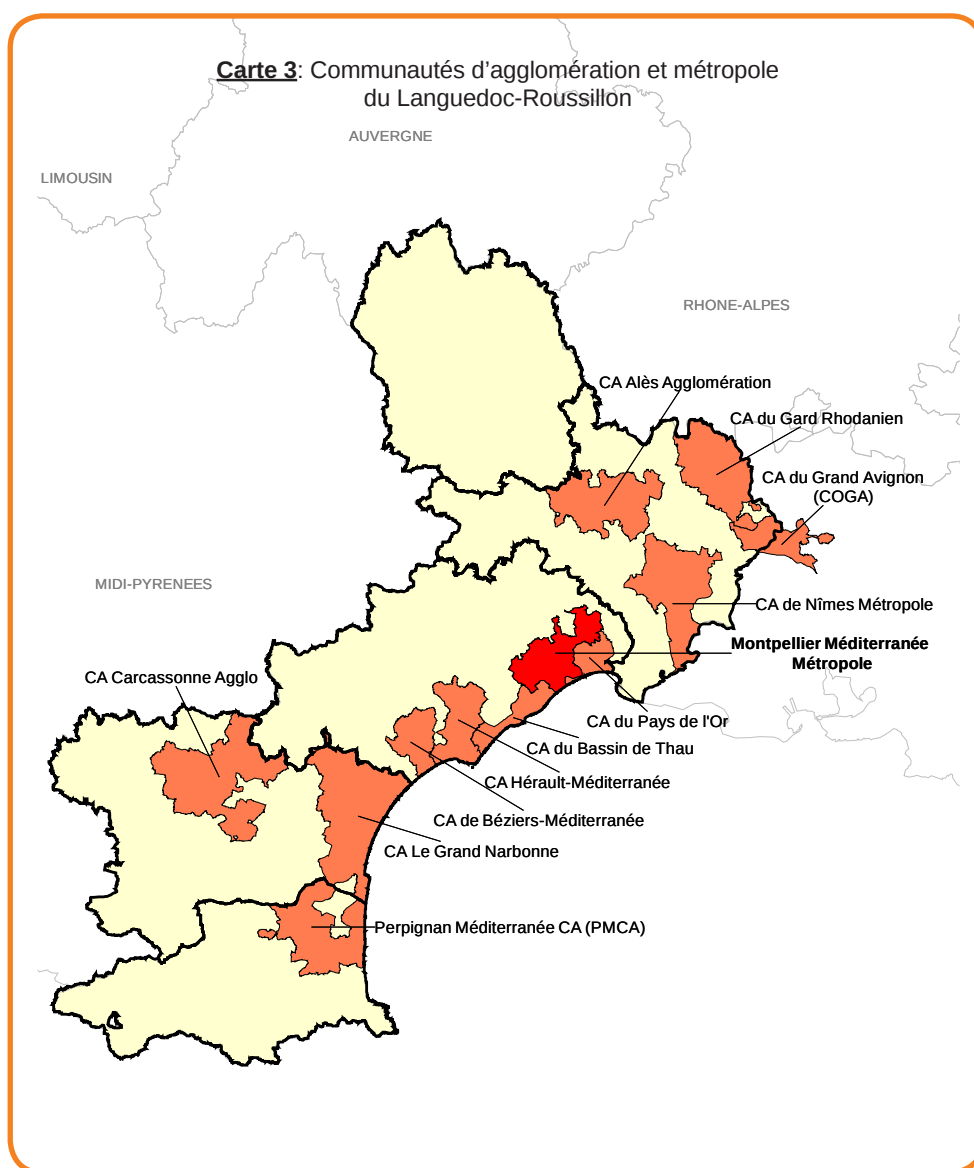
	NOMBRE DE LOGEMENTS
France entière	34 300 000
<i>dont :</i>	
Languedoc-Roussillon	1 745 000
<i>dont :</i>	
Aude	252 000
Gard	422 000
Hérault	678 000
Lozère	60 000
Pyrénées-Orientales	332 000
<i>dont :</i>	
11-CA Carcassonne Agglo	59 000
11-CA le Grand Narbonne	109 000
30-CA Alès Agglomération	57 000
30-CA de Nîmes Métropole	125 000
30-CA du Gard Rhodanien	37 000
34-CA de Béziers Méditerranée	74 000
34-Montpellier Méd. Métropole	234 000
34-CA du Bassin de Thau	69 000
34-CA du Pays de l'Or	46 000
34-CA Hérault Méditerranée	76 000
66-CA Perpignan Méditerranée	165 000

Unité : logements

Source : Filocom 2013 d'après DGDDI

1-3 Un territoire structuré par ses communautés d'agglomération et sa métropole

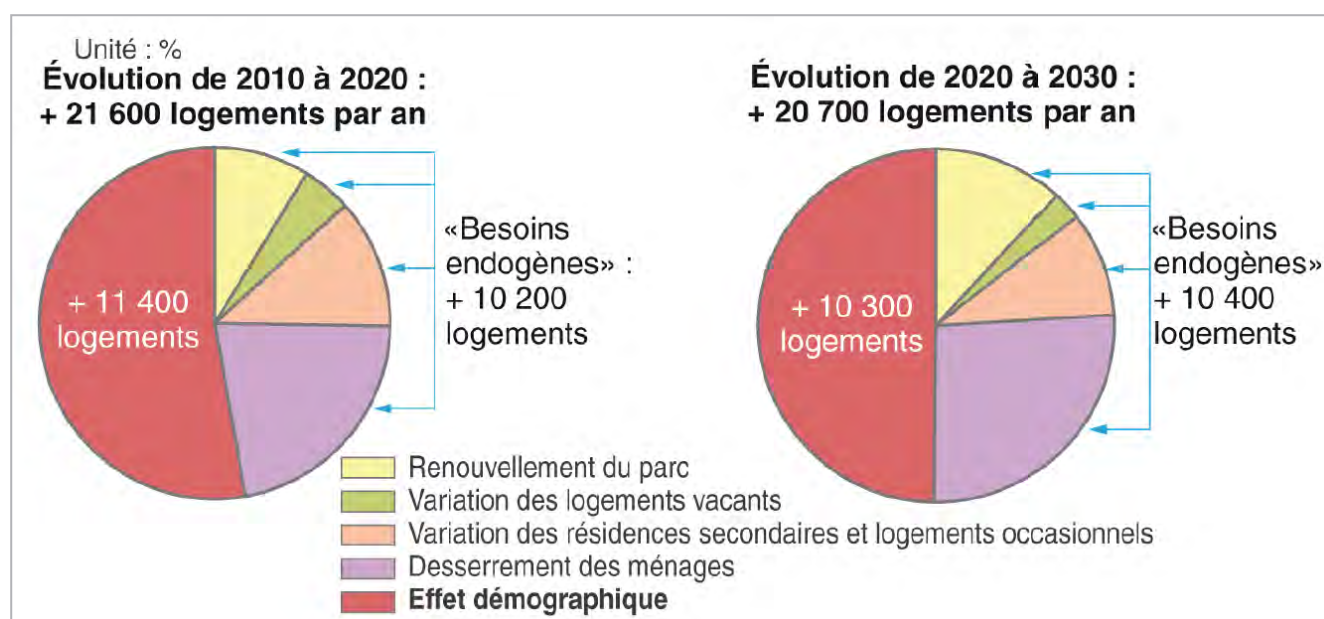
Le Languedoc-Roussillon compte 11 communautés d'agglomération et une métropole régionale, acteurs essentiels du développement local de l'habitat.



1.4 Des besoins importants en logements

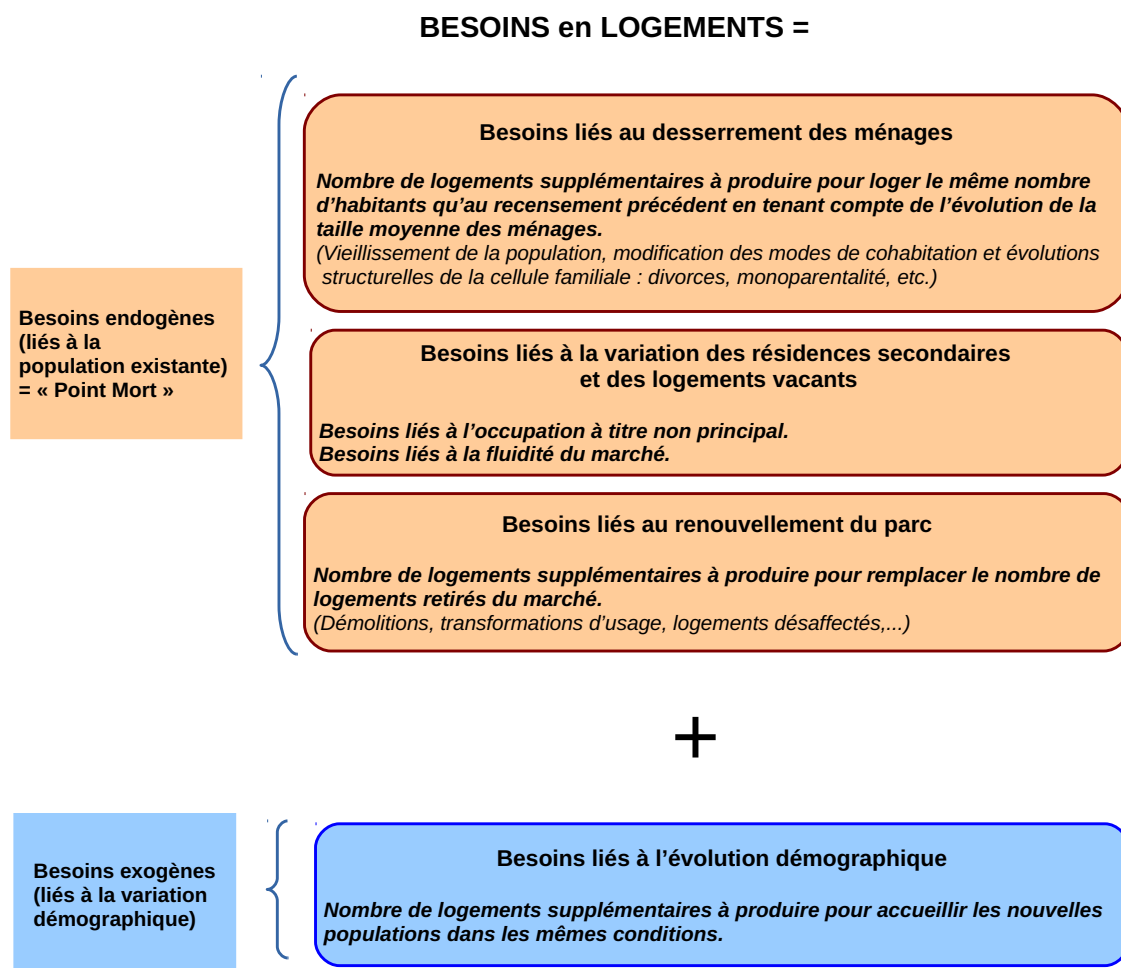
Une étude menée conjointement par l'Insee et la DREAL a estimé les besoins en logements dans la région à 21 200 par an entre 2010 et 2030. Il y a quelques années les deux tiers des besoins étaient liés à l'accueil de populations nouvelles dans la région. Aujourd'hui la moitié du besoin y est consacrée, un quart est lié à la prise en compte de nouveaux modes d'habitat (décohabitation, familles monoparentales, etc...) et le solde pour renouveler le parc vieillissant ou répondre à la demande de résidences secondaires. Ainsi, si le besoin en logements est stable au fil des décennies, il est moins nécessaire à l'accueil de nouveaux arrivants qu'aux besoins de la population en place.

Graphique 1 : Les besoins potentiels de logements à l'horizon 2030



Source : Insee - recensement de population, modèle OMPHALE, DREAL LR

Après des années de forte production, les mises en chantier entre 2012 et 2013 se sont situées à la hauteur des besoins. En 2014, la construction se situe en deçà du besoin, calculé selon la méthode du point mort, avec un déficit de 1 500 logements.



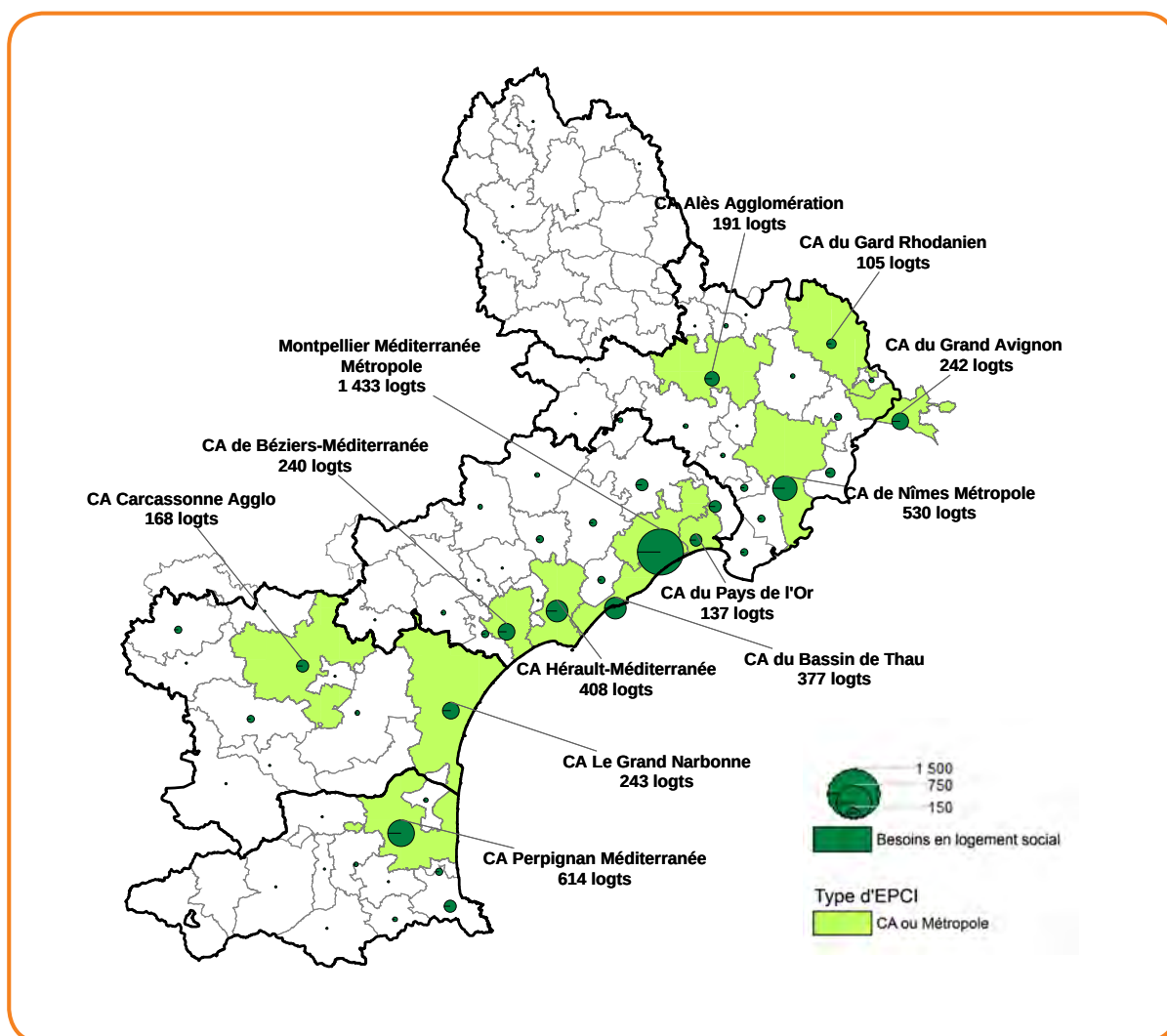
Carte 4: Évaluation des besoins à l'horizon 2030
Répartition par EPCI



Dans un deuxième temps, une analyse spécifique des besoins de production de logements sociaux a été menée. L'estimation des besoins vise un renforcement de la part des logements locatifs aidés à l'horizon 2020 avec une progression de 2,3 points du taux d'équipement, pour atteindre 12,5% des résidences principales.

Cela correspond à une variation annuelle du stock de 6 470 logements entre 2014 et 2020, soit 30% du besoin global en logements estimé à l'horizon 2020. Il s'agit d'un choix ambitieux, traduisant une réelle montée en puissance de la production, mais qui se justifie au regard des objectifs importants liés à l'application de l'article L302-5 du CCH (d'après nos estimations, 4 000 logements par an entre 2014 et 2016 et 4 700 logements par an entre 2017 et 2019) et l'augmentation du nombre de logements financés (6 000 logements PLUS, PLAI et PLS financés en 2013). C'est ce scénario qui est par la suite territorialisé.

Carte 5 : Évaluation des besoins en logements sociaux à l'horizon 2020
Répartition par EPCI



2 - LE PARC DE LOGEMENT EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

2.1 Une forte croissance supérieure à la moyenne nationale

Le rythme de croissance du parc de logements entre 2005 et 2013 reste soutenu en Languedoc-Roussillon (+1,5 % par an). C'est sur la métropole de Montpellier que le taux de croissance est le plus fort avec 1,9 % par an.

Le parc de logements augmente plus vite que la population (+1,1 % par an entre 2005 et 2011). Le phénomène de périurbanisation de la bande rétro littorale se confirme. Les plus forts taux de croissance du parc de logements se situent en effet dans les EPCI périphériques des principales communautés d'agglomération.

(Exemples : Vallée de l'Hérault, Corbières, etc.)

Carte 6 : Croissance du parc entre 2005 et 2013

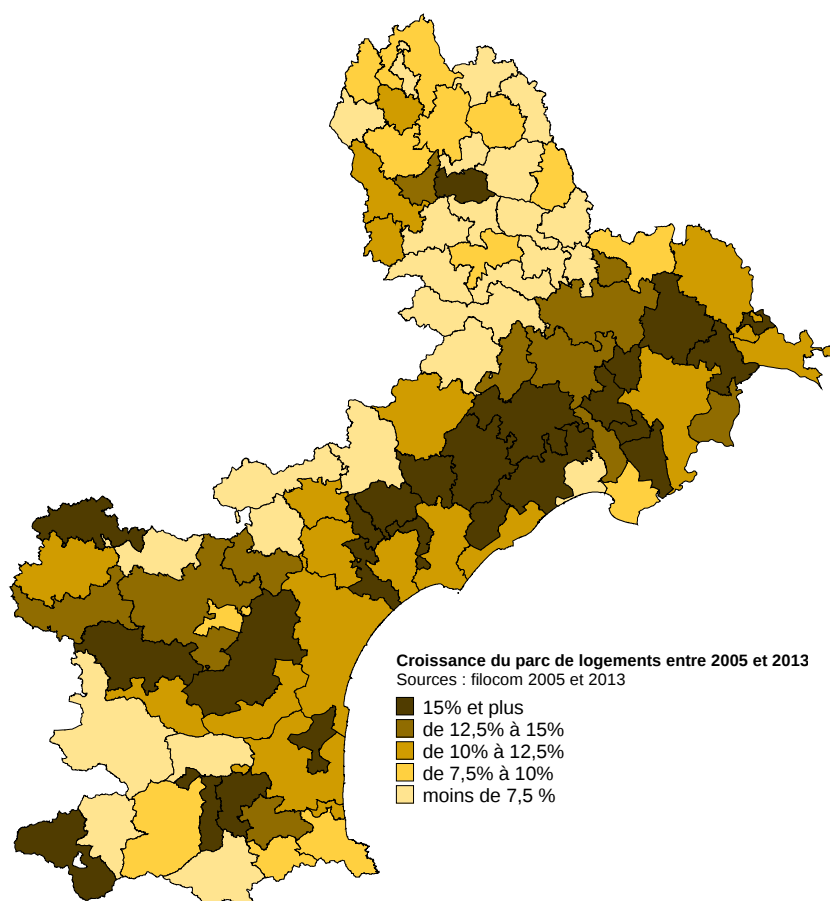


Tableau 2 : 12 % de croissance du parc régional en 8 ans

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 2005-2013	2005	2007	2009	2011	2013	Évolution 2005- 2013	
						moyenne annuelle	totale
France métropolitaine	31 300 000	32 000 000	32 800 000	33 600 000	34 300 000	1,2%	9,6%
Languedoc-Roussillon	1 555 000	1 600 000	1 650 000	1 700 000	1 745 000	1,5%	12,2%
DÉPARTEMENTS							
Aude	226 000	234 000	242 000	248 000	252 000	1,4%	11,5%
Gard	376 000	388 000	402 000	414 000	422 000	1,5%	12,2%
Hérault	596 000	612 000	634 000	656 000	678 000	1,6%	13,8%
Lozère	56 000	58 000	58 000	60 000	60 000	0,9%	7,1%
Pyrénées-Orientales	300 000	308 000	316 000	324 000	332 000	1,3%	10,7%
COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION							
11-CA Carcassonne Agglo	52 000	55 000	57 000	58 000	59 000	1,6%	13,5%
11-CA Le Grand Narbonne	98 000	101 000	103 000	106 000	109 000	1,3%	11,2%
30-CA Alès Agglomération	50 000	52 000	54 000	55 000	57 000	1,7%	14,0%
30-CA de Nîmes Métropole	113 000	116 000	120 000	123 000	125 000	1,3%	10,6%
30-CA du Gard Rhodanien	33 000	33 000	35 000	36 000	37 000	1,4%	12,1%
34-CA de Béziers-Méditerranée	66 000	67 000	69 000	72 000	74 000	1,4%	12,1%
34-Montpellier Méditerranée Métropole	201 000	207 000	215 000	224 000	234 000	1,9%	16,4%
34-CA du Bassin de Thau	62 000	63 000	65 000	67 000	69 000	1,3%	11,3%
34-CA du Pays de l'Or	44 000	44 000	44 000	45 000	46 000	0,6%	4,5%
34-CA Hérault-Méditerranée	68 000	70 000	72 000	74 000	76 000	1,4%	11,8%
66-CA Perpignan Méditerranée	149 000	154 000	157 000	160 000	165 000	1,3%	10,7%

Unité : logements, %

Source : Filocom d'après DGDDI

Ce phénomène, principalement lié à la disponibilité et au prix du foncier n'est pas sans poser problème en raison d'une forte consommation d'espace, d'un étalement urbain croissant et de temps et coûts de déplacement pendulaires du plus en plus élevés.

2.2 De fortes disparités infra régionales sur la vacance du parc

Au niveau régional, la vacance représente 126 645 logements soit 8 % du parc ce qui est légèrement supérieur à la moyenne nationale. Les écarts entre départements restent également minimes avec néanmoins 9 % de vacance sur la Lozère. C'est à l'échelle des EPCI que les disparités apparaissent.

Les agglomérations de Carcassonne et Béziers se détachent avec un taux de vacance de 11 % qui représente au total plus de 14 000 logements vacants.

A l'inverse, la tension apparaît plus importante sur les agglomérations du Pays de l'Or, d'Hérault Méditerranée, du Bassin de Thau et du Grand Narbonne avec des taux de vacance inférieurs à 7 %.

Pour mémoire, une vacance minimale de l'ordre de 4 % est nécessaire pour assurer une rotation fluide dans le parc de logements.

Carte 7 : Part des logements vacants

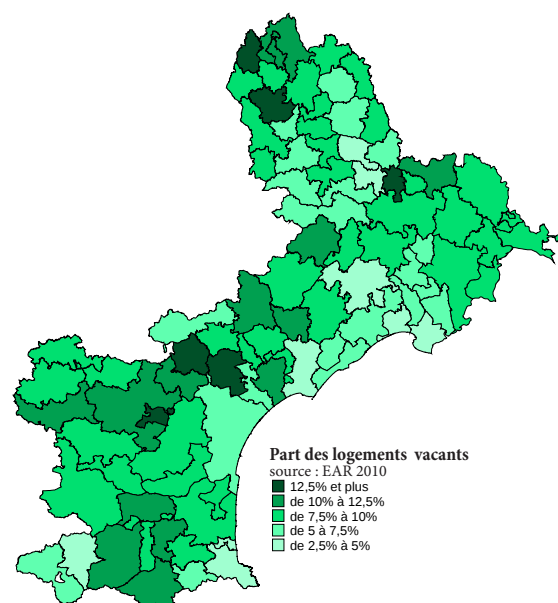


Tableau 3 : Nombre de logements vacants

LOGEMENTS VACANTS	Logements vacants	
	Nombre	Part dans le parc
France métropolitaine	2 162 444	7%
<i>dont</i>		
Languedoc-Roussillon	126 645	8%
DÉPARTEMENTS		
Aude	19 355	8%
Gard	31 312	8%
Hérault	47 024	7%
Lozère	5 026	9%
Pyrénées-Orientales	23 928	7%
COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION (1)		
11-CA Carcassonne Agglo	6 262	11%
11-CA Le Grand Narbonne	5 383	5%
30-CA Alès Agglomération	4 452	8%
30-CA de Nîmes Métropole	10 626	9%
30-CA du Gard Rhodanien	2 755	8%
34-CA de Béziers-Méditerranée	7 771	11%
34-Montpellier Méditerranée Métropole	16 341	7%
34-CA du Bassin de Thau	3 657	6%
34-CA du Pays de l'Or	1 329	3%
34-CA Hérault-Méditerranée	3 761	5%
66-CA Perpignan Méditerranée	13 755	9%

Unité : logements, %

Source : Insee - EAR 2010

(1) découpage en vigueur au 01/01/2014

2.3 Un taux de résidences secondaires élevé en raison de l'attractivité touristique de la région

La place prépondérante du tourisme dans l'économie du Languedoc-Roussillon se retrouve dans le taux moyen de résidences secondaires qui dépasse les 20 % contre 9 % au niveau national.

Sans surprise, ces résidences secondaires se concentrent dans les principales stations balnéaires développées par la mission RACINE : Port Caramargue, Gruissan, Leucate, Port Barcarès, Saint Cyprien et la Grande Motte. Les stations de sport d'hiver des Pyrénées présentent également une proportion importante de ces résidences secondaires.

Carte 8: Part des résidences secondaires

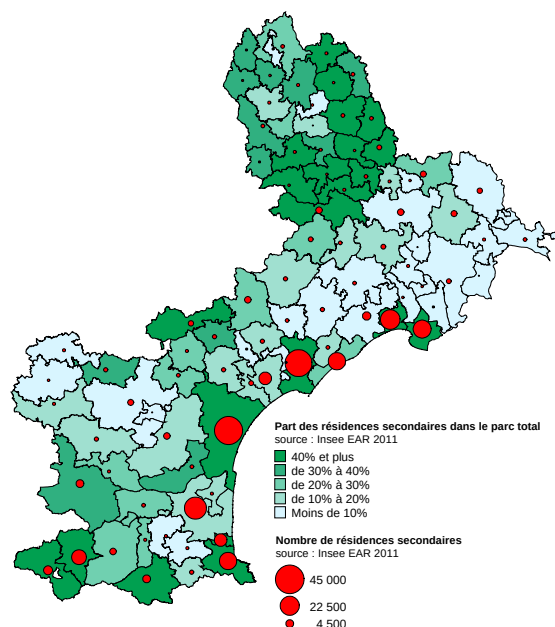


Tableau 4 :

Un parc de résidences secondaires sur la plaine et les Pyrénées

	Résidences secondaires	
	Nombre	Part dans le parc
France entière	2 916 678	9,0%
dont		
Languedoc-Roussillon	340 058	20,6%
dont		
Aude	61 779	25,7%
Gard	47 333	12,2%
Hérault	120 769	18,8%
Lozère	18 449	31,9%
Pyrénées-Orientales	91 728	28,6%
dont		
11-CA Carcassonne Agglo	3 104	5,6%
11-CA Le Grand Narbonne	44 103	41,9%
30-CA Alès Agglomération	3 448	6,6%
30-CA de Nîmes Métropole	2 149	1,9%
30-CA du Gard Rhodanien	2 489	7,3%
34-CA de Béziers-Méditerranée	10 980	16,0%
34-Montpellier Méd.métropole	5 030	2,3%
34-CA du Bassin de Thau	19 154	28,9%
34-CA du Pays de l'Or	22 815	51,4%
34-CA Hérault-Méditerranée	40 542	53,6%
66-CA Perpignan Méditerranée	28 943	18,2%

Unité : logements, %

Source : Filocom 2011 d'après DGDDI,
Insee EAR 2010

En parallèle de cette vocation touristique « de masse », une part importante de résidences secondaires se situe dans les secteurs ruraux. Elle est due en partie au tourisme vert mais principalement à la transformation de résidences principales en résidences secondaires suite au départ des populations vers les secteurs plus urbains.

2.4 Caractéristiques des logements de la région Languedoc-Roussillon

La part de grands logements de type T4 et la part de petits logements de type T1 sont plus faibles que la moyenne nationale en Languedoc-Roussillon, les autres typologies se ventilent de manière similaire.

En affinant l'analyse à l'échelle des communautés d'agglomération, les EPCI comptant les principales stations balnéaires touristiques (CA Pays de l'Or, CA Hérault Méditerranée, etc.) présentent une part plus élevée de petits logements correspondant à des résidences secondaires saisonnières et par contre-coup une part plus faible de grands logements.

Le nombre de petits logements sur le marché de la résidence principale est donc plus faible.

Tableau 5: Plus de la moitié du parc en trois et quatre pièces

NOMBRE DE LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces		6 pièces ou plus	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
France métropolitaine	3 300 000	10%	5 600 000	16%	8 300 000	24%	8 900 000	26%	5 200 000	15%	2 900 000	9%
<i>dont</i>												
Languedoc-Roussillon	85 000	7%	18 5000	15%	305 000	24%	400 000	32%	195 000	16%	85 000	7%
<i>dont</i>												
Aude	7 000	4%	20 000	12%	37 000	23%	56 000	34%	32 000	19%	14 000	9%
Gard	20 000	6%	44 000	13%	79 000	24%	111 000	34%	51 000	16%	23 000	7%
Hérault	47 000	9%	83 000	16%	121 000	24%	150 000	30%	72 000	14%	32 000	6%
Lozère	2 000	7%	5 000	14%	9 000	25%	10 000	27%	6 000	17%	4 000	10%
Pyrénées-Orientales	11 000	5%	31 000	14%	58 000	27%	70 000	32%	34 000	16%	13 000	6%
<i>dont</i>												
11-CA Le Grand Narbonne	2 800	5%	9 000	15%	15 200	26%	19 400	33%	9 200	16%	3 800	6%
30-CA Alès Agglomération	2 800	6%	5 800	12%	12 000	25%	16 600	35%	7 000	15%	3 200	7%
30-CA de Nîmes Métropole	8 200	8%	17 200	16%	26 400	25%	34 200	32%	15 200	14%	6 000	6%
30-CA du Gard Rhodanien	1 400	4%	3 200	10%	6 400	21%	11 200	37%	5 800	19%	2 400	8%
34-CA de Béziers-Méditerranée	3 400	6%	8 000	14%	14 800	27%	17 800	32%	8 200	15%	3 200	6%
34-Montpellier Méd. Métropole	29 200	14%	39 600	19%	46 400	23%	52 400	26%	25 400	12%	11 600	6%
34-CA du Bassin de Thau	2 800	6%	9 000	19%	13 200	28%	14 400	31%	5 600	12%	1 800	4%
34-CA du Pays de l'Or	3 200	14%	5 400	23%	5 000	22%	5 600	24%	2 800	12%	1 200	5%
34-CA Hérault-Méditerranée	2 400	7%	6 200	17%	9 800	27%	11 200	31%	4 400	12%	2 000	5%
66-CA Perpignan Méditerranée	6 600	5%	18 800	15%	32 200	26%	39 400	32%	19 000	16%	6 600	5%

Unité : logements, %

Source : filocom 2013 d'après DGDDI

La répartition entre propriétaires et locataires reste équilibrée en Languedoc-Roussillon avec 60 % de propriétaires et 40 % de locataires. Les ménages du Languedoc-Roussillon propriétaires occupants se sont tournés massivement vers des maisons individuelles de quatre pièces et plus.

À l'opposé, les logements locatifs se situent davantage dans le secteur collectif avec des typologies largement comprises entre studio et T3. Le déséquilibre individuel/collectif est encore plus net pour les logements locatifs sociaux ce qui s'explique par leur localisation majoritairement urbaine ainsi que le souci de densité qui accompagne ces opérations. Ces tendances apparaissent similaires à celles affichées par les chiffres nationaux.

Tableau 6: Une large majorité de propriétaires occupants en individuel

STATUT D'OCCUPATION SELON LE TYPE DE LOGEMENT	Collectif			Individuel			Ensemble		
	Nombre	% LR	% France	Nombre	% LR	% France	Nombre	% LR	% France
Propriétaire occupant	145 000	28%	29%	580 000	79%	81%	725 000	58%	58%
Locatif privé	260 000	51%	39%	115 000	16%	13%	375 000	30%	25%
Locatif HLM SEM	95 000	18%	28%	20 000	2%	4%	115 000	9%	15%
Autres	15 000	3%	2%	20 000	2%	2%	30 000	3%	2%
Locatif collectif territ	5 000	1%	1%	5 000	0%	0%	5 000	1%	1%
Ensemble	515 000	100%	100%	735 000	100%	100%	1 250 000	100%	100%

Unité : résidence principale, %

Source : filocom 2013 d'après DGDDI

Sans surprise les plus petites typologies, soit une et deux pièces, se concentrent dans les immeubles collectifs. La tendance s'atténue au niveau des biens de trois pièces, avec un quasi équilibre en volume entre collectif et individuel.

La répartition s'inverse à compter des quatre pièces où le logement individuel devient majoritaire.

Tableau 7: Des petits logements en collectif

	Collectif			Individuel			Ensemble		
	Nombre	% LR	% France	Nombre	% LR	% France	Nombre	% LR	% France
1 pièce	75 000	14%	15%	15 000	2%	2%	85 000	7%	8%
2 pièces	140 000	27%	26%	40 000	6%	6%	185 000	15%	15%
3 pièces	170 000	33%	32%	135 000	19%	17%	305 000	24%	24%
4 pièces	105 000	20%	21%	295 000	40%	34%	400 000	32%	28%
5 pièces	25 000	5%	6%	170 000	23%	26%	195 000	16%	17%
6 pièces ou plus	5 000	1%	1%	80 000	11%	16%	85 000	7%	9%
Ensemble	515 000	100%	100%	735 000	100%	100%	1 250 000	100%	100%

Unité : résidence principale, %

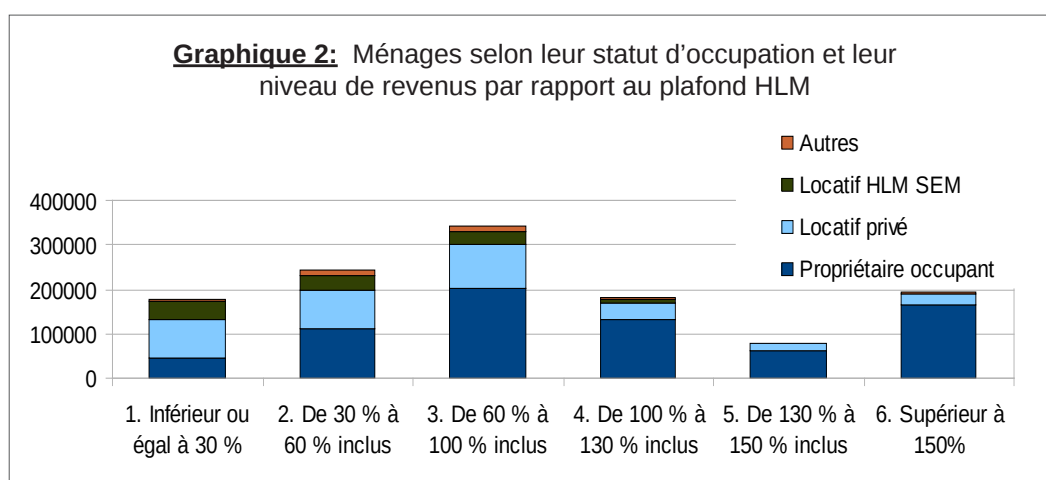
Source : filocom 2013 d'après DGDDI

2.5 Des modes d'occupation fortement liés aux revenus des ménages

En Languedoc-Roussillon, plus de 62% des ménages sont éligibles au logement social car ils disposent de revenus inférieurs au plafond HLM. A titre d'exemple, cela correspond à un maximum de 38 000€ de revenus nets pour un ménage avec deux enfants à charge.

De nombreux ménages sont en situation de fragilité puisque 35% d'entre eux disposent d'un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM [graphique 1]. Ceux-ci occupent majoritairement des logements locatifs, qu'ils soient sociaux ou privés situés dans des biens collectifs.

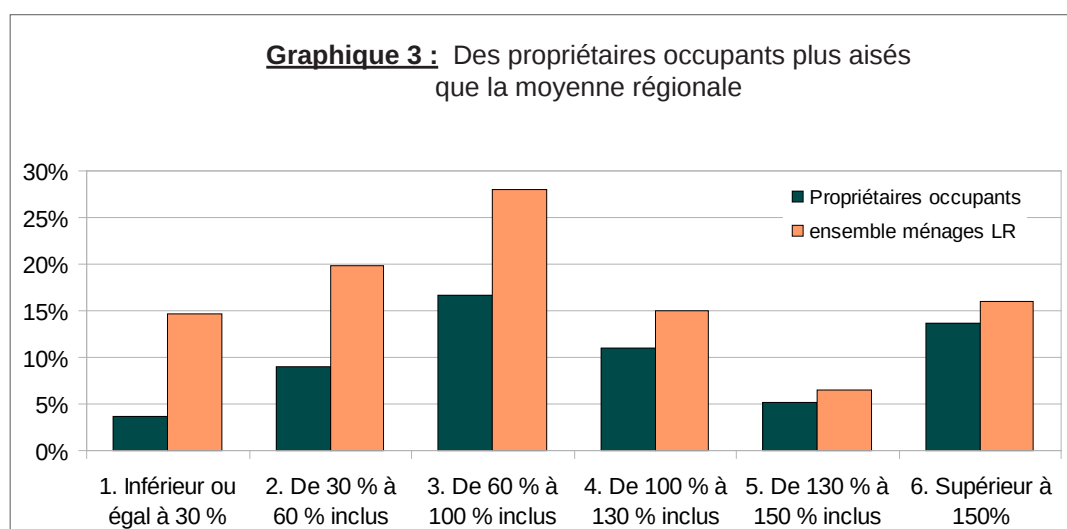
Cette précarité des ménages se retrouve dans tous les départements, la ventilation par classe de revenus y étant quasiment similaire.



Source : filocom 2013 d'après DGDDI

Zoom sur les propriétaires occupants

À l'échelle du Languedoc-Roussillon, les propriétaires occupants présentent des revenus légèrement supérieurs à la moyenne régionale.



Unité : % de ménages

Source : filocom 2013 d'après DGDDI

On retrouve une répartition similaire des revenus des propriétaires occupants avec une forte part d'entre eux situés entre 60 % et 100 % du plafond HLM et au-delà de 150 % du plafond HLM.

Néanmoins quelques disparités existent par tranche de revenus. Ainsi, les agglomérations de Narbonne et Hérault Méditerranée présentent de fortes parts de ménages propriétaires occupants aux revenus modestes (inférieurs à 60 % du plafond HLM) alors qu'ils constituent une plus faible part sur la métropole de Montpellier et l'agglomération de Nîmes Métropole. En particulier, il existe une proportion nettement supérieure de revenus au-delà de 150 % du plafond HLM par rapport à celle des autres intercommunalités sur la métropole de Montpellier, qui s'explique par la concentration d'emplois qualifiés sur ce territoire.

Tableau 8 : Plus de ménages précaires en Languedoc-Roussillon

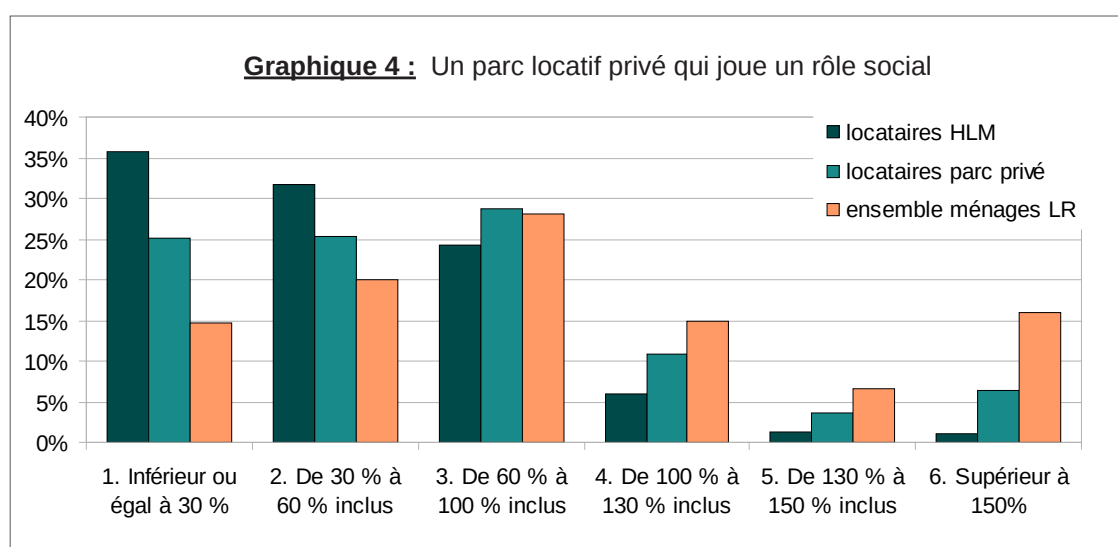
RÉPARTITION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR TRANCHE DE REVENUS PAR RAPPORT AU PLAFOND HLM	1. Inférieur ou égal à 30 %		2. De 30 % à 60 % inclus		3. De 60 % à 100 % inclus		4. De 100 % à 130 % inclus		5. De 130 % à 150 % inclus		6. Supérieur à 150 %		8. Sans signification		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
France métropolitaine	600 000	4%	2 000 000	12%	4 500 000	28%	3 200 000	20%	1 500 000	10%	4 300 000	26%	100 000	0%	16 200 000	100%
dont																
Languedoc-Roussillon	45 000	6%	110 000	15%	205 000	28%	135 000	18%	65 000	9%	165 000	23%	5 000	0%	725 000	100%
dont																
Aude	8 000	8%	19 000	18%	31 000	30%	19 000	18%	8 000	8%	18 000	18%	0	0%	104 000	100%
Gard	11 000	6%	28 000	15%	55 000	28%	36 000	19%	18 000	9%	45 000	23%	1 000	0%	194 000	100%
Hérault	16 000	6%	37 000	14%	73 000	26%	50 000	18%	25 000	9%	73 000	26%	1 000	0%	274 000	100%
Lozère	2 000	7%	4 000	19%	7 000	30%	4 000	18%	2 000	8%	4 000	17%	0	0%	23 000	100%
Pyrénées-Orientales	9 000	7%	21 000	16%	37 000	29%	24 000	19%	11 000	9%	27 000	21%	0	0%	130 000	100%
dont																
11-CA Le Grand Narbonne	2 400	7%	6 200	17%	10 600	30%	6 600	19%	2 800	0	6 800	0	200	0	35 800	100%
30-CA Alès Agglomération	1 600	6%	4 200	16%	7 800	30%	5 000	19%	2 200	0	5 200	0	200	0	26 200	100%
30-CA de Nîmes Métropole	2 600	5%	6 800	13%	14 600	27%	10 400	19%	5 400	0	14 800	0	200	0	54 800	100%
30-CA du Gard Rhodanien	1 000	5%	2 400	13%	5 200	28%	3 800	20%	1 800	0	4 400	0	0	0	18 800	100%
34-CA de Béziers-Méditerranée	1 800	7%	4 400	15%	8 200	29%	5 200	18%	2 400	0	6 200	0	200	0	28 600	100%
34-Montpellier Méd. Métropole	3 600	4%	8 000	9%	19 600	22%	16 200	18%	9 400	0	32 200	0	600	0	89 800	100%
34-CA du Bassin de Thau	1 400	5%	3 600	14%	7 600	29%	4 800	19%	2 400	0	5 800	0	0	0	25 600	100%
34-CA du Pays de l'Or	600	4%	1 400	11%	3 400	25%	2 600	19%	1 400	0	4 200	0	0	0	13 600	100%
34-CA Hérault-Méditerranée	1 600	7%	3 800	17%	6 600	30%	4 000	18%	1 600	0	4 400	0	0	0	22 000	100%
66-Perpignan Méditerranée	4 400	6%	10 400	15%	19 400	28%	12 800	19%	6 000	0	15 200	0	200	0	68 600	100%

Unité : logement, %

Source : filocom 2013 d'après DGDDI

Zoom sur les locataires

Les locataires du parc public présentent des revenus inférieurs à ceux du parc privé et ces deux secteurs affichent des revenus notablement inférieurs à la moyenne régionale. En particulier, environ 50 % des occupants du secteur locatif privé présentent des revenus modestes (inférieurs à 60 % du plafond HLM). Ce secteur joue donc un rôle social non négligeable dans la région sous-équipée en logements sociaux au vu de la précarité de sa population.



Source : filocom 2011 d'après DGDDI
champ : Languedoc-Roussillon

Tableau 9 : Les précaires surreprésentés en HLM

RÉPARTITION DES LOCATAIRES HLM PAR TRANCHES DE REVENUS PAR RAPPORT AU PLAFOND HLM	1. Inférieur ou égal à 30 %		2. De 30 % à 60 % inclus		3. De 60 % à 100 % inclus		4. De 100 % à 130 % inclus		5. De 130 % à 150 % inclus		6. Supérieur à 150 %		8. Sans signifi- cation		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
France métropolitaine	1 000 000	24%	1 200 000	30%	1 200 000	29%	400 000	9%	100 000	2%	100 000	2%	100 000	3%	4 100 000	100%
dont																
Languedoc-Roussillon	40 000	35%	35 000	31%	25 000	23%	5 000	6%	0	1%	0	1%	5 000	3%	115 000	100%
dont																
Aude	5 000	39%	4 000	31%	3 000	22%	1 000	5%	0	1%	0	1%	0	1%	13 000	100%
Gard	13 000	37%	11 000	31%	8 000	22%	2 000	5%	0	1%	0	1%	1000	2%	34 000	100%
Hérault	15 000	31%	14 000	30%	12 000	25%	3 000	7%	1 000	2%	1 000	1%	2000	4%	47 000	100%
Lozère	1 000	20%	1 000	28%	1 000	30%	0	8%	0	2%	0	2%	0	9%	3 000	100%
Pyrénées-Orientales	6 000	39%	5 000	31%	3 000	22%	1 000	5%	0	1%	0	1%	0	1%	16 000	100%
dont																
11-CA Le Grand Narbonne	2 000	36%	1 800	31%	1 400	24%	400	6%	0	1%	0	1%	0	1%	5 600	100%
30-CA Alès Agglomération	2 400	35%	2 000	30%	1 400	22%	200	4%	0	1%	0	1%	400	7%	6 800	100%
30-CA de Nîmes Métropole	6 000	41%	4 400	30%	3 000	20%	800	5%	200	1%	200	1%	200	2%	14 800	100%
30-CA du Gard Rhodanien	1 200	36%	1 200	34%	800	23%	200	5%	0	1%	0	1%	0	0%	3 400	100%
34-CA de Béziers-Méditerranée	2 400	42%	1 600	30%	1 200	20%	200	4%	0	1%	0	0%	200	2%	5 800	100%
34-Montpellier Méd. Métropole	8 000	29%	7 800	29%	6 800	25%	2 000	7%	400	2%	400	1%	1800	7%	27 200	100%
34-CA du Bassin de Thau	1 600	31%	1 600	31%	1 400	26%	400	8%	0	2%	0	1%	0	0%	5 200	100%
34-CA du Pays de l'Or	200	18%	200	34%	200	34%	0	9%	0	2%	0	2%	0	1%	800	100%
34-CA Hérault-Méditerranée	400	31%	600	36%	400	24%	0	6%	0	2%	0	1%	0	0%	1 400	100%
66-CA Perpignan Méditerranée	4 800	44%	3 200	30%	2 000	19%	600	5%	200	1%	0	1%	200	1%	10 800	100%

Unité : logement, %

Source : filocom 2013 d'après DGDDI

Tableau 10 : Le rôle social du parc locatif privé

RÉPARTITION DES LOCATAIRES PRIVÉS PAR TRANCHES DE RE- VENUS PAR RAPPORT AU PLANFOND HLM	1. Inférieur ou égal à 30 %		2. De 30 % à 60 % inclus		3. De 60 % à 100 % inclus		4. De 100 % à 130 % inclus		5. De 130 % à 150 % inclus		6. Supérieur à 150%		8. Sans signifi- cation		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
France métropolitaine	1 100 000	15%	1 400 000	20%	2 000 000	29%	900 000	13%	300 000	5%	700 000	10%	600 000	8%	7 000 000	100%
<i>dont</i>																
Languedoc-Roussillon	85 000	23%	90 000	23%	100 000	27%	35 000	10%	15 000	3%	20 000	6%	30 000	7%	375 000	100%
<i>dont</i>																
Aude	12 000	27%	11 000	25%	12 000	28%	4 000	9%	1 000	3%	2 000	5%	2 000	4%	43 000	100%
Gard	21 000	24%	22 000	25%	25 000	28%	9 000	10%	3 000	4%	5 000	6%	4 000	4%	90 000	100%
Hérault	36 000	21%	37 000	22%	44 000	26%	17 000	10%	6 000	4%	11 000	7%	20 000	12%	172 000	100%
Lozère	1 000	16%	1 000	21%	2 000	31%	1 000	13%	0	4%	0	5%	1 000	11%	7 000	100%
Pyrénées-Orientales	17 000	27%	16 000	25%	18 000	27%	6 000	9%	2 000	3%	3 000	5%	2 000	3%	64 000	100%
<i>dont</i>																
11-CA Le Grand Narbonne	4 200	26%	4 200	25%	4 600	28%	1 600	9%	400	3%	800	5%	600	4%	16 400	100%
30-CA Alès Agglomération	3 400	27%	3 200	26%	3 400	27%	1 200	9%	400	3%	600	4%	400	4%	12 800	100%
30-CA de Nîmes Métropole	8 600	24%	8 000	23%	9 400	26%	3 600	10%	1 200	3%	2 200	6%	2 400	7%	35 400	100%
30-CA du Gard Rhodanien	1 400	20%	1 800	24%	2 200	30%	1 000	13%	400	5%	600	7%	0	1%	7 200	100%
34-CA de Béziers-Méditerranée	6 400	32%	4 800	25%	4 800	24%	1 600	8%	600	3%	800	5%	600	3%	19 800	100%
34-Montpellier Méd. Métropole	13 600	16%	14 400	17%	19 200	23%	8 800	11%	3 400	4%	7 000	8%	17 600	21%	84 000	100%
34-CA du Bassin de Thau	3 400	24%	3 800	26%	4 200	29%	1 600	11%	600	4%	800	6%	200	2%	14 600	100%
34-CA du Pays de l'Or	1 200	17%	1 800	24%	2 400	31%	1 000	12%	400	5%	600	8%	200	3%	7 800	100%
34-CA Hérault-Méditerranée	3 000	27%	3 200	28%	3 200	28%	1 000	9%	400	3%	400	4%	200	2%	11 200	100%
66-CA Perpignan Méditerranée	11 600	28%	9 800	24%	10 600	26%	3 800	9%	1 200	3%	2 000	5%	1 800	5%	40 800	100%

Unité : logement, %

Source : filocom 2013 d'après DGDDI

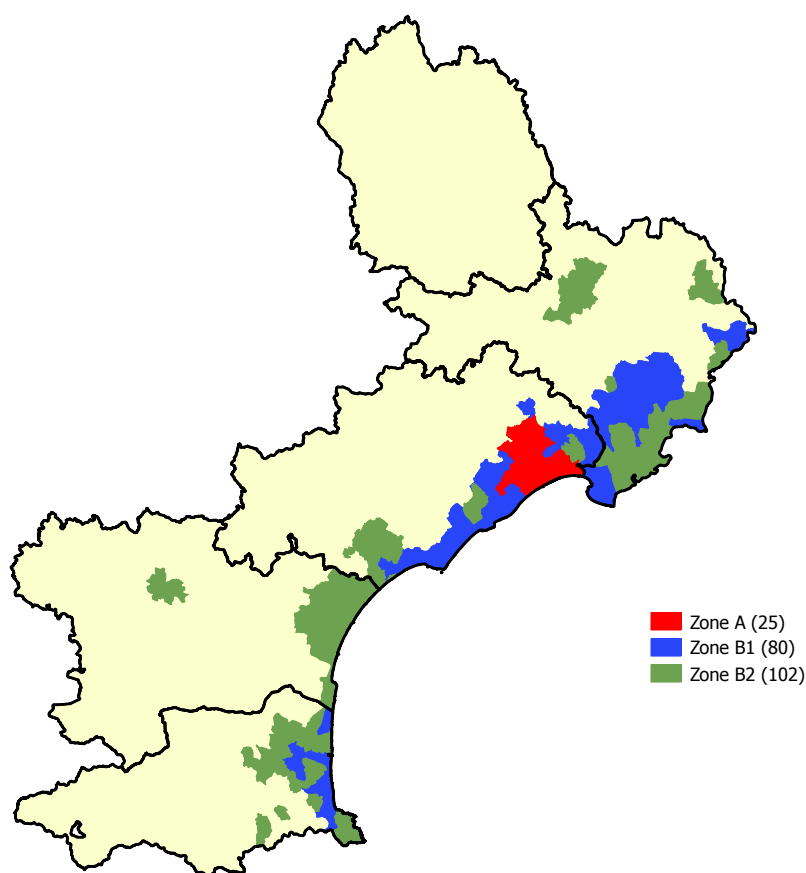
3 - LES MARCHÉS DU LOGEMENT

3.1 Des zonages qui traduisent la tension des marchés du logement

3.1.1 Le zonage A B C

Le zonage A/B/C permet d'identifier les secteurs qui connaissent une forte tension en matière de logement. La zone A, la plus tendue, correspond à l'agglomération parisienne, la Côte d'Azur, le genevois et les agglomérations de province où les niveaux de loyers sont particulièrement élevés. La zone B1 regroupe les principales agglomérations de province. Pour les communes en zone B2, à la tension moins importante, un agrément du préfet de région est nécessaire pour mettre en œuvre le dispositif d'investissement locatif «Pinel» (cf. §4.4).

Carte 9 : Zonage ABC au 1er août 2014



Plusieurs dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location utilisent ce zonage pour déterminer l'éligibilité des territoires aux aides ou moduler leurs paramètres : l'investissement locatif, le logement intermédiaire, le Prêt à Taux Zéro (PTZ), le Prêt Social Accession Location (PSLA), le prêt d'accession sociale (PAS) à la propriété, certaines aides de l'Anah à destination des propriétaires bailleurs,...

Le zonage A/B/C a été créé en 2003 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit «De Robien». Il a été révisé depuis en 2006, 2009 et 2014 en prenant à chaque fois le nom du Ministre de l'époque (Borloo, De Robien, Scellier, Duflot, Pinel). Depuis l'arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R.302-1 du code de la construction et de l'habitation, la région Languedoc-Roussillon compte désormais 207 communes classées (25 communes en zone A, 80 communes en zone B1, 102 communes en zone B2), contre 148 dans la précédente version du zonage.

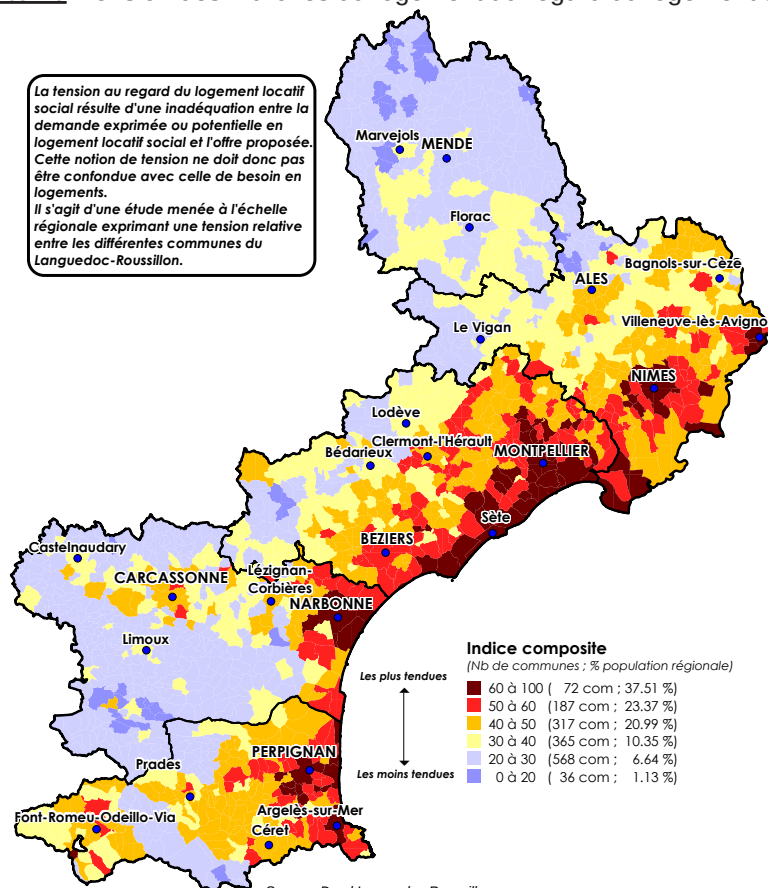
3.1.2 Une approche de la tension régionale sur le logement social

La DREAL Languedoc-Roussillon a effectué en 2012 une étude sur la tension des marchés du logements au regard du logement social. Elle a permis de territorialiser à l'échelon communal cette notion de tension grâce à la construction d'un indice composite.

Les résultats se présentent sous la forme d'une carte qui met en évidence plusieurs phénomènes de tension :

- la tension la plus forte (classe 1) sur la frange littorale allant du Grau-du-Roi à Vias avec une tension accrue autour de Montpellier. Ce niveau de tension s'observe aussi sur Nîmes, les secteurs sous influence urbaine d'Avignon et certaines communes littorales autour de Perpignan et de Narbonne.
- Une tension forte (classes 2 et 3) sur la frange littorale et autour des axes de communication et des pôles d'attractivité économique et touristique ;
- Un phénomène de tension (classe 4) qui se diffuse dans l'arrière-pays.
- Des zones moins tendues (classe 5 et 6) principalement dans l'Aude et la Lozère

Carte 10: Tension des marchés du logement au regard du logement social (2012)

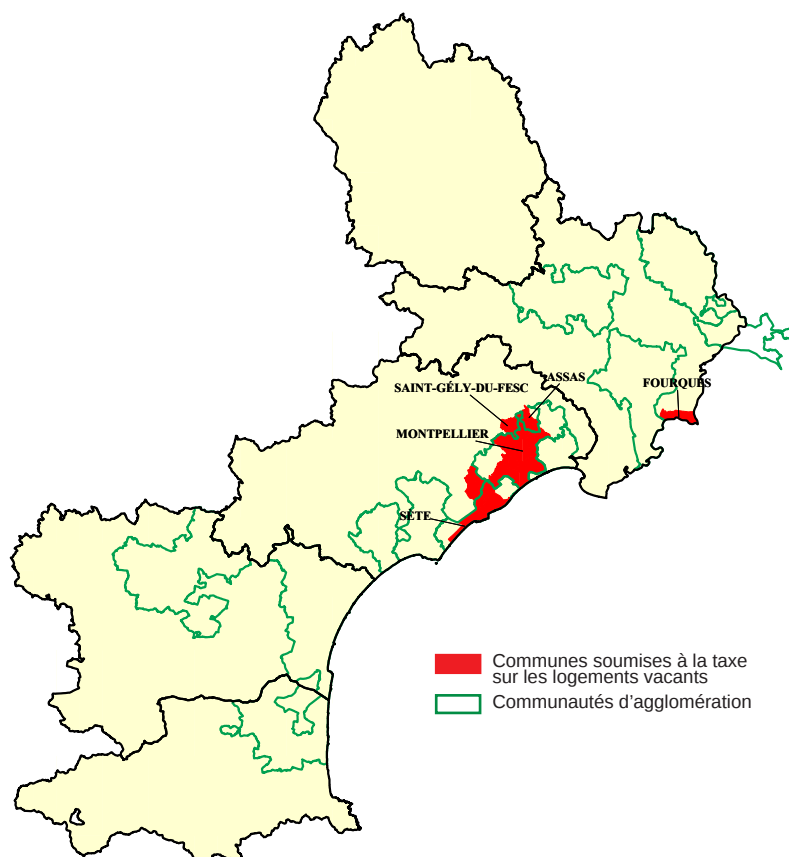


3.1.3 Le zonage de la taxe sur les logements vacants

Un décret publié au Journal officiel dimanche 12 mai 2013 élargit le champ d'application territorial de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV).

La TLV s'applique aux communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant (public et privé). Ces difficultés se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social. Au niveau national, 28 agglomérations regroupant 1 151 communes sont désormais concernées par la TLV. En Languedoc-Roussillon, ce zonage concerne 23 communes situées dans les zones d'urbanisation de Montpellier et de Sète, plus Fourques dépendant de la zone d'urbanisation d'Arles.

Carte 11 : Communes soumises à la taxe sur les logements vacants



La loi ALUR du 24 mars 2014 (mise en œuvre par le décret du 10 juin 2015) a instauré, dans les agglomérations dites « tendues » visées par le zonage relatif à la taxe sur les logements vacants (TLV), la possibilité d'un encadrement du niveau des loyers (à la mise en location et au renouvellement du bail). Cet encadrement entrera en vigueur de façon progressive.

3.2 La construction ne redémarre pas

La crise financière, puis économique, de 2008 a eu des effets très forts sur l'activité de la construction en France et dans le Languedoc-Roussillon. Dans la région, le nombre de logements mis en chantier est passé de 29 000 en 2007 à un peu moins de 20 000 en 2014 soit le niveau atteint l'année 2000.

Les raisons de ce ralentissement sont multiples et hétérogènes : outre la crise financière, la montée en puissance, avec des abus, puis la modification de dispositifs de défiscalisation ont joué un rôle prépondérant.

Le pic du niveau de construction a été atteint l'année 2007, ce qui correspond à la montée du dispositif De Robien. Il a été un des principaux contributeurs ; des ménages extérieurs à la région investissaient ici, en logement locatif.

La construction en 2014 a continué à décroître, toutefois à un rythme moins soutenu que celui enregistré tout de suite après la crise financière de l'année 2008.

UN DÉSÉQUILIBRE PROFOND ENTRE ZONES GÉOGRAPHIQUES

Au-delà des chiffres régionaux en matière de construction, il existe depuis quelques années des déséquilibres profonds entre zones géographiques. En particulier, le dynamisme de la métropole de Montpellier, du fait de son poids important dans la région, effaçait jusqu'à présent des situations plus atones dans d'autres territoires.

Le département de l'Hérault représente plus de la moitié de l'activité de construction de logements en région Languedoc-Roussillon. En 2014 il connaît une légère hausse par rapport à 2013 (+3.1%). Le département des Pyrénées-Orientales quant à lui enregistre un fort recul par rapport à 2013 (-26.2%).

Graphique 5 Répartition des 20 000 logements mise en chantier en 2014

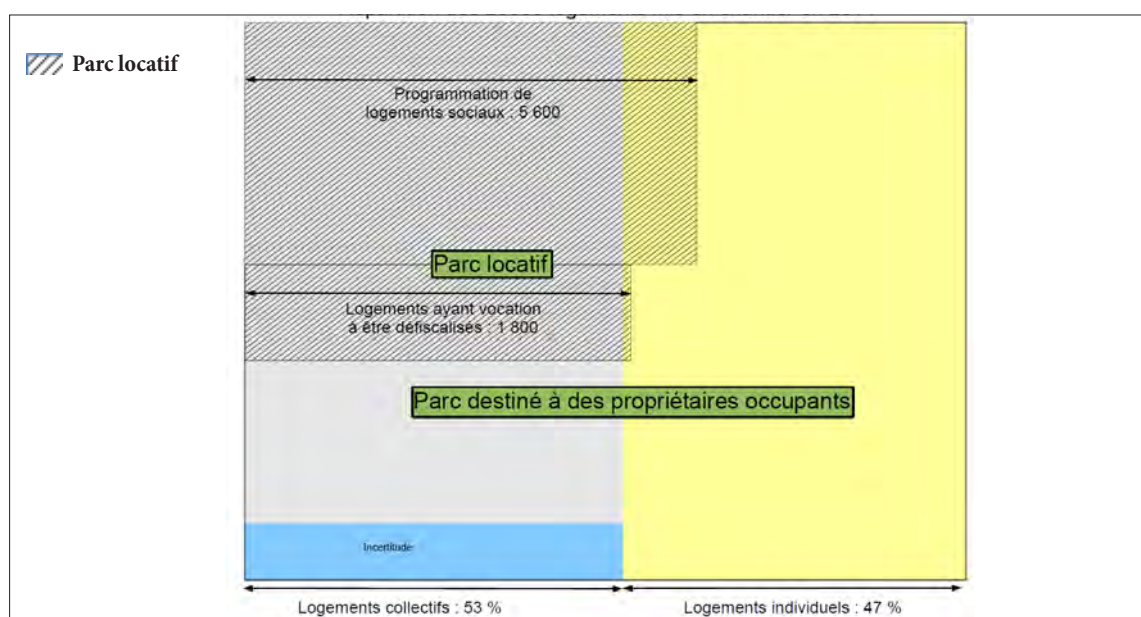


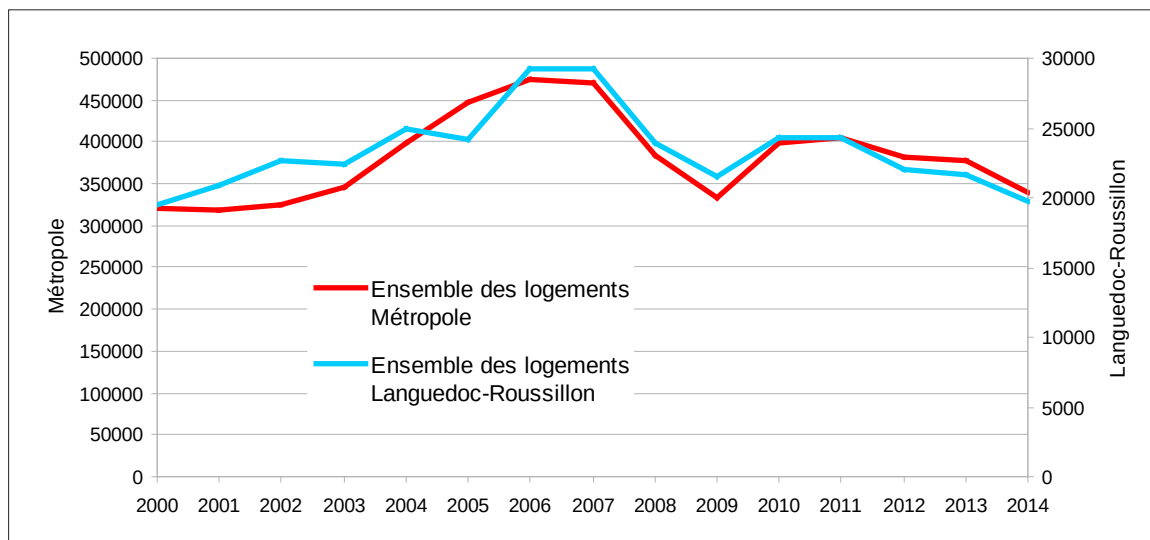
Tableau 11 : Nombre de mises en chantier en métropole et dans le Languedoc-Roussillon

NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER	2004	2006	2008	2010	2012	2014
France métropolitaine (1)	398 672	474 400	383 239	398 626	382 185	340 226
Languedoc-Roussillon (1)	24 987	29 208	23 900	24 274	21 990	19 720
DÉPARTEMENTS (1)						
Aude	4 756	3 768	3 674	3 355	2 336	2 492
Gard	5 608	7 503	5 562	5 006	4 179	3 577
Hérault	9 685	11 901	9 769	11 216	11 157	10 126
Lozère	607	720	802	486	495	310
Pyrénées-Orientales	4 331	5 316	4 093	4 211	3 823	3 215
COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION (2)						
11-CA Carcassonne Agglo	1 779	763	660	721	490	270
11-CA Le Grand Narbonne	1 500	1 377	1 530	1 206	746	1 293
30-CA Alès Agglomération	726	1 193	646	581	556	683
30-CA de Nîmes Métropole	1 506	1 603	1 540	1 724	1 047	653
30-CA du Gard Rhodanien	442	684	608	383	234	277
34-CA de Béziers-Méditerranée	695	1 440	1 107	1 271	774	960
34-Montpellier Méditerranée Métropole	1 143	798	838	1 003	309	454
34-CA du Bassin de Thau	158	252	255	367	465	260
34-CA du Pays de l'Or	925	1 236	599	865	525	767
34-CA Hérault-Méditerranée	3 688	4 270	3 695	4 701	5 312	4 273
66-CA Perpignan Méditerranée	1 925	2 179	1 811	2 151	1 660	1 181
ZONAGES						
Zone A	3 529	4 113	3 572	4 805	5 544	4 074
Zone B1	6 099	7 171	5 253	6 291	3 454	3 478
Zone B2	6 144	6 362	5 090	4 687	3 461	3 788
Zone C	8 984	11 068	9 571	6 822	5 255	3 869

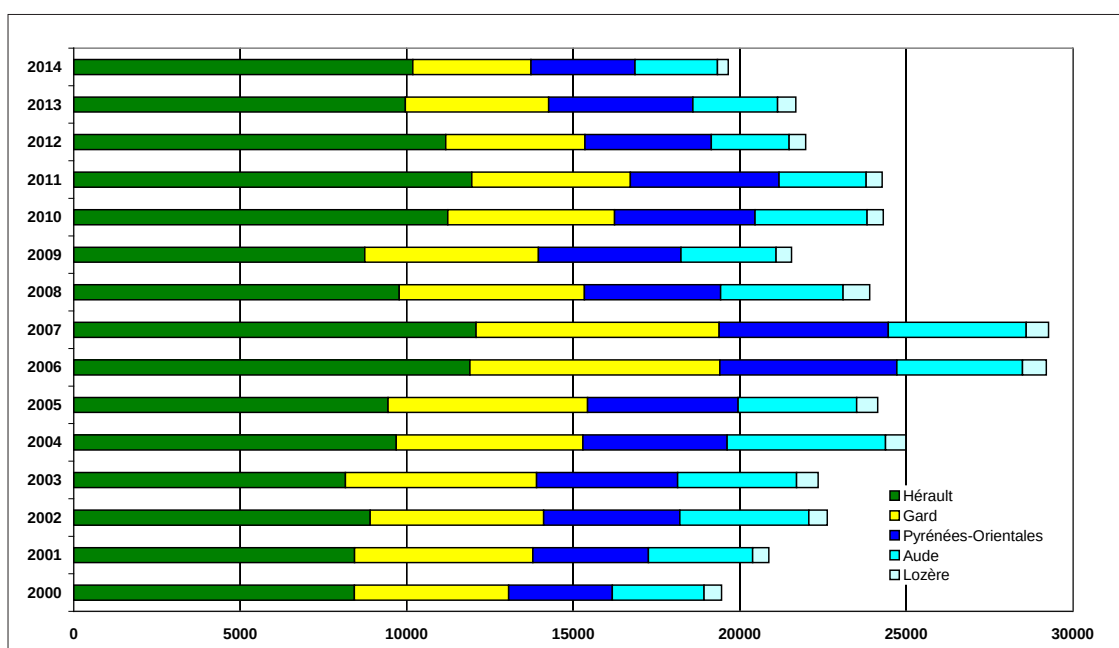
(1) source : estimations du nombre de logements commencés (DR+)

(2) source : déclarations d'ouverture de chantier signalées à Sit@del

Graphique 6 : Évolutions comparées du nombre de mises en chantier en métropole et dans le Languedoc-Roussillon



Graphique 7 : Évolutions comparées du nombre de mises en chantier par département



PLUS DE LOGEMENTS COLLECTIFS, MOINS DE MAISONS INDIVIDUELLES

Le niveau de construction fin 2014 est similaire à celui atteint au début des années 2000. Toutefois la répartition entre logements collectifs et maisons individuelles est profondément modifiée. La part des maisons individuelles est passée de 69 % à 48 %.

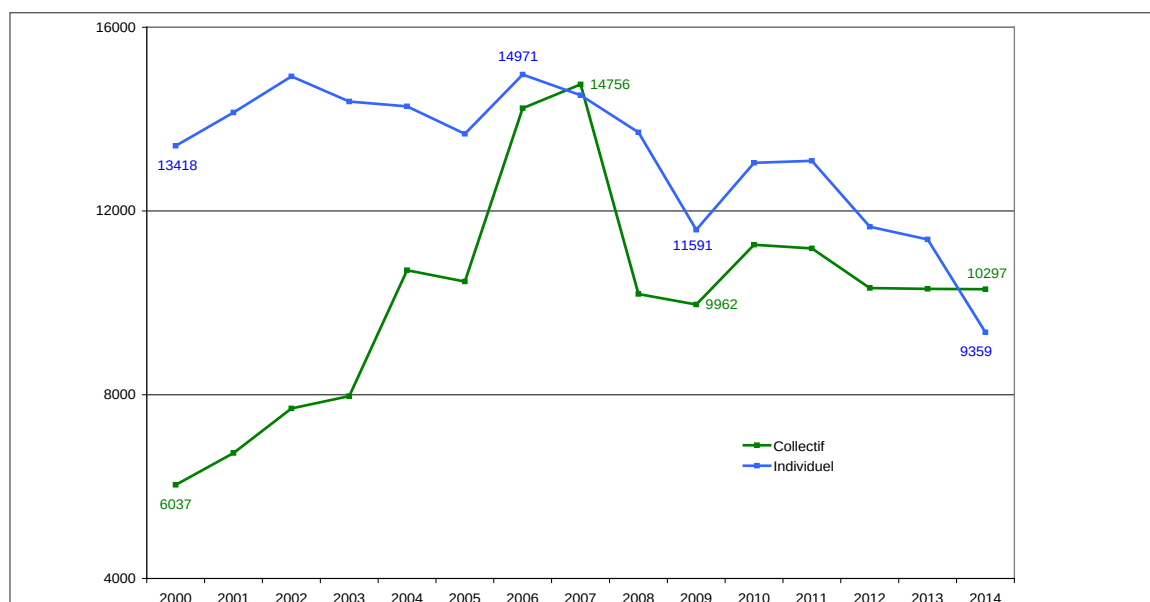
Le nombre de maisons individuelles connaît une baisse quasi continue depuis 2000 passant de 13 400 logements commencés par an à 9 400 en 2014.

A contrario, la production de logements collectifs a connu une augmentation significative en 2000 et 2007 en raison du succès du produit «De Robien». Depuis, et malgré la crise et le coût du foncier, la production de collectif s'est maintenue.

La logique de construction en individuel diffère sensiblement de celle en collectif. Dans ce dernier cas, ce sont essentiellement des promoteurs qui font construire. Une grande partie de l'activité a été tirée par la construction de logements destinés à être loués. Et les travaux ne débutent que lorsque les logements sont déjà vendus.

En individuel, ce sont essentiellement des particuliers souhaitant s'installer dans le logement qu'ils font construire. Un arrêt de la défiscalisation, qu'il soit lié à des changements de réglementation, à un marché locatif saturé, à des revenus plus faibles des investisseurs extra-régionaux, n'aura que peu d'impact sur le volume de constructions individuelles. En revanche, le marché de l'individuel est largement dépendant des revenus et du coût du foncier.

Graphique 8 La baisse du logement individuel



Unité : logement mis en chantier

Source : estimation en date réelle

(*) Les chiffres publiés dans ce document sont issus de la base de données Sit@del2 qui rassemble les informations relatives aux mises en chantier. Ils sont exprimés selon la nouvelle méthodologie des estimations du nombre de logements autorisés et commencés en date réelle. Cette nouvelle méthodologie vise à produire des estimations mensuelles et de mises en chantier en date réelle, robuste aux aléas de collecte. On distingue les logements individuels et les logements collectifs.

3.3 Des prix du foncier toujours en hausse

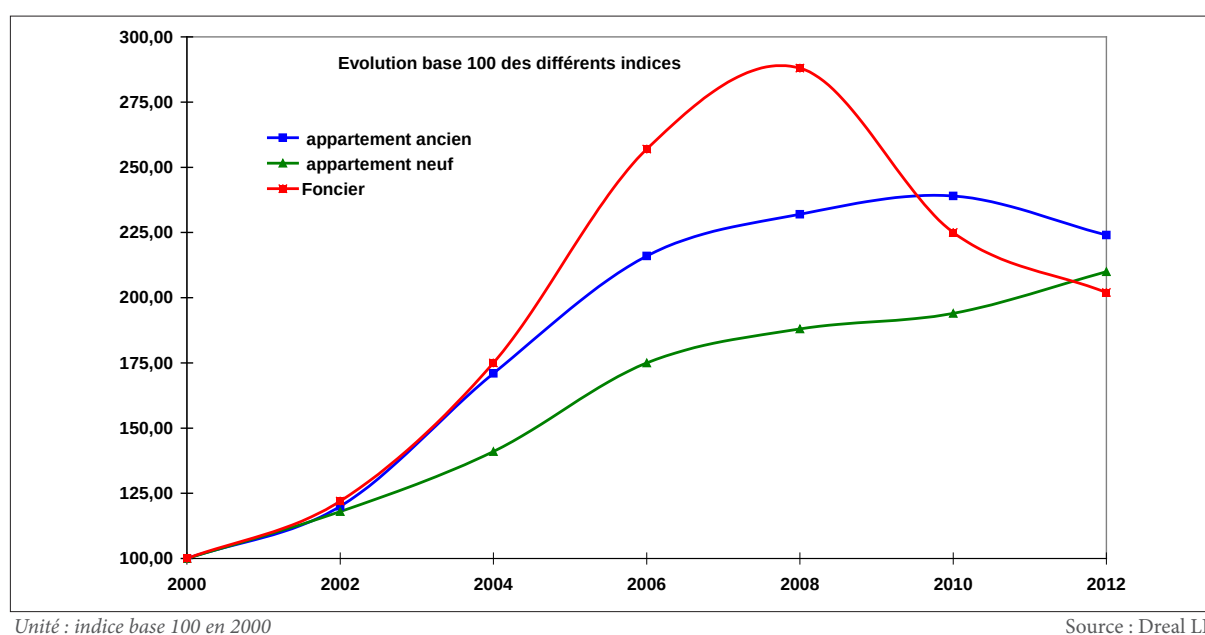
En 2013, le mètre carré de terrain s'est vendu en moyenne au prix de 125 euros, soit une augmentation de 16,8 % par rapport à 2012. La région Languedoc-Roussillon se situe au deuxième rang à égalité avec la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur parmi les 22 régions métropolitaines derrière l'Île-de-France.

Depuis 2013, pour compenser la hausse du prix au mètre carré des terrains, les surfaces moyennes achetées diminuent (722 m² en 2013 contre 825 m² en 2010). Au final, le prix moyen du terrain progresse de 4000 euros.

Les prix moyens les plus élevés se situent dans les départements du Gard et de l'Hérault. Les surfaces moyennes les plus fortes sont rencontrées en zone rurale : ainsi en Lozère la surface moyenne du terrain est 2,5 fois supérieure à celle des Pyrénées-Orientales.

Le terrain représente en moyenne 41 % du coût prévisionnel total du projet de construction, pourcentage nettement supérieur à la moyenne nationale qui s'établit à 34 %.

Graphique 9 : Évolutions comparées du prix du foncier, du neuf et de l'ancien en Languedoc-Roussillon



Les prix les plus forts sont localisés sur la bande littorale et également dans les grandes agglomérations. Dans les plus grandes intercommunalités, la part du terrain représente un peu moins de la moitié du coût prévisionnel total du projet de construction d'une maison individuelle.

LA COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS NEUFS

Les ventes de logements neufs en 2014 ont retrouvé le niveau atteint en 2012, loin toutefois du pic enregistré en 2011. En données cumulées sur 12 mois la baisse était très forte en 2013, -42% par rapport à 2011 : 4 500 logements réservés en 2013 contre 7 800 en 2011.

L'activité en 2014 a été essentiellement portée par la métropole de Montpellier qui représente plus de 60 % du marché. La ville de Montpellier comptabilise à elle seule 40 % des ventes.

Tableau 12 : Les terrains les plus chers dans l'Hérault et les Pyrénées-Orientales

PRIX, SURFACE ET PART DES TERRAINS ACHETÉS DANS LE COÛT TOTAL (ACHAT DU TERRAIN + CONSTRUCTION) EN 2013	Répartition des terrains 2013 en %	Prix moyen des terrains en €/m ²	Surface moyenne en m ² des terrains	Prix moyen des terrains en €	Part du terrain dans le coût total (en %)	Investissement total moyen en € (terrain + maison)
Languedoc-Roussillon	100	125	723	90 100	41	219 700
DÉPARTEMENTS						
Aude	16	73	845	62823	34	185 600
Gard	28	99	948	94613	43	221 900
Hérault	32	173	623	106105	44	242 100
Lozère	2	41	1130	44341	23	194 100
Pyrénées-Orientales	22	195	448	86005	40	211 700

Terrains achetés en 2013 pour la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2013
Source : Soes, EPTB 2013

Le coût du foncier dans la région demeure à un niveau élevé. Les prix au m², quel que soit le secteur, n'évoluent que faiblement. Mais surtout la concentration de la production dans les secteurs les plus chers, autour de Montpellier, et le relatif assèchement du marché dans les zones les moins chères (Carcassonne, Alès et Béziers) continuent à maintenir un haut niveau de prix. Toutefois pour la première fois en 2014, on enregistre une légère baisse des prix en région Languedoc-Roussillon par rapport à l'année 2013. En collectif les prix moyens baissent de – 5 %.

Tableau 13 : Doublement des prix du neuf depuis 2000

NOMBRE ET PRIX DES APPARTEMENTS NEUFS	2000		2002		2004		2006		2008		2010		2012		2014	
	Ventes	€/m ²	Ventes	€/m ²	Ventes	€/m ²	Ventes	€/m ²	Ventes	€/m ²	Ventes	€/m ²	Ventes	€/m ²	Ventes	€/m ²
France métropolitaine	62 660	2 000	71 210	2 200	95 670	2 600	109 430	3 100	67 780	3 300	102 530	3 600	80 370	3 900	78 560	3 900
dont (1)																
Languedoc-Roussillon	5 220	1 600	1 600	2 000	5 180	2 300	7 570	2 900	-	3 100	6 950	3 300	4 730	3 500	4 790	3 600
dont (1)																
Aude	140	1 200	520	1 600	1 490	2 100	780	2 500	450	2 700	530	2 900	180	3 100	260	2 900
Gard	340	1 500	590	1 900	830	2 200	1 760	2 600	820	2 900	640	2 900	270	3 400	310	3 200
Hérault	2 150	1 700	2 140	2 100	1 740	2 530	3 430	3 100	3 250	3 200	4 670	3 400	3 750	3 600	3 740	3 700
Lozère	ns	ns	ns	ns	ns	ns	60	2300	20	1900	30	2300	ns	ns	ns	ns
Pyrénées-Orientales	480	1 500	790	2 000	1 120	2 400	1 540	3 000	710	3 200	1 090	3 100	530	3 200	480	3100
dont (1)																
11- CA Carcassonne Agglo	ns	ns	180	1 600	690	2 200	260	2 200	20	2 100	ns	ns.	ns	ns	ns	ns
11-CA Le Grand Narbonne	140	1 200	340	1 600	540	2 100	490	2 700	330	2 800	500	2 900	150	2 900	260	2 900
30-CA Alès Agglomération	130	ns	ns	ns	130	2 000	440	2 400	80	2 700	50	2 400	ns	ns	ns	ns
30-CA de Nîmes Métropole	130	1 500	340	1 900	500	2 200	720	2 700	490	2 900	400	2 900	160	3 300	190	3 100
30-CA du Gard Rhodanien	ns	ns	40	2 000	ns	ns	90	2 400	20	2 500	20	2 300	ns	ns	ns	ns
34-CA de Béziers-Méditerranée	170	1 600	480	2 000	190	2 300	340	2 600	360	3 100	560	2 900	250	2 800	200	3 000
34-Montpellier Méd. Métropole	1 550	1 800	1 190	2 100	820	2 600	1 860	3 200	1 710	3 400	3 130	3 600	2 640	3 600	2 930	3 800
34-CA du Bassin de Thau	100	1 700	230	2 000	360	2 600	470	3 000	440	3 200	420	3 400	370	3 400	250	3 500
34-CA du Pays de l'Or	20	1 700	60	2 000	30	2 700	80	4 100	130	3 900	140	3 800	160	4 200	120	4 700
34-CA Hérault-Méditerranée	200	1 500	160	2 000	110	2 500	340	3 000	240	3 000	260	3 100	180	3 600	140	3 300
66-CA Perpignan Méditerranée	330	1 500	670	2 000	590	2 400	480	2 700	280	3 000	760	3 000	260	3 300	260	3 100
dont (1)																
Zone A	1 590	1 800	1 150	2 100	880	2 600	1 850	3 300	1 750	3 400	3 270	3 600	2 840	3 700	2 920	3 800
Zone B1	990	1 500	1 570	2 000	1 750	2 400	2 350	2 900	1 810	3 100	1 990	3 100	1 180	3 400	1 100	3 200
Zone B2	420	1 400	850	1 700	1 830	2 200	2 190	2 600	1 100	2 800	1 280	2 900	550	2 900	580	2 900
Zone C	220	1 500	220	1 700	750	2 100	1 200	2 900	750	3 300	300	3 000	240	3 100	110	3 000

Unité : euros

(1) découpage au 1^{er} janvier 2015

Source : ECLN

4 - LES POLITIQUES LOCALES DU LOGEMENT

4.1 Huit territoires où les aides à la pierre sont déléguées

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet, par son article 61, à l'État de déléguer aux EPCI (communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle, communautés de communes compétentes en matière d'habitat) et aux départements la gestion des aides à la pierre (parc locatif social et parc privé relevant de l'Anah).

En Languedoc-Roussillon on compte 8 territoires qui font l'objet d'une délégation de compétence. Ils concentrent 70% de la production de logement social.

Tableau 14 :

Département	Collectivité territoriale	Période de la convention
GARD	Communauté d'agglomération «Nîmes-Métropole»	2010-2015
	Communauté d'agglomération «Grand Alès en Cévennes»	2014-2019
HÉRAULT	Métropole de «Montpellier-Méditerranée-Métropole»	2009-2015
	Communauté d'agglomération «Béziers-Méditerranée»	2012-2017
	Communauté d'agglomération «Hérault-Méditerranée»	2010-2015
	Communauté d'agglomération «Bassin de Thau»	2015-2020
	Conseil Général de l'Hérault	2012-2017
PYRÉNÉES-ORIENTALES	Communauté d'agglomération «Perpignan-Méditerranée»	2009-2014

4.2 Développer le logement sur les territoires grâce aux PLH

Mieux satisfaire la demande de logement tout en intégrant des objectifs de développement des territoires, tel est le fondement des programmes locaux de l'habitat (PLH).

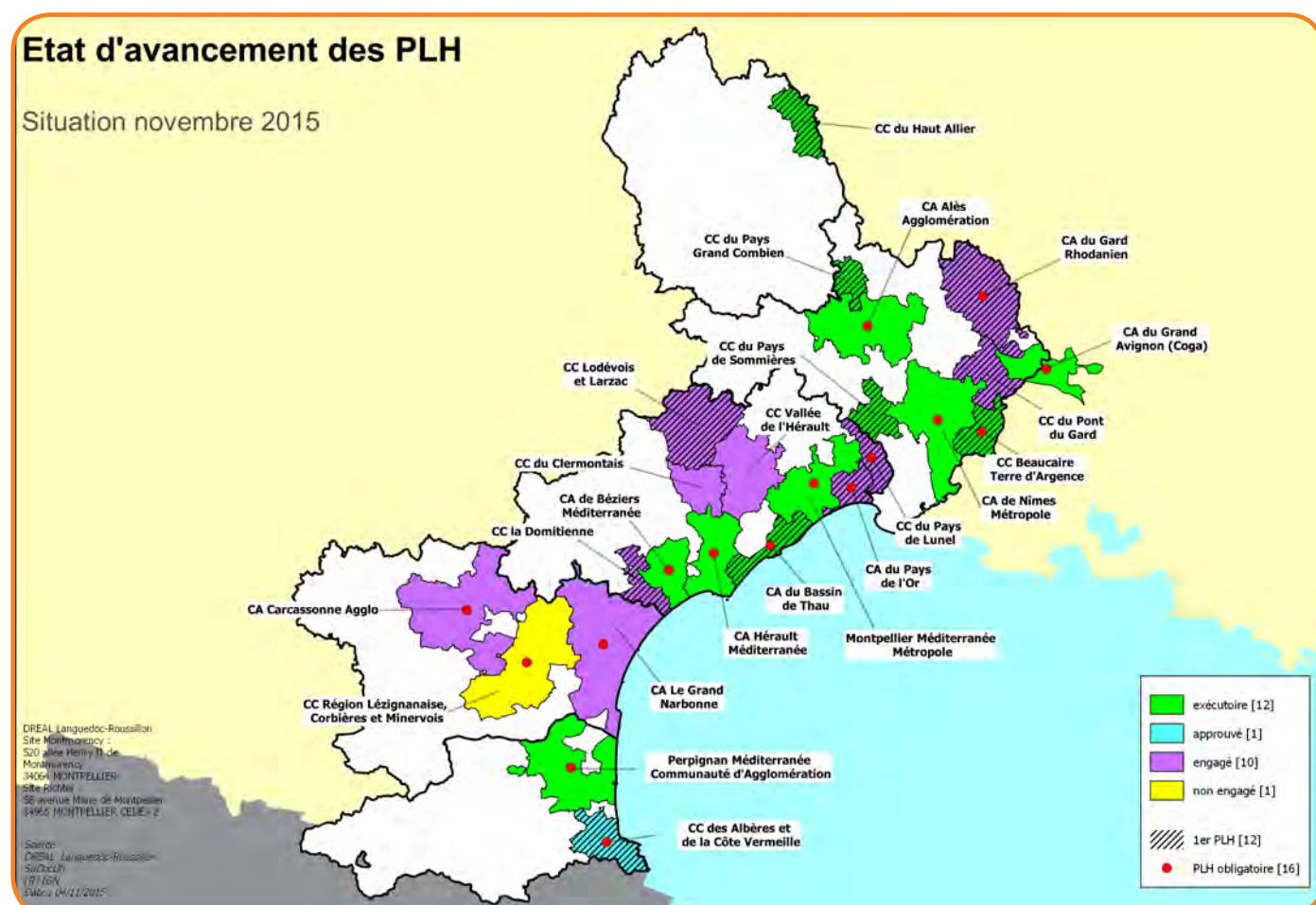
Le PLH est un outil qui permet de définir et mettre en œuvre une politique de l'habitat territorialisée et opérationnelle pour répondre aux besoins en logements. C'est un document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de logement à l'échelle d'un territoire.

L'avancement des PLH régionaux a été classé en trois catégories :

- Engagé : La réflexion à l'échelle de l'intercommunalité vient de débuter.
- Approuvé : L'EPCI a présenté le PLH au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui a rendu un avis favorable, éventuellement avec réserves.
- Exécutoire : Les éventuelles réserves du CRHH ont été levées, le préfet a pris un arrêté rendant le PLH exécutoire et deux mois se sont écoulés depuis la publication de cet arrêté.

Pour être parfaitement intégré et efficient, le PLH doit être traduit dans les documents de planification urbaine SCOT et PLU(i).

Carte 12



4.3 Mobiliser le foncier public pour produire plus de logements

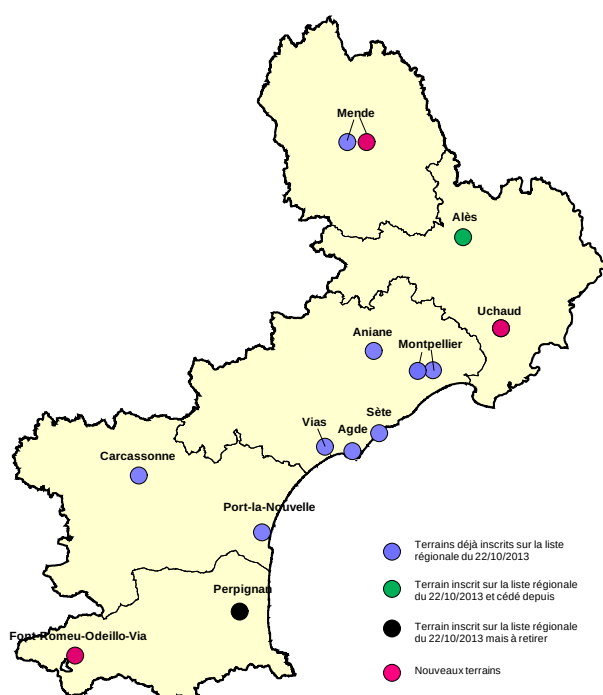
Dans ce contexte, la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013, et notamment de son volet mobilisation du foncier public, constitue, toutes proportions gardées, un des leviers permettant de faciliter la production de logements.

Conformément au décret d'application du 15 avril 2013, relatif aux conditions d'aliénation des terrains du domaine privé de l'État en vue de la réalisation de programmes de construction de logements sociaux, le Préfet de région a établi, par arrêté en date du 22 octobre 2013, une première liste régionale de biens pouvant bénéficier « de droit » au dispositif de décote instauré par la loi du 18 janvier 2013. Cette liste a été actualisée suite au CRHH de mars 2015.

Tableau 15 :

Nombre de sites	Synthèse du potentiel de logements		
	Sites État	Sites SNCF RÉSEAU	Total
AUDE (2)	79	-	79
GARD (1)	-	40	40
HÉRAULT (6)	760	-	760
LOZÈRE (2)	9	40	49
PYRÉNÉES-ORIENTALES (1)	22	-	22
RÉGION (12)	870	80	950

Carte 13 : Terrains mobilisables



Pour être pleinement active, l'action sur le foncier ne saurait se limiter à la vente avec décote du foncier de l'Etat. Le foncier des collectivités doit être mobilisé. Par ailleurs les collectivités doivent introduire, dans leur document de planification, des obligations, servitudes ou bonus permettant de produire du logement notamment social et de densifier leur tissu pavillonnaire.

4.4 Un dispositif d'investissement locatif largement mis en œuvre en région

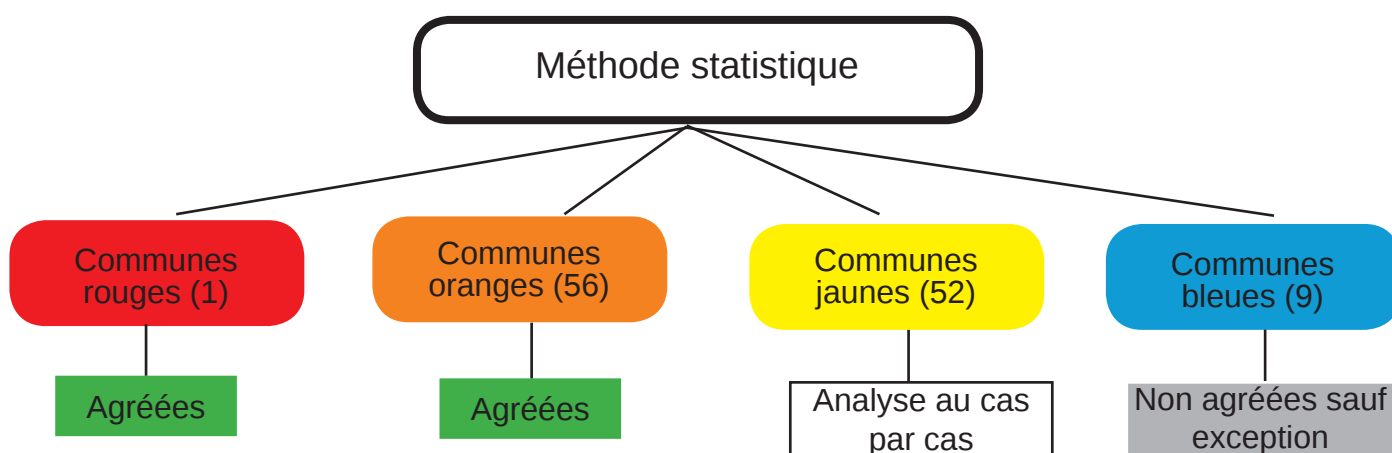
La production de logements collectifs a connu une augmentation significative entre 2000 et 2007 passant de 6 000 logements construits par an à un peu moins de 15 000 logements commencés. Cet emballement entre 2000 et 2007 peut s'expliquer par la mise en place du dispositif de défiscalisation De Robien. Le recentrage du dispositif fin 2006 correspond au début de la baisse des autorisations jusqu'en 2009 où a été mis en place le dispositif Scellier. Ce dispositif a relancé les autorisations jusqu'en 2011, année où sa réforme a entraîné une rechute des autorisations. La production de logements collectifs a apparemment été soutenue par les différents dispositifs de défiscalisation, en particulier dans l'Hérault. À titre indicatif pour la ville de Montpellier 95 % des constructions se font en logement collectif. En 2014, le nombre de logements construits en collectif est supérieur à 10 000 logements, soit + 70 % par rapport à l'année 2000.

Désormais, les zones classées en A et B1 (Arrêté du 1er août 2014) (cf. § 3.1.1) sont automatiquement éligibles au nouveau dispositif d'investissement «Pinel». Depuis le 1er juillet 2013, les communes situées en zone B2 peuvent déposer une demande qui peut faire l'objet d'un arrêté d'agrément du Préfet de région, pris après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

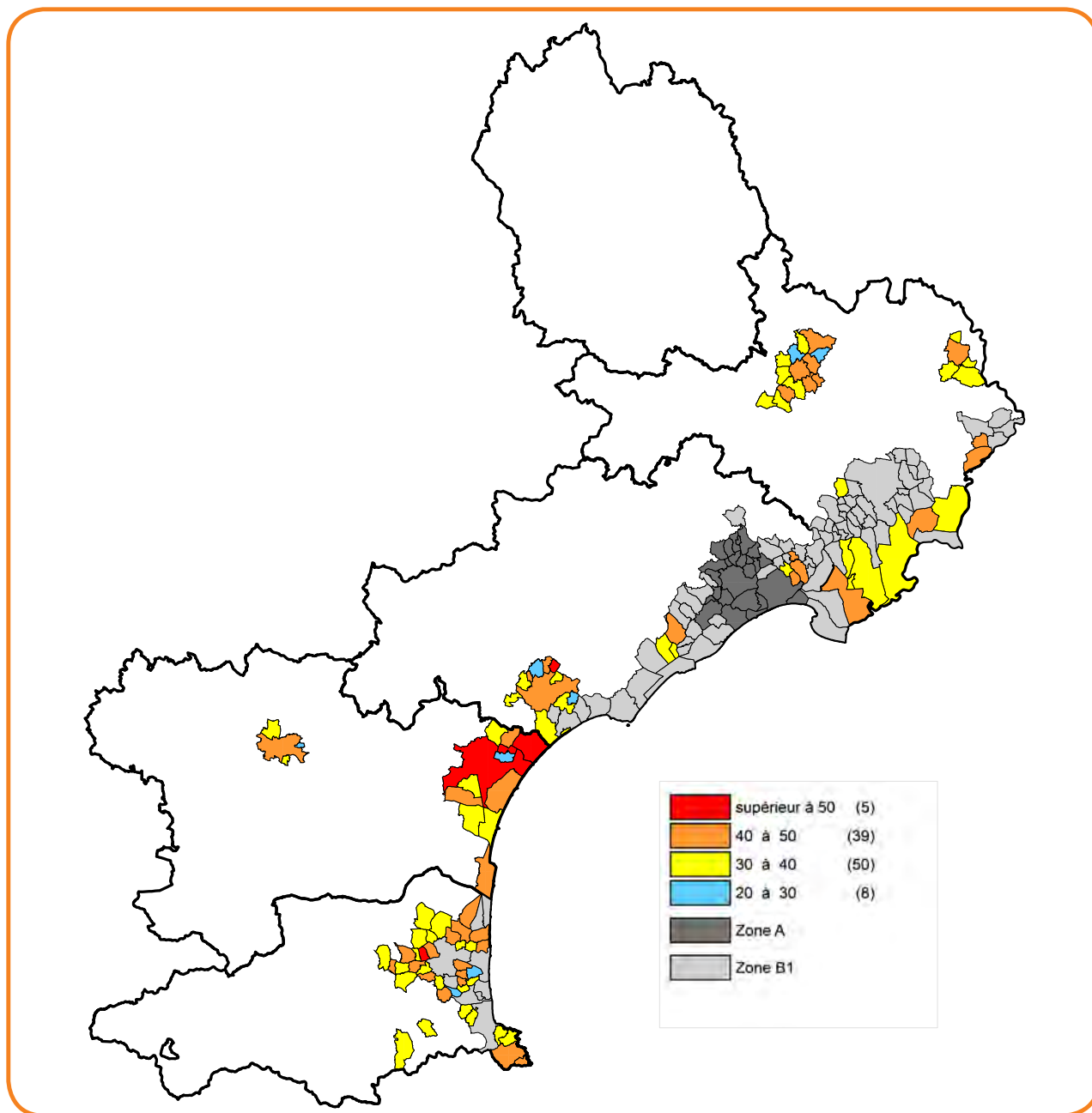
Pour prononcer l'agrément, le Préfet de Région Languedoc-Roussillon se base sur une méthode validée en CRHH en deux temps :

- Une analyse statistique de la situation des communes au regard du logement locatif intermédiaire, plus l'indice est élevé, plus le besoin en logements locatifs intermédiaire est élevé ;
- Une analyse qualitative complémentaire.

LA MÉTHODE D'ANALYSE STATISTIQUE :



Carte 14 : Analyse statistique des communes B2



5 - LE LOGEMENT SOCIAL EN LANGUEDOC-ROUSSILLON

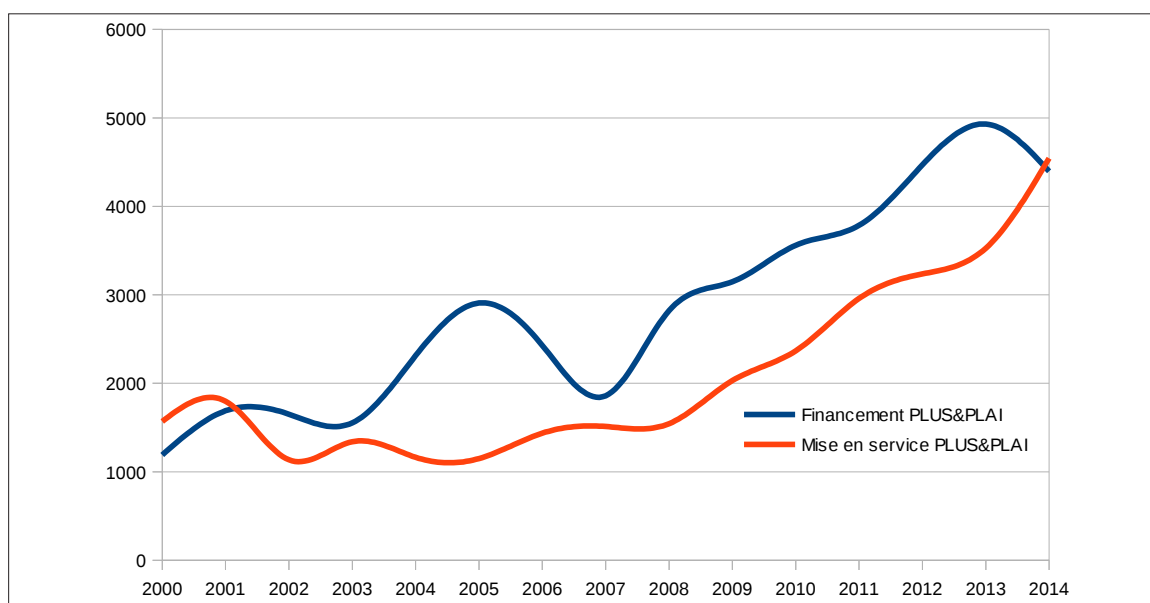
5.1 La production de logements sociaux en 2014

Le parc de logements des bailleurs sociaux a crû de 2,3 % en Languedoc-Roussillon en 2013. Cette croissance place la région au premier rang métropolitain, devant l'Aquitaine et Midi-Pyrénées. Mais cette croissance doit être relativisée par le faible niveau de départ : en 2013, les logements des bailleurs sociaux ne représentaient que 9,3 % du parc total de résidences principales, contre 15,6 % sur le territoire métropolitain.

Globalement, 4 397 logements ont été financés en PLUS & PLA-I en 2014 pour un objectif régional de 4841 logements actualisés en fin d'année, soit un taux de réalisation de 91% qui marque le pas en terme de progression par rapport aux années précédentes.

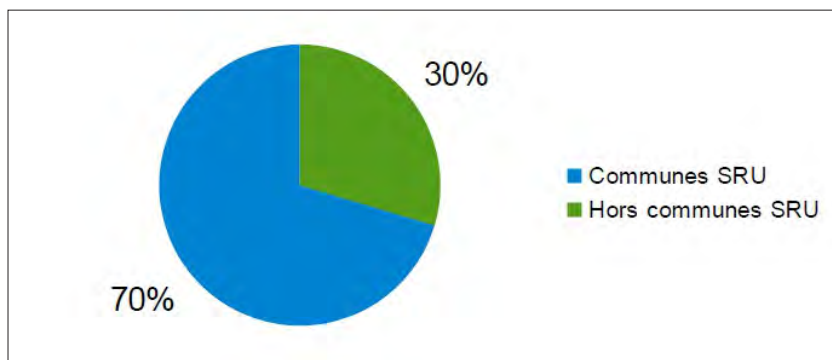
Bien que le taux de réalisation soit en baisse, on note toutefois un maintien de la dynamique de production engagée depuis plusieurs années déjà, en dépit d'une conjoncture économique difficile et d'une année électorale qui a ralenti l'engagement des collectivités.

Graphique 10



Soixante dix pour cent de la production des logements financés en PLUS & PLA-I a été réalisée sur le territoire des 97 communes soumises à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitat (SRU), soit un volume total de 2 995 PLUS et PLA-I sur les communes « SRU » (3 643 en 2013).

Graphique 11 : Répartition 2014 des logements PLUS & PLA-I financés



5.2 La demande en logement social

5.2.1 Un stock de demandes en augmentation depuis 2013...

Le stock de demandes en logement social en Languedoc-Roussillon s'élève à plus de 68 000 pour l'année 2014, un chiffre en hausse sensible depuis 2012. La pression reste importante avec une ratio de 4,6 demandes pour une attribution contre un rapport de 3,8 au niveau national. Les territoires les plus attractifs ou présentant le meilleur équipement en logements sociaux comme les agglomérations de Montpellier, Nîmes ou Alès concentrent la demande.

Tableau 16 :

Nombre de demande en logement locatif social par EPCI

STOCK DE DEMANDES AU 31 DÉCEMBRE 2014	ENSEMBLE	
	Nombre	Part des demandes
France entière	1 797 095	-
<i>dont</i>		
Languedoc-Roussillon	68 055	100 %
<i>dont</i>		
Aude	6 304	9 %
Gard	14 859	22 %
Hérault	35 575	52 %
Lozère	595	1 %
Pyrénées-Orientales	10 722	16 %
<i>dont</i>		
11-CA Carcassonne Agglo	2 091	3 %
11-CA Le Grand Narbonne	3 160	5 %
30-CA Alès Agglomération	2 173	3 %
30-CA de Nîmes Métropole	7 430	11 %
30-CA du Gard Rhodanien	986	1 %
34-CA de Béziers-Méditerranée	3 815	6 %
34-Montpellier Méd. Métropole	21 594	32 %
34-CA du Bassin de Thau	3 491	5 %
34-CA du Pays de l'Or	1 163	2 %
34-CA Hérault-Méditerranée	1 492	2 %
66-CA Perpignan Méditerranée	7 464	11 %

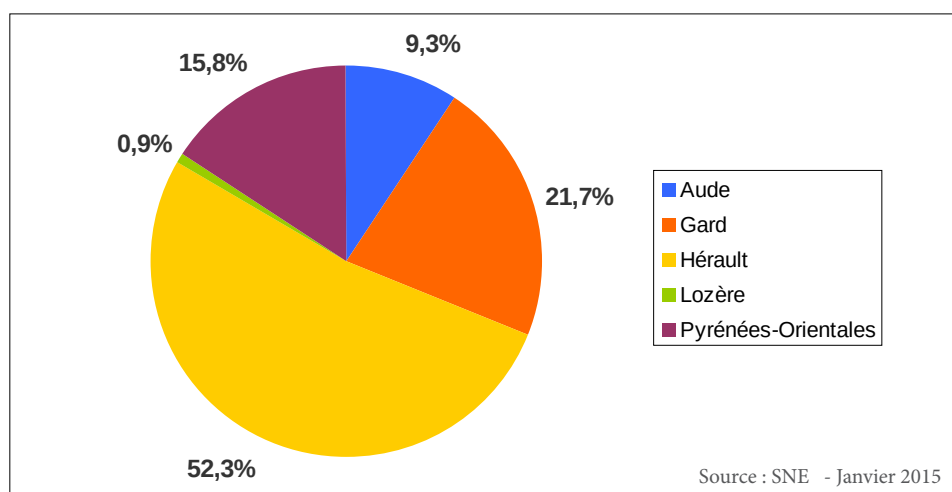
Au 31 décembre 2014, la demande en Languedoc-Roussillon représente 3,8 % des ménages français.

Les 10 communautés d'agglomération et la métropole de la région totalisent 54 948 demandes sur les 68 097 que compte la région, soit 80,7%.

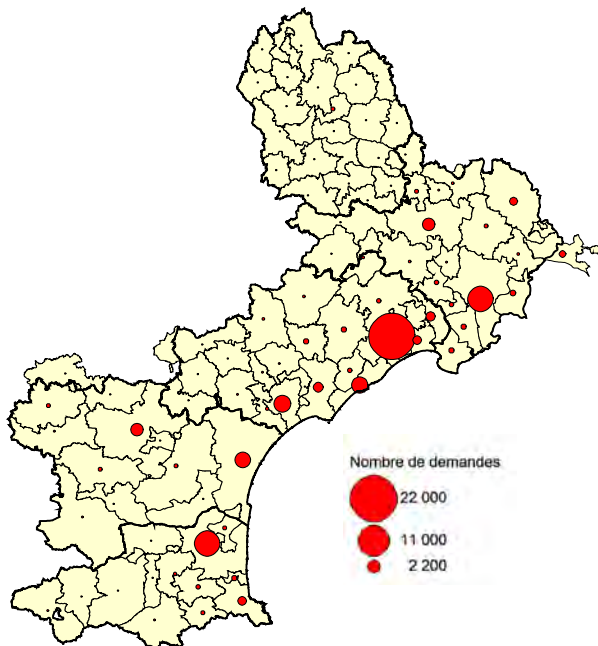
Unité : logements, %

Source : SNE - Janvier 2015

Graphique 12 : Répartition du nombre de demandes par département

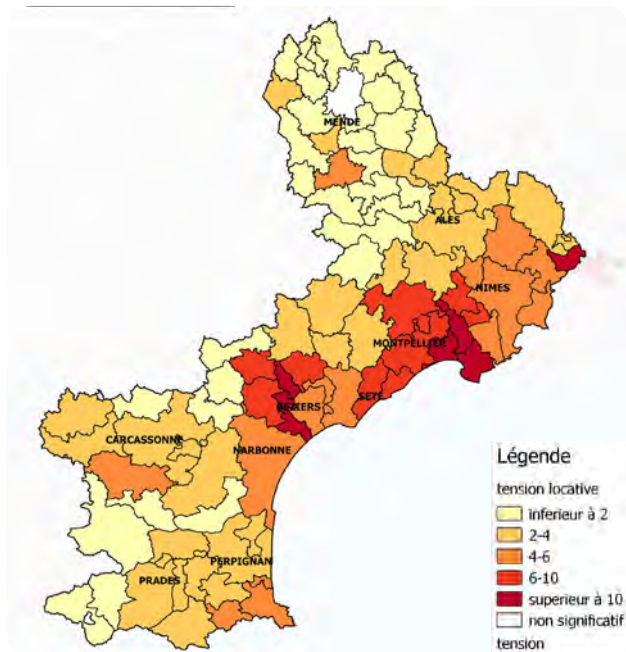


Carte 15 : Nombre de demandes en logement locatif social par EPCI



La tension sur le parc locatif social est donc importante, avec un chiffre régional largement supérieur à la moyenne nationale de 3,8 demandes pour une attribution.

Carte 16 : Tension locative par EPCI



On constate que c'est dans les territoires situés sur le pourtour et entre les grandes agglomérations que la tension se fait le plus sentir. Face à la saturation des centres, ces territoires deviennent en effet attractifs mais ne disposent pour le moment pas d'un équipement suffisant en logement social pour répondre à cette demande.

Tableau 17 : Pression sur la demande en logement social

	Attribution	Demande	Pression (demandes pour 1 attribution)
France entière	474 954	1 797 458	3,8
<i>dont</i>			
Languedoc-Roussillon	14 742	68 067	4,6
<i>dont</i>			
11-CA Carcassonne Agglo	780	2 110	2,7
11-CA Le Grand Narbonne	766	3 172	4,2
30-CA Alès Agglomération	669	2 184	3,3
30-CA de Nîmes Métropole	1 817	7 374	4,1
30-CA du Gard Rhodanien	363	978	2,7
34-CA de Béziers-Méditerranée	707	3 811	5,4
34-Montpellier Méd. Métropole	3 412	21 663	6,4
34-CA du Bassin de Thau	439	3 489	7,9
34-CA du Pays de l'Or	94	1 187	12,6
34-CA Hérault-Méditerranée	296	1 484	5,0
66-CA Perpignan Méditerranée	2 101	7 496	3,6

Unité : logements, %

Source : SNE - Janvier 2015

5.2.2 ... malgré un volume d'attributions en progression

Tableau 18 : Évolution des attributions

	dont radiation attribution (2014)	dont radiation attribution (2013)	Évolution (%)
France entière	474 954	446 415	6,39
<i>dont</i>			
Languedoc-Roussillon	14 742	12 900	14,28
<i>dont</i>			
AUDE	1 937 13,14%	1 688 13,09%	14,75
GARD	3 772 25,59%	3 442 26,68%	9,59
HÉRAULT	5 660 38,39%	4 963 38,47%	14,04
LOZÈRE	428 2,90%	258 2,00%	65,89
PYRÉNÉES-ORIENTALES	2 945 19,98%	2 549 19,76%	15,54

Unité : logements, %

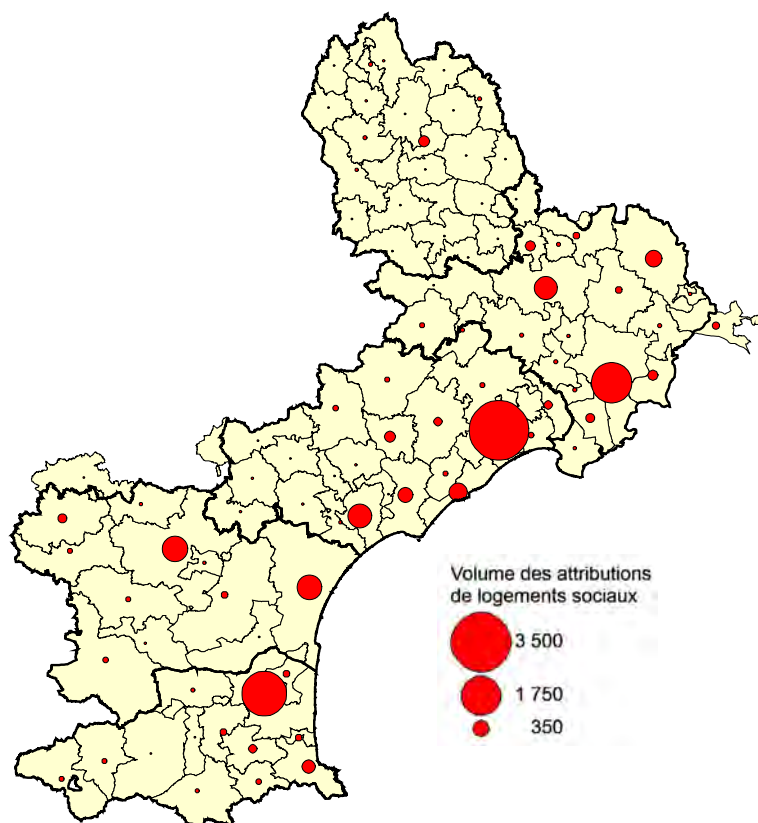
Source : SNE - Janvier 2015

Le nombre d'attributions de logements sociaux a nettement augmenté entre 2013 et 2014 passant de 12 900 à plus de 14 500.

Cette évolution est à mettre au crédit du développement de l'offre sociale ainsi qu'au travail de fiabilisation de la base de données effectué par les bailleurs.

On constate que la hausse se répartit de façon inégale selon les départements, la Lozère constituant une situation particulière au vu de la taille de l'échantillon. On note que l'Aude connaît une évolution moindre par rapport aux autres départements littoraux.

Carte 17 : Volume des attributions par EPCI



5.2.3 Pourquoi souhaiter emménager dans un logement social ?

Selon les départements, entre 30% et 40% des demandeurs sont actuellement locataires dans le parc privé. Au niveau régional c'est en moyenne 30% des demandeurs qui sont déjà logés dans le parc HLM. Le reste des demandeurs ne dispose majoritairement pas d'un logement propre (hébergement, squat,...), un faible nombre d'entre eux est propriétaire occupant.

L'Hérault et les Pyrénées-Orientales se démarquent par une proportion légèrement plus importante de demandeurs déjà locataires du parc HLM.

Graphique 13 Logement actuel des demandeurs

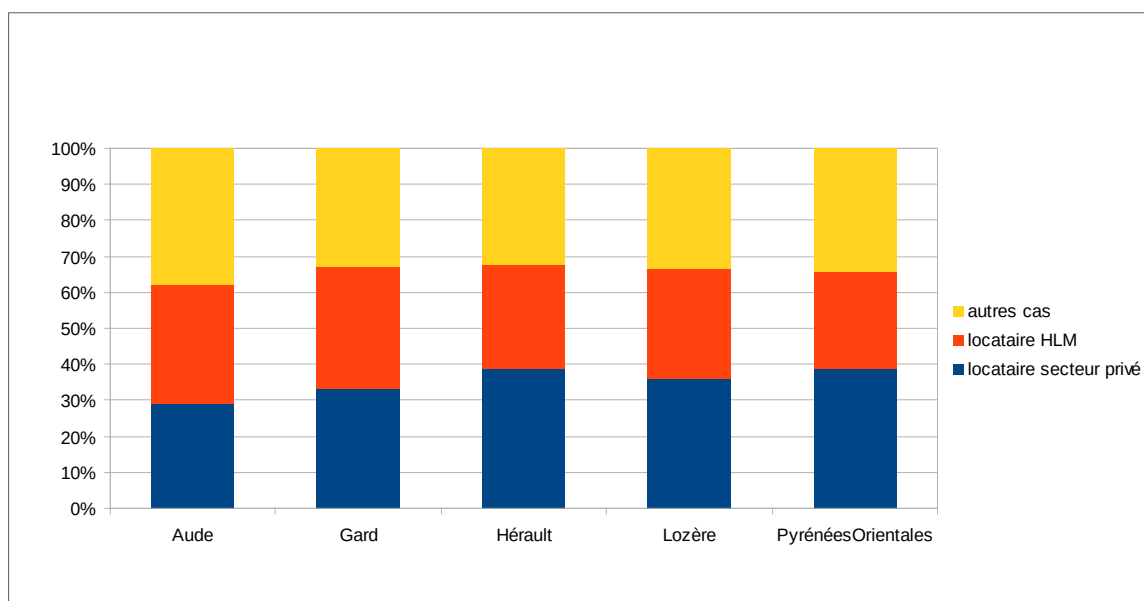


Tableau 19 : Motif demande de logement

	Modification structure familiale		Logement trop cher		Logement trop petit / logement trop grand		Logement non habitable		Sans logement propre		Autres cas	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
France entière	222 580	12%	260 720	15%	384 392	21%	61 614	3%	373 933	21%	493 856	27%
dont												
Languedoc-Roussillon	6 779	10%	12 294	18%	12 687	19%	3 332	5%	11 674	17%	21 289	31%
dont												
Aude	668	11%	1 058	17%	932	15%	384	6%	1 054	17%	2 208	35%
Gard	1 591	11%	2 331	16%	2 915	20%	817	5%	2 275	15%	4 930	33%
Hérault	3 400	10%	6 858	19%	6 972	20%	1 539	4%	6 486	18%	10 320	29%
Lozère	82	14%	76	13%	86	14%	17	3%	88	15%	246	41%
Pyrénées-Orientales	1 038	10%	1 971	18%	1 782	17%	575	5%	1 771	17%	3 585	33%
dont (1)												
11-CA Carcassonne Agglo	220	11%	284	14%	313	15%	125	6%	391	19%	758	36%
11-CA Le Grand Narbonne	325	10%	608	19%	479	15%	179	6%	527	17%	1 042	33%
30-CA Alès Agglomération	227	10%	292	13%	397	18%	93	4%	186	9%	978	45%
30-CA de Nîmes Métropole	714	10%	1 175	16%	1 577	21%	411	6%	1 251	17%	2 302	31%
30-CA du Gard Rhodanien	119	12%	142	14%	204	21%	50	5%	170	17%	301	31%
34-CA de Béziers-Méditerranée	365	10%	648	17%	735	19%	300	8%	524	14%	1 243	33%
34-Montpellier Méd. Métropole	2 004	9%	4 103	19%	4 426	20%	716	3%	4 179	19%	6 166	29%
34-CA du Bassin de Thau	325	9%	690	20%	609	17%	154	4%	709	20%	1 004	29%
34-CA du Pays de l'Or	137	12%	287	25%	190	16%	38	3%	178	15%	333	29%
34-CA Hérault-Méditerranée	133	9%	298	20%	298	20%	108	7%	244	16%	411	28%
66-CA Perpignan Méditerranée	697	9%	1 349	18%	1 256	17%	397	5%	1 254	17%	2 511	34%

Unité : nombre, %

(1) découpage en vigueur au 01/01/2015

Source : Système National d'enregistrement de la demande sociale janvier 2015

Au niveau national, les deux principaux motifs de demande sont la taille du logement inadaptée à la composition de la famille (trop petit ou trop grand) et l'absence de logement propre pour les demandeurs. Au niveau régional la hiérarchie des motifs de demande est différente. A cause de la précarité de la population, la cherté du logement s'ajoute à ces motifs en égale proportion.

A une échelle territoriale plus fine, on constate que la cherté du logement concerne de façon plus prégnante le département de l'Hérault où les prix de l'immobilier demeurent les plus élevés. Dans les EPCI d'Hérault Méditerranée, Pays de l'or, Montpellier ou encore Bassin de Thau les demandes de logement social sont majoritairement motivées par le prix du logement actuel.

La Lozère se singularise par l'impact du changement de structure familiale (décohabitation, divorce, etc.) sur le nombre de demandes.

Les motifs de demande sont relativement similaires selon que les demandeurs soient actuellement locataires du parc social ou non. On note seulement sans surprise que les questions de cherté du logement et de taille trop importantes motivent moins les demandes des ménages déjà logés en parc social.

5.2.4 Quelle est la durée de satisfaction d'une demande ?

L'ancienneté moyenne des demandes en cours au niveau régional est de 16 mois (21 mois au niveau national). Analysée par EPCI on observe un fort contraste entre le département de l'Hérault, où l'ancienneté moyenne par EPCI est de 14 mois et le département de la Lozère où elle est de 7 mois. Cependant on constate une particularité sur le Pays de Chanac en Lozère (18 mois d'ancienneté) qui compte très peu de demandes (8) restées insatisfaites.

Carte 18 : Ancienneté moyenne des demandes par EPCI

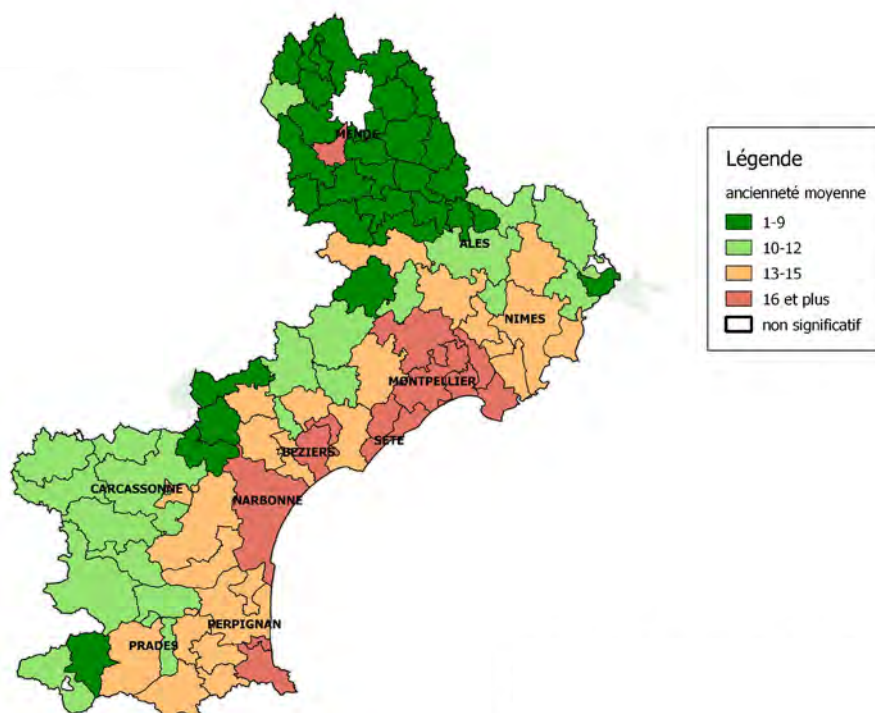


Tableau 20 : Délai de satisfaction des demandes

	< 1 an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 5 ans	5 ans et +	Ensemble
France entière	222 580	260 720	384 392	61 614	373 933	493 856
<i>dont</i>						
Languedoc-Roussillon	6 779	12 294	12 687	3 332	11 674	21 289
<i>dont</i>						
Aude	668	1 058	932	384	1 054	2 208
Gard	1 591	2 331	2 915	817	2 275	4 930
Hérault	3 400	6 858	6 972	1 539	6 486	10 320
Lozère	82	76	86	17	88	246
Pyrénées-Orientales	1 038	1 971	1 782	575	1 771	3 585
<i>dont (1)</i>						
11-CA Carcassonne Agglo	220	284	313	125	391	758
11-CA Le Grand Narbonne	325	608	479	179	527	1 042
30-CA Alès Agglomération	227	292	397	93	186	978
30-CA de Nîmes Métropole	714	1 175	1 577	411	1 251	2 302
30-CA du Gard Rhodanien	119	142	204	50	170	301
34-CA de Béziers-Méditerranée	365	648	735	300	524	1 243
34-Montpellier Méd. Métropole	2 004	4 103	4 426	716	4 179	6 166
34-CA du Bassin de Thau	325	690	609	154	709	1 004
34-CA du Pays de l'Or	137	287	190	38	178	333
34-CA Hérault-Méditerranée	133	298	298	108	244	411
66-CA Perpignan Méditerranée	697	1 349	1 256	397	1 254	2 511

Unité : nombre

(1) découpage en vigueur au 01/01/2015

Source : Système National d'enregistrement de la demande sociale janvier 2015

5.2.5 Des demandes précaires

Le fort taux de chômage que connaît la région ainsi que la précarité des emplois se retrouvent chez les demandeurs de logement social.

En effet, seuls 5,5 % des demandeurs de la région sont en CDI, alors que 17 % d'entre eux sont au chômage. Les retraités se situent en bonne place avec 12 % des demandes régionales. La part la plus conséquente des demandeurs vit des revenus de son travail (37%), suivi des ménages vivant des aides publiques (chômage, allocation familiales, RSA) qui représentent 29,3 %.

Les revenus moyens des ménages sont donc particulièrement faibles et en deçà de la moyenne nationale avec une surreprésentation des tranches de revenus inférieurs à 1000€ par mois.

Au niveau régional, hors demande non renseignée, 72 % des ménages disposent d'un revenu égal ou inférieur au plafond du PLAI (60% du plafond HLM), 15,7 % disposent d'un montant de revenu situé entre le plafond du PLAI et celui du PLUS et 2,2 % des demandeurs perçoivent un revenu supérieur au plafond du PLUS (plafond HLM).

Tableau 21 : Revenus mensuels des demandeurs

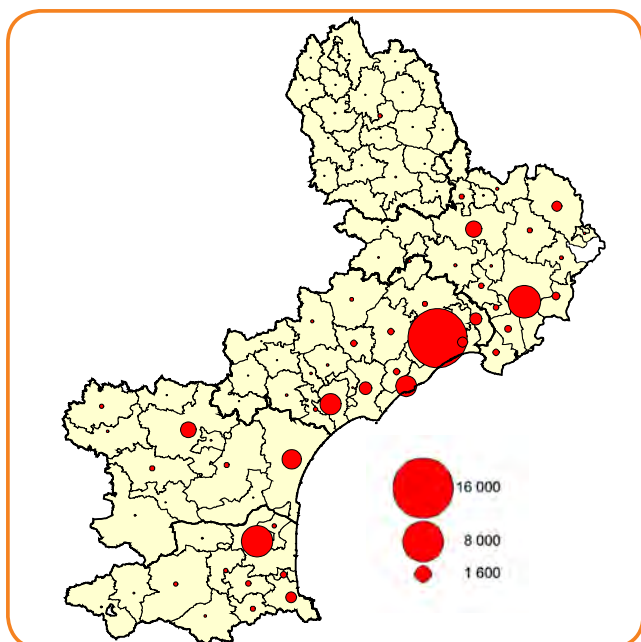
	Moins de 1 000 €		De 1 000 € à 2 000 €		De 2 000 € à 3 000 €		3 000 € et plus		Non renseigné Sans objet		Ensemble
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
France entière	407 749	23%	926 702	52%	280 728	16%	115 791	6%	66 125	4%	1 797 095
dont											
Languedoc-Roussillon	19 193	28%	34 417	51%	7 652	11%	2 302	3%	4 491	7%	68 055
dont											
Aude	2 021	32%	3 195	51%	553	9%	131	2%	404	6%	6 304
Gard	4 245	29%	7 510	51%	1 453	10%	415	3%	1 236	8%	14 859
Hérault	9 711	27%	18 052	51%	4 419	12%	1 454	4%	1 939	5%	35 575
Lozère	92	15%	218	37%	64	11%	13	2%	208	35%	595
Pyrénées-Orientales	3 124	29%	5 442	51%	1 163	11%	289	3%	704	7%	10 722
dont (1)											
11-CA Carcassonne Agglo	707	34%	1 097	52%	160	8%	27	1%	100	5%	2 091
11-CA Le Grand Narbonne	966	31%	1 563	49%	295	9%	82	3%	254	8%	3 160
30-CA Alès Agglomération	755	35%	1 104	51%	214	10%	49	2%	51	2%	2 173
30-CA de Nîmes Métropole	2 143	29%	3 700	50%	702	9%	204	3%	681	9%	7 430
30-CA du Gard Rhodanien	260	26%	494	50%	94	10%	29	3%	109	11%	986
34-CA de Béziers-Méditerranée	1 175	31%	1 967	52%	452	12%	129	3%	92	2%	3 815
34-Montpellier Méd. Métropole	5 660	26%	11 043	51%	2 801	13%	870	4%	1 220	6%	21 594
34-CA du Bassin de Thau	1 056	30%	1 697	49%	346	10%	163	5%	229	7%	3 491
34-CA du Pays de l'Or	272	23%	607	52%	149	13%	62	5%	73	6%	1 163
34-CA Hérault-Méditerranée	449	30%	765	51%	170	11%	35	2%	73	5%	1 492
66-CA Perpignan Méditerranée	2 264	30%	3 846	52%	772	10%	197	3%	385	5%	7 464

Unité : nombre, %

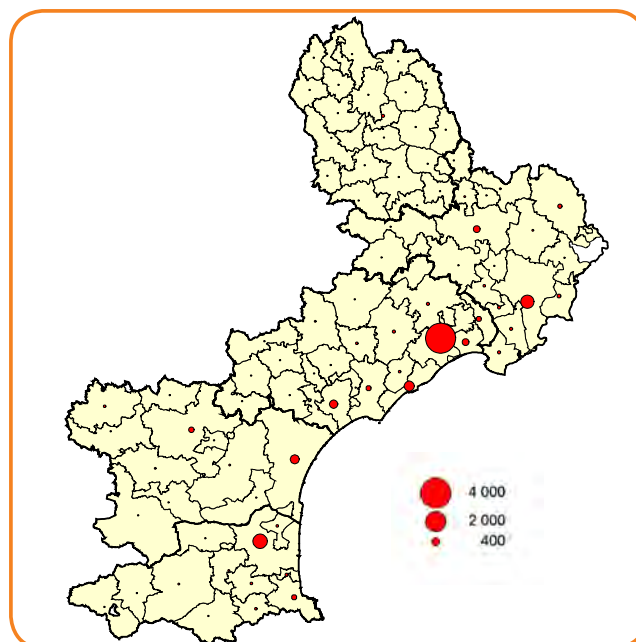
Source : Système National d'enregistrement de la demande sociale janvier 2015

(1) découpage en vigueur au 01/01/2015

Carte 19 : Nombre de demandeurs au revenu inférieur au plafond du PLAI par EPCI au 31/12/2014

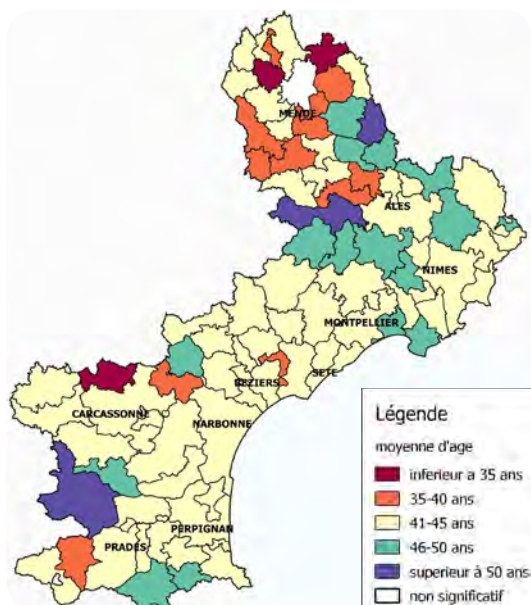


Carte 20 : Nombre de demandeurs disposant d'un revenu entre le plafond PLAI et PLUS par EPCI au 31/12/2014



5.2.6 Des demandeurs régionaux âgés

Carte 21 : Âge moyen des demandeurs par EPCI



L'âge moyen des demandeurs est de 43 ans en Languedoc-Roussillon (41 au niveau national).

L'attractivité de la région pour les retraités est l'une des explications. La Lozère se détache avec une moyenne d'âge des demandeurs plus faible (40 ans). Dans ce département où la tension sur le logement social est moins forte, le parc social joue un rôle important dans le processus de décohabitation. Cela ne se vérifie pas dans les autres départements où la proportion de jeunes demandeurs se situe aux alentours de 20 %.

Tableau 22 : Âge moyen des demandeurs

	29 ans ou moins		30 - 44 ans		45 - 64 ans		65 et plus		Non déclaré	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
France entière	431 960	24%	680 366	38%	536 687	30%	146 616	8%	1 466	0%
dont										
Languedoc-Roussillon	13 772	20%	24 821	36%	22 612	33%	6 803	10%	47	0%
dont										
Aude	1 250	20%	2 147	34%	2 175	35%	728	12%	ns	ns
Gard	2 867	19%	5 237	35%	5 094	34%	1 648	11%	ns	ns
Hérault	7 441	21%	13 449	38%	11 458	32%	3 205	9%	ns	ns
Lozère	159	27%	207	35%	179	30%	43	7%	ns	ns
Pyrénées-Orientales	2 055	19%	3 781	35%	3 706	35%	1 179	11%	ns	ns
dont (1)										
11-CA Carcassonne Agglo	484	23%	755	36%	661	32%	191	9%	ns	ns
11-CA Le Grand Narbonne	571	18%	1 014	32%	1 159	37%	412	13%	ns	ns
30-CA Alès Agglomération	475	22%	720	33%	740	34%	237	11%	ns	ns
30-CA de Nîmes Métropole	1 445	19%	2 690	36%	2 511	34%	776	10%	ns	ns
30-CA du Gard Rhodanien	204	21%	335	34%	333	34%	114	12%	ns	ns
34-CA de Béziers-Méditerranée	715	19%	1 273	33%	1 382	36%	439	12%	ns	ns
34-Montpellier Méd. Métropole	4 825	22%	8 628	40%	6 539	30%	1 593	7%	ns	ns
34-CA du Bassin de Thau	695	20%	1 145	33%	1 256	36%	391	11%	ns	ns
34-CA du Pays de l'Or	147	13%	396	34%	439	38%	180	15%	ns	ns
34-CA Hérault-Méditerranée	269	18%	553	37%	513	34%	157	11%	ns	ns
66-CA Perpignan Méditerranée	1 442	19%	2 671	36%	2 561	34%	789	11%	ns	ns

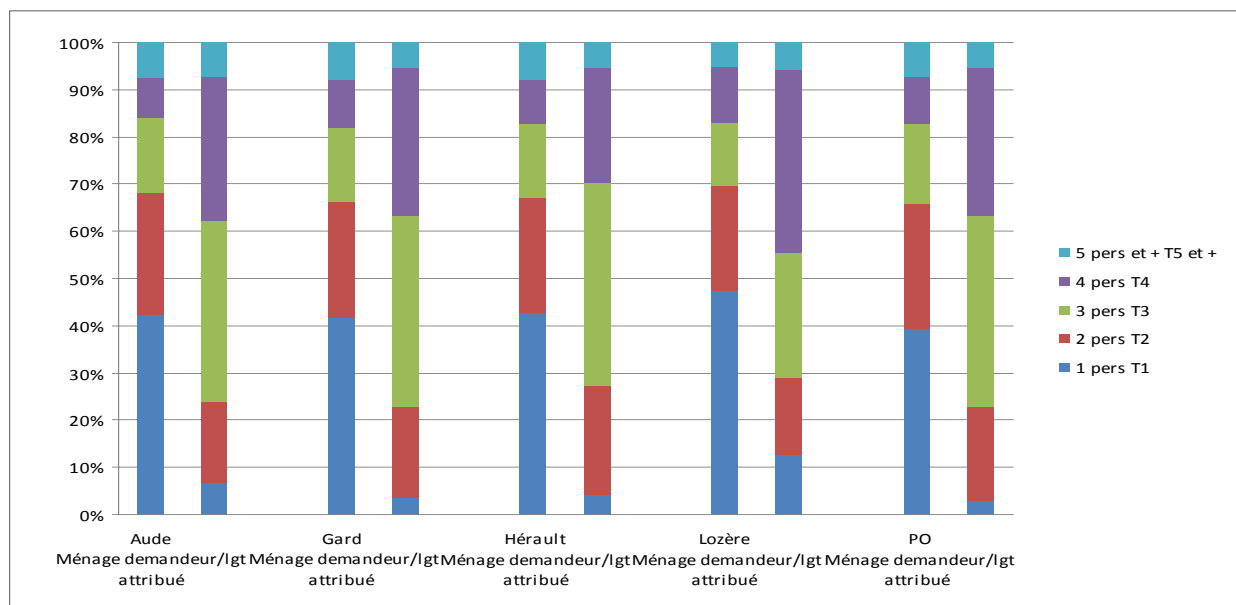
Unité : nombre, %

(1) découpage en vigueur au 01/01/2015

Source : Système National d'enregistrement de la demande sociale janvier 2015

5.2.7 Un décalage entre les demandes et les attributions

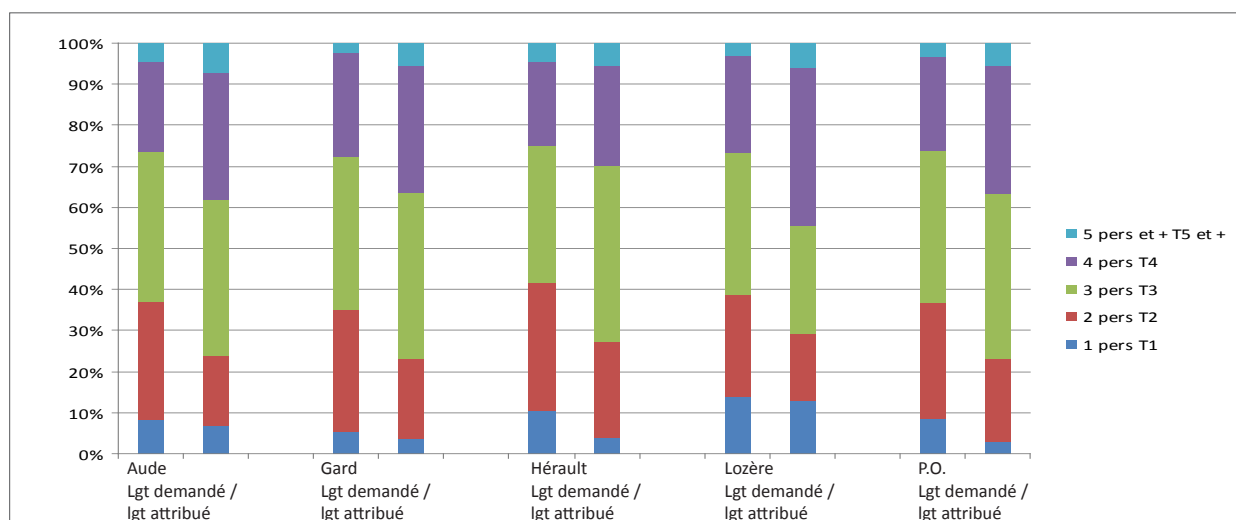
Graphique 14 Rapport entre la taille des ménages et le type de logements attribués



Source : SNE - Janvier 2015

Alors que quasiment 40% des demandes (26 423 demandes sur 68 055 demandes totales) sont émises par des ménages composés d'une personne, ce sont les logements de type T3 qui sont le plus attribués (40 % soit 5980 logements T3 attribués sur 14 695 logements attribués). Seule particularité au niveau de la Lozère où c'est le T4 qui est le plus attribué même si la part la plus importante des demandes est émise par des ménages de 1 personne. On observe donc un certain inadéquation entre la composition des ménages et la demande, à mettre en parallèle avec la typologie du parc existant qui comporte peu de petits logements.

Graphique 15 Rapport entre le type de logement recherché et le type de logement attribué



Source : SNE - Janvier 2015

Tableau 23

Demande par type de logement par EPCI	Nbe demandes pour 1 attribution			
	T1-T2	T3	T4	T5 et+
France entière	5,5	3,2	2,9	2,3
Languedoc-Roussillon	7,3	3,9	3,5	3,7

On constate que la part la plus importante des attributions répond principalement aux demandes de grands et moyens logements (type T4 ou plus). Au niveau régional cela représente 27 % des demandes (soit 5044 demandes de grand et moyen logement satisfaites pour 1773 émises.) Le département de l'Hérault est celui ayant satisfait le moins de demande (5 624 sur 35 422 soit 15,9%). De manière globale la région Languedoc-Roussillon a satisfait 21,8 % des demandes.

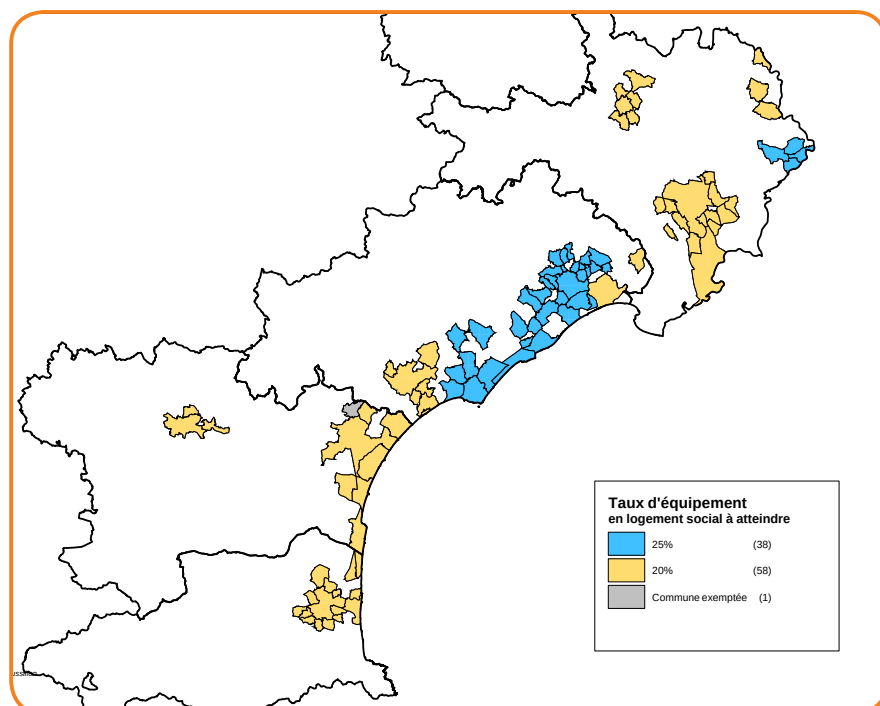
5.3 Le parc des bailleurs sociaux

La loi SRU a imposé un taux minimum de logements sociaux de 20 % à certaines communes urbaines. Cette règle s'est renforcée au fil des textes, par la loi MOLLE puis, plus récemment, par les lois de mobilisation du foncier et ALUR, qui ont remonté l'obligation de certaines communes à 25 % et accéléré le rythme de rattrapage. La région Languedoc-Roussillon occupe la 3^e place des régions pour le nombre de communes carencées, derrière PACA et l'Île-de-France.

Au bilan triennal 2011-2013, 89 communes relevaient de l'article L302-5 :

- 6 d'entre elles disposaient d'un taux de logement social suffisant (Alès, Carcassonne, Montpellier, Narbonne, Nîmes et Trèbes)
- 1 était exemptée en raison de l'inconstructibilité de plus de la moitié de son territoire urbanisé (Cuxac d'Aude)
- 82 étaient déficitaires au sens de l'article L 302-5 du CCH, réparties pour 40 dans l'Hérault, 21 dans le Gard, 16 dans les Pyrénées-Orientales et 5 dans l'Aude.
- parmi ces 82 communes, l'insuffisance du rattrapage a conduit les préfets à prononcer 33 arrêtés de carence. Pour 32 des 33 communes carencées, les Préfets ont majoré le prélèvement jusqu'à x2,5.

La production globale de logements sociaux (7.966 logements) est toutefois supérieure à l'objectif cumulé (6.389). Le taux moyen d'équipement des communes déficitaires de la région est de 11,17 %.



Carte 22 : Communes concernées par la loi SRU au 1er janvier 2015

5.3.1 Un rattrapage lent du retard de logements sociaux

Les zones urbaines et péri-urbaines les moins bien dotées en logements sociaux bénéficient d'un fort taux d'accroissement de leur parc, mais toujours insuffisant pour se remettre à niveau directement. Le cas du Pays de l'Or (+ 15 % en 2013, après +20 % en 2012) est à cet égard exemplaire : son taux d'équipement début 2013 n'était que de 3,5 %. Béziers Méditerranée et Hérault Méditerranée sont dans des trajectoires similaires, mais en partant de moins bas et avec des croissances plus faibles.

La zone d'Alès, riche de son passé industriel, dispose d'un parc conséquent, mais en croissance très faible (moins de 1 % de croissance). Dans quelques zones, le parc décroît légèrement : la Lozère (- 1%) et certaines zones des Cévennes.

Enfin, tous les logements du parc social ne sont pas offerts à la location : certains sont en travaux, d'autres en attente de démolition, etc. La croissance du parc de logements loués est de 1,7 % dans la région, soit deux fois plus que la croissance nationale (+0,9%).

Tableau 24 : Parc de logements des bailleurs sociaux

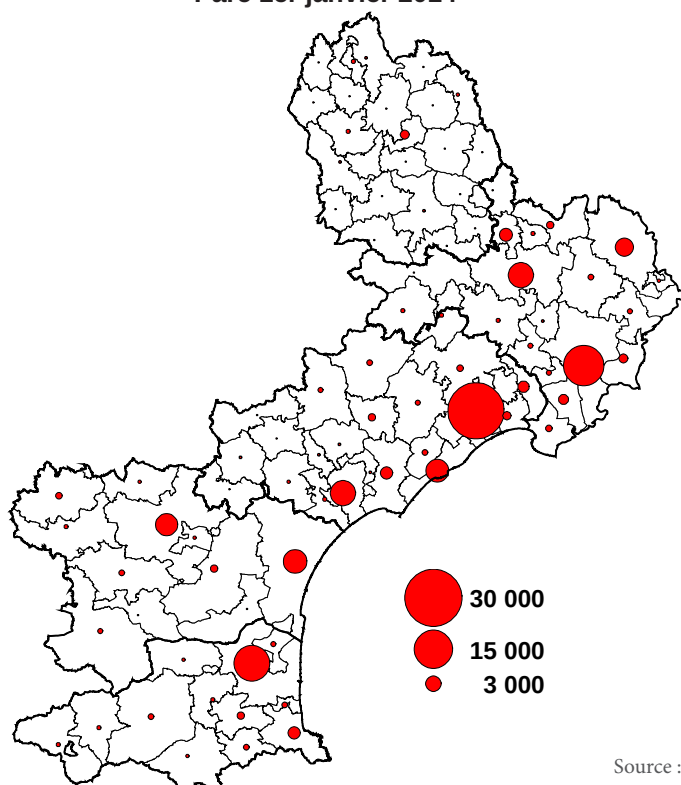
	Nombre de logements		dont logements offerts à la location	
	Début 2014	Évolution 2013-2014	Début 2014	Évolution 2013 -2014
LANGUEDOC-ROUSSILLON	126 898	2,3%	122 984	1,7%
AUDE	15 445	2,1%	15 329	1,8%
11-CA Carcassonne Agglo	5 728	2,2%	5 721	2,2%
11-CA Le Grand Narbonne	6 506	2,5%	6 464	1,9%
GARD	37 594	1,2%	35 732	-1,2%
30-CA Alès Agglomération	7 174	0,8%	6 755	-0,6%
30-CA de Nîmes Métropole	16 366	2,1%	15 602	-1,1%
30-CA du Gard Rhodanien	3 854	-0,1%	3 660	-4,4%
HÉRAULT	51 728	2,7%	50 102	2,9%
34-CA de Béziers-Méditerranée	29 004	2,2%	28 432	2,4%
34-Montpellier Méd. Métropole	929	14,5%	921	15,3%
34-CA du Bassin de Thau	7 161	5,9%	6 509	5,8%
34-CA du Pays de l'Or	2 029	2,8%	1 948	3,2%
34-CA Hérault-Méditerranée	5 921	2,1%	5 807	1,9%
LOZÈRE	2 690	-1,0%	2 644	-0,6%
PYRÉNÉES-ORIENTALES	19 441	3,9%	19 177	4,5%
66-CA Perpignan Méditerranée	13 212	4,7%	13 027	5,4%

Unité : logements, %

Source : RPLS

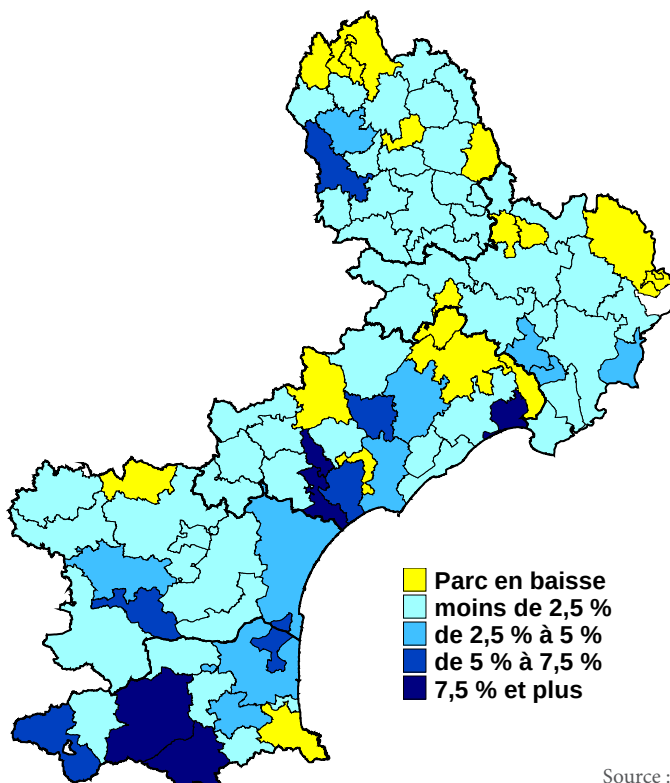
Un léger changement de champ : afin de mieux prendre en compte le parc social, une petite différence de champ est intervenue pour les données 2014. Les logements non conventionnés des SEM ne sont plus pris en compte dans cette publication, alors qu'ils l'étaient les années précédentes. Les comparaisons entre les parcs aux premiers janvier 2013 et 2014 ont été faites à champ constant (recalcul des données 2013). Ceci explique des légères différences pour les chiffres 2013 par rapport à la publication effectuée l'an dernier)

Carte 23 : Logements sociaux
Parc 1er janvier 2014



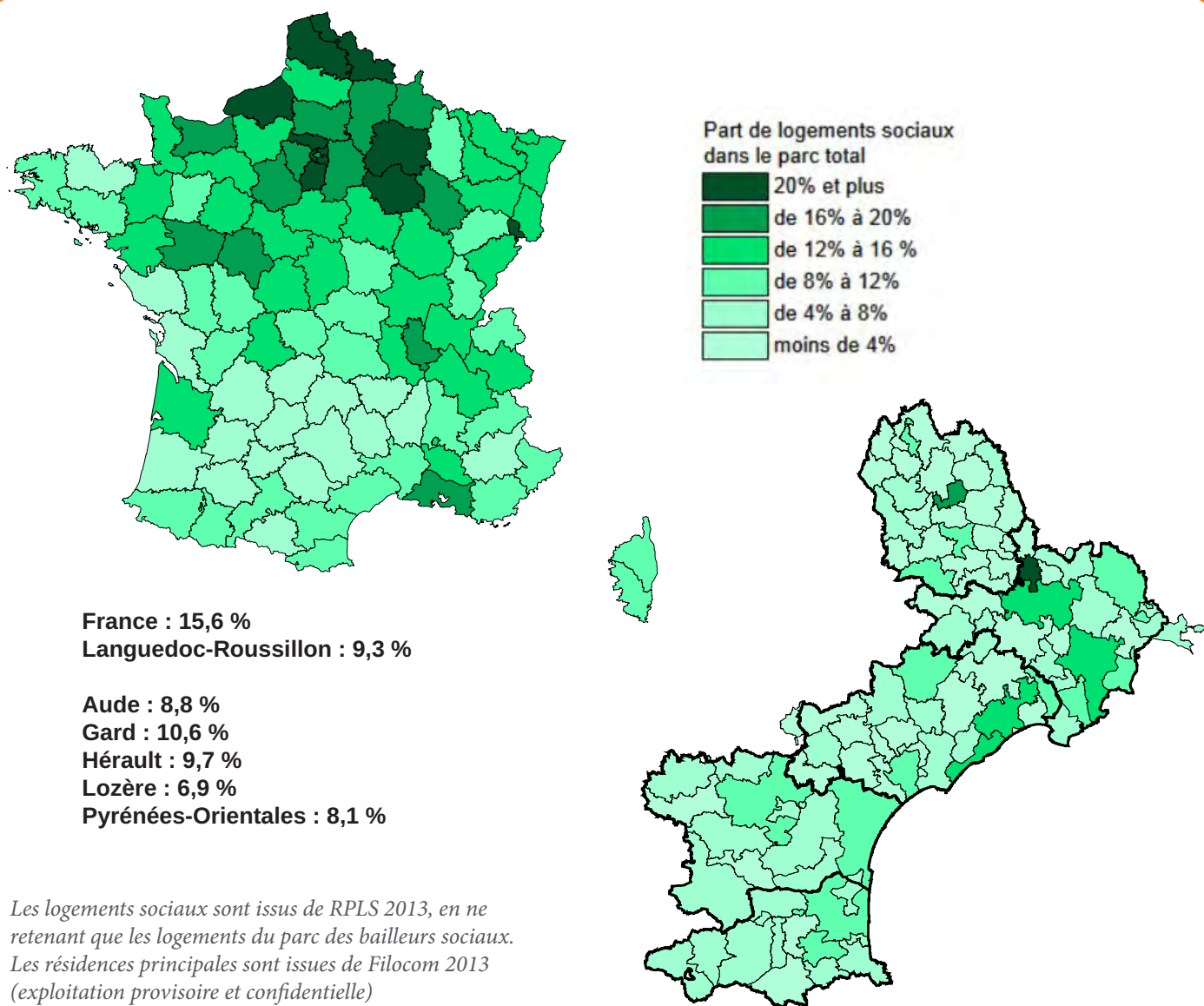
Source : RPLS 2014

Carte 24 : Logements sociaux
Évolution du parc entre 2013 et 2014



Source : RPLS 2014

Carte 25 : Part des logements sociaux dans le parc total



5.3.2 En 2014, 3 500 nouvelles mises en services

En 2013, 3 500 logements ont été mis en service dans le parc des bailleurs sociaux du Languedoc-Roussillon, soit un rythme de mises en service supérieur à celui de l'année précédente (3 200). L'immense majorité de ces logements a fait l'objet de conventionnements (92 % contre 88 % en métropole).

Dans 40 % des cas, les logements mis en service ont 3 pièces, ce qui correspond sensiblement à la proportion des demandes. Par contre, sur les petits logements, le déficit est fort : 1 % des nouvelles mises en service concernent des chambres ou studios, alors que ce type d'hébergement représente 10 % des demandes. À l'opposé, alors que seules 4 % des demandes concernent des logements de 4 pièces ou plus, ce type d'hébergement représente 35 % des nouvelles mises en service.

Les bailleurs continuent à construire eux-mêmes leurs logements dans environ 75 % des cas. Ils utilisent également l'acquisition en VEFA (Vente en l'état Futur d'Achèvement), c'est-à-dire auprès de promoteurs qui commercialisent une partie de leurs programmes pour environ un cinquième de leur production. Ce type d'acquisition, de l'ordre de 700 logements, permet aux bailleurs de disposer rapidement d'un parc, mais peut réserver, selon les programmes, des complexités de gestion et des coûts de maintenance supérieurs.

Tableau 25 : Nombre de logements mis en service selon le nombre de pièces

	En-semble	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et plus		Type de logement	
		nn	%	nn	%	nn	%	nn	%	nn	%	%	%
FRANCE MÉTROPOLITAINE	76 393	4 605	6%	18 816	25%	30 270	40%	18 442	24%	4 260	6%	82%	18%
LANGUEDOC-ROUSSILLON	3 525	34	1%	871	25%	1 425	40%	1 024	29%	171	5%	77%	23%
AUDE	410	1	0%	75	18%	156	38%	166	41%	12	3%	51%	49%
11-CA Carcassonne Agglo	156	-	0%	9	6%	52	33%	89	57%	6	4%	43%	57%
11-CA Le Grand Narbonne	204	1	1%	60	29%	90	44%	48	24%	5	3%	70%	30%
GARD	569	6	1%	128	23%	240	42%	166	29%	29	5%	89%	11%
30-CA Alès Agglomération	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-CA de Nîmes Métropole	90	5	6%	20	22%	31	34%	30	33%	4	4%	82%	18%
30-CA du Gard Rhodanien	370	-	0%	76	21%	164	44%	108	29%	22	6%	92%	8%
HÉRAULT	1 747	23	1%	442	25%	709	41%	468	27%	105	6%	78%	22%
34-CA de Béziers-Méditerranée	832	5	1%	232	28%	332	40%	199	24%	64	8%	83%	17%
34-Montpellier Méd. Métropole	120	-	0%	34	28%	47	39%	39	33%	-	0%	86%	14%
34-CA du Bassin de Thau	379	17	5%	68	18%	153	40%	111	29%	30	8%	67%	33%
34-CA du Pays de l'Or	63	-	0%	14	22%	27	43%	22	35%	-	0%	65%	35%
34-CA Hérault-Méditerranée	131	-	0%	45	34%	50	38%	32	24%	4	3%	68%	32%
LOZÈRE	25	-	0%	6	24%	9	36%	10	40%	-	0%	68%	32%
PYRÉNÉES-ORIENTALES	774	4	1%	220	28%	311	40%	214	28%	25	3%	81%	19%
66-CA Perpignan Méditerranée	540	2	0%	146	27%	211	39%	163	30%	18	3%	89%	11%

Unité : logements, %

Source : RPLS

Tableau 26 : Logements mis en service selon leur mode d'acquisition

	Ensemble	Acquis avec travaux	Acquis en VEFA	Acquis sans travaux	Construit par l'organisme
		%	%	%	%
FRANCE MÉTROPOLITAINE	76 393	7%	16%	5%	72%
LANGUEDOC-ROUSSILLON	3 525	4%	19%	3%	74%
AUDE	410	7%	19%	-	74%
11-CA Carcassonne Agglo	156	17%	14%	1%	69%
11-CA Le Grand Narbonne	204	-	28%	-	72%
GARD	569	5%	42%	11%	42%
30-CA Alès Agglomération	-	-	-	-	-
30-CA de Nîmes Métropole	90	8%	41%	-	51%
30-CA du Gard Rhodanien	370	6%	55%	11%	29%
HÉRAULT	1 747	3%	18%	-	80%
34-CA de Béziers-Méditerranée	832	-	27%	-	73%
34-Montpellier Méd. Métropole	120	-	73%	-	28%
34-CA du Bassin de Thau	379	6%	-	1%	93%
34-CA du Pays de l'Or	63	-	-	-	100%
34-CA Hérault-Méditerranée	131	1%	-	-	99%
LOZÈRE	25	-	-	-	100%
PYRÉNÉES-ORIENTALES	774	6%	6%	4%	85%
66-CA Perpignan Méditerranée	540	3%	8%	-	89%

Unité : logements, %

Source : RPLS 2014

5.3.3 Un parc moins orienté vers des logements très sociaux

Le mode de financement en PLAI est orienté vers les ménages les plus modestes. En 2013, seuls 17 % des logements sociaux mis en service dans la région ressortent de ce financement (moins 600 logements). L'essentiel des mises en service proviennent de PLA ou PLUS. Les logements en PLS (destinés à un public intermédiaire, favorisant la mixité sociale) restent très minoritaires avec moins de 100 logements mis en service. Les ESH (Entreprises Sociales de l'Habitat, forme particulière de sociétés anonymes regroupant des partenaires privés ou para-publics) ne détiennent que 30 % du parc régional, mais ont réalisé 43 % des nouvelles mises en service, accroissant ainsi petit à petit leur part dans le parc HLM. Dans certaines zones (Narbonnais, Pays de l'Or, Lozère) leur part dépasse les 50 % des nouvelles mises en service.

Tableau 27 : Caractéristiques du parc de logement des bailleurs sociaux selon leur type de bailleur

	Parc	ESH		OPH		SEM		Autres	
		parc	dont nvx (1)	parc	dont nvx (1)	parc	dont nvx (1)	parc	dont nvx (1)
FRANCE MÉTROPOLITAINE	4 690 978	2 002 746	41 193	2 254 143	29 133	289 128	3 845	144 961	3 035
LANGUEDOC-ROUSSILLON	128 457	39 129	1 523	82 972	1 713	3 080	83	3 276	208
AUDE	15 534	4 831	178	8 494	108	198	-	2 011	124
11-CA Carcassonne Agglo	5 758	2 081	42	2 740	52	-	-	937	62
11-CA Le Grand Narbonne	6 552	1 821	136	3 957	37	197	-	577	31
GARD	37 885	15 921	271	19 889	219	1 908	72	167	7
30-CA Alès Agglomération	7 206	1 513	36	5 515	47	171	-	7	7
30-CA de Nîmes Métropole	16 522	7 800	168	8 102	130	478	72	142	-
30-CA du Gard Rhodanien	3 876	1 454	-	2 377	-	45	-	-	-
HÉRAULT	52 628	12 082	766	39 569	964	536	2	441	17
34-CA de Béziers-Méditerranée	7 161	853	118	6 226	244	-	-	82	17
34-Montpellier Méd. Métropole	29 723	6 514	450	22 394	382	536	2	279	-
34-CA du Bassin de Thau	5 931	929	-	4 935	131	-	-	67	-
34-CA du Pays de l'Or	931	618	87	313	33	-	-	-	-
34-CA Hérault-Méditerranée	2 037	809	-	1 225	63	-	-	3	-
LOZÈRE	2 739	2 297	16	20	-	422	9	-	-
PYRÉNÉES-ORIENTALES	19 671	3 998	292	15 000	422	16	-	657	60
66-CA Perpignan Méditerranée	13 291	3 155	223	9 629	262	-	-	507	55

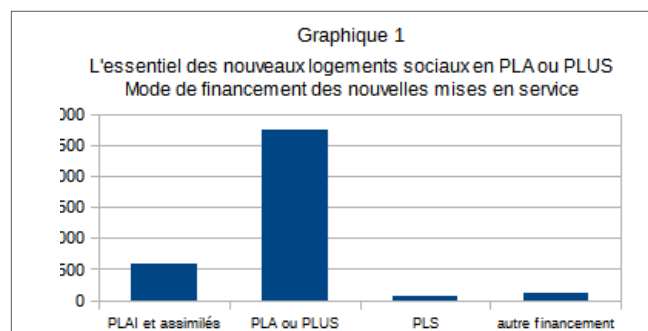
Unité : logements, %

(1) : dont nouvelles mises en service

Source : RPLS 2014

Graphique 16 :

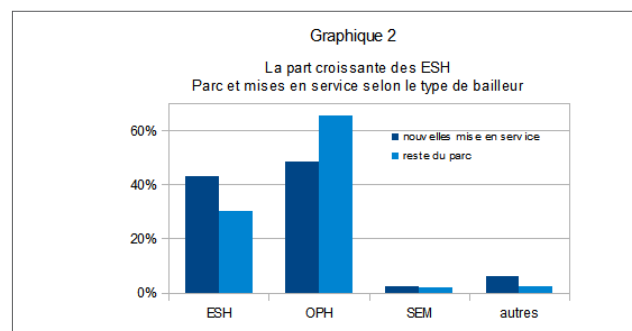
L'essentiel des nouveaux logements sociaux en PLA ou PLUS
Mode de financement des nouvelles mises en service



Source : RPLS 2014

Graphique 17 :

La part croissante des ESH
Parc et mises en service selon le type de bailleur



Source : RPLS 2014

Tableau 28 : Parc de logements selon leur nombre de pièces

	En-semble	1 pièce		2 pièces		3pièces		4 pièces		5 pièces et plus		Type de logement	
		nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	nb	%	Coll	%
FRANCE MÉTROPOLITAINE	4 547 606	253 146	6%	857 374	19%	1 676 837	37%	1 353 702	30%	406 547	9%	84%	16%
LANGUEDOC-ROUSSILLON	126 898	4 469	4%	19 300	15%	48 826	39%	43 238	34%	11 065	9%	84%	16%
AUDE	15 445	585	4%	2 224	14%	5 737	37%	5 350	35%	1 549	10%	71%	29%
11-CA Carcassonne Agglo	5 728	319	6%	846	15%	1 998	35%	1 998	35%	567	10%	73%	27%
11-CA Le Grand Narbonne	6 506	209	3%	1 079	17%	2 630	40%	2 110	32%	478	7%	77%	23%
GARD	37 594	1 046	3%	5 345	14%	14 412	38%	13 855	37%	2 936	8%	89%	11%
30-CA Alès Agglomération	7 174	222	3%	861	12%	2 931	41%	2 785	39%	375	5%	92%	8%
30-CA de Nîmes Métropole	16 366	491	3%	2 696	17%	6 209	38%	5 839	36%	1 131	7%	91%	9%
30-CA du Gard Rhodanien	3 854	118	3%	436	11%	1 359	35%	1 385	36%	556	14%	90%	10%
HÉRAULT	51 728	1 946	4%	8 396	16%	20 792	40%	15 866	31%	4 728	9%	86%	14%
34-CA de Béziers-Méditerranée	7 161	201	3%	1 013	14%	3 060	43%	2 107	29%	780	11%	92%	8%
34-Montpellier Méd. Métropole	29 004	1 452	5%	5 286	18%	11 516	40%	8 198	28%	2 552	9%	91%	9%
34-CA du Bassin de Thau	5 921	114	2%	922	16%	2 461	42%	1 884	32%	540	9%	88%	12%
34-CA du Pays de l'Or	929	17	2%	177	19%	427	46%	287	31%	21	2%	89%	11%
34-CA Hérault-Méditerranée	2 029	51	3%	296	15%	815	40%	716	35%	151	7%	68%	32%
LOZÈRE	2 690	242	9%	366	14%	781	29%	1 024	38%	277	10%	86%	14%
PYRÉNÉES-ORIENTALES	19 441	650	3%	2 969	15%	7 104	37%	7 143	37%	1 575	8%	76%	24%
66-CA Perpignan Méditerranée	13 212	491	4%	2 160	16%	4 859	37%	4 659	35%	1 043	8%	81%	19%

Unité : nombre, %

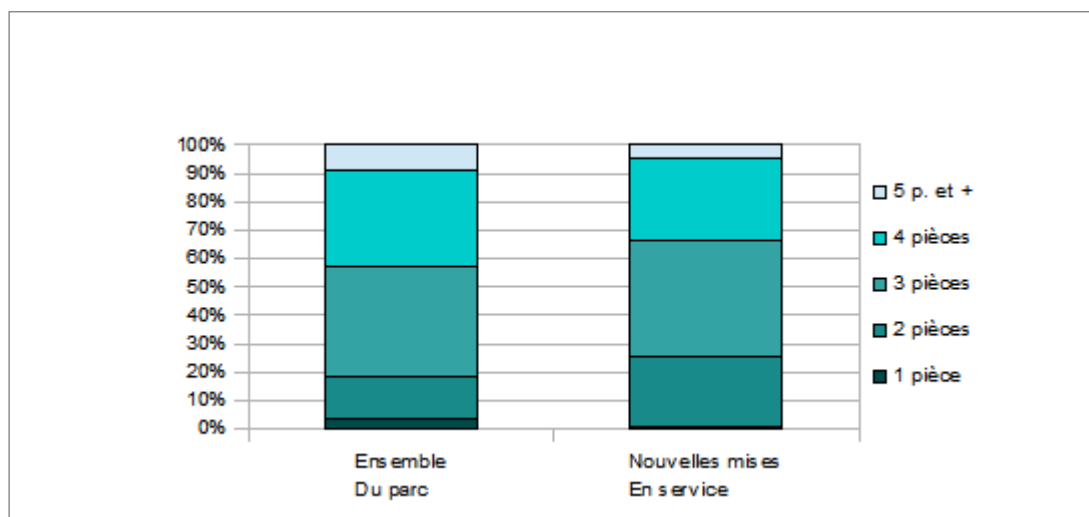
Source : RPLS

5.3.4 Un parc de logement destiné aux familles

Principalement constitué de logements de taille moyenne, avec près des trois quarts du parc constitué de logements de 3 et 4 pièces, les logements sociaux ne sont pas adaptés aux personnes seules ou aux jeunes couples (moins de 20 % du parc contre un quart sur le territoire de la France métropolitaine). Pourtant, une forte demande existe dans ces logements.

L'habitat collectif est très majoritaire, avec environ 85 % du parc, soit un taux semblable à celui de la France métropolitaine. Logiquement les grandes villes concentrent l'habitat collectif. L'Aude, département plus rural, compte 30 % de logements sociaux individuels et paradoxalement, la Lozère n'en compte que 14 %.

Graphique 18 :
Répartition du parc social selon le nombre de pièces

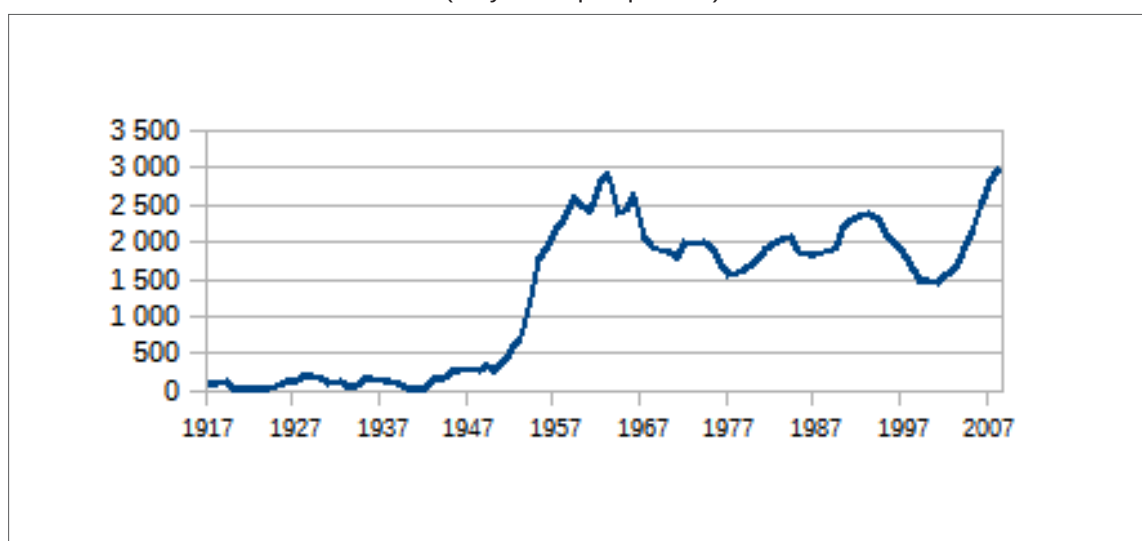


Source : RPLS

Une grande partie du parc a été mise en service dans les années 50 et 60, avec l'effort de construction dans l'après-guerre (mais différent de celui observé dans les zones du Nord de la France plus impactées par les démolitions suite à la guerre et plus industrielles), mais aussi avec des logements construits pour accueillir les rapatriés d'Algérie, nombreux à s'être installés dans la région.

Des concentrations de logements anciens dans le Gard autour d'Alès, où plus de 70 % du parc est antérieur à 1977, s'expliquent aussi par un passé industriel et minier. À l'opposé, le dynamisme démographique de Montpellier, voire de Perpignan, permet à ces agglomérations de disposer d'un parc plus jeune. Enfin, les efforts de rattrapage dans la construction de logements sociaux induisent une plus grande jeunesse du parc dans les territoires du Pays de l'Or ou de Hérault Méditerranée.

Graphique 19 :
Nombre de logements mis en service par année
(moyenne quinquennale)



Source : RPLS

5.3.5 Des taux de vacance et de mobilité dans la moyenne nationale

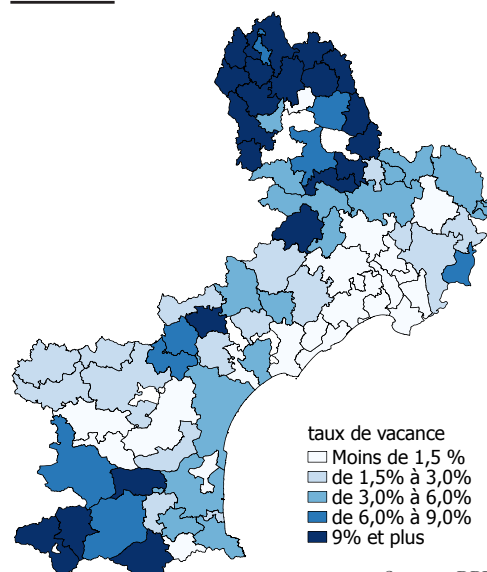
Un peu moins de 3 % des logements du parc des bailleurs sociaux était sans occupant et disponible à la location au 1er janvier 2014. Et la moitié d'entre eux étaient vacants depuis au moins 3 mois. Les logements en travaux ou en attente de démolition, non disponibles à la location, sont exclus de ce taux. Le Languedoc-Roussillon est dans une situation similaire à celle de la France métropolitaine.

En Lozère, ce sont 7 % des logements sociaux qui sont vacants, dont une majorité depuis plus de 3 mois, signe d'une tension plus faible. La situation dans les Pyrénées, dans les Cévennes ou dans les piémonts de l'Hérault y est la même, avec des causes différentes : parc important mais vieillissant dans l'agglomération d'Alès, générant une forte rotation, parc plus restreint mais demande décalée dans les autres secteurs.

À l'opposé, dans les grandes agglomérations du littoral et sur la plus grande partie de la bande côtière, la vacance du parc de logements sociaux est très faible, signe d'une pression très forte sur ce parc. Un minimum de vacance est en effet nécessaire pour garantir la fluidité du marché. Sur les agglomérations de Béziers, Montpellier, Sète, Narbonne ou du Pays de l'Or, 1 % ou moins du parc est vacant, avec quasiment aucune vacance de plus de 3 mois.

La rotation du parc est aussi un signe de la tension sur celui-ci : plus la rotation est faible, moins les occupants souhaitent quitter leur logement, faute de pouvoir s'installer ailleurs. Ces faibles rotations concernent tout le littoral, alors que les hauts cantons se démarquent encore par une rotation plus forte.

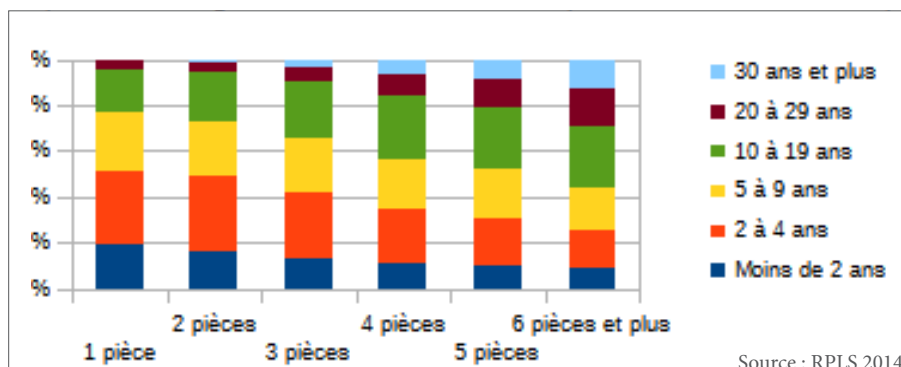
Carte 26: Taux de vacance au 01/01/2014



Source : RPLS 2014

Graphique 20

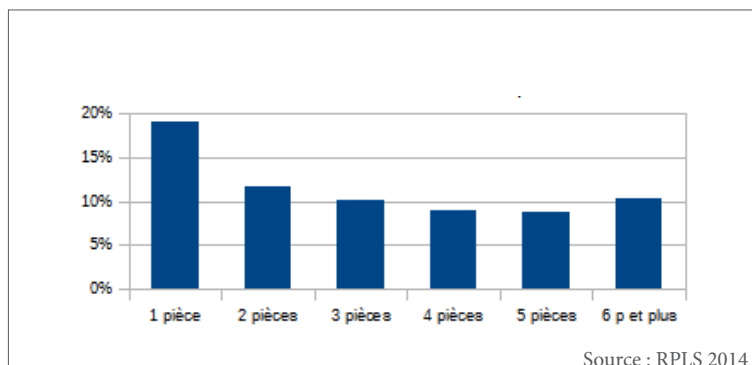
Répartition des logements selon leur nombre de pièces et l'ancienneté d'occupation



Source : RPLS 2014

Graphique 21

Taux de rotation selon le nombre de pièces



Carte 27: Taux de rotation en 2013

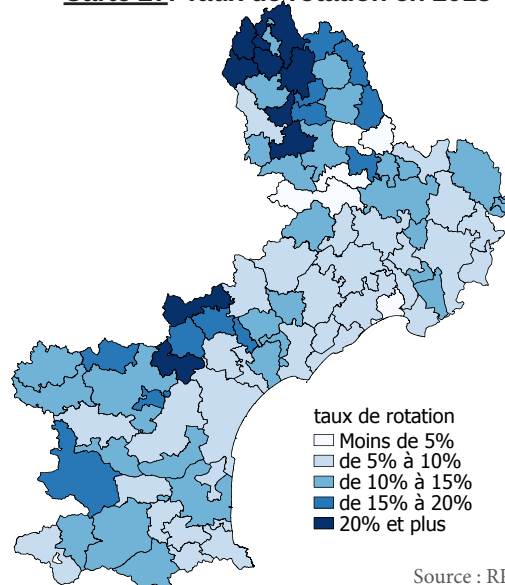


Tableau 29 : Taux de vacance et de rotation

	Taux de vacance au 1er janvier			Taux de rotation	
	2014		2013	2014	2013
		< 3 mois			
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2,9%	1,4%	3,4%	9,6%	9,4%
AUDE	2,9%	1,3%	3,1%	10,8%	11,4%
11-CA Carcassonne Agglo	2,7%	1,6%	3,5%	12,8%	12,4%
11-CA Le Grand Narbonne	3,4%	1,3%	2,8%	8,2%	9,7%
GARD	3,1%	1,5%	5,2%	10,5%	9,8%
30-CA Alès Agglomération	5,2%	3,8%	7,5%	12,1%	8,9%
30-CA de Nîmes Métropole	2,4%	1,0%	4,8%	9,5%	10,4%
30-CA du Gard Rhodanien	3,1%	1,1%	6,6%	14,2%	10,7%
HÉRAULT	1,7%	0,6%	1,5%	7,9%	8,0%
34-CA de Béziers-Méditerranée	5,8%	2,3%	5,7%	10,7%	10,0%
34-Montpellier Méd. Métropole	1,0%	0,3%	0,9%	7,7%	7,2%
34-CA du Bassin de Thau	0,8%	0,6%	0,4%	6,5%	8,6%
34-CA du Pays de l'Or	0,3%	-	0,1%	4,7%	3,8%
34-CA Hérault-Méditerranée	0,7%	0,1%	1,0%	7,6%	11,8%
LOZÈRE	7,1%	4,7%	8,2%	15,0%	16,6%
PYRÉNÉES-ORIENTALES	4,8%	2,7%	4,5%	10,9%	9,4%
66-CA Perpignan Méditerranée	4,8%	2,5%	4,1%	11,4%	9,7%

Unité : %

Source : RPLS 2014

5.3.6 Des loyers plus faibles en zones rurales

Si le niveau moyen des loyers du logement social est plus faible que celui observé en France métropolitaine (5,30 € / m² en moyenne), il est identique à celui des régions métropolitaines en excluant l'Île-de-France. Dans cette dernière région, les loyers moyens du parc social s'élèvent à plus de 6,50 € / m². Dans notre région, les loyers dans le Montpelliérain (y compris dans le pays de l'Or) s'approchent du niveau francilien. Les logements nouvellement mis en service sont plus chers de 10 % que le reste du parc.

Les logements les moins chers sont ceux qui ont été financés avec les dispositifs les plus anciens (HLM/O), et sont aussi de ce fait les logements les plus âgés. Les écarts de prix avec les PLA/I oscillent, selon les zones, entre 0 et 1,5 €/m². Par contre, les logements qui s'approchent le plus des « logements intermédiaires » (PLA, PLUS, PLS) sont nettement plus chers : entre 8,50 €/m² sur la commune de Montpellier et moins de 6€/m² dans des zones moins tendues, comme à Alès ou en Lozère où le parc de ce type est très réduit.

Tableau 30: Loyer moyen au m² selon le mode de financement initial

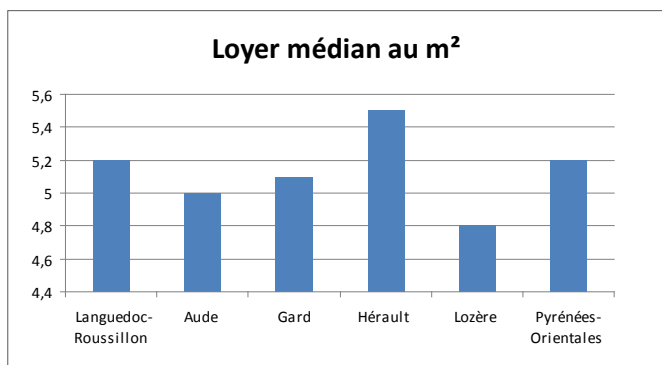
	Ensemble		Mode de financement initial						
		dt nouvelles mises en service	Autre fin. Avant 1977	PLAI et assimilé	PLA ou PLUS	4-PLS	Autre fin après 1976	HLM/O	Autre fi.
FRANCE MÉTROPOLITAINE	5,59	6,37	5,25	5,46	6,02	7,94	6,69	4,81	5,52
LANGUEDOC-ROUSSILLON	5,30	5,86	4,38	5,17	5,84	7,51	6,17	4,42	4,11
AUDE	5,00	5,53	4,82	4,77	5,54	6,21	6,30	4,37	3,92
11-CA Carcassonne Agglo	5,16	5,54	5,20	4,72	5,54	5,96	5,98	4,73	4,36
11-CA Le Grand Narbonne	4,89	5,75	3,87	4,95	5,62	6,66	5,28	4,06	3,85
GARD	5,20	5,92	3,60	5,21	5,87	7,60	5,93	4,38	-
30-CA Alès Agglomération	4,83	6,06	3,63	5,11	5,66	6,36	6,48	4,37	-
30-CA de Nîmes Métropole	5,45	5,94	-	5,37	6,10	8,02	6,14	4,43	-
30-CA du Gard Rhodanien	4,89	-	-	4,73	5,62	7,28	4,66	4,44	-
HÉRAULT	5,53	6,09	4,33	5,39	6,03	7,78	7,39	4,45	4,82
34-CA de Béziers-Méditerranée	4,97	5,73	4,45	5,29	5,68	6,56	6,30	4,29	-
34-Montpellier Méd. Métropole	5,84	6,37	-	5,65	6,30	7,88	8,58	4,62	4,84
34-CA du Bassin de Thau	4,89	6,11	4,39	5,55	5,69	7,57	8,06	3,97	4,65
34-CA du Pays de l'Or	5,85	5,90	-	5,16	5,83	8,71	5,45	4,38	-
34-CA Hérault-Méditerranée	5,46	6,03	-	5,15	5,63	7,25	5,22	4,64	-
LOZÈRE	4,90	5,56	5,00	5,74	5,22	5,89	4,09	4,47	4,15
PYRÉNÉES-ORIENTALES	5,19	5,50	4,39	5,03	5,55	6,79	5,44	4,52	4,30
66-CA Perpignan Méditerranée	5,25	5,64	4,92	5,13	5,63	7,06	5,77	4,52	4,48

Unité : nombre, %

Source : RPLS au 01/01/2014

Graphique 22

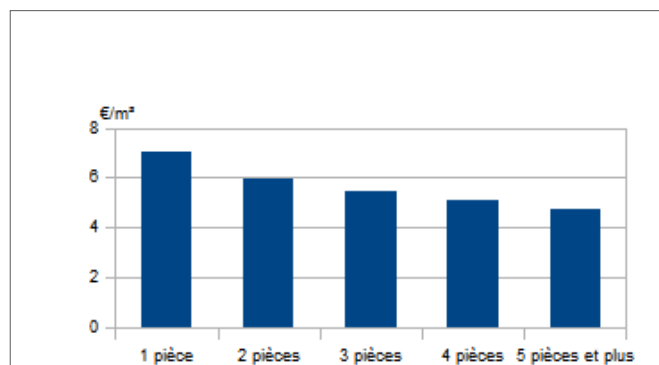
Des loyers plus élevés dans l'Hérault



Source : RPLS 2014

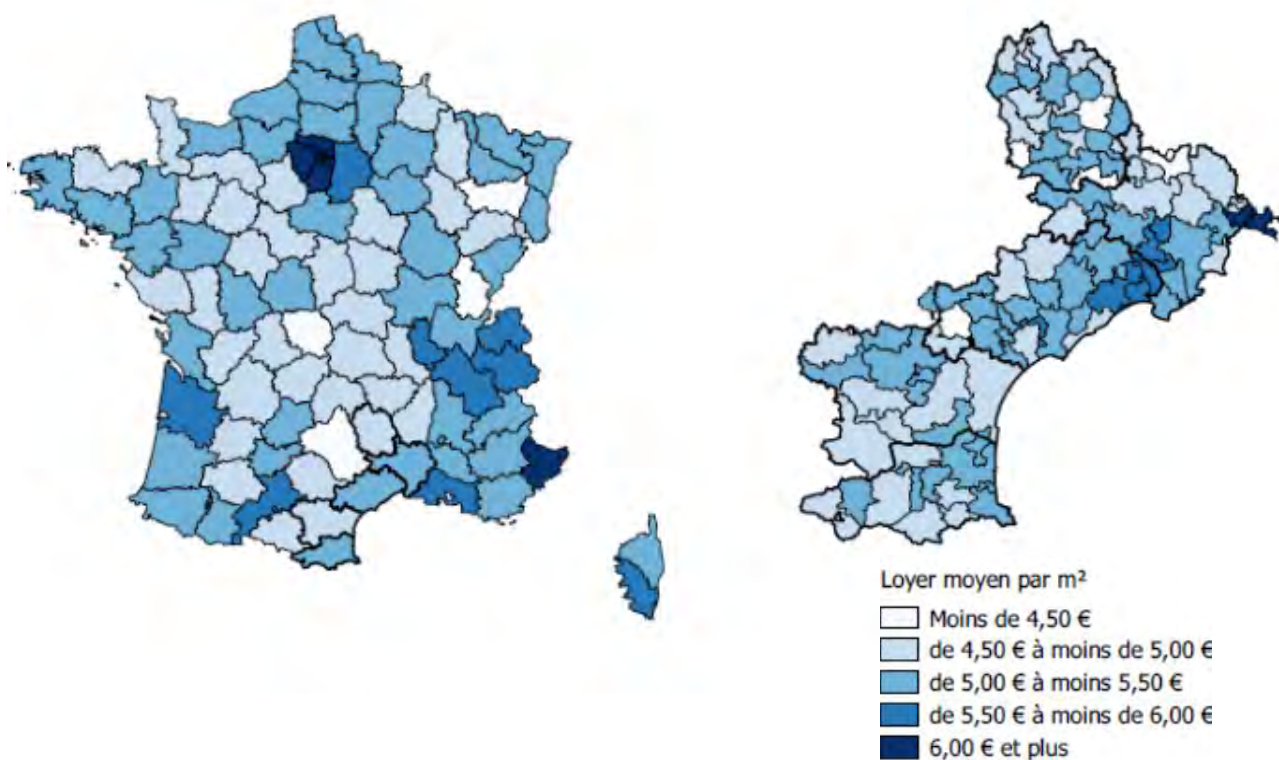
Graphique 23

Les petits logements plus chers
Loyers moyens selon le nombre de pièces



Source : RPLS 2014

Carte 28 : Loyer moyen au m²



Source : RPLS 2014

5.3.7 Des logements qui sortent du patrimoine des bailleurs sociaux

Tableau 31 : Logements sortis du patrimoine des bailleurs sociaux en 2013

	Ensemble	Motif de sortie du patrimoine				
		Vente à l'occupant	autre motif	autre vente	démolition	vente autre bailleur
FRANCE MÉTROPOLITAINE	55 118	4 806	10 402	6 392	20 282	13 236
LANGUEDOC-ROUSSILLON	867	187	115	110	366	89
AUDE	89	36	3	12	38	-
11-CA Carcassonne Agglo	30	7	-	2	21	-
11-CA Le Grand Narbonne	46	21	2	6	17	-
GARD	170	39	-	29	63	39
30-CA Alès Agglomération	22	10	-	-	12	-
30-CA de Nîmes Métropole	71	22	-	10	-	39
30-CA du Gard Rhodanien	7	2	-	5	-	-
HÉRAULT	374	102	16	51	191	14
34-CA de Béziers-Méditerranée	-	-	-	-	-	-
34-Montpellier Méd. Métropole	193	78	1	2	98	14
34-CA du Bassin de Thau	10	10	-	-	-	-
34-CA du Pays de l'Or	2	-	2	-	-	-
34-CA Hérault-Méditerranée	8	8	-	-	-	-
LOZÈRE	-	-	-	-	-	-
PYRÉNÉES-ORIENTALES	212	4	96	2	74	36
66-CA Perpignan Méditerranée	77	1	5	-	71	-

Unité : nombre

Source : RPLS

En 2013 les bailleurs sociaux se sont séparés d'environ 850 logements, en partie lors d'opérations de démolitions (plus de 350 logements).

5.3.8 Un nombre de diagnostics de performance énergétique (DPE) déclarés encore insuffisant

Les bailleurs sociaux n'ont déclaré, lors de l'enquête, des DPE que pour la moitié des logements, et seulement pour le tiers des logements mis en service en 2013. Les deux tiers des logements sans DPE déclarés sont dans l'Hérault, et le tiers sur la seule ville de Montpellier.

Tableau 32 : Répartition du parc selon le DPE énergie

	Logements ayant fait l'objet d'un DPE énergie		dont		
	Nombre	%	A ou B	C ou D	E, F ou G
FRANCE MÉTROPOLITAINE	2 725 835	60%	6%	68%	26%
LANGUEDOC-ROUSSILLON	65 786	52%	13%	76%	11%
AUDE	10 570	68%	12%	71%	16%
11-CA Carcassonne Agglo	5 215	91%	9%	74%	17%
11-CA Le Grand Narbonne	2 834	44%	25%	71%	4%
GARD	24 297	65%	8%	81%	10%
30-CA Alès Agglomération	6 002	84%	6%	93%	1%
30-CA de Nîmes Métropole	9 894	61%	10%	78%	12%
30-CA du Gard Rhodanien	2 399	62%	1%	93%	5%
HÉRAULT	11 195	22%	22%	64%	14%
34-CA de Béziers-Méditerranée	241	3%	75%	24%	1%
34-Montpellier Méd. Métropole	5 133	18%	24%	71%	5%
34-CA du Bassin de Thau	3 586	61%	10%	58%	32%
34-CA du Pays de l'Or	205	22%	47%	51%	1%
34-CA Hérault-Méditerranée	525	26%	44%	48%	8%
LOZÈRE	2 662	99%	9%	49%	43%
PYRÉNÉES-ORIENTALES	17 062	88%	15%	82%	2%
66-CA Perpignan Méditerranée	11 584	88%	12%	87%	1%

Unité : nombre, %

Source : RPLS

Les classes expriment la consommation en énergie primaire du logement. Elles vont de la classe A plus performante à la classe G correspondant aux logements les plus anciens sur lesquels la rénovation thermique permet de réaliser les gains les plus importants.

6 - LA RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

6.1 Un parc régional plutôt récent mais au potentiel de dégradation important

Le dynamisme de construction dans la région abaisse mécaniquement la part des logements anciens. Avec seulement 47 % du parc construit avant 1975 la région dispose donc de logements plus récents que la moyenne nationale.

Parmi les communautés d'agglomération, celles de Carcassonne, Alès, Béziers et Nîmes ont les taux de logements anciens (avant 1975) les plus élevés : elles représentent 33% des logements anciens pour 20% de la population. Il existe de fortes disparités régionales : la Lozère et les hauts cantons ont proportionnellement un parc ancien plus important que la plaine littorale. Cette dernière a bénéficié du rythme de construction des communes littorales et d'un dynamisme démographique plus important engendrant des logements plus récents.

Tableau 33 : Un parc régional plus récent que la moyenne nationale

Nombre de logements selon la période d'achèvement	1947 et avant		1949-1975		1975-1990		1990-1999		2000 et après		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
France entière	12 100 000	35%	8 200 000	24%	6 000 000	18%	2 800 000	8%	5 100 000	15%	34 300 000	100%
dont												
Languedoc-Roussillon	510 000	27%	320 000	19%	400 000	21%	190 000	11%	325 000	21%	1 745 000	100%
dont												
Aude	86 000	32%	40 000	17%	59 000	21%	22 000	8%	46 000	22%	253 000	100%
Gard	136 000	28%	79 000	19%	89 000	21%	38 000	10%	80 000	21%	422 000	100%
Hérault	183 000	25%	116 000	18%	150 000	20%	93 000	14%	136 000	23%	679 000	100%
Lozère	28 000	35%	10 000	18%	10 000	20%	5 000	10%	8 000	16%	61 000	100%
Pyrénées-Orientales	78 000	22%	75 000	23%	90 000	25%	33 000	10%	55 000	20%	332 000	100%
dont (1)												
11-CA Le Grand Narbonne	24 600	27%	17 200	17%	34 400	24%	13 000	10%	19 400	23%	59200	100%
30-CA Alès Agglomération	18 800	29%	13 400	24%	11 200	21%	3 000	6%	10 400	20%	47200	100%
30-CA de Nîmes Métropole	35 400	25%	29 200	24%	25 600	22%	13 400	11%	21 800	18%	107200	100%
30-CA du Gard Rhodanien	10 400	25%	7 800	23%	7 200	21%	3 400	10%	7 800	22%	30200	100%
34-CA de Béziers-Méditerranée	23 800	29%	16 200	23%	14 400	20%	6 200	8%	13 600	20%	55400	100%
34-Montpellier Méd. Métropole	52 200	21%	50 800	22%	39 800	18%	39 200	17%	51 800	22%	204600	100%
34-CA du Bassin de Thau	15 800	23%	12 400	20%	16 400	22%	12 200	15%	12 200	20%	46800	100%
34-CA du Pays de l'Or	10 800	20%	10 800	21%	14 400	29%	5 200	15%	4 600	15%	23200	100%
34-CA Hérault-Méditerranée	14 000	25%	8 600	13%	30 200	27%	11 000	12%	11 800	24%	36000	100%
66-CA Perpignan Méditerranée	34 000	20%	41 400	26%	45 200	25%	16 800	10%	27 600	19%	123000	100%

Unité : nombre, %

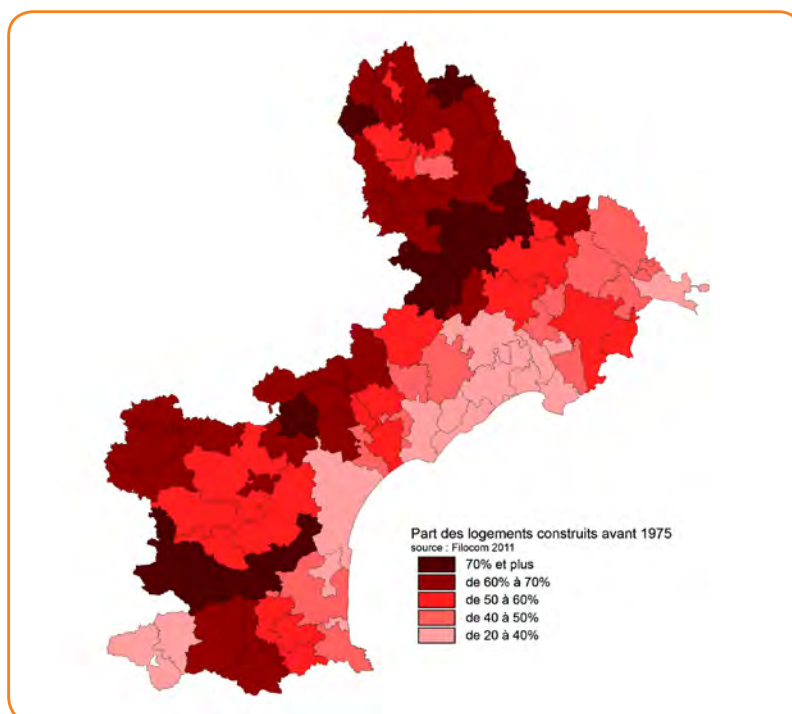
(1) découpage en vigueur au 01/01/2015

Source : filocom 2013 d'après DGDDI

Carte 29 : Part des logements construits avant 1975

Mais cette part relativement importante de logements récents ne doit pas occulter les nécessaires efforts de rénovation en direction du parc ancien. L'arrière pays présente ainsi un potentiel de rénovation énergétique du bâti important en raison de l'âge du parc et des aléas climatiques auxquels il est soumis.

De plus, au niveau du Languedoc-Roussillon, le parc privé potentiellement indigne (PPPI) correspond à 10 % des résidences du parc privé. Cette notion d'indignité potentielle est estimée en croisant les revenus des ménages et le classement cadastral des logements du parc privé (RPP).



Alors que la métropole de Montpellier représente 13,2 % du parc de logements elle ne pèse que 6,7 % des RPPPI. À l'inverse, le parc de l'agglomération biterroise présente un risque accru avec 1 logement sur 6 potentiellement indigne.

Tableau 34

	PPPI	Parc appartenant à des personnes physiques (2)	Taux (1)/(2)
France entière	1 233 310	21 846 336	5,6%
dont			
Languedoc-Roussillon	109 766	1 044 506	10,5%
dont			
Aude	19 910	139 555	14,3%
Gard	30 142	269 744	11,2%
Hérault	38 339	420 053	9,1%
Lozère	3 490	30 086	11,6%
Pyrénées-Orientales	17 885	185 068	9,7%
dont			
11-CA Carcassonne Agglo	4 569	38 870	11,8%
11-CA Le Grand Narbonne	7 194	49 389	14,6%
30-CA Alès Agglomération	5 661	37 031	15,3%
30-CA de Nîmes Métropole	7 922	83 318	9,5%
30-CA du Gard Rhodanien	1 911	25 012	7,6%
34-CA de Béziers-Méditerranée	8 240	44 831	18,4%
34-Montpellier Méd. Métropole	6 131	160 420	3,8%
34-CA du Bassin de Thau	4 143	38 261	10,8%
34-CA du Pays de l'Or	508	21 013	2,4%
34-CA Hérault-Méditerranée	4 723	31 538	15,0%
66-CA Perpignan Méditerranée	10 151	102 269	9,9%

Unité : nombre, %

Source : Filocom 2013

6.2 Le programme Habiter Mieux

Dans le cadre des Investissements d'avenir, l'État a créé le programme national d'aide à la rénovation thermique des logements privés. Baptisé « Habiter mieux », ce programme est doté sur 7 ans de 1,35 milliard d'euros dont 500 M€ issu du grand emprunt au titre des investissements d'avenir, 600 millions d'euros de l'Anah et 250 millions d'euros des fournisseurs d'énergie.

L'objectif régional assigné par l'Anah en nombre de primes appelées « Aides de Solidarité Ecologique », était de rénover 1521 logements.

Le tableau ci-dessous présente les résultats 2014 :

Tableau 35 :

2014	Objectifs	Réalisations	Taux d'atteinte des objectifs	Dotation initiale	Consommation	Coût moyen des travaux
Logements PO Énergie (*)	1 200	1 164	135 %	Sans objet	11,2 M€	6 639 €
Logements PB Énergie (**)	90	52	58 %	Sans objet	511 k	9 826 €
Autres (LHI/TD/Autonomie) (***)	231	382	165 %	Sans objet	-	Sans objet
Primes FART (****)	1 521	2 048	135 %	4,9 M€	7,370 M€	3 598 €

Les objectifs « PO Énergie » ont été atteints à 135 %. Les objectifs « PB Énergie » ont été atteints à 58 %. Les propriétaires occupants sont en effet plus enclins à réaliser des travaux de rénovation énergétique dont ils vont percevoir le bénéfice sur leur consommation et leur facture d'énergie.

En 2014, 2048 primes ont été octroyées, ce qui signifie que 2048 ménages ont vu leur logement bénéficier de travaux leur permettant à la fois de vivre plus confortablement tout en faisant des économies.

Ce sont 544 primes de plus qu'en 2013.

(*) PO Énergie : aide aux propriétaires occupants sous conditions de ressources pour améliorer la qualité énergétique de leur logement.

(**) PB Énergie : aide aux propriétaires bailleurs pour améliorer la qualité énergétique de leur logement.

(***) Autres (LHI/TD/Autonomie) : aide pour la rénovation de logements en état d'indignité (lutte contre l'habitat indigne), très dégradés et aide à l'aménagement des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

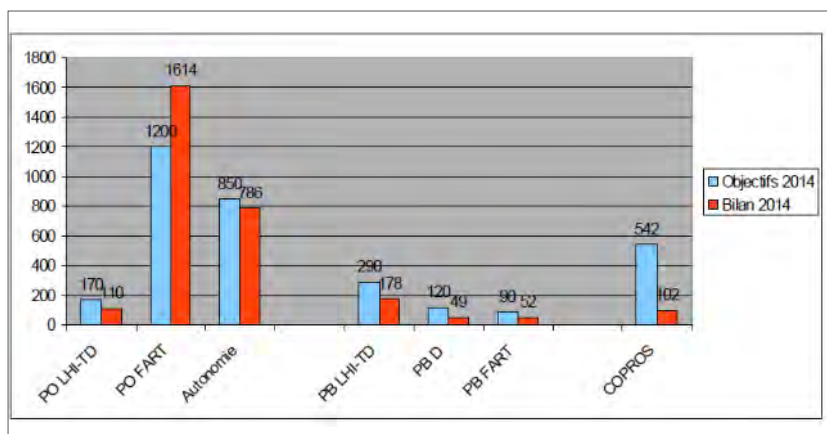
(****) FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique.

6.3 Le financement des réhabilitations en région

La circulaire annuelle de programmation de l'Anah a été publiée le 28 janvier 2015. Elle pérennise les priorités de l'Anah que sont :

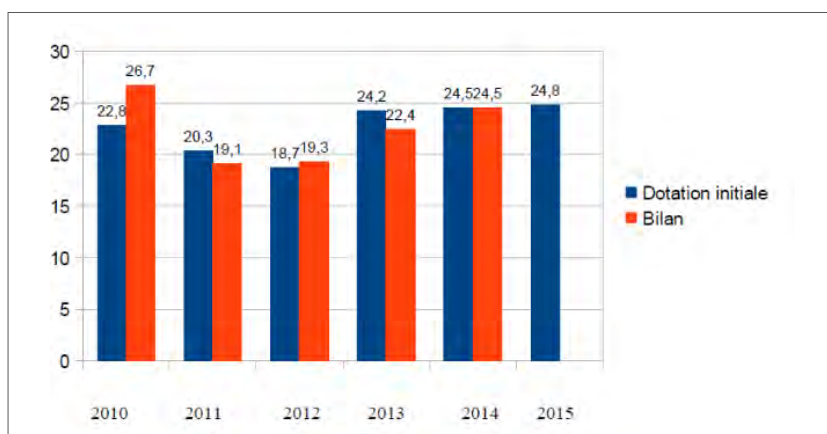
- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé et la précarité énergétique,
- l'aide aux propriétaires occupants modestes et très modestes, notamment en vue de **réduire la précarité énergétique** des logements et de favoriser le **maintien à domicile des personnes à mobilité réduite**. Concernant la lutte contre la précarité énergétique, le ciblage social prioritaire reste, depuis la circulaire du 9 juillet 2014, celui des ménages très modestes.
- le traitement des **copropriétés en difficulté et la prévention de la dégradation** des copropriétés fragiles,
- la production d'un **parc privé conventionné à vocation sociale**,
- l'**humanisation des structures d'hébergement**.

Graphique 24



En 2014, 2925 logements ont bénéficié d'une aide de l'Anah sur un objectif de 3262 logements, soit 90 % de réalisation. Le coût moyen constaté est de 8 386 € par logement. En termes d'impact économique dans notre région, le montant des travaux éligibles générés est de 58,9 M€ H.T. au bénéfice du BTP.

Graphique 25



Depuis 2010, voici l'évolution de la dotation initiale Anah en Languedoc-Roussillon, exprimée en millions d'euros (hors FART).

7 - HABITAT ET POPULATIONS SPÉCIFIQUES

7.1 Le financement de l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées

La notification des crédits du budget opérationnel de programme 177 « Prévention de l'exclusion et insertion des personnes vulnérables » s'est élevée à 34 391 223 € pour 2014 (soit une augmentation de 8,1 % par rapport aux crédits inscrits en loi de finances initiale 2013 : 31 864 788 €).

L'enveloppe régionale a été déterminée selon la stratégie nationale d'harmonisation des dotations régionales initiée en 2010, les critères et leur pondération restant inchangés :

- Parc « Accueil, Hébergement, Insertion » (AHI): 50 %
- Nb de bénéficiaires du RSA : 20 %
- Nb de demandeurs d'asile : 15 %
- Nb de décisions favorables DALO : 15 %

La répartition a permis de :

- Financer intégralement le logement adapté : financement des 668 places de maisons relais ouvertes fin 2013, des 360 logements en intermédiation locative captés fin 2013 et reconduction des crédits d'aide à la gestion locative sociale.
- Reconduire le financement des places pérennes d'hébergement (152 places de stabilisation et 471 places d'hébergement d'urgence).
- Financer la veille sociale à hauteur de 60 % du réalisé 2013 (hors décrets d'avance).

Tableau 36

	Aude	Gard	Hérault	Lozère	PO	LR	Total général
CHRS	2 047 029	3 462 807	8 771 470	400 294	3 168 458	-	17 850 058
Maisons Relais	584 000	908 176	1 555 568	233 600	639 696	-	3 921 040
Intermédiation locative	125 600	336 400	848 475	20 175	313 479	-	1 674 129
Aide à la gestion locative sociale	32 600	60 867	151 400	-	57 600	-	302 467
Accompagnement vers et dans le logement	25 749	45 341	92 860	22 784	56 043	-	242 777
Hébergement d'urgence	861 590	1 608 673	2 176 030	110 360	1 349 765	-	6 106 418
Hébergement de stabilisation	39 791	567 927	630 000	19 927	270 000	-	1 527 645
Veille sociale	644 804	1 103 433	1 922 427	440 951	707 569	-	4 819 184
Aide sociale	43 863	206 950	406 264	115 117	-	-	772 194
Prévention et accès aux droits	4 129	41 900	308 200	-	-	-	354 229
Ingénierie et outils	-	-	44 950	-	-	-	44 950
Fédération des centres sociaux	-	-	-	-	-	11 373	11 373
Total	4 409 155	8 372 474	16 907 644	1 363 208	6 562 610	11 373	37 626 464

LES CENTRES D'HÉBERGEMENT ET DE RÉINSERTION SOCIALE

La région comptait au 31 décembre 2014 1103 places en CHRS. En 2014, 32 nouvelles places ont été créées par transformation de places d'hébergement d'urgence en places CHRS, afin d'assurer un financement pérenne à ces structures.

Tableau 37

	2013	Nouvelles places 2014	2014			Part départementale	Part d'équipement (pour 1000 hab)
			Places d'insertion	Places d'urgence	Total places		
Aude	123	15	123	15	138	12,5 %	0,79
Gard	214	-	214	-	214	19,4 %	0,59
Hérault	502	12	432	82	514	46,6 %	0,93
Lozère	22	5	16	11	27	2,5 %	0,72
Pyrénées-Orientales	210	-	187	23	210	19 %	0,97
Languedoc-Roussillon	1 071	32	972	131	1 103	100 %	0,82

LES MAISONS RELAIS / PENSIONS DE FAMILLE

Au 31 décembre 2014, la région comptait 698 places en maisons relais / pensions de famille, 55 nouvelles places ont été créées en 2014.

Tableau 38

	Places 2012	Places 2013	Nouvelles places	Places 2014	Part départementale	Part d'équipement (pour 1000 hab)
Aude	90	100	-	100	14,3 %	0,57
Gard	152	152	21	173	24,8 %	0,48
Hérault	235	255	25	280	40,1 %	0,50
Lozère	40	40	-	40	5,7 %	1,06
Pyrénées-Orientales	80	96	9	105	15,1 %	0,48
Languedoc-Roussillon	597	643	55	698	100 %	0,52

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

L'intermédiation locative est un dispositif d'aide aux sans-abris consistant à louer des logements dans le parc privé à des associations qui les sous-louent temporairement à des ménages en difficulté.

Le dispositif d'intermédiation locative régional comptait 387 logements au 31/12/2014, soit 27 logements supplémentaires captés en 2014. Ces logements destinés à des ménages en difficulté ont permis d'accueillir en 2014 plus de 750 personnes.

Tableau 39

	2012	2013	2014		Total	Part départementale
			Location/ sous-location	Mandat de gestion		
Aude	30	30	33	2	35	9 %
Gard	75	98	47	62	109	28,2 %
Hérault	149	164	150	25	175	45,2 %
Lozère	5	5	5	-	5	1,3 %
Pyrénées-Orientales	45	63	63	-	63	16,3 %
Languedoc-Roussillon	304	360	298	89	387	100 %

L'HÉBERGEMENT D'URGENCE ET DE STABILISATION

Tableau 40

	Places d'urgence 2012	Places d'urgence 2013	Places d'urgence 2014	Écart entre 2013 et 2014	Places de stabilisa- tion	Total places d'héberge- ment	Part départemen- tale	Taux d'équipe- ment
Aude	22	58	90	68	3	93	12,9 %	0,53
Gard	113	157	160	47	57	217	30 %	0,60
Hérault	59	171	207	148	63	270	37,5 %	0,49
Lozère	5	15	10	5	2	12	1,7 %	0,32
Pyrénées-Orientales	52	102	102	50	27	129	17,9 %	0,59
Languedoc-Roussillon	251	503	569	318	152	721	100 %	0,53

La région comptait au 31 décembre 2014 569 places d'hébergement d'urgence et 152 places de stabilisation, soit un total de 721 places d'hébergement.

En 2014, il y a eu 66 places d'hébergement d'urgence créées. Ces créations se sont ajoutées aux 252 places créées en 2013 dans le cadre du Plan Pauvreté par pérennisation de places hivernales, soit une augmentation de 126 % en 2 ans de la capacité d'hébergement d'urgence.

A ces places s'ajoutent des places hivernales. Au 31 décembre 2014, il y avait 158 places supplémentaires ouvertes pour faire face aux besoins exceptionnels pendant cette période.

7.2 Un Droit au Logement opposable particulièrement mis en œuvre dans notre région

Le droit au logement opposable (Dalo) a été instauré par la loi du 5 mars 2007, modifiée par la loi du 25 mars 2009. Il s'agit d'un dernier recours qui doit être précédé de démarches préalables. Il vise à garantir le droit au logement à toute personne qui, résidant en France de façon stable et régulière, n'est pas en mesure d'accéder à un logement décent ou de s'y maintenir.

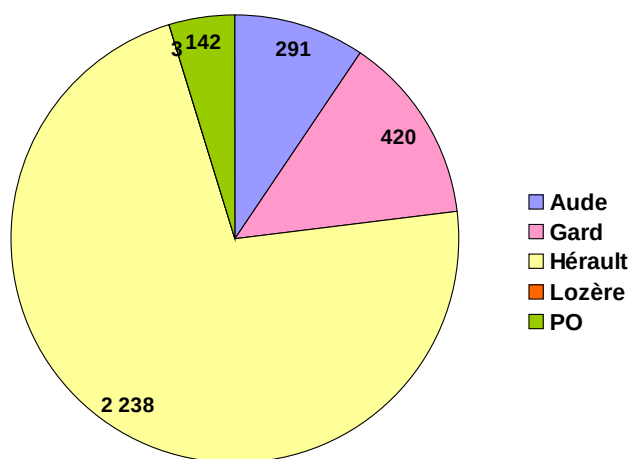
La loi désigne l'État comme le garant du Droit au logement et la mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et un recours contentieux.

Une commission de médiation, qui existe dans tous les départements, examine les demandes au cas par cas. En cas de décision reconnaissant le caractère prioritaire et urgent du relogement, elle demande au préfet de procéder au relogement. Le logement peut être un logement social réservé par le préfet ou par Action logement.

RÉPARTITION DES DOSSIERS DÉPOSÉS EN 2014 PAR DÉPARTEMENT :

Les chiffres 2014 = 3 094 dossiers

Graphique 26 : Répartition des recours 2014



Le constat à fin 2014 montre une hausse du nombre de dossiers déposés devant les commissions DALO de la région. Cette hausse est constante sur les trois dernières années.

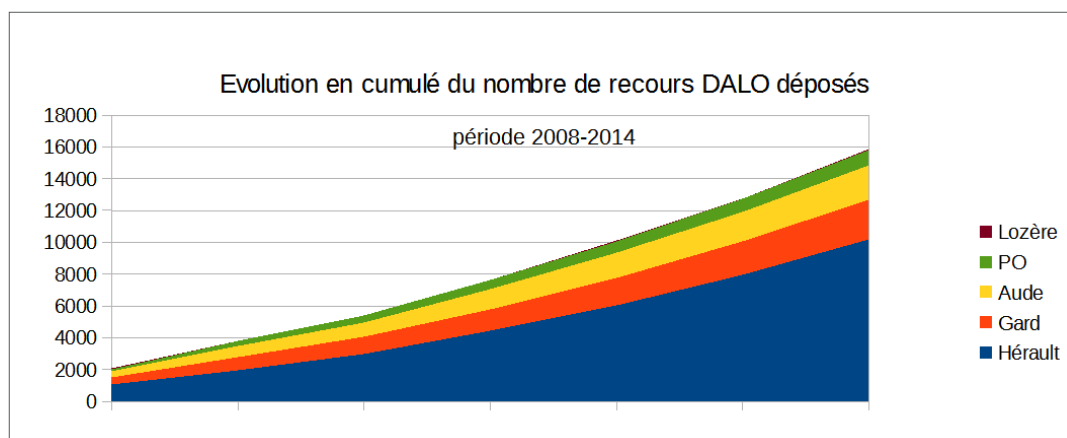
Tous les départements voient leur nombre de dossiers s'inscrire à nouveau à la hausse excepté pour l'Aude, mais c'est le département de l'Hérault qui continue de porter la hausse sur l'ensemble de la région.

Au niveau régional, les années qui apparaissent comme les plus importantes en termes de dépôts de dossiers sont 2013 et 2014, confirmant au passage une progression constante.

Tableau 41

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
AUDE	394	302	216	353	311	311	291	2 178
GARD	442	407	221	288	368	373	420	2 519
LOZÈRE	1 027	905	1 042	1 438	1 645	1 867	2 238	10 162
HÉRAULT	11	4	2	0	5	6	3	31
PYR. ORIENTALES	170	157	110	134	134	110	142	957
LANGUEDOC-ROUSSILLON	2 044	1 775	1 591	2 213	2 463	2 667	3 094	15 847

Graphique 26

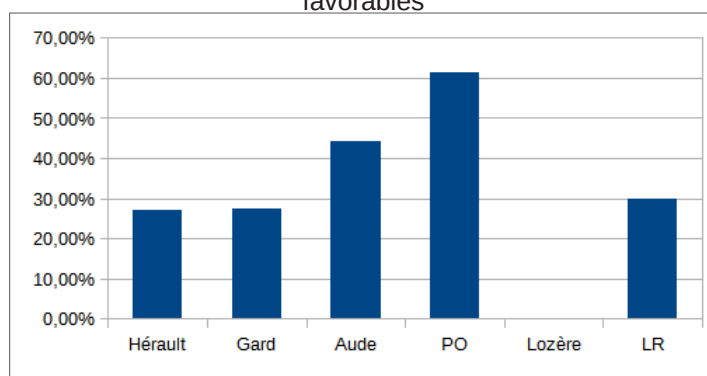


Les commissions de médiation DALO examinent les demandes des requérants. Les critères d'éligibilité sont définis par les textes réglementaires. Chaque commission, tout en respectant les textes, analyse chaque dossier au regard de la situation individuelle du requérant et du contexte local. Les décisions favorables correspondent aux dossiers pour lesquels la commission demande au préfet de procurer un logement ou un hébergement.

Graphique 27 : Taux de décisions favorables

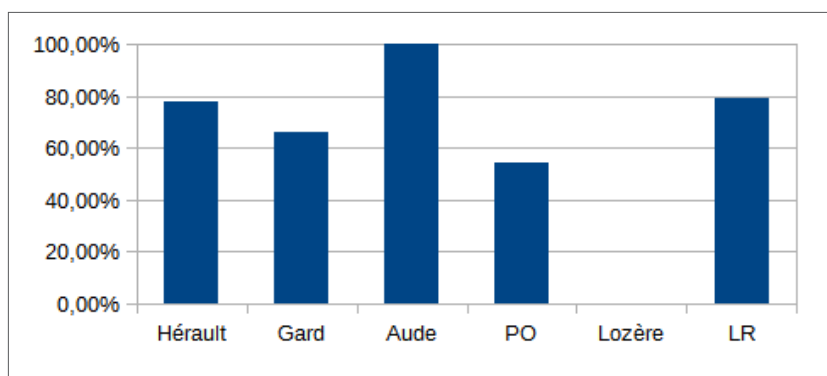
Avec un taux de décisions favorables proche de 30 %, l'Hérault est le département qui présente le plus faible pourcentage, ce qui peut s'expliquer par des pratiques plus strictes de la commission du fait de la tension en matière d'offre de logement sur ce territoire.

Pour les PO qui présentent un taux élevé de plus de 60%, cela peut s'expliquer par le filtrage des associations qui accompagnent à la constitution des dossiers avant dépôt.



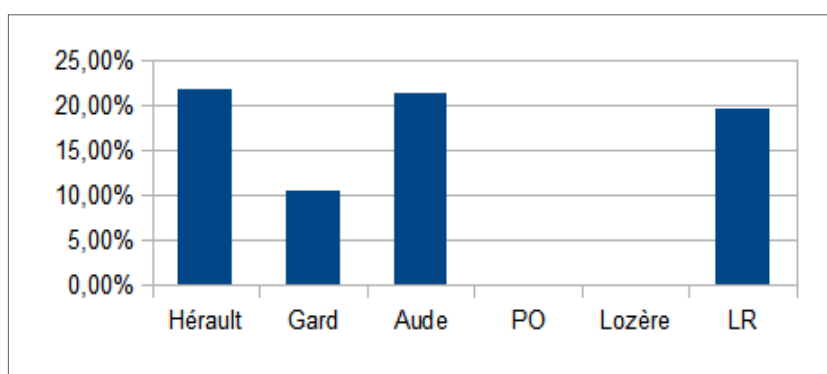
Les ménages déclarés prioritaires et effectivement logés suite à une acceptation de la proposition reçue représentent près de 80 % des ménages prioritaires pour 2014.

Graphique 28 : Taux de relogement effectif



Lorsque les bailleurs ont formulé une proposition adaptée de logement au requérant, il arrive régulièrement que ce dernier la refuse. Le taux de refus des propositions s'établit ainsi :

Graphique 29 : Taux de propositions rejetées



Les suites données au refus :

Le motif du refus est examiné (quand le requérant en a formulé un).

S'il est recevable, le demandeur est maintenu dans le dispositif DALO, une autre proposition pourra lui être faite.

En revanche, si le motif n'est pas recevable, le demandeur n'est plus éligible au DALO.

Analyse qualitative des refus:

Les causes sont multiples avec souvent des motifs invoqués liés à la typologie des logements, la localisation et l'éloignement des transports.

En effet, il manque principalement des petits et des grands logements sur les zones en tension à l'instar de Montpellier Métropole Méditerranée, Sète et de façon plus générale la zone du littoral. En revanche les logements de type T3 et T4 sont plus nombreux et proposés en majorité, mais pas toujours adaptés à la demande.

Par ailleurs sur les zones en tension, il manque des logements très sociaux. (PLAI)

De plus le niveau des loyers des logements, notamment neufs, est souvent inadapté aux ressources des ménages DALO. Il convient d'être collectivement vigilants sur les loyers et les typologies proposées, afin de ne pas reléguer les DALO dans le parc LLS ancien dégradé.

7.3 L'accueil des gens du voyage

L'accueil et le stationnement des gens du voyage est régi par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000. Les départements doivent adopter un schéma d'accueil des gens du voyage qui prévoit les zones d'implantation géographiques des différents dispositifs d'accueil ainsi que leur capacité. Les communes de plus de 5 000 habitants y figurent obligatoirement.

La DREAL coordonne les travaux d'élaboration des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage.

Graphique 30 : 2 099 places disponibles pour l'accueil des gens du voyage en Languedoc-Roussillon

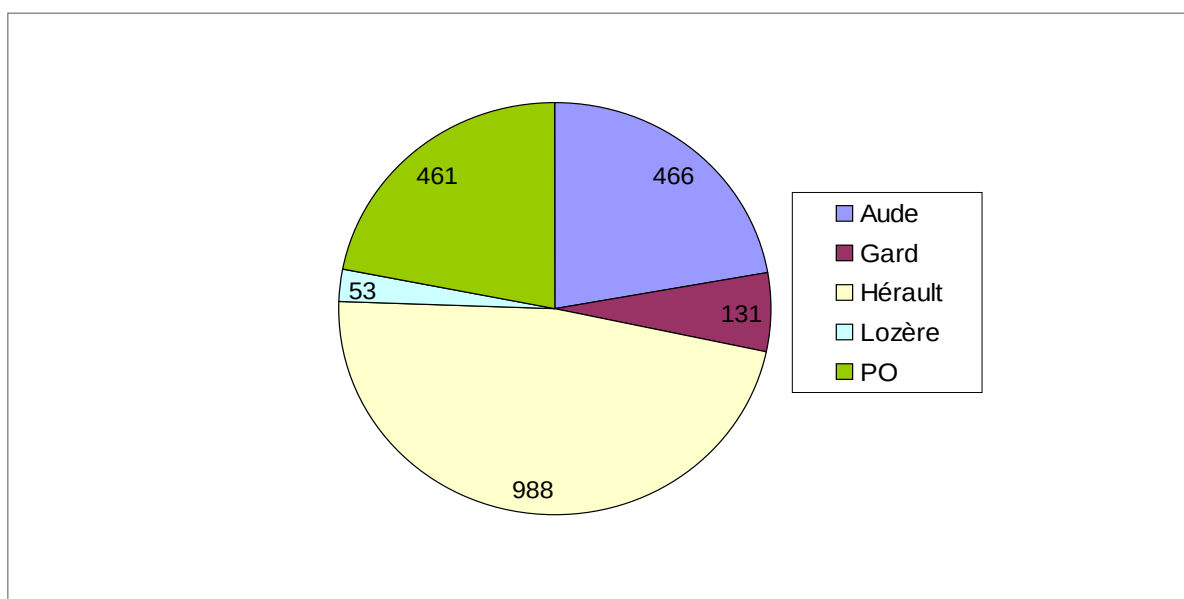
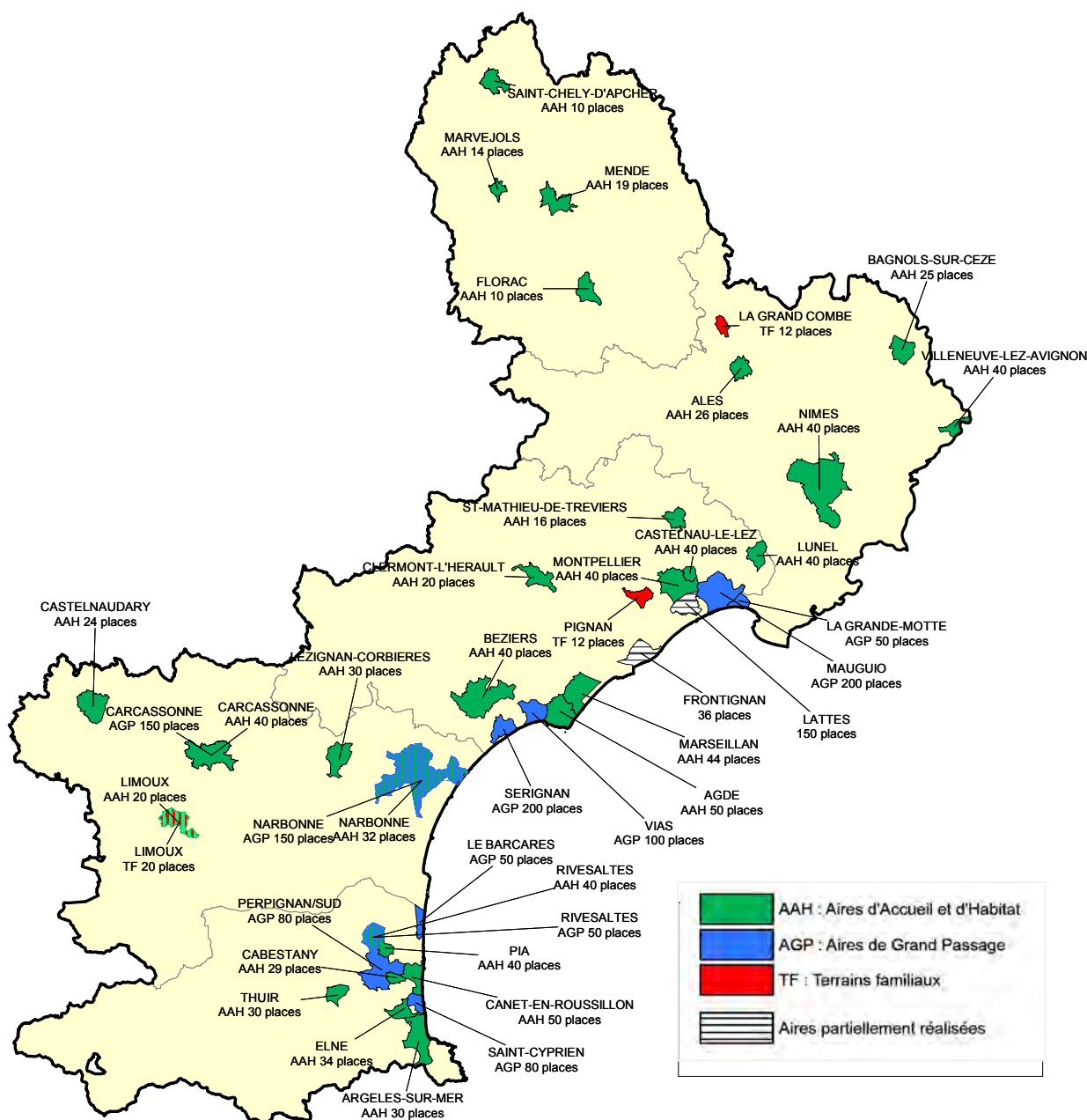


Tableau 42

	Aires d'accueil		Aires de grand passage		Taux de réalisation	
	Places prévues	Places réalisées	Places prévues	Places réalisées	Aires d'accueil	Aires de grand passage
AUDE	146	146	300	300	100 %	100 %
GARD	322	131	200	0	41 %	0 %
HÉRAULT	704	326	1 770	650	46 %	37 %
LOZÈRE	63	53	50	0	84 %	0 %
PYR. ORIENTALES	438	201	350	260	46 %	75 %
LANGUEDOC-ROUSSILLON	1 673	857	2 670	1 210	51 %	45 %

Carte 30 : Aires d'accueil des gens du voyage 2015





Rédaction : DREAL LR - Service Aménagement - Division HL
Conception et réalisation graphique : Sylviane Suspène - Division OSSIG
Illustration : Christian Lavit - MCPDD

**Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement
du Languedoc-Roussillon**

520 allée Henri II de Monmorency - CS 69007 - 34064 Montpellier - Cedex 2
Tél. : 04 34 46 64 00

