



Note trimestrielle de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

L'évolution du parc de logements Héraultais

n°2

[Plus d'informations sur le site de l'ODDH...](#)

Mai 2014

Selon l'Insee, sur la période 1999 à 2010, on dénombre 7 800 ménages supplémentaires par an dans le département, dû au desserrement des ménages et à l'arrivée massive de population s'implantant dans l'Hérault. De ce fait, le parc de logements du département, et notamment dans les agglomérations, doit se développer pour répondre aux besoins de chacun.

Plus 7 800 résidences principales par an dans le département de l'Hérault entre 1999 et 2010

Afin de répondre à l'accroissement massif de 13 500 personnes supplémentaires par an dans le département, ce qui est supérieur à l'évolution démographique du département des Bouches-du-Rhône avec 12 400 personnes supplémentaires par an, l'Hérault voit son parc de logements s'accroître de plus de 7 800 résidences principales supplémentaires par an, depuis 1999 selon l'Insee. Cette évolution s'est accélérée depuis 2007 (source : Filocom).

Sur le long terme, entre 1999 et 2010, les données Insee font apparaître :

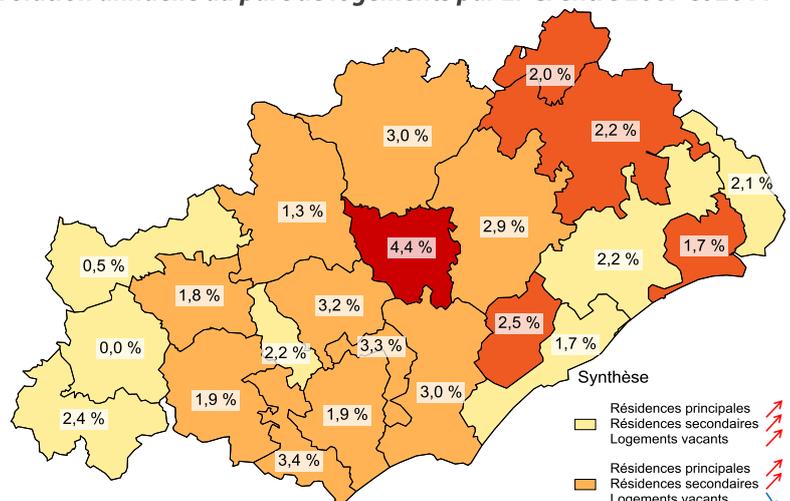
- une hausse annuelle de 1,8% de résidences principales, équivalent à +7 800 logements de ce type par an,
- une hausse annuelle de 1% de résidences secondaires, équivalent à +1 200 logements de ce type par an,
- une hausse annuelle de 1,1% de logements vacants, équivalent à +500 logements de ce type par an.

Sur le moyen terme, entre 2007 et 2011, l'analyse des données Filocom montre que les résidences principales augmentent plus rapidement encore, soit

environ +10 400 par an. En revanche, l'augmentation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants semble ralentir : on comptabilise 535 résidences secondaires supplémentaires et 28 logements vacants par an.

Cette tendance ne se retrouve pas pour toutes les intercommunalités du département. En effet, pour certaines d'entre elles, on observe des transformations de logements vacants et de résidences secondaires en résidences principales. Dans le Clermontais, on observe ainsi une forte pression sur le parc de logements avec une évolution des résidences secondaires et des logements vacants négative, reflet d'un changement de statut d'occupation en résidences principales.

Evolution annuelle du parc de logements par EPCI entre 2007 et 2011



XX % : Evolution annuelle en résidences principales en %

Synthèse

- Résidences principales (↑)
- Résidences secondaires (↑)
- Logements vacants (↑)
- Résidences principales (↑)
- Résidences secondaires (↑)
- Logements vacants (↑)
- Résidences principales (↑)
- Résidences secondaires (↓)
- Logements vacants (↓)
- Résidences principales (↑)
- Résidences secondaires (↓)
- Logements vacants (↓)

Source : Filocom MEDDE d'après DGFIP 2007 et 2011

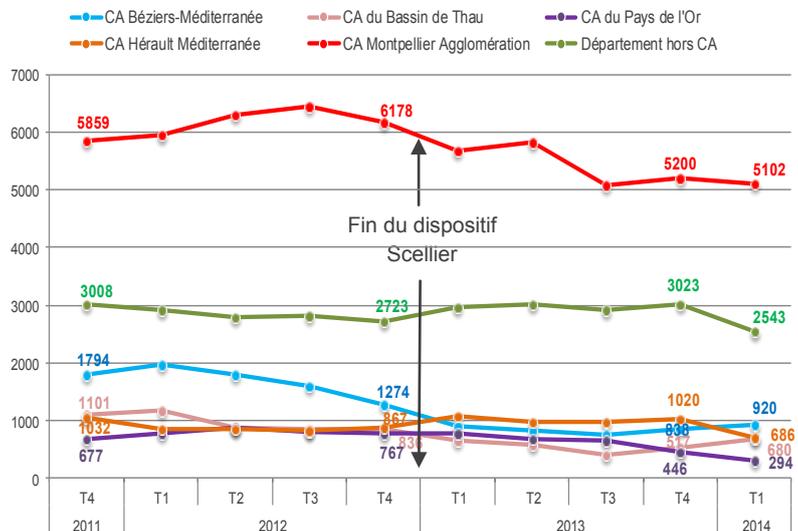
Baisse de 22% du volume annuel de permis de construire en France (1^{er} trimestre 2013 - 1^{er} trimestre 2014)

Au regard des séries conjoncturelles, les statistiques nationales ministérielles révèlent une baisse de 22% du nombre de permis de construire autorisés lors des quatre derniers trimestres arrêtés à la fin du 1^{er} trimestre 2014 en comparaison de la même période de l'année précédente.

Cette forte baisse des autorisations de construire au niveau national se retrouve dans le département de l'Hérault de façon moins accusée (-15%) sur cette même période. Comme le montre le graphique ci-contre, la baisse s'est concentrée entre le 4^{ème} trimestre 2012 et le 3^{ème} trimestre 2013 avant de se stabiliser à un niveau relativement bas.

L'étude des séries structurelles, en date réelle, arrêtées à la fin de l'année 2012, montre que le nombre de permis de construire autorisés en 2012 est, certes en baisse par rapport à l'année précédente, mais correspond à la moyenne annuelle du département calculée entre 2003 et 2012, soit 10 670 logements autorisés par an.

Evolution de la construction de logements ordinaires dans le département de l'Hérault en glissement annuel



Source : SOeS Sit@del2 Dreal LR, logements autorisés en date de prise en compte

Evolution de la construction de logements ordinaires en glissement annuel entre le 1^{er} trimestre 2013 et le 1^{er} trimestre 2014

Secteur	Département hors CA	CA Montpellier Agglomération	CA Béziers Méditerranée	CA Bassin de Thau	CA Pays de l'Or	CA Hérault Méditerranée
Evolution en %	-13,9%	-10,2%	+1,8%	+6,2%	-61,6%	-36,5%

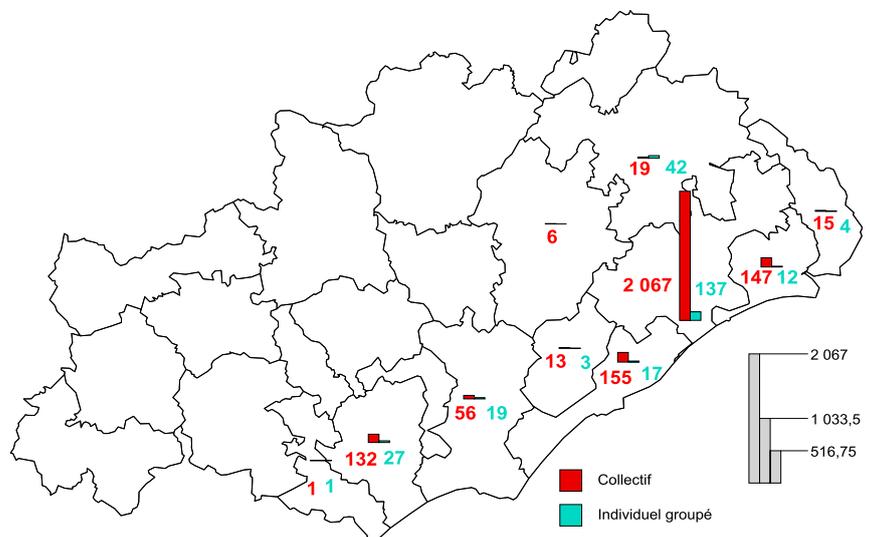
Source : SOeS Sit@del2 Dreal LR, logements autorisés en date de prise en compte

1.125 ventes à investisseurs dans l'agglomération de Montpellier en 2013

C'est deux fois moins qu'en 2010 ou 2011 lors de l'apogée du dispositif d'incitation fiscale Scellier. Pendant cette période, plus des trois quarts des logements neufs étaient achetés par des investisseurs. En 2013, seule la moitié des logements neufs étaient acquis en vue de la location dans l'agglomération de Montpellier. Ce constat est le même pour les régions de Béziers et de Sète.

En revanche, sur les trois dernières années, le volume des ventes à occupants n'a pas connu d'évolutions significatives dans le département, restant autour des 1 400 ventes.

Nombre de ventes de logements neufs selon le type d'habitat en 2013



Source : Bureau d'études ADEQUATION

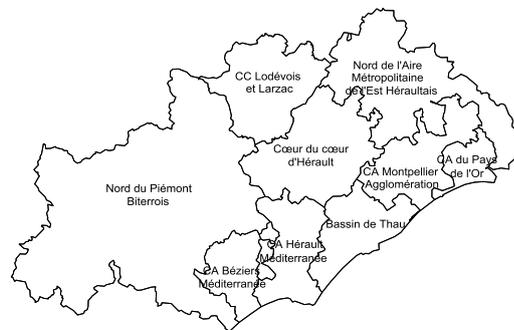
Plus de 900 logements en PLAI financés en 2013

Avancée des objectifs annuels de construction en logements sociaux

	Objectifs annuels du PDH	2012			2013		
		Total	PLAI	PLUS	Total	PLAI	PLUS
CA Montpellier Agglomération	1150 à 1350	1464	394	1070	1372	647	725
Nord de l'Aire Métropolitaine de l'Est Héraultais	280 à 350	17	5	12	149	43	106
Dont CA Pays de l'Or	A définir	27	6	21	0	0	0
Bassin de Thau (CA Bassin de Thau + CC du Nord du Bassin de Thau)	260 à 320	166	48	118	256	75	181
CA Hérault-Méditerranée	260 à 320	166	48	118	256	75	181
CA Béziers-Méditerranée	175 à 200	209	52	157	302	74	228
Nord du Piémont Biterrois	150 à 200	77	20	57	25	9	16
Cœur du Cœur d'Hérault	160 à 200	158	38	120	74	19	55
CC Lodévois et Larzac	50 à 60	0	0	0	4	1	3
Département	2485 à 3000	2352	620	1732	2372	921	1451

Source : Infocentre Sisal

Découpage géographique correspondant aux objectifs du PDH



Le premier Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Hérault prévoit six orientations en matière de production neuve. Quatre de ces orientations concernent l'accès au logement aux ménages les plus modestes.

S'agissant de la construction de logements en PLAI et en PLUS, l'objectif départemental était presque atteint en 2012 et en 2013 avec, respectivement,

2 352 et 2 372 logements sociaux financés. Toutefois, la contribution à l'atteinte de cet objectif est inégale selon les territoires.

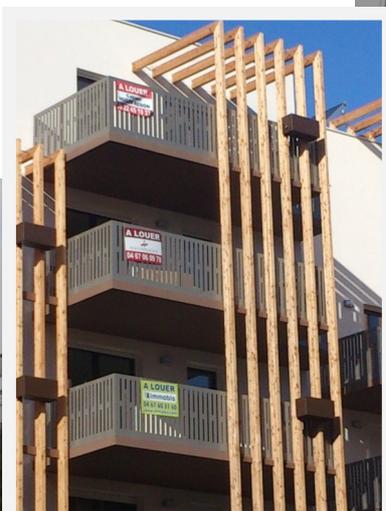
Le PDH fixe un objectif de 500 logements à loyers maîtrisés dans le parc locatif privé ancien afin de limiter la demande issue de ce parc vers le parc locatif social. En 2013, 346 logements ont été conventionnés par l'ANAH.

Le parc de logements
Chiffre clés

-1,5% constaté en terme d'autorisations de construire dans le département sur les trois derniers mois



49% des acquisitions neuves sont destinés à la location en 2013



2 700 nouveaux logements sociaux financés en 2013 pour un objectif compris entre 2 500 et 2 900

Un point sur l'actualité...

... Après la loi ALUR du 24 Mars 2014

Le SCOT, un rôle renforcé, un périmètre étendu

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) est garant de la cohérence des politiques publiques. C'est un outil de planification qui coordonne les différentes politiques sectorielles composant la vie d'un territoire (habitat, déplacement, développement commercial, ...).

Les changements les plus notables concernant le SCOT portent sur son périmètre qui ne pourra plus coïncider avec celui d'un seul EPCI, et sur le renforcement de son rôle. Plusieurs mesures tendent à obtenir une meilleure couverture territoriale : l'élaboration du SCOT est étendue aux syndicats mixtes ouverts, le principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma est fortement accentué et la charte d'un parc naturel régional peut tenir lieu de SCOT. En revanche, la possibilité d'élaborer les schémas de secteur est supprimée.

Dans un contexte de multiplication de normes supérieures qui s'imposent à la fois au SCOT et au plan local d'urbanisme (PLU), le risque d'incohérences augmente, entraînant des risques juridiques de plus en plus nombreux.

Dans un souci de simplification, le législateur fait du SCOT l'unique document intégrant les documents de rang supérieur. Les élus qui élaborent leur PLU n'auront plus que le SCOT à examiner pour assurer le lien juridique entre le PLU et les normes supérieures.

Le SCOT voit son rôle intégrateur renforcé, le PLU se référant à ce document sera juridiquement sécurisé. De plus, afin que l'intégration des différents documents soit plus rapidement effective, il est prévu que le délai pour la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT soit d'un an si la mise en compatibilité nécessite une évolution mineure ou de trois ans si une révision est nécessaire.

La loi ALUR crée deux nouvelles obligations pour le SCOT :

- une analyse du potentiel de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, pour limiter la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et favoriser la densification en tenant compte des formes urbaines et architecturales

- un diagnostic agricole du territoire, qui complète le diagnostic économique et prend spécifiquement en compte l'impact de l'activité agricole sur l'ensemble de l'économie du territoire à moyen terme, afin de mieux préserver le foncier, les exploitations agricoles et leurs conditions de fonctionnement.

Enfin, le rôle du SCOT comme document pivot de l'aménagement commercial est conforté. Le document d'aménagement commercial (DAC) est supprimé, au bénéfice du document d'orientation et d'objectifs, qui précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit dès lors les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, ces conditions d'implantation devront privilégier la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.

Nom du SCOT	Date approbation	Observations
Agglomération de Montpellier	12/02/2006	Révision prescrite
Bassin de Thau	04/02/2014	Document opposable
Biterrois	27/06/2013	Révision prescrite
Pays de l'Or	15/12/2011	Document opposable
Pays de Lunel	11/07/2006	Bientôt en révision
Pic St Loup - Haute Vallée de l'Hérault	13/12/2012	Proposition annulée par le Tribunal Administratif de Montpellier le 15 Mai 2014
Cœur d'Hérault	Non approuvé	En cours de réalisation
Pays Aigoual Cévennes Vidourle	Non approuvé	A l'étude
Hautes Terres d'Oc	Non approuvé	En cours de réalisation

... La suppression du COS et de la taille minimale des terrains

Jusqu'à présent, le PLU pouvait édicter une règle de densité particulière, constituée par le Coefficient d'occupation du sol (COS), exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit par mètre carré de terrain. La mise en place de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain en favorisant par exemple la création de quartiers pavillonnaires en zone tendue. Ces zones pavillonnaires constituent un gisement de foncier important, au sein desquelles les projets de construction de logements devraient pouvoir émerger. En effet, à titre d'exemple, la fixation d'un COS trop faible impose indirectement des superficies de terrain relativement importantes pour pouvoir construire et, contribue au phénomène d'étalement urbain. Il est à noter que de nombreuses villes ont déjà abandonné la fixation d'un COS, au profit d'autres normes, telles que les règles d'emprise, de hauteur et d'implantation.

Ces raisons ont poussé le législateur à supprimer la possibilité de fixer un COS dans le PLU. Cela entraîne la suppression des possibilités de " sur-COS " fixées par le règlement du PLU, pour l'application des surdensités accordées notamment aux constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable. Par ailleurs, cette suppression met également fin au mécanisme de transfert de COS, qui, par convention de transfert de droits à construire, permet notamment de construire en zone naturelle. Enfin, le calcul du seuil minimal de densité utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité est également impacté par cette suppression du COS.

À compter de la date d'entrée en vigueur de la loi,

les COS ne sont donc plus opposables aux demandes de permis et de déclarations préalables. Toutefois, parmi les mesures transitoires de la loi, les conventions de transfert de COS conclues avant la date d'entrée en vigueur de la loi ne seront pas remises en cause lorsqu'elles accompagnent des demandes d'autorisations d'urbanisme déposées après cette date. Cette suppression du COS justifiera des ajustements à réaliser par les collectivités compétentes dans le cadre d'une modification simplifiée de leur document d'urbanisme.

La fixation, par le règlement du PLU, d'une superficie minimale des terrains constructibles est également supprimée. Initialement créée par la loi SRU du 13 décembre 2000 pour faciliter la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif sur les terrains qui présentent des contraintes techniques, la fixation d'une superficie minimale des terrains a ensuite été élargie à deux autres motifs, que sont la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée, notions sujettes à interprétation. Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions règlementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Enfin, pour contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, il est désormais possible pour le règlement du PLU, d'imposer aux constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (surfaces en pleine terre, toitures et terrasses végétalisées, etc.). Ce ratio, dénommé en pratique " coefficient de végétalisation ou coefficient de biotope ", est aujourd'hui déjà appliqué dans plusieurs villes d'Europe, dont Paris et Berlin.

... Reclassement des anciennes zones à urbaniser

ALUR : art. 139 ; CU : L.123-13 et L.123-13-1

Depuis la loi SRU de 2000 et la loi ENE de 2010, la lutte contre l'étalement urbain est devenue un objectif prioritaire, ayant notamment pour principe une " utilisation économe de l'espace ", qui consiste à encourager la densification des zones bien desservies en équipements publics. Il convient de rappeler que le PLU d'une commune prévoit le découpage du territoire en quatre grands types de zonages selon la destination retenue pour chaque espace, à savoir les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles. Parmi les zones à urbaniser (zones AU), on distingue les zones 1AU constructibles et proches des réseaux, des zones 2AU qui ne sont pas constructibles et distantes des réseaux mais qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen terme. Cette ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU. Il a été observé dans les PLU actuels un surdimensionnement des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les zones 2AU peuvent en effet constituer des réserves foncières purement "théoriques".

Pourtant, des dispositions visant à contrôler l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones avaient été posées par cette même loi ENE. En effet, le SCOT peut par exemple interdire l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation

tant que les zones déjà ouvertes ne sont pas urbanisées.

La loi ALUR fait basculer automatiquement en zones naturelles les zones classées 2AU depuis plus de neuf ans qui n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Le délai de neuf ans court à compter de la date d'approbation du PLU. Toutefois, une zone à urbaniser qui n'aurait pas été ouverte à l'urbanisation ne basculera pas en zone naturelle lorsqu'elle aura fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, que ces acquisitions aient été réalisées directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. L'entrée en application de cette disposition est différée au 1er juillet 2015.

La modification du PLU pour faire passer une zone 2AU en zone 1AU (zone constructible) est désormais subordonnée à la délibération motivée de l'organe compétent, justifiant la nécessité de cette ouverture à l'urbanisation en raison de l'insuffisance des capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Pour plus d'informations sur la loi ALUR, [c'est ici](#).

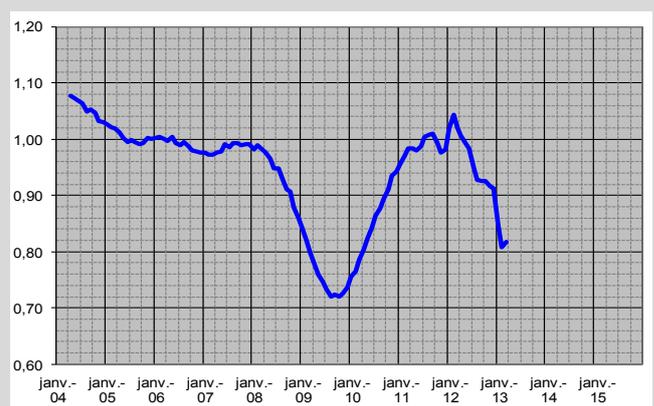
... En chiffre

+2,4% est l'augmentation du nombre de ventes de logements anciens dans l'Hérault

En janvier 2014, le nombre de ventes de logements anciens cumulé sur les 12 derniers mois a légèrement augmenté à 23 242 ventes (22 695 ventes en janvier 2013) après une phase de forte baisse qui a atteint -20% en mars 2013.

Cette hausse modérée des ventes est ressentie pour la plupart des départements de France métropolitaine. Dans la région Languedoc-Roussillon, les ventes dans l'Aude ont augmenté de +5%, de +6% dans le Gard, de +7% dans les Pyrénées Orientales et chuté de -9% en Lozère .

Nombre de ventes immobilières soumises au régime de droits de mutation de droit commun cumulé sur 12 mois et rapporté à la moyenne 2000-2007 dans l'Hérault



Source: CGEDD d'après Direction Générale des Finances Publiques (Fidji et MEDOC)

[Pour consulter l'étude de la CGEDD cliquer sur ce lien](#)

Publication : ADIL 34
Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)
Comité de lecture : Laurent AUFRERE (CG34/PDA), Mireille BARA (DDTM 34), Gérard BOL (DDTM 34), Christine BERTRAND (DDCS/PVL), Gérard CASTEILL (CG34/PDS), Pierre CHABRAN (CG34/PDA), Fabrice CLASTRE (DDCS), Laetitia GAYRAUD (DDTM 34), Fabienne MEUNIER (CG34/PDS) et Pierrette OUAHAB (DDCS/PVL)
Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34) et Jessica HAINIGUE (ADIL 34)

