

## CONFÉRENCE DES MAIRES DU PAYS COEUR D'HÉRAULT

MARDI 3 JUIN 2025

# Habitat : un enjeu partagé pour notre territoire

*Penser le logement à l'échelle du bassin de vie*

## ÉTAT DES LIEUX

Le logement en Cœur d'Hérault présente une diversité notable, mêlant à la fois des habitations anciennes typiques et des constructions plus récentes répondant aux besoins actuels. Cette zone connaît une demande croissante, notamment en raison de son attractivité liée à son cadre de vie agréable et à sa proximité avec le pôle urbain de Montpellier mais également les pôles de Clermont, Gignac et Lodève.

Cependant, le territoire fait face à des défis, comme la rénovation de logements anciens ou la nécessité de développer des infrastructures adaptées.

Globalement, le Cœur d'Hérault s'efforce d'équilibrer préservation du patrimoine et modernisation pour offrir un cadre résidentiel de qualité à ses habitants.



# LOGEMENT, état des lieux à l'échelle du PAYS Cœur d'Hérault...

Avec une population qui a doublé en 50 ans, le logement en Cœur d'Hérault est composé majoritairement de "maisons" avec un chauffage "tout électrique". Il y a très peu de petits logements. La majorité des occupants sont propriétaires.

## CHIFFRES CLÉS

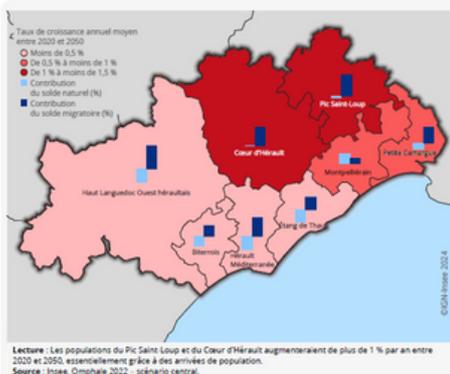
SOURCE INSEE

91% des communes du Cœur d'Hérault ont moins de 3 000 habitants

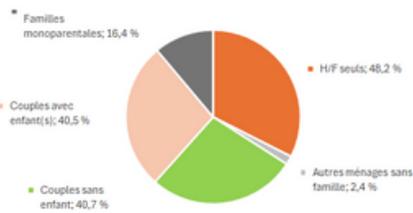
La population augmente fortement dans l'Hérault. Le département est très attractif.

Si les tendances démographiques récentes se poursuivaient, la population continuerait d'augmenter d'ici 2050 mais moins rapidement. Dans le même temps, le nombre de ménages augmenterait plus vite que la population, sous l'effet du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de cohabitation. En particulier, de plus en plus de personnes vivraient seules dans leur logement.

### ► 1. Évolution de la population projetée sur la période 2020-2050



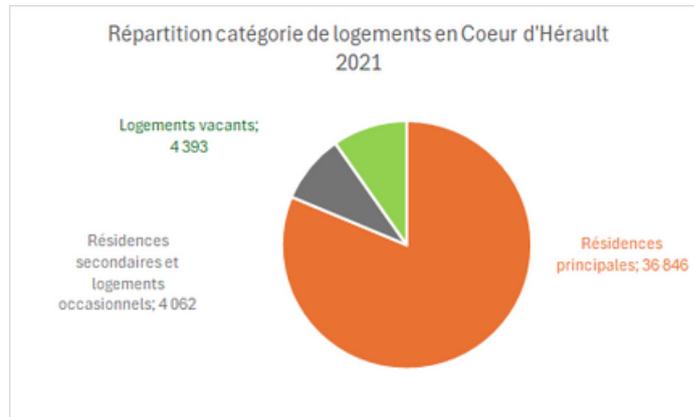
### Ménages selon leur composition en Cœur d'Hérault - en % 2021



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation complémentaire - 2021

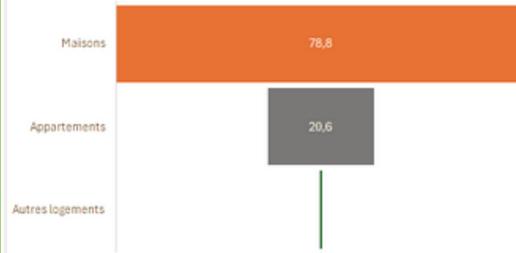
La pénurie de foncier disponible pourrait contribuer à ralentir l'arrivée de nouveaux habitants dans les territoires déjà densément peuplés. Le changement climatique pourrait aussi rendre moins attractives les villes du sud de la France confrontées à la fois à des épisodes de fortes chaleurs plus fréquents, à des désordres climatiques plus intenses et à des tensions sur les ressources en eau.

Insee Analyses Occitanie • n° 156 • Novembre 2024



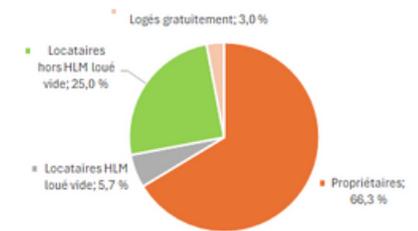
Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2021

### Répartition des logements en pourcentage selon leurs types Cœur d'Hérault 2021



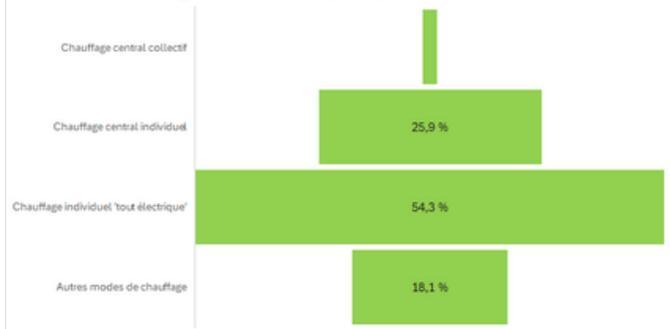
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

### Statut d'occupation des résidences principales en % sur le Cœur d'Hérault - 2021



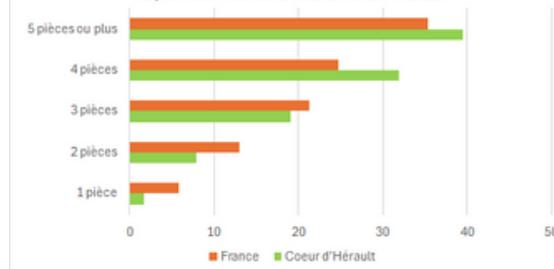
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

### Mode de chauffage des résidences principales en Cœur d'Hérault - 2021



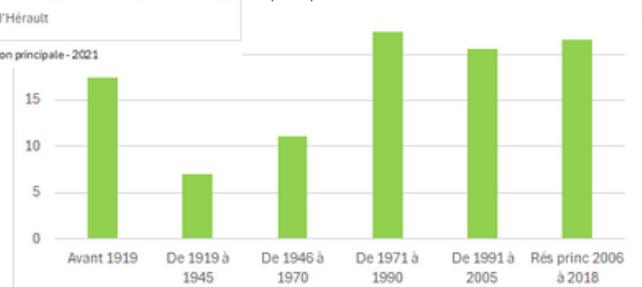
Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

### Nombre de pièces des résidences principales Répartition France/Cœur d'Hérault - 2021



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

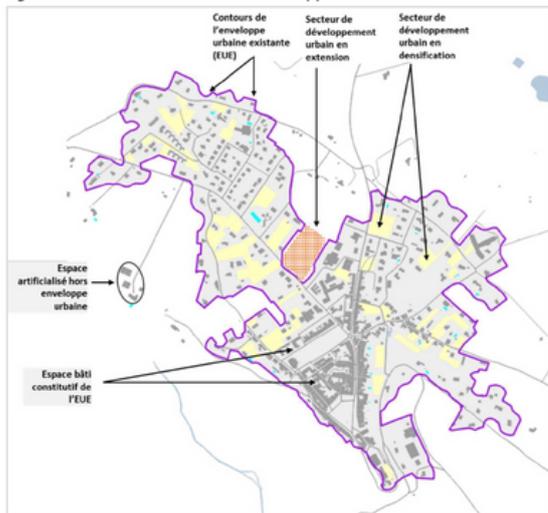
### Période de construction des résidences principales en % en Cœur d'Hérault - 2021



Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2021

# OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU SCOT

Figure 1: Illustration des formes du développement urbain



En résumé...

Le **SCOT** adopte une approche globale intégrant :

- une maîtrise quantitative de la croissance
- une qualité urbanistique et sociale des logements
- et une sobriété foncière essentielle dans un territoire aux forts enjeux écologiques, agricoles et patrimoniaux.

## Adapter la production de logements

- Objectif chiffré : **12 450 résidences principales** à produire ou réhabiliter entre 2018 et 2040.
- Production différenciée dans le temps : 60 % avant 2030, 40 % entre 2030-2040.
- Priorité à la réponse aux besoins de la population permanente plutôt qu'aux résidences secondaires.

## Répartition territoriale équilibrée

- Répartition des logements alignée avec l'**armature territoriale multipolaire** (villes-centres, pôles secondaires, relais, de proximité et villages).
- Soutien renforcé à certaines polarités stratégiques comme Lodève, Le Caylar ou Paulhan.

## Diversification de l'offre de logements

- Favoriser :
  - **les logements locatifs sociaux** et à prix maîtrisés.
  - **la mixité sociale** (via servitudes, emplacements réservés, typologies variées).
  - **les petits logements** (T1 et T2), adaptés aux jeunes, personnes seules ou âgées.
- Adapter l'habitat aux différents publics : jeunes, saisonniers, personnes âgées, personnes vulnérables.

## Lutter contre la vacance et requalifier l'existant

- Mobiliser **1 884 logements vacants** (objectif de réduction de -42 % du stock).
- Cibles prioritaires : villes-centres et polarités avec taux de vacance  $\geq 5\%$ .
- Requalifier les centres anciens dégradés pour **lutter contre l'habitat indigne**.

## Urbanisme durable et sobriété foncière

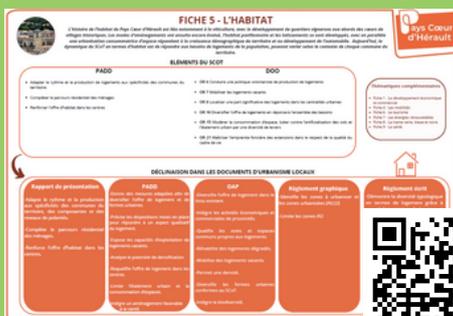
- **53 %** des logements doivent être produits **dans les enveloppes urbaines existantes (EUE)** : densification, reconquête de friches, dents creuses.
- Limitation forte de l'étalement urbain : **consommation foncière réduite de 57 %** par rapport à 2009-2020.
- Les nouvelles extensions doivent être denses, sobres, et justifiées.

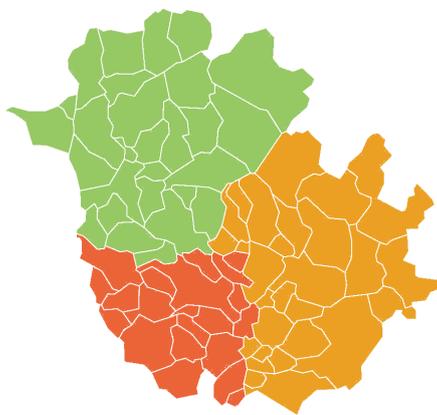
## Réponse aux besoins spécifiques

Développer :

- **Hébergement d'urgence** et temporaire.
- **Logements adaptés aux personnes âgées** (accessibilité, proximité des services).
- **Solutions pour les saisonniers** dans les communes touristiques.
- **Accueil des gens du voyage**, conformément au schéma départemental.

**INFO :** Afin de mettre en oeuvre le SCOT, le Pays a réalisé un "Mode d'Emploi" avec une fiche dédiée à la question de l'Habitat - disponible sur le site [coeur-herault.fr](http://coeur-herault.fr) ou en flashant le Qr-code ci-dessous :





# Etat des lieux des ComCom

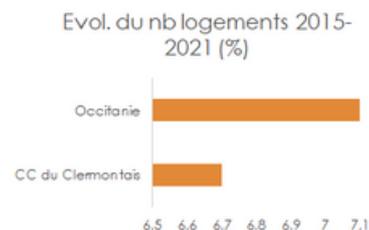
## Le Logement sur le Clermontais

La Communauté de communes du Clermontais est un territoire particulièrement attractif. D'un côté, viennent s'y installer des **jeunes ménages** qui ne trouvent pas ou plus la qualité de vie et le type de logements répondant à la fois à leurs aspirations et à leurs moyens sur la métropole de Montpellier.

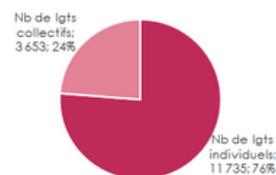
De l'autre, le territoire du Clermontais représente un parc de **15 387 logements dont 82,1 % sont des résidences principales, 8% des résidences secondaires et 9,9 % des logements vacants**. Ce parc est à dominante résidentielle, à 64% occupés par des propriétaires pour une large majorité de logements individuels (76%).

40% soit 5 961 de ces logements sont construits avant les 1ères réglementations thermiques (dont 4 745 sont construits avant 1946 soit 79%), ce qui en fait un **parc ancien et potentiellement énergivore**.

Le parc social représente 1 060 logements pour une tension de la demande de 8,3 en 2024 (un peu plus de 8 demandes pour une attribution) contre 10,1 en 2023.



CC du Clermontais Répartition par type de logement



## Le Logement en Lodévois Larzac

Le parc de logements de la Communauté de communes Lodévois et Larzac est composé de 9 423 logements (INSEE 2018), **dont 72,5% de résidences principales et 10,6% de logement vacants**.

Sur la période 2013-2018, le taux de croissance du parc de résidences principales augmente deux fois plus vite que la croissance démographique ; cet écart traduisant une **nette diminution de la taille moyenne des ménages** et un rattrapage de la demande liée à la décohabitation, à la monoparentalité et au vieillissement de la population. Le parc doit s'adapter sur une **offre de petits logements**.

La CCLL compte 538 logements abordables au 1er janvier 2023. Ces logements sont situés en majorité sur la ville-centre de Lodève et sur la commune de Le Caylar (39 logements). Le fichier SNE 2023 dénombre 282 demandes pour 36 attributions, soit un taux de pression de 8 demandes pour une attribution.

1 593 sont des résidences secondaires et des logements occasionnels soit 16,9% du parc, taux nettement supérieur aux 9,5% du Pays Coeur d'Hérault et localisées surtout sur le plateau du Larzac.

## Le Logement en Vallée de l'Hérault

La population de la vallée de l'Hérault est de **plus de 40 000 habitants en 2020** (population doublée depuis 1982). Cette attractivité est due au desserrement de Montpellier qui a engendré une migration positive avec une arrivée importante de jeunes ménages mais aussi de personnes retraitées (effet de **vieillesse de la population**). Il y a donc une **demande importante de logements variés et adaptés à la diversité des besoins** (PMR, jeunes, seniors).

Le diagnostic montre un **développement pavillonnaire extensif** (construction en majorité de maisons individuelles, offre locative insuffisante, tensions sur le marché : prix en hausse, difficultés d'accès à la propriété pour les jeunes), un **parc ancien sous-exploité** (vacance dans les centres bourgs, enjeux de réhabilitation énergétique et adaptation à l'âge, programme RENOVISSIME qui encourage l'adaptation des logements), un **territoire essentiellement résidentiel** (65 % des actifs travaillent hors territoire (surtout vers Montpellier), manque d'emplois locaux malgré la croissance démographique) et une **tension sur le logement social** (600 ménages en attente de logement HLM, hausse des demandes de profils précaires mais aussi de classes moyennes, parc social concentré sur 3 communes (Gignac, Montarnaud, Saint-André-de-Sangonis)).

(source : PLH de la CCVH)

