



# Les notes de l'Observatoire de l'Habitat de l'Hérault

n°10

Mars 2017

## Le logement des ménages très modestes et défavorisés

Une pauvreté touchant près de 20% des ménages héraultais et des loyers élevés pratiqués sur une grande partie du parc locatif privé, en particulier dans l'aire montpelliéraine ainsi que dans la partie Sud et Est du département, alimentent une forte demande de logements sociaux, toujours en hausse. Un ménage locataire du parc privé sur deux est d'ailleurs éligible au logement très social.

Les efforts pourtant réalisés par les bailleurs sociaux avec l'aide des collectivités pour accroître l'offre nouvelle en logements sociaux ne parviennent pas à endiguer l'accroissement des demandes, d'autant qu'une demande sur cinq émane de ménages à très bas revenus. A noter cependant que la part du logement très social dépasse 30 % dans les programmes mis en service en 2015.

Au regard de cette forte demande, les attributions de logements sociaux en progression en 2013 et 2014, connaissent un recul en 2015. Elles bénéficient cependant pour plus de la moitié à des demandeurs enregistrés depuis moins d'un an, alors que la part des demandes en délai anormalement long continue à progresser pour atteindre 15% en 2015.

En définitive 13 demandes de logement HLM sur 100 ont pu être satisfaites en 2015. La structure du parc HLM contribue à alimenter cette difficulté et ne permet pas de faire face à l'afflux de personnes seules qui s'orientent vers le logement social, ni aux besoins spécifiques de grandes familles en particulier sur le territoire de la métropole de Montpellier. Malgré tout, il faut souligner que 23% des attributions bénéficient à des demandeurs dépourvus de logement propre.

On soulignera également la difficulté à répondre à la demande de mobilité au sein du parc social, alors que près de 30% des demandeurs sont déjà locataires d'un logement HLM.

A noter la baisse du nombre de recours amiables devant la commission de médiation DALO en 2015 et 2016, et du nombre de ménages reconnus prioritaires, suivant la tendance nationale. Dans le même temps le contentieux devant le juge administratif est en nette augmentation.

La difficulté à répondre à la demande de logements sociaux tient aussi pour une part aux exigences des demandeurs eux-mêmes. En effet, sur le seul contingent prioritaire des 25% des logements HLM dévolu au préfet, une proposition de logement sur trois fait l'objet d'un refus par le ménage auquel il est attribué par la commission d'attribution.

### Chiffres clés



#### Demandes de logements sociaux

19 595 nouvelles demandes en 2015



#### Attributions de logements sociaux

13 demandes sur 100 satisfaites en 2015



#### Profils des demandeurs

63 % perçoivent moins de 1 000 € par unité de consommation



#### Dispositifs

DALO : 349 ménages relogés sur 2 148 dossiers reçus en 2016

MDES : 272 ménages relogés sur 687 dossiers reçus en 2016

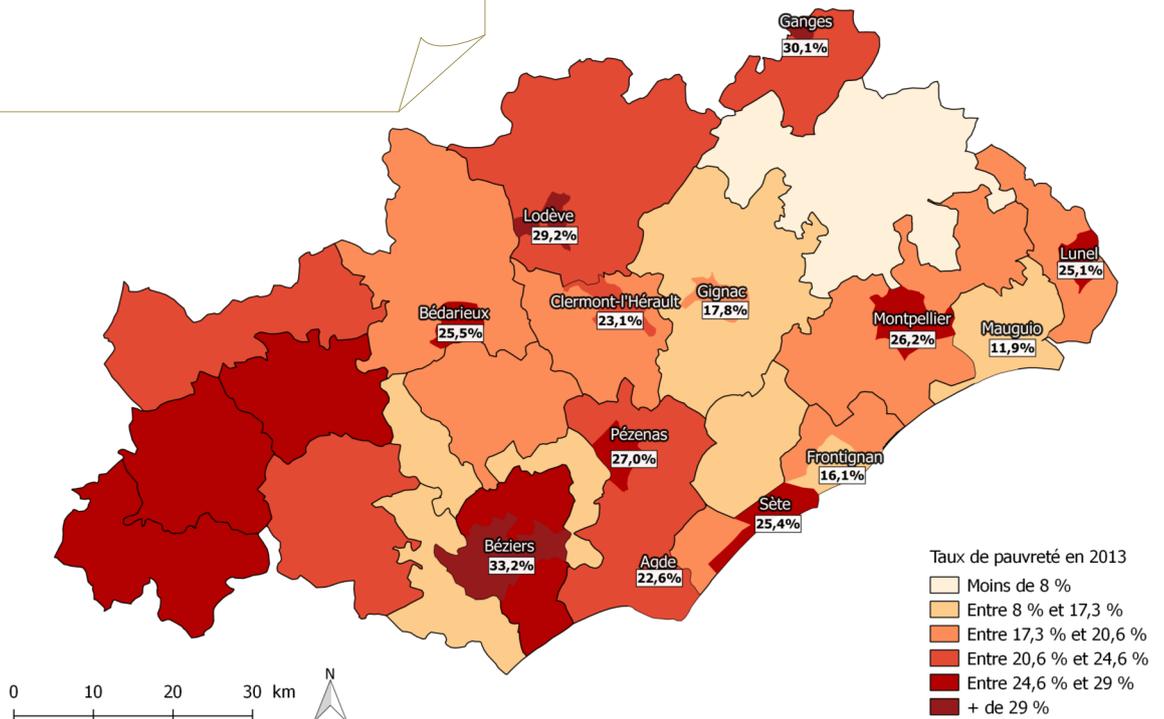


■ Carte 2: Le taux de pauvreté, par EPCI et villes-centre de l'Hérault en 2013

La mise en évidence des taux de pauvreté par villes de l'Hérault fait ressortir des disparités importantes. En effet, la concentration des ménages pauvres est relativement plus forte dans les villes centres qu'en périphérie. Ainsi, le taux de pauvreté s'élève à 26,2 % à Montpellier contre 10,5 % à Castelnau-le-Lez. Ce phénomène est aussi observé sur le littoral où l'on trouve de nombreux travailleurs saisonniers et retraités pauvres notamment à Palavas où le taux atteint 18 %. Notons également le taux de pauvreté très élevé à Béziers qui dépasse les 33 %, en particulier en centre-ville.

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (2013)

Cartographie : ADIL 34



■ Tableau 1: Le taux de pauvreté dans les EPCI les plus peuplés de l'Hérault en 2013

Montpellier Méditerranée Métropole	19,2%
Montpellier	26,2%
Castelnau-le-Lez	10,5%
Lattes	9,0%
Villeneuve-lès-Maguelone	12,6%
Grabels	13,6%

CA de Béziers-Méditerranée	27,3%
Béziers	33,2%
Villeneuve-lès-Béziers	19,8%
Sérignan	17,5%
Servian	17,6%

CA du Bassin de Thau	19,8%
Sète	25,4%
Frontignan	16,1%
Marseillan	22,0%
Balaruc-les-Bains	12,1%
Gigean	14,3%

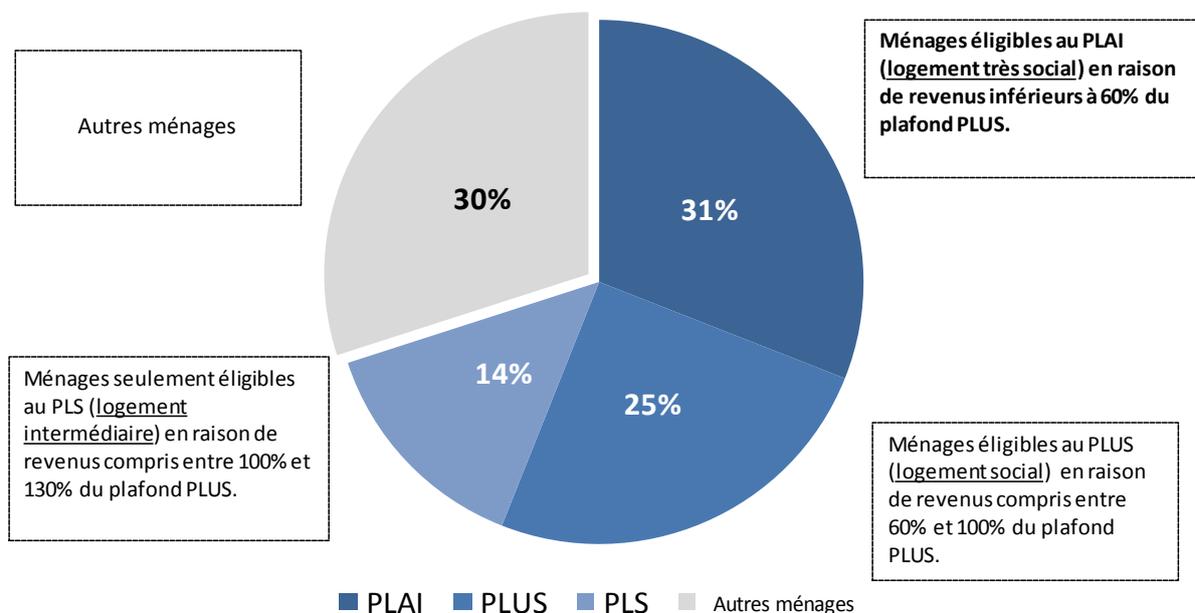
CA du Pays de l'Or	12,8%
Mauguio	11,9%
La Grande-Motte	15,1%
Lansargues	10,6%
Palavas-les-Flots	18,0%

CA Hérault-Méditerranée	22,2%
Agde	22,6%
Pézenas	27,0%
Florensac	18,0%
Bessan	22,4%

Sources : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (2013)

## 70 % des ménages héraultais sont éligibles à un logement social

Graphique 1: Répartition des ménages héraultais selon l'éligibilité aux différentes catégories de logements sociaux en 2015



Source : FILOCOM 2015 (MEDDE d'après DGFIP 2015 transmis par DREAL Occitanie)

### Les différentes catégories de logements sociaux

Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) : Logements très sociaux destinés aux personnes en grande précarité.

Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) : Logements sociaux destinés aux personnes disposant de faibles ressources.

Prêt Locatif Social (PLS) : Logements intermédiaires destinés aux ménages ayant des difficultés à se loger dans le parc privé mais dont les ressources dépassent les plafonds PLUS et PLAI.

# Plus de quatre ménages sur dix locataires du parc privé éligibles à un logement très social dans l'Hérault



Au regard de leurs revenus, 43 % des ménages locataires du parc privé sont éligibles au PLAI et donc à un logement très social.

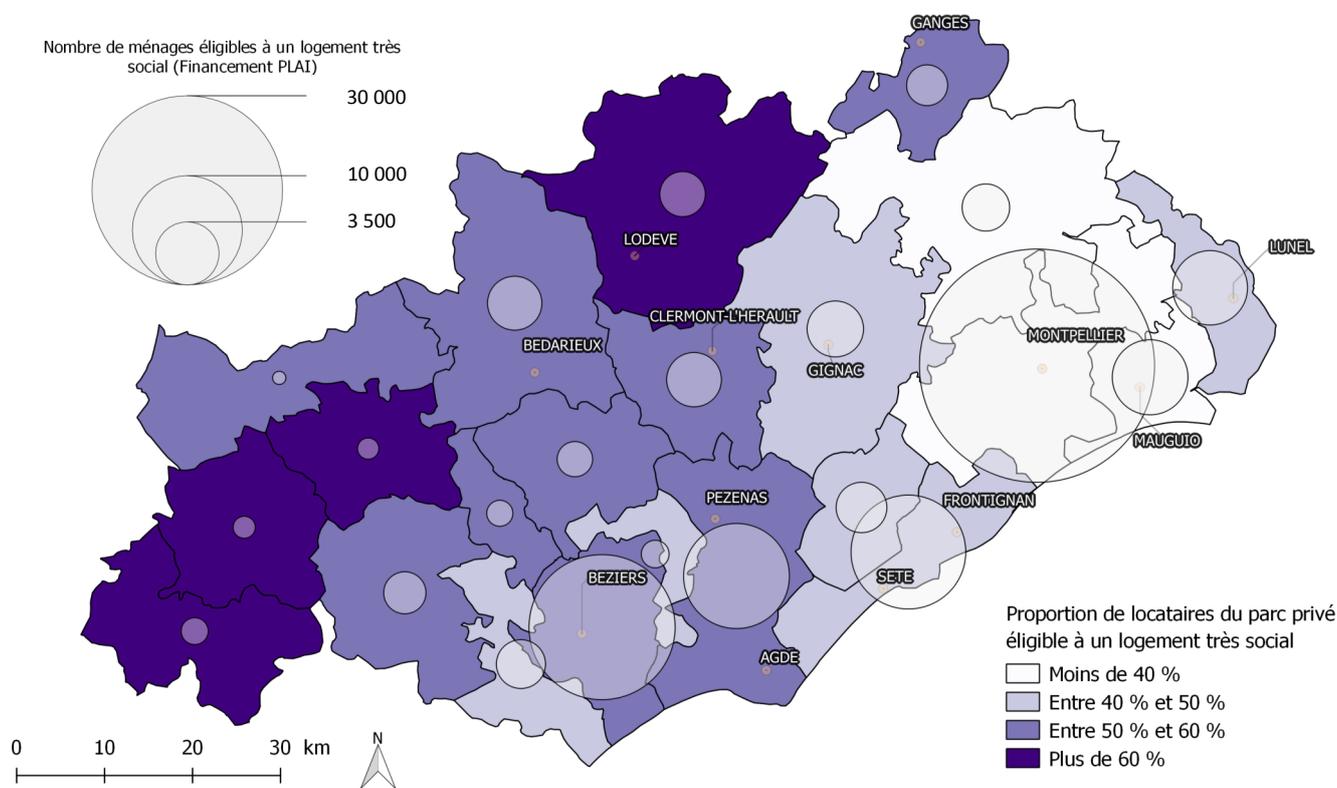
Les proportions très élevées sur l'Ouest du département sont à relativiser en raison d'un marché locatif très détendu et du nombre relativement faible de locataires. L'offre nouvelle y est très faible voire inexistante ce qui explique la faible demande de logements sociaux sur ce territoire. (Cf. Carte 4 / Page 7)

En revanche, la situation est plus préoccupante sur le Sud-Est de l'Hérault. Il s'agit d'une zone dans laquelle les loyers du parc privé sont les plus élevés du département et où sont concentrés la plupart des locataires. Ainsi, 35 % des locataires du parc privé de la Métropole de Montpellier sont éligibles au PLAI soit plus de 30 000 ménages. Ce chiffre est à mettre en relation avec la cherté des loyers qui a incité plus de 4 000 ménages à établir une demande pour ce motif.

De nombreux locataires du parc privé sont éligibles à un logement très social dans le Sud du département.

Plus de 11 000 locataires sont éligibles au PLAI sur l'agglomération de Béziers-Méditerranée soit 56 % des locataires du parc privé de l'agglomération. A noter également un nombre important de locataires éligibles au logement très social sur les agglomérations du Bassin de Thau et d'Hérault-Méditerranée.

Carte 3: Part de locataires du parc privé éligibles au PLAI (logement très social) par EPCI en 2015



Source : FILOCOM 2015 (MEDDE d'après DGFIP 2015 transmis par DREAL Occitanie)

Cartographie : ADIL 34

## La demande de logements sociaux toujours en hausse

### Une hausse de 16 % du stock de demandeurs entre 2012 et 2015

Ce qu'il faut retenir

Sur la période 2012-2015, le stock de demandeurs de logements sociaux a augmenté de 16 % passant ainsi de 32 496 demandeurs en 2012 à 37 687 en 2015. Si le stock de demandeurs a progressé fortement, le flux de nouveaux demandeurs a fluctué.

En 2015, 19 592 demandes ont été enregistrées par le système d'enregistrement unique (SNE) ce qui représente 52% du stock de demandeurs en attente d'un logement.

Le flux de nouvelles demandes a progressé sur la plupart des territoires sauf sur l'agglomération de Béziers-Méditerranée où il a légèrement baissé (- 3 %) ainsi que sur la communauté de communes du Clermontais (- 15 %).

Parallèlement, le nombre de logements sociaux mis en service a progressé de 32 % entre 2012 et 2015.

Graphique 2: Evolution des demandes et logements mis en service dans l'Hérault sur la période 2012-2015

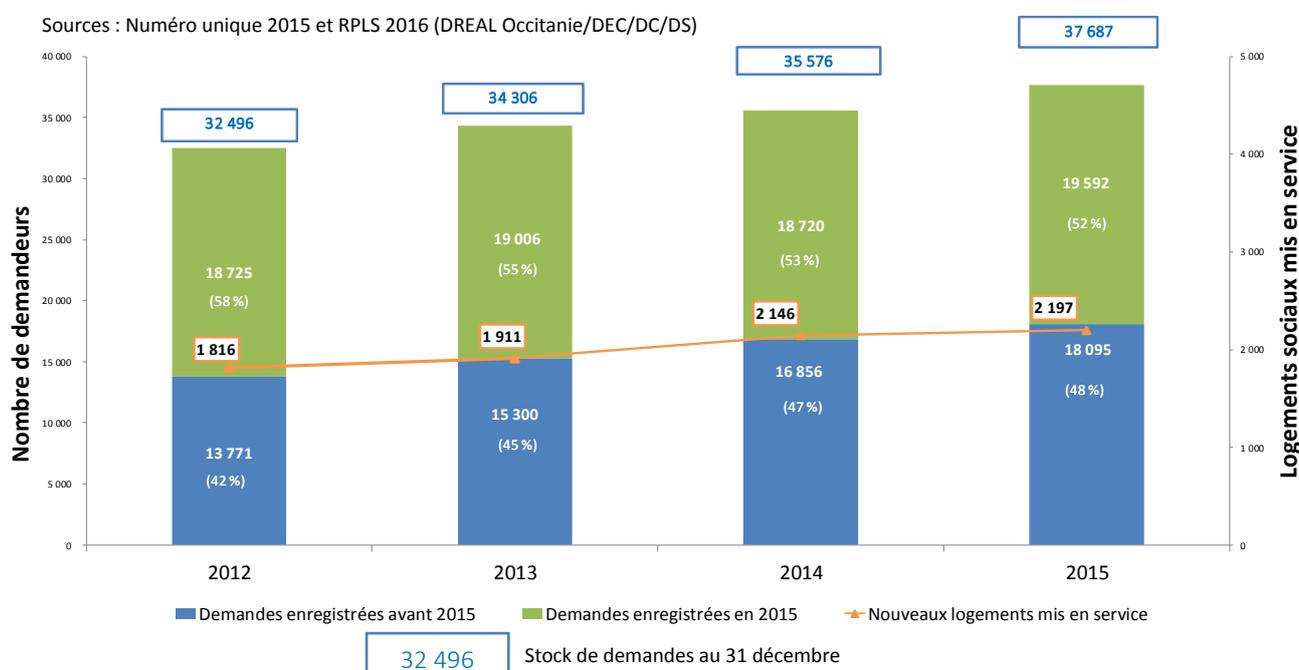


Tableau 2: Récapitulatif de la demande sociale dans l'Hérault sur la période 2012-2015

Sources : Numéro unique (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

	Stock au 31/12					2015	
	2012	2013	2014	2015	Evolution 14/15	Dont nouvelles demandes	Evolution 14/15
Montpellier Méditerranée Métropole	19 881	21 224	21 611	22 563	▲ 4%	11021	▲ 2%
CA du Bassin de Thau	3 117	3 122	3 496	3 797	▲ 9%	2089	▲ 9%
CA de Béziers-Méditerranée	3 608	3 639	3 812	3 741	▼ -2%	2122	▼ -3%
CA Hérault-Méditerranée	1 231	1 309	1 487	1 670	▲ 12%	1047	▲ 13%
CC du Pays de Lunel	1252	1191	1261	1488	▲ 18%	814	▲ 20%
CA du Pays de l'Or	1207	1221	1176	1280	▲ 9%	586	▲ 12%
CC du Nord du Bassin de Thau	280	364	418	529	▲ 27%	280	▲ 28%
CC du Grand Pic Saint-Loup	353	388	352	507	▲ 44%	288	▲ 64%
CC Vallée de l'hérault	299	462	446	481	▲ 8%	290	▲ 10%
CC du Clermontais	384	484	464	430	▼ -7%	257	▼ -15%
Autres EPCI de l'Hérault*	884	902	1053	1201	▲ 14%	798	▲ 16%
<b>Hérault</b>	<b>32 496</b>	<b>34 306</b>	<b>35 576</b>	<b>37 687</b>	<b>▲ 6%</b>	<b>19592</b>	<b>▲ 5%</b>

\*CC la Domitienne, CC Lodévois et Larzac, CC Grand Orb en Languedoc, CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises, CC les Avant-Monts du Centre Hérault, CC Sud-Hérault, CC Orb et Taurou, CC du Pays de Thongue, CC du Pays Saint-Ponais, CC le Minervois, CC de la Montagne du Haut Languedoc, CC Orb et Jaur.

# 11 logements mis en services pour 100 nouvelles demandes

Ce qu'il faut retenir

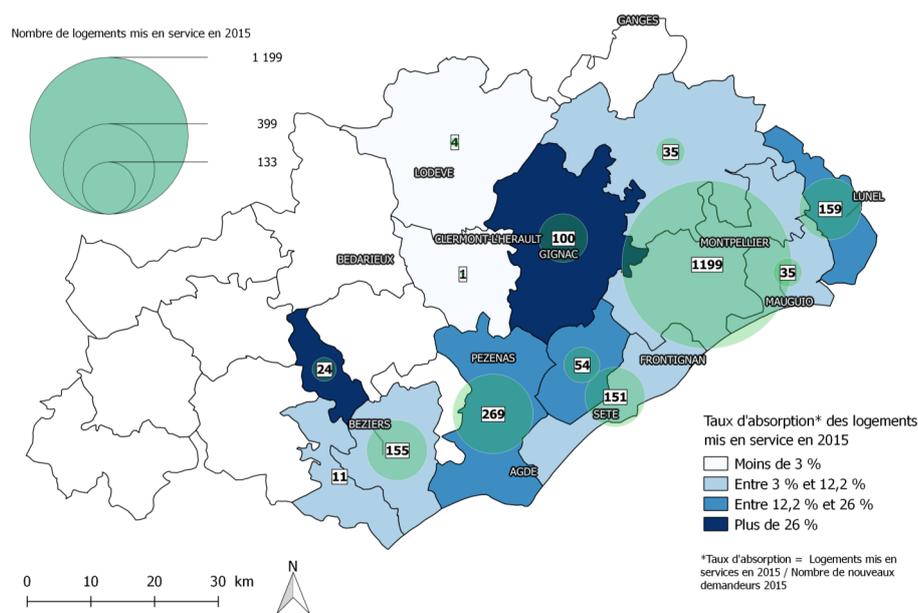
En 2015, 2 197 logements sociaux ont été mis en services dans l'Hérault tandis que 19 592 nouvelles demandes ont été enregistrées. Le rapport entre le nombre de nouveaux logements sociaux disponibles à la location et le nombre de nouvelles demandes met en exergue l'incapacité du parc social à répondre au flux de nouveaux demandeurs.

Au niveau départemental, les nouvelles mises en services correspondent à 11 % des nouveaux demandeurs tout comme sur la Métropole de Montpellier, territoire où la demande est la plus forte.

Depuis 2014, on observe une hausse des mises en services sur la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault et la communauté d'agglomération d'Hérault-Méditerranée. Le volume de logements mis en service sur la Vallée de l'Hérault représente 34 % des demandes enregistrées cette même année. En 2014, ce taux était de 38 % soulignant ainsi les efforts notables et continus pour répondre au flux de nouveaux demandeurs sur ce territoire.

A noter également la nouvelle offre de logements sociaux sur la communauté de communes du Pays de Lunel où 159 logements sociaux ont été mis en service en 2015. Ce volume étant plus élevé que l'ensemble des logements mis en service au cours des 5 dernières années.

Carte 4: Nombre d'HLM mis en service par rapport aux nouvelles demandes de logements sociaux 2015



EPCI	Nouvelles demandes 2015	Mises en service 2015	Taux d'absorption	
			2015	2014
CA Montpellier Méditerranée Métropole	11 021	1 199	11%	14%
CA Béziers-Méditerranée	2 122	155	7%	3%
CA du Bassin de Thau	2 089	151	7%	7%
CA du Pays de l'Or	586	35	6%	3%
CA Hérault Méditerranée	1 047	269	26%	20%
CC Vallée de l'Hérault	290	100	34%	38%
CC du Pays de Lunel	814	159	20%	0%
CC du Clermontois	257	1	0%	29%
CC du Grand Pic St Loup	288	35	12%	0%
CC du Nord du Bassin de Thau	280	54	19%	0%
CC La Domitienne	202	11	5%	0%
CC Lodévois et Larzac	127	4	3%	0%
CC Orb et Taurou	52	24	46%	0%
<b>Hérault</b>	<b>19 592</b>	<b>2 197</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>

Sources : Numéro unique 2015 et RPLS 2016 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

\*Séries longues des mises en services par EPCI en annexe

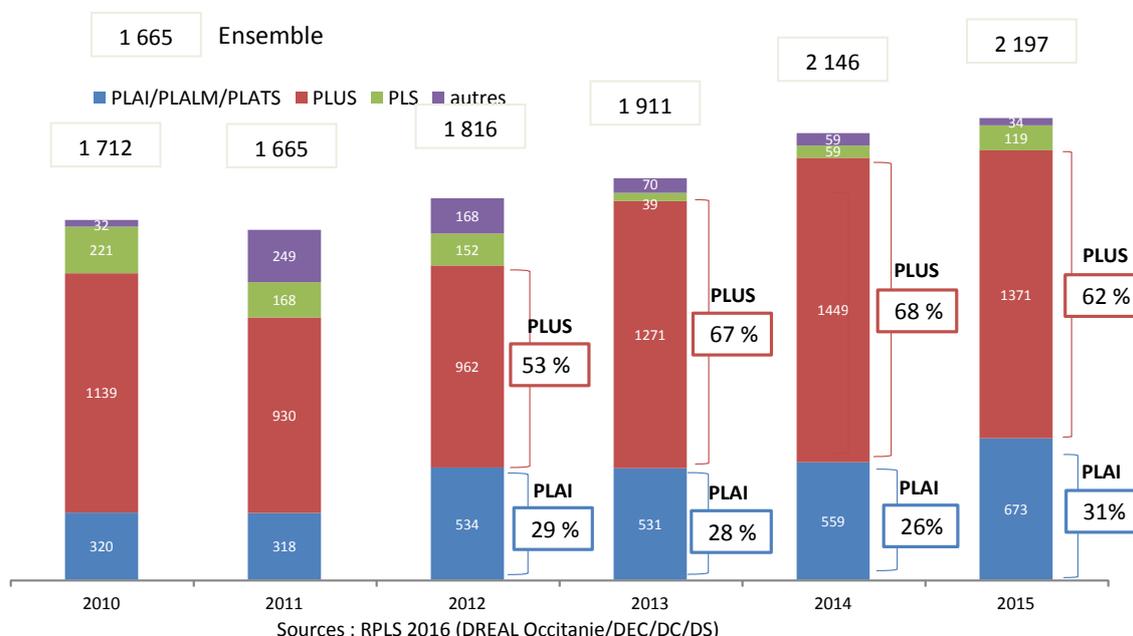


Le nombre de logements sociaux mis en service a constamment progressé entre 2011 et 2015. Alors que le nombre de logements mis en service s'élevait à 1 665 en 2011, ce nombre atteint 2 197 en 2015. Sur cette période, le nombre de mises en service a donc progressé de 32 %.

Sur la période 2010-2015, l'analyse de la répartition des logements sociaux mis en service par type de financement nous permet de faire deux constats.

- Entre 2010 et 2015, le nombre de « logements très sociaux » (PLAI) mis en service est également passé de 320 logements à 673 logements, accroissant ainsi ce type d'offre.
- Malgré tout, c'est le nombre de logements sociaux ordinaires PLUS qui a le plus progressé. Entre 2012 et 2015, le nombre de logements sociaux de ce type a progressé de 43 % contre seulement 26 % pour les PLAI. En 2015, 62 % des logements mis en service sont des logements PLUS. Ces derniers ne représentaient que 53 % des logements mis en service en 2012. Néanmoins, la tendance s'inverse quelque peu en 2015 avec une part plus importante de logements très sociaux qu'en 2014 (31 % contre 26 %).

Graphique 3 : Nombre d'HLM mis en service dans l'Hérault par type de financement sur la période 2010-2015



## Une production de T2 en progression mais insuffisante

Sources : RPLS 2016 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou +
Avant 2011	4%	15%	40%	31%	10%
Depuis 2011	2%	26%	45%	24%	4%
2015	4%	26%	45%	21%	3%
Parc social en 2015	3%	17%	40%	30%	9%

L'analyse des logements mis en service par nombre de pièces met en avant la production de logements de deux et trois pièces, ces deux types représentant 71 % de la production depuis 2011. Avant cette date, la production était moins portée sur ces types de logements (65 %). La production prend donc en compte la demande croissante de T2 même si ce type ne représente que 17 % du parc social en 2015.

## Loi SRU : 13 communes carencées dans l'Hérault

L'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation impose pour certaines communes d'au moins 3500 habitants un taux de logement social de 20% ou 25% des résidences principales d'ici 2025.

Cette obligation trouve son origine dans l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 dont le contenu a évolué au terme de plusieurs modifications législatives, et la récente loi égalité citoyenneté promulguée le 27 janvier 2017 a renforcé le dispositif.

Toutes les communes soumises à la loi SRU (42 dans l'Hérault) qui n'atteignent pas le taux légal (communes déficitaires) subissent un prélèvement automatique sur leurs ressources fiscales, calculé annuellement en fonction du déficit en logements sociaux, et font l'objet d'obligations de rattrapage croissant par périodes triennales afin d'aboutir au taux légal en 2025.

Ces objectifs de rattrapage sont aujourd'hui quantitatifs (nombre de logements sociaux à produire sous 3 ans) et qualitatifs (produire un minimum de logements très sociaux).

Une commune SRU qui ne remplit pas ses objectifs triennaux sera placée en "carence" par le préfet de département.

A l'issue du bilan de la période triennale 2011-2013, 13 communes de l'Hérault ont été déclarées en état de carence pour une période de 3 ans, avec notamment pour conséquence le transfert du droit de préemption à l'Etat, et l'application de pénalités pour les plus défailtantes.

Certaines de ces communes ont signé avec l'Etat et la communauté d'agglomération ou la métropole dont elles font partie, un contrat de mixité sociale pour identifier de façon concertée les difficultés rencontrées, mettre en œuvre les outils fonciers, d'urbanisme ou financiers nécessaires, et identifier les opérations et les volumes de logements sociaux à programmer sur la prochaine période.

Le bilan de la période triennale 2014-2016 vient de faire l'objet d'une communication de la ministre du logement (communiqué de presse du 22 mars 2017).

Dans l'Hérault 21 communes n'ont pas atteint leurs objectifs quantitatifs de rattrapage.

Néanmoins l'objectif global (8680 logements locatifs sociaux) a été dépassé de + de 25% (10 836 LLS financés entre 2014 et 2016), soit une augmentation de + de 200% par rapport à la production du triennal précédent (2011-2013).

Rédaction : DDTM 34

### Bilan national SRU 2016

**1 248 communes ne respectent pas leurs obligations** en matières de logements sociaux dont 721 soumises à l'obligation de 25 % et 497 soumises à l'obligation de 20 %.

**615 communes sont soumises à un prélèvement pour un total de 51 millions d'euros** contribuant au financement du logement locatif social.

Source : Ministère du logement

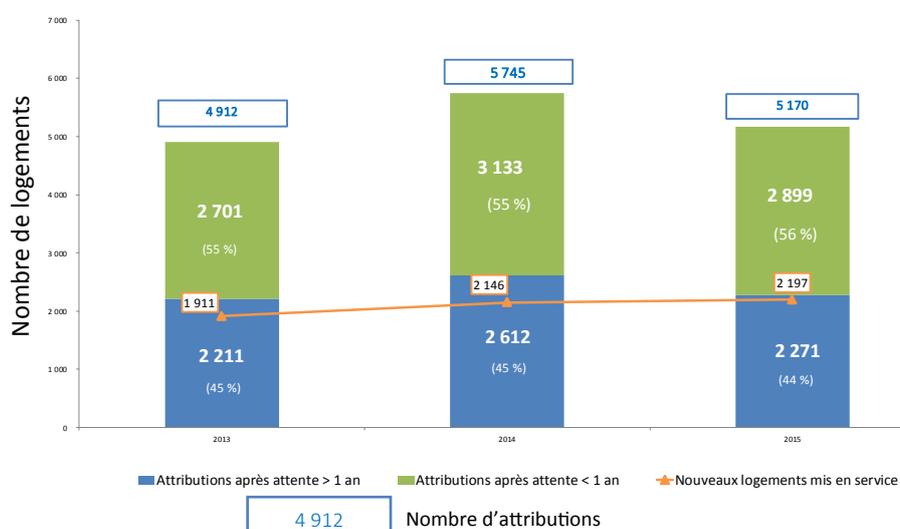
## Après une hausse en 2014, les attributions en baisse en 2015

Ce qu'il faut retenir

En 2015, 5 170 logements sociaux ont été attribués dans l'Hérault soit une baisse de 10 % par rapport à l'année 2014. Les attributions connaissent donc un net recul sur un an mais sont en hausse de 5 % sur deux ans.

Sur la métropole de Montpellier, le rythme de mise en service de logements sociaux s'est ralenti, les volumes des attributions ont nettement fléchi (- 16 %). Malgré une hausse du nombre de logements mis en service, les attributions sont en baisse de -4 % sur le territoire de Béziers-Méditerranée et de -11 % sur le Pays de l'Or. En revanche, l'arrivée importante de nouveaux logements sociaux sur la communauté de communes du Pays de Lunel a contribué à la forte hausse du nombre d'attributions entre 2014 et 2015 (+ 98 %).

Graphique 4: Evolution des attributions 2012-2015



Sources : Numéro unique 2015 et RPLS 2016 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

Tableau 4: Récapitulatif des attributions de logements sociaux par EPCI en 2015

Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)	2013	2014	2015	Evolution 14/15
Montpellier Méditerranée Métropole	2 768	3 491	2 935	▼ -16%
CA du Bassin de Thau	334	439	479	▲ 9%
CA de Béziers-Méditerranée	868	711	682	▼ -4%
CA Hérault-Méditerranée	183	296	311	▲ 5%
CC du Pays de Lunel	147	109	216	▲ 98%
CA du Pays de l'Or	174	94	84	▼ -11%
CC du Nord du Bassin de Thau	26	48	30	▼ -38%
CC du Grand Pic Saint-Loup	41	57	59	▲ 4%
CC Vallée de l'hérault	39	112	103	▼ -8%
CC du Clermontais	68	160	62	▼ -61%
Autres EPCI de l'Hérault*	264	228	209	▼ -8%
<b>Hérault</b>	<b>4 912</b>	<b>5 745</b>	<b>5 170</b>	<b>▼ -10%</b>

\*CC la Domitienne, CC Lodévois et Larzac, CC Grand Orb en Languedoc, CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises, CC les Avant-Monts du Centre Hérault, CC Sud-Hérault, CC Orb et Taurou, CC du Pays de Thongue, CC du Pays Saint-Ponais, CC le Minervo, CC de la Montagne du Haut Languedoc, CC Orb et Jaur.

## Plus d'une attribution sur deux concerne une demande récente

Ce qu'il faut retenir

En 2015, 2 899 attributions concernent des demandes de moins d'un an, soit 56 % de réponses dans un délai raisonnable.

Si cette part est plus faible sur la CA du Bassin de Thau (48%) elle atteint 60% sur la CA de Béziers et sur la Métropole de Montpellier. Elle dépasse les 70% sur la CC du Grand Pic St Loup et sur la CC du Clermontois.

Malgré ces chiffres plutôt positifs, on note que le nombre de demandes en Délai Anormalement Long (DAL) progresse d'année en année. Au 31 décembre 2015, 15 % du stock de demandeurs portaient sur des demandes formulées il y a trois ans et plus. Fin 2014, le nombre de demandeurs en DAL ne représentaient que 13 % du stock. Cette augmentation continue des demandeurs en DAL traduit une difficulté à trouver des logements pour les ménages à très faibles ressources dont les demandes sont difficiles à satisfaire.

Tableau 5: Attributions et attributions pour des demandes inférieures à un an en 2015

Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

	Attributions en 2015	Dont Ancienneté < 1 an	Part de ancienneté < 1 an
Montpellier Méditerranée Métropole	2 935	1563	53,3%
CA du Bassin de Thau	479	230	48,0%
CA de Béziers-Méditerranée	682	418	61,3%
CA Hérault-Méditerranée	311	197	63,3%
CC du Pays de Lunel	216	116	53,7%
CA du Pays de l'Or	84	44	52,4%
CC du Nord du Bassin de Thau	30	16	53,3%
CC du Grand Pic Saint-Loup	59	42	71,2%
CC Vallée de l'hérault	103	59	57,3%
CC du Clermontois	62	49	79,0%
Autres EPCI de l'Hérault*	209	165	79%
<b>Hérault</b>	<b>5 170</b>	<b>2899</b>	<b>56%</b>

Tableau 6: Part de Délai Anormalement Long (DAL) dans le stock de demande et les attributions en 2014 et 2015

Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

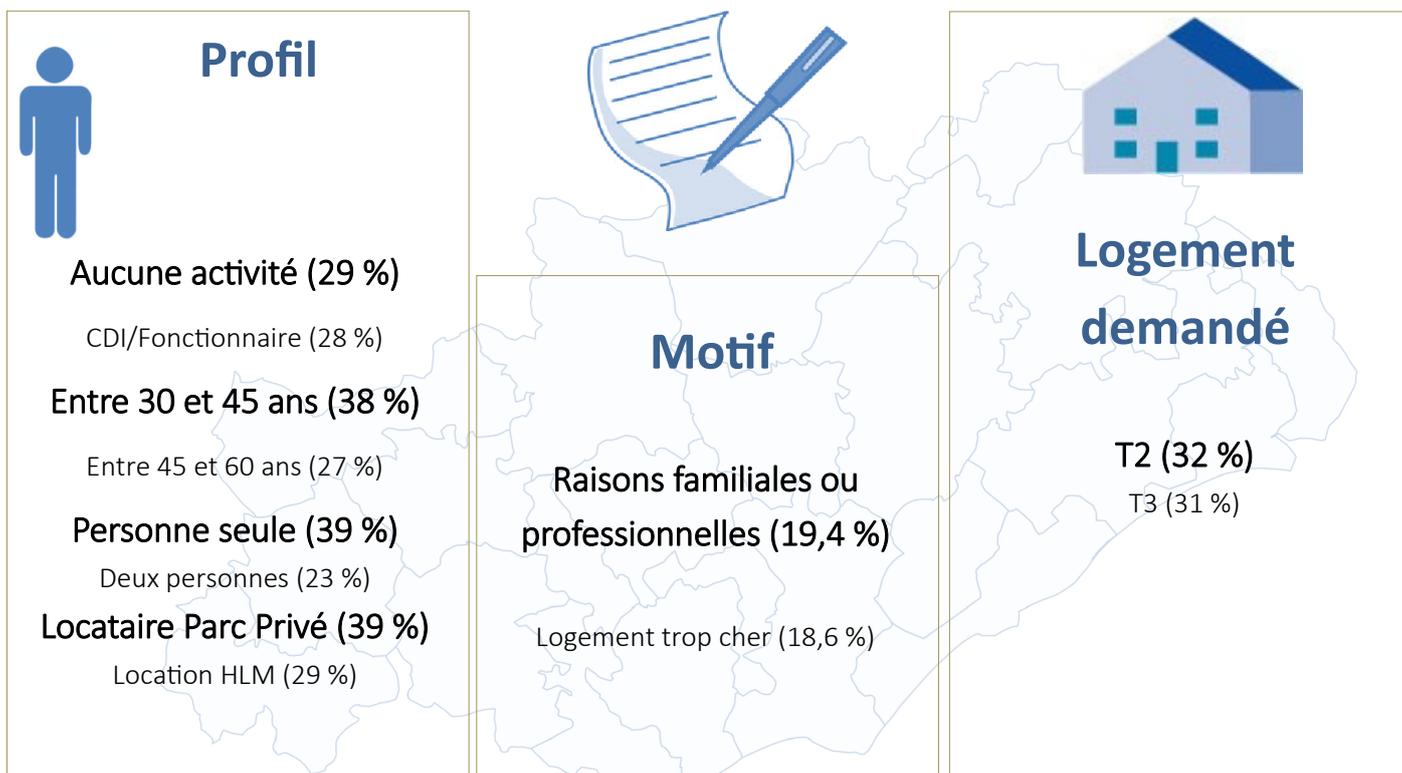
	Part des demandes en DAL (>36 mois)		Part des attributions en DAL (>36 mois)	
	2014	2015	2014	2015
Montpellier Méditerranée Métropole	14,5%	17,3%	12,0%	14,7%
CA du Bassin de Thau	9,6%	12,3%	13,0%	10,0%
CA de Béziers-Méditerranée	12,8%	13,1%	9,8%	8,5%
CA Hérault-Méditerranée	8,8%	8,0%	9,1%	7,4%
CC du Pays de Lunel	11,6%	13,2%	11,0%	10,2%
CA du Pays de l'Or	15,1%	19,8%	13,8%	11,9%
CC du Nord du Bassin de Thau	12,4%	12,1%	16,7%	20,0%
CC du Grand Pic Saint-Loup	8,0%	12,0%	10,5%	8,5%
CC Vallée de l'hérault	11,9%	10,4%	8,9%	9,7%
CC du Clermontois	5,6%	6,0%	7,5%	6,5%
Autres EPCI de l'Hérault*	6,2%	6,2%	1,8%	2,4%
<b>Hérault</b>	<b>13%</b>	<b>15%</b>	<b>11%</b>	<b>12%</b>

Entre 2014 et 2015, la part des demandes en DAL a augmenté sur la plupart des territoires. Ce taux est particulièrement élevé sur le Pays de l'Or (19,8%) où le parc social subit une tension particulièrement forte. Il l'est aussi sur la Métropole de Montpellier (17,3%).

Les part des attributions concernant des demandes en DAL a augmenté sur la métropole de Montpellier et la Vallée de l'Hérault mais a diminué sur la plupart des autres territoires.

## Principales caractéristiques des demandes et des demandeurs

Une demande sur cinq pour des raisons familiales ou professionnelles



Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)



L'analyse des différentes caractéristiques des demandeurs de logements sociaux permet de dessiner un profil type.

Les profils des demandeurs sont relativement proche d'un territoire à l'autre avec cependant quelques spécificités. Le motif « Logement trop cher » est plus représenté sur la Vallée de l'Hérault (23,7 %), le Pays de l'Or (22,8 %), sur le Grand Pic St Loup (22,3 %) et le Nord bassin de Thau (24,8 %). Sur Montpellier Méditerranée Métropole, on observe une part dominante de motif « Sans logement propre » (17,9 %).

Les demandeurs en CDI/Fonctionnaire sont les plus nombreux sur les territoires du Grand Pic St Loup (43,8 %), du Pays de l'Or (31,5 %), de la Vallée de l'Hérault (30,8 %) et de Montpellier Méditerranée Métropole (30,5 %).

Enfin, il y a une forte proportion de demandeurs isolés sur Thau Agglomération (43,9 %), le Pays de l'Or (43,1 %) ainsi que sur Montpellier Méditerranée Métropole (40,5 %).

# 1 demande sur 5 porte sur des très bas revenus

Graphique 5: Répartition des demandes par tranche de revenus et par unité de consommation en 2015

**Ce qu'il faut retenir**

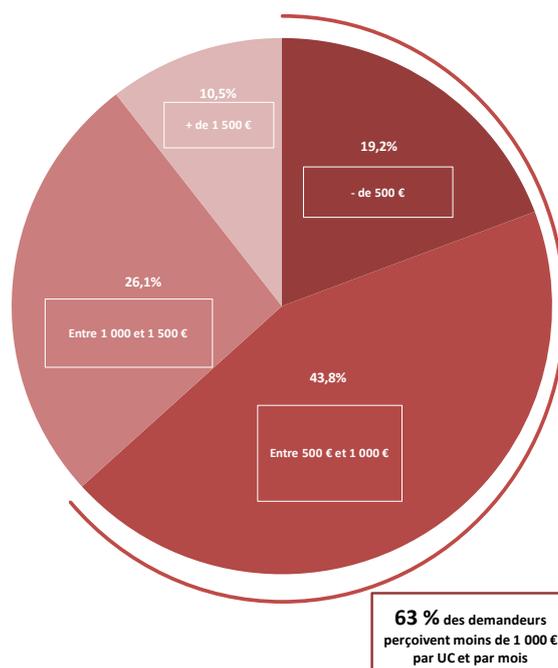
L'analyse des revenus par Unité de Consommation (UC)\* des demandeurs permet d'estimer leurs niveaux de vie. Dans l'Hérault, près de neuf demandeurs sur dix ont un revenu par UC inférieur à 1 500 €. De plus, près d'un demandeur sur cinq perçoit un très bas revenu soit moins de 500 € par UC.

Une analyse par territoire permet là encore de mettre en évidence des disparités importantes (carte 6).

On distingue des zones où la proportion de très bas revenus est élevée (> 30 %). C'est le cas dans les communautés de communes Sud-Hérault ainsi qu'Orb et Jaur où un demandeur sur trois perçoit moins de 500 € par UC.

Plus d'un demandeur sur cinq perçoit de très bas revenus sur le nord du département ainsi que sur les agglomérations de Béziers-Méditerranée et d'Hérault-Méditerranée. Les proportions sont moins élevées mais concernent plus de demandeurs sur la métropole de Montpellier et sa zone d'influence.

A l'inverse, notons une proportion de bas revenus moins élevée sur le territoire du Grand Pic Saint Loup (11 %) et sur celui du Pays de l'Or (12 %). Ajoutons que de nombreux demandeurs perçoivent malgré tout de bas revenus sur les communes littorales de ce territoire.



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

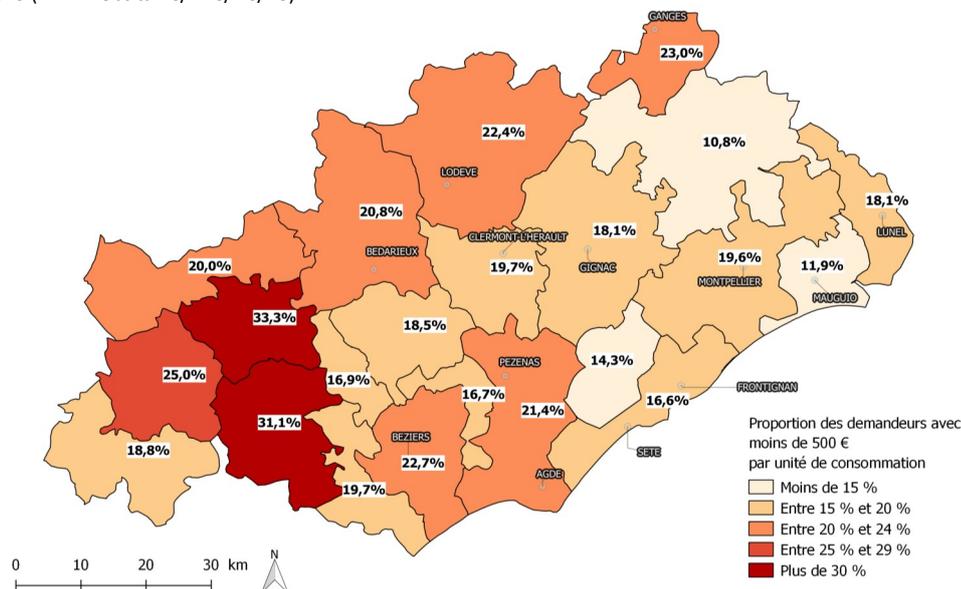
L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

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

Carte 6: Proportion de demandeurs avec moins de 500 € par UC, par EPCI, 2015

Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

Cartographie : ADIL 34



## Des attributions en décalage avec les profils des demandes

### Une attribution sur quatre pour absence de logement propre

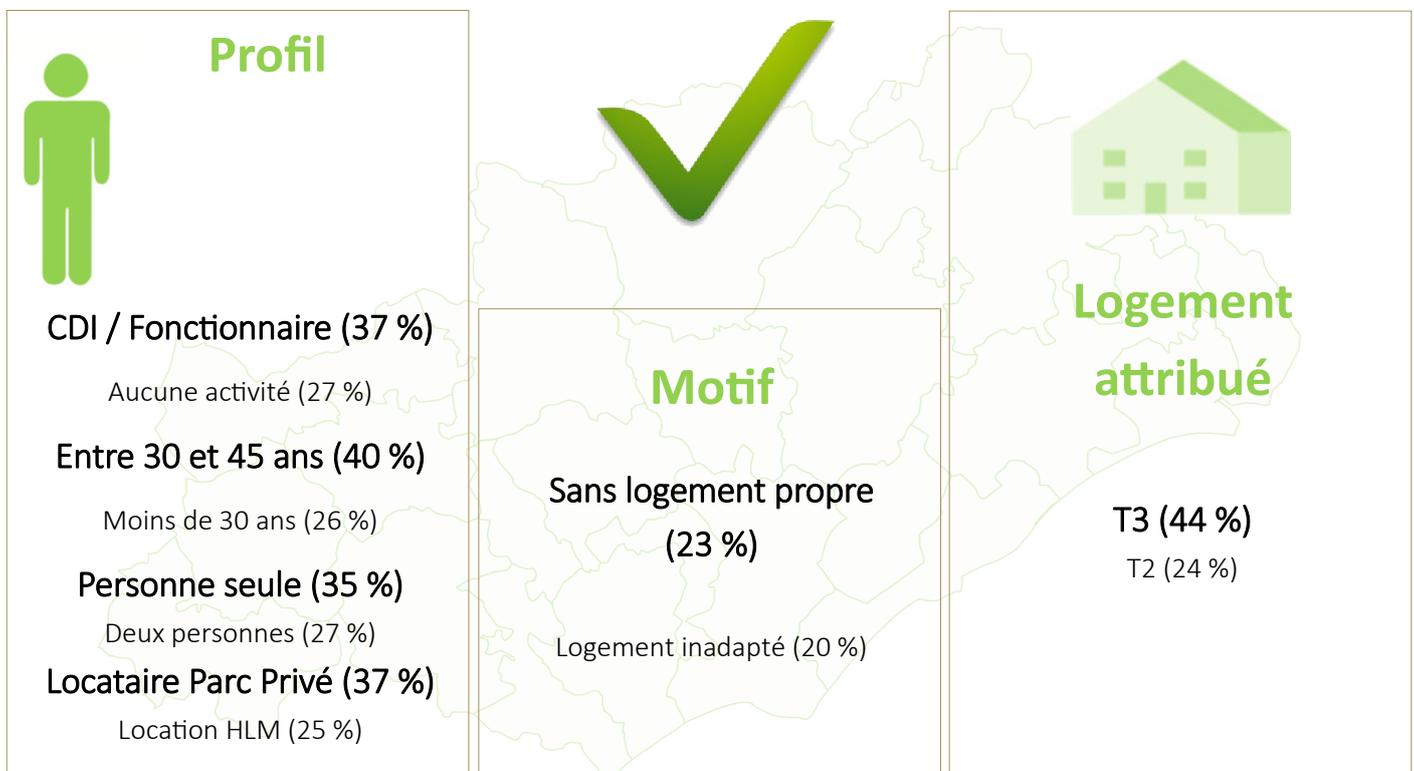
Ce qu'il faut retenir

En analysant le profil des demandeurs qui ont obtenu satisfaction, on constate qu'ils sont la plupart du temps en activité professionnelle (CDI ou fonctionnaire) contrairement à l'ensemble des demandeurs qui sont plus souvent « Sans activité ».

Parmi les attributions, la majorité concerne des demandeurs sans logement propre ou avec un logement inadapté. Le motif « logement trop cher » qui est le plus souvent avancé par les demandeurs ne ressort pas en tête dans les attributions. En ce sens, on peut supposer que le caractère d'urgence priorise l'attribution d'un logement social.

Les profils des personnes ayant vu leur demande satisfaite sont relativement proche d'un territoire à l'autre avec cependant quelques spécificités. Le motif « Sans logement propre » est plus représenté sur le territoire du Grand Pic St Loup (36 %) et sur la Métropole de Montpellier (25 %). Le motif « logement trop petit » est quant à lui dominant sur les agglomérations du Bassin de Thau (23 %) et du Pays de l'Or (23 %).

Enfin, les attributions de logements de types T3 et T4 sont dominantes sur les territoires alors que les demandes portent majoritairement sur des T2.



Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

# 13 demandes de logements sur 100 satisfaites dans l'Hérault

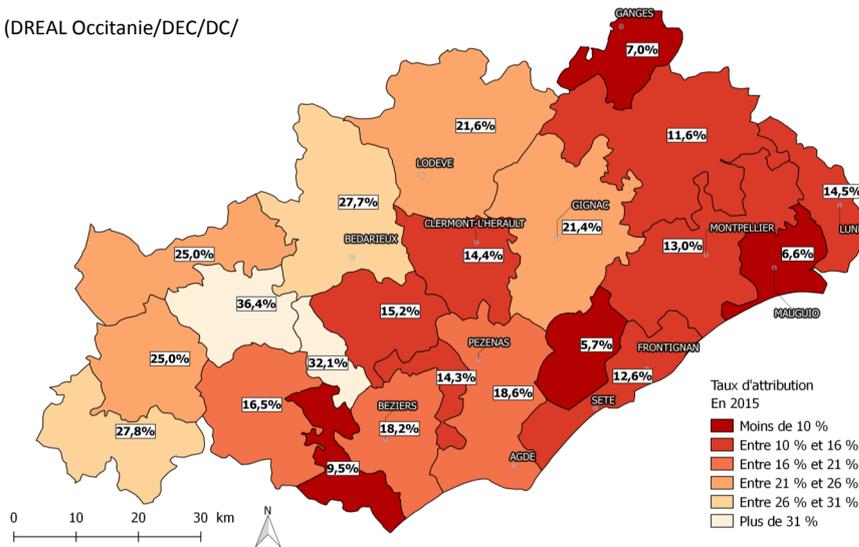
*Ce qu'il faut retenir*

En 2015, on constate que seules 13 demandes de logement social sur 100 sont satisfaites. Globalement, l'est et le sud du département concentrent sans surprise les territoires où il est le plus difficile d'obtenir un logement social.

Sur certains territoires, on observe de très fortes tensions avec notamment moins de sept demandes satisfaites sur 100 sur le Pays de l'Or, territoire où le parc social est particulièrement faible au regard de l'importance de la demande. La pression est moins forte sur la Vallée de l'Hérault avec une demande satisfaite sur cinq.

Carte 8: Taux d'attributions des logements sociaux par EPCI en 2015

Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

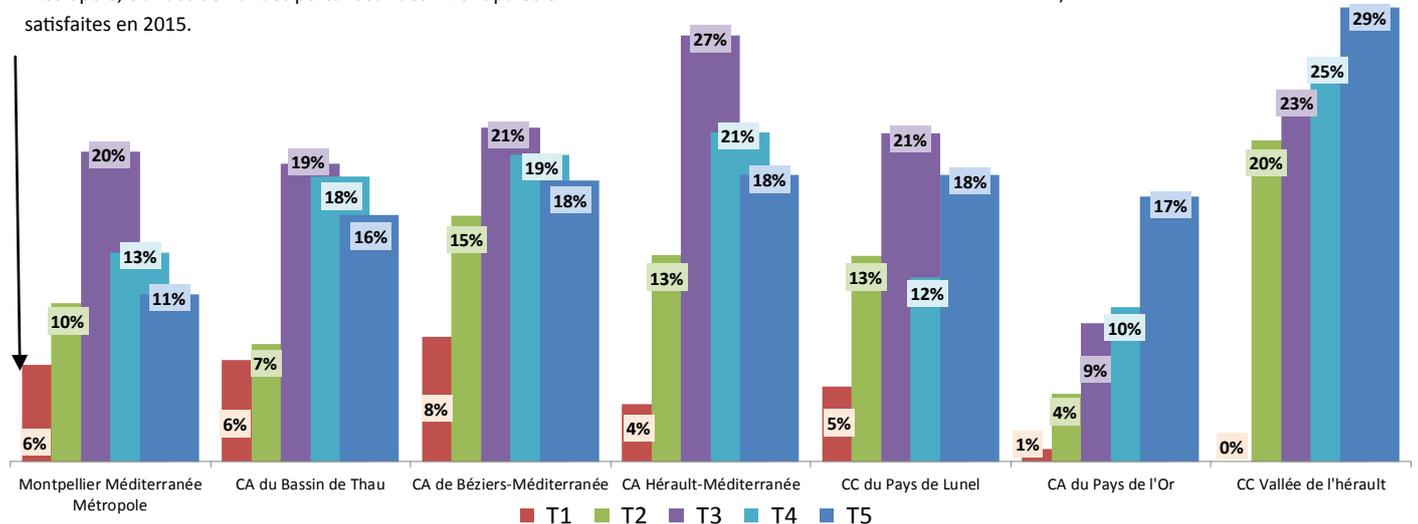


Graphique 6: Taux d'attribution des logements sociaux par typologie et par EPCI en 2015

L'observation des taux d'attribution par typologie de logement met en exergue la pénurie de petits logements (T1 et T2) sur la plupart des territoires. Les demandes de T3 sont plus souvent satisfaites en particulier sur le territoire d'Hérault-Méditerranée (27 %). Les attributions de T4 et de T5 sont en retraits surtout sur la Métropole de Montpellier avec des taux d'attributions respectifs de 13 % et 14 %.

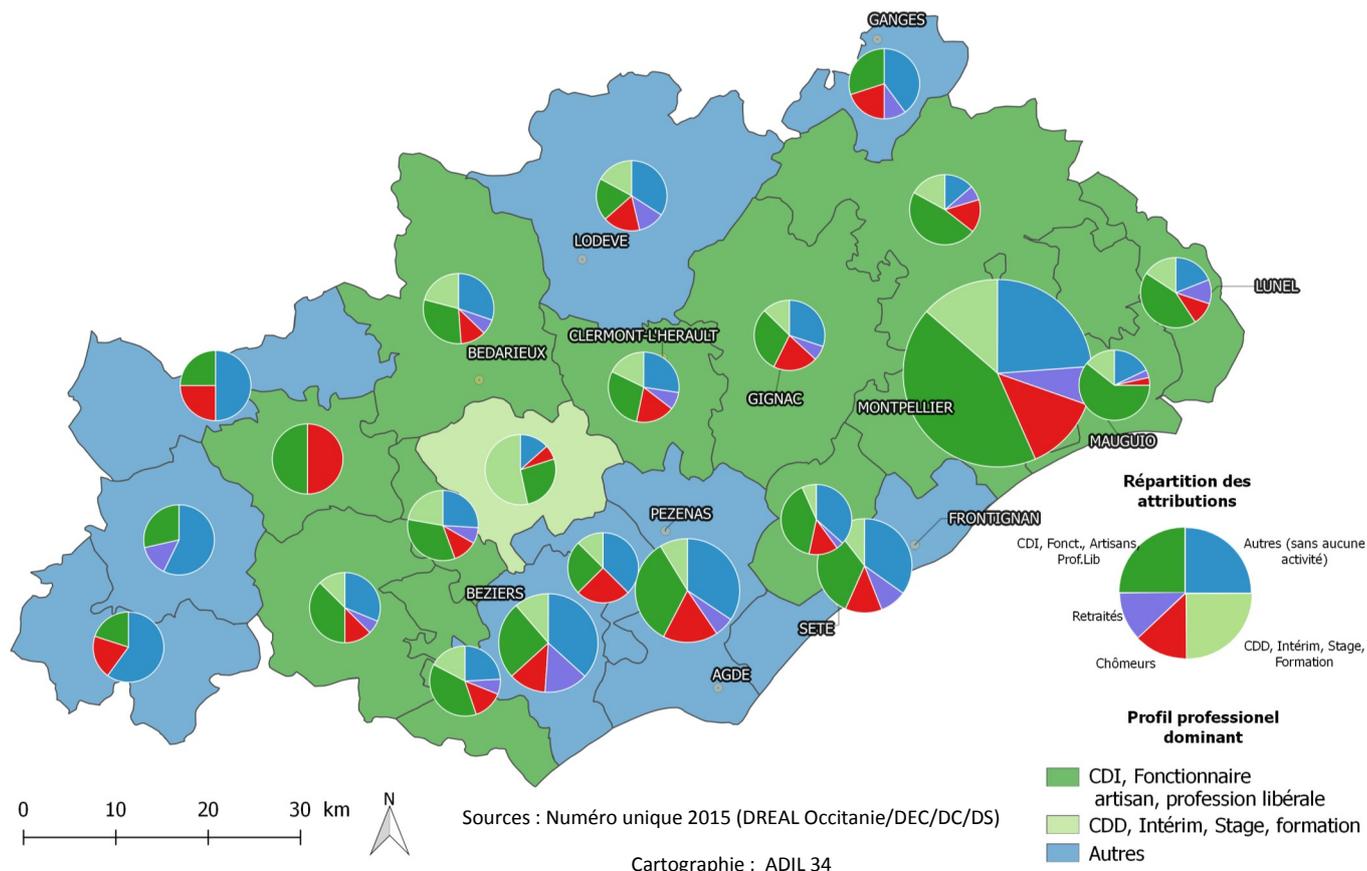
Note de lecture : Sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, 6 % des demandes portant sur des T1 ont pu être satisfaites en 2015.

Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)



# Une attribution sur trois concerne un demandeur avec une activité professionnelle

Carte 7: Répartition des attributions par profil professionnel du demandeur en 2015

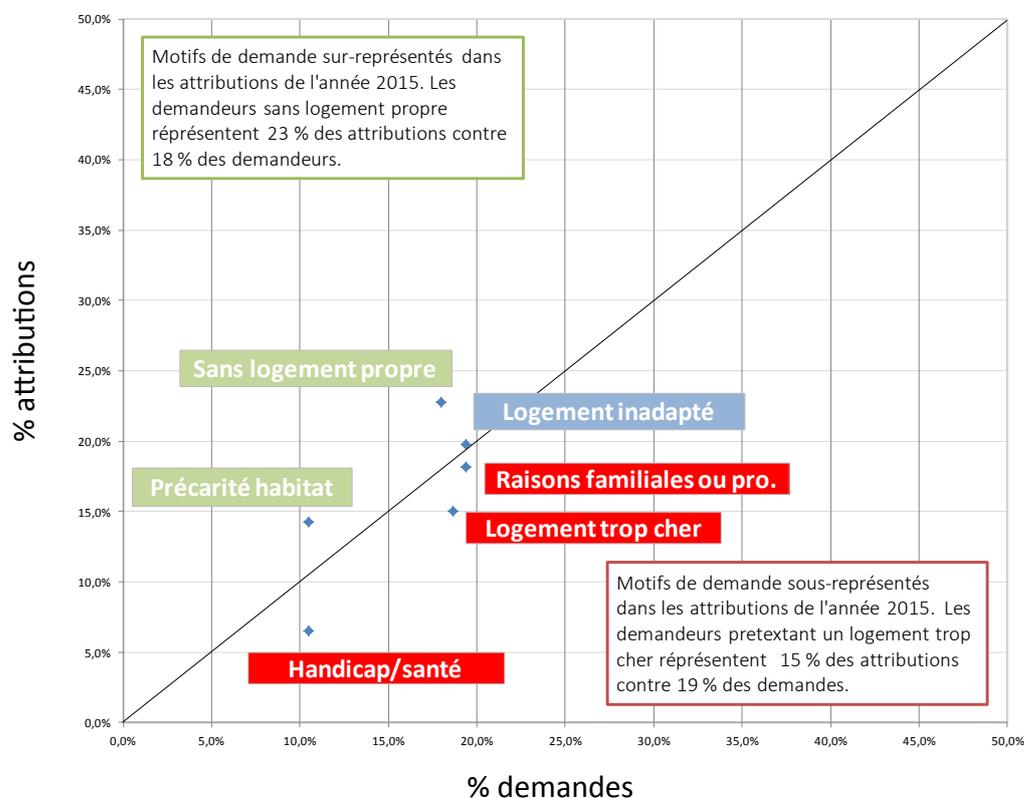


Dans l'Hérault, la plupart des attributaires ont une situation professionnelle stable (CDI, fonctionnaire, artisan, profession libérale). Cela traduit une tendance à privilégier les demandeurs solvables par rapport aux autres.

Cette situation est particulièrement marquée sur la métropole de Montpellier et l'agglomération du Pays de l'Or. En revanche, les attributions concernent en priorité des personnes « sans aucune activité » sur les agglomérations de Béziers-Méditerranée, d'Hérault-Méditerranée et du Bassin de Thau.

## Près d'un quart des attributions bénéficient à des demandeurs sans logement

Graphique 7 : Comparaison des demandes et des attributions par motif en 2015



Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

En 2015, l'une des principales motivations déclarée par un demandeur est liée à la cherté du logement occupé.

Or, lorsque l'on compare les demandes et les attributions, on constate que ce motif est sous-représenté avec 15 % des attributions alors que 19 % des demandeurs avancent ce motif.

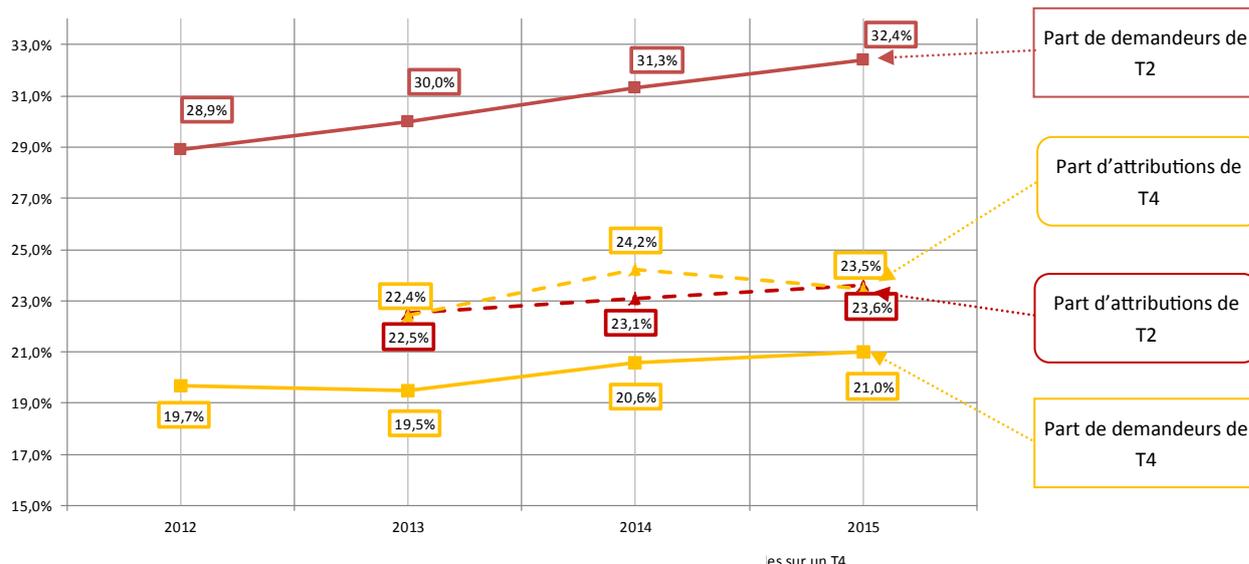
En revanche, les demandes satisfaites pour absence de logement propre sont surreprésentées dans les attributions. Cela traduit la volonté des commissions d'attributions d'apporter une solution aux cas les plus urgents.

On soulignera également le manque de logements adaptés aux besoins des demandeurs en situation de handicap.

## Une demande croissante de T2 non-satisfaite

L'évolution de la typologie des logements demandés sur la période 2012-2015 nous montre une augmentation des demandes de T2 (+ 3,5 points) et des demandes de T4 (+1,4 points). (Graphique 8). Au vu de la surreprésentation des T4 dans les attributions, le parc social semble en mesure à répondre à ce type de demande. Malgré un effort notable des bailleurs sociaux pour accroître la part de T2 dans les programmes mis en services depuis 2011 (Cf. Page 8), le parc social ne parvient pas à faire face à la part croissante de demande portant sur ce type de logement. Historiquement, le logement social avait plutôt vocation à loger des familles modestes que des personnes seules à faibles revenus d'où cette pénurie de petits logements. La restructuration du parc social est amorcée mais impliquera un effort soutenu de mise en service de petits logements afin de mieux correspondre aux attentes des demandeurs.

Graphique 8 : Proportions de demandes et d'attributions de T2 et de T4 dans l'ensemble des demandes et attributions



## Une demande de mobilité dans le parc social difficile à satisfaire

Les locataires du parc social ont des besoins en logement qui évoluent dans le temps en fonction de différents aléas : changement de situation familiale ou professionnelle, évolution des revenus. La question qu'il convient de se poser est la suivante : le parc social permet-il de répondre aux besoins évolutifs des ménages ?



Ce qu'il faut retenir

Au 31 décembre 2015, 29 % du stock de demandeurs émane d'un locataire du parc social. Ce chiffre met en lumière les besoins des ménages de suivre un parcours résidentiel au sein du parc. L'écart entre ce chiffre et la part de mutations internes effectives (25 %) montre la difficulté pour les ménages à y parvenir.

Le nombre de demandes de mutation est plus marqué dans les EPCI les plus peuplés où le parc HLM est important : **près d'un demandeur sur trois est déjà locataire du parc social sur la Métropole de Montpellier et l'agglomération de Béziers-Méditerranée**. Cela traduit des besoins importants en terme de mobilité au sein du parc social. On note que la mobilité s'avère plus faible sur le territoire métropolitain (26 %) que sur la l'agglomération de Béziers-Méditerranée (31 %).

Tableau 7: Les locataires HLM dans la demande et les attributions en 2015

Sources : Numéro unique (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)	Demandes		Attributions	
	Stock de demandes au 31/12/2015	Part de demandes de locataires HLM	Attributions en 2015	Part des attributions en mutation interne
Montpellier Méditerranée Métropole	22 563	31,9%	2 935	26,4%
CA du Bassin de Thau	3 797	23,7%	479	25,9%
CA de Béziers-Méditerranée	3 741	31,9%	682	30,9%
CA Hérault-Méditerranée	1 670	16,8%	311	11,3%
CC du Pays de Lunel	1 488	23,9%	216	20,8%
CA du Pays de l'Or	1 280	20,3%	84	10,7%
CC du Nord du Bassin de Thau	529	17,4%	30	36,7%
CC du Grand Pic Saint-Loup	507	22,9%	59	10,2%
CC Vallée de l'hérault	481	19,8%	103	17,5%
CC du Clermontois	430	23,5%	62	9,7%
Autres EPCI de l'Hérault*	1201	18,7%	209	16,7%
<b>Hérault</b>	<b>37 687</b>	<b>29%</b>	<b>5 170</b>	<b>25%</b>

## Peu de fluidité du « marché » du logement social sur le sud-est de l'Hérault



Le taux de rotation constitue un indicateur de la fluidité sur le parc social c'est-à-dire de la facilité qu'ont les locataires à changer de logement. Il mesure la part des logements ayant changé d'occupant dans l'année, en excluant les premiers emménagements. En 2015, ce taux atteint 8 % dans le département avec des situations très différentes selon le territoire observé.

Le parc social est plus fluide sur l'ouest du département avec des taux de rotation supérieurs à 10 %. Néanmoins, le nombre de demandes est relativement faible sur cette zone.

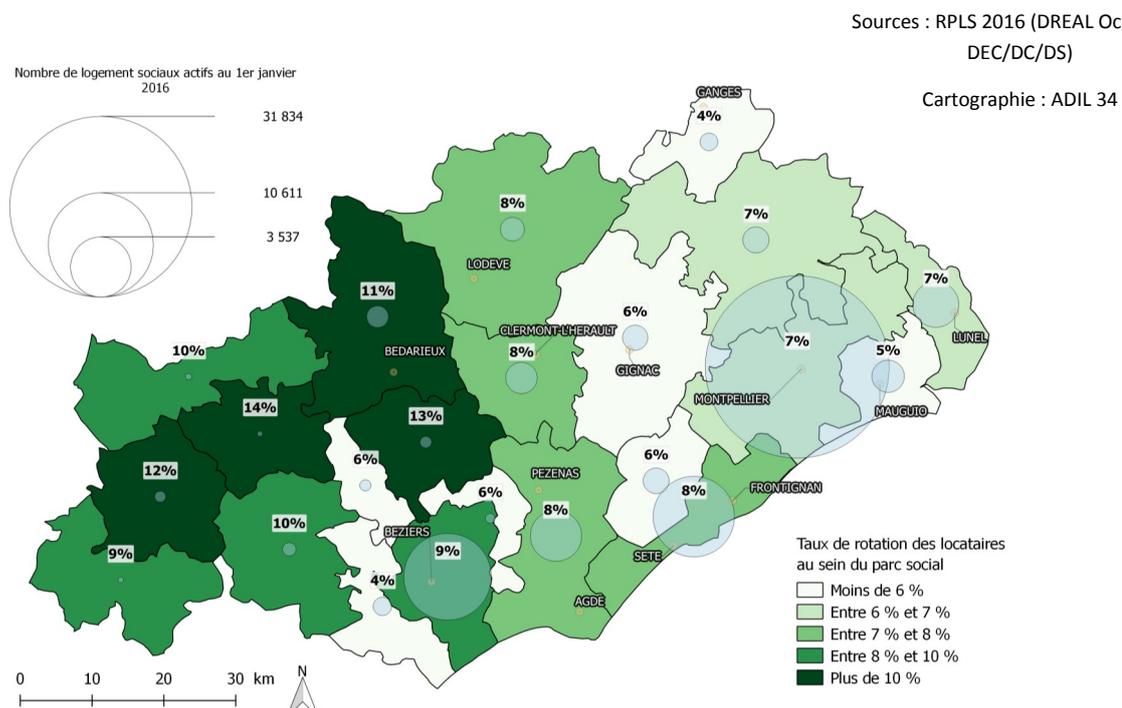
On observe ensuite des territoires où le taux de rotation oscille entre 8 % et 10 %. C'est le cas sur l'agglomération d'Hérault-Méditerranée, l'Agglomération de Béziers et celle du Bassin de Thau où la mobilité progresse d'un point comparativement à 2014.

Enfin, la fluidité est moindre sur certains territoires avec des taux de rotations inférieurs à 8 %. Ainsi, la mobilité des locataires est particulièrement restreinte sur le Pays de l'Or avec un taux de rotation très faible (5 %). Un certain manque de fluidité est également observé sur les territoires du Pays de Lunel (6 %) ainsi que sur la Métropole de Montpellier (7 %). A noter également la baisse de la mobilité sur la CC Vallée de l'Hérault (6 % contre 8 % en 2014), celle-ci étant partiellement compensée par une nouvelle offre de logements (Cf. Page 7) .

### Des taux de rotation localement plus élevés pour les logements construits après 2000

L'analyse des taux de rotation par époque de construction nous apprend que les taux de rotation sont sensiblement équivalents tant sur le parc récent (logements construits après 2000) que sur le parc ancien (logements construits avant 1999). Néanmoins, on constate une plus grande fluidité au sein du parc récent sur certains territoires : sur l'agglomération du bassin de Thau, le taux de mobilité atteint 11 % pour les logements construits après 2000. Sur la Métropole de Montpellier, la mobilité décroît avec l'ancienneté du logement. Ce phénomène s'explique en partie par la pratique de loyers plus élevés sur les logements récents (Cf. Annexe IV)

Carte 9: Taux de rotation des locataires du parc social par EPCI de l'Hérault en 2015



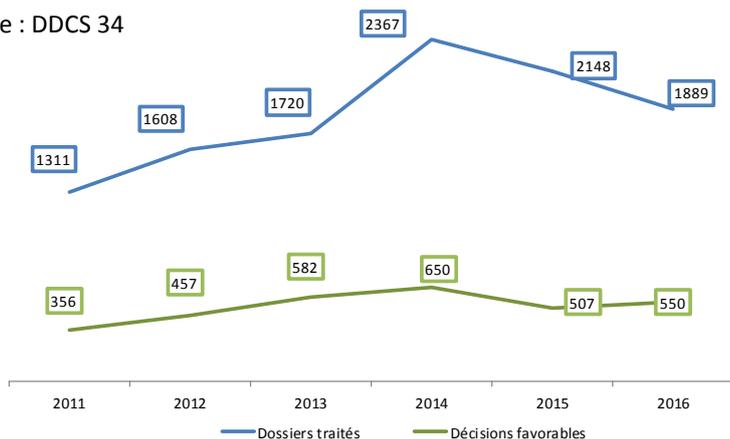
## Les derniers recours pour les ménages très défavorisés

Deux dispositifs coexistent afin de faciliter l'accès au logement social à des ménages très défavorisés et souvent en situation d'urgence. L'un est un dispositif légal, le Droit au Logement Opposable (DALO) et l'autre est un dispositif conventionnel mis en place dans le département pour les Ménages en Difficultés Economiques et Sociales (MDES).

### Les recours amiables DALO en baisse depuis 2014, les recours contentieux en hausse

Graphique 9 : Evolution du nombre de recours amiables et de décisions favorables sur la période 2011-2016

Source : DDCS 34



70 % des recours amiables déposés à Montpellier

349 ménages relogés en 2015

Dont 40,5 % sur le parc neuf

Dont 26,8 % en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

Ce qu'il faut retenir

En 2016, 1 889 recours amiables ont été déposés et étudiés par la commission DALO avec 550 décisions favorables. On observe un repli du nombre de recours amiables déposés en 2015 et 2016 après une hausse continue jusqu'en 2014.

Ce repli s'est accompagné d'une baisse importante du nombre de décisions favorables en 2015, reparti à la hausse en 2016. Le taux de décisions favorables a atteint un niveau historiquement bas de 23,6 % en 2015 mais dépasse 28 % en 2016.

Le pic de recours contentieux observé en 2015 (114 recours spécifiques et 153 recours pour excès de pouvoir) ne s'est pas confirmé en 2016. D'une part, les recours spécifiques ont diminué (102) ce qui peut s'expliquer par les efforts produits afin de proposer des solutions de relogement. D'autre part, les recours pour excès de pouvoir ont

#### Rapport de la mission Carlotti : des constats et des pistes d'améliorations pour le DALO

Marie Arlette Carlotti, présidente du Haut Comité pour le logement des Personnes Défavorisées et du comité de suivi de la loi, a réalisé une mission portant sur 14 départements afin d'étudier l'effectivité de la procédure DALO. Les principales constatations, remises à Madame la ministre du logement en décembre 2016, sont les suivantes. Depuis la mise en place du dispositif, le nombre de logements mobilisés n'a cessé de progresser. Cependant, la mission constate que malgré une aggravation de la crise du logement, le nombre de ménages éligible au titre du DALO diminue. Cela serait la cause d'une interprétation plus restrictive des critères ne se limitant qu'aux situations les plus alarmantes. Ensuite, il a été constaté que les contingents de l'Etat sont mal identifiés ce qui crée un déficit d'attributions aux personnes prioritaires. Enfin, la mission met l'accent sur les « naufragés du DALO », des ménages disposant de revenus insuffisant pour obtenir un logement sur le parc social. Aussi, il est préconisé que les usagers soient mieux représentés au sein des commissions de décisions. Ce rapport rassemble 40 propositions pour rendre le dispositifs DALO plus efficace.

## Parole d'acteur

⇒ *Fabrice Clastre - Responsable du pôle Logement Accès et Maintien - DDCS 34*

Le droit au logement opposable (DALO), tant sur le volet hébergement que logement, est fortement sollicité sur le département de l'Hérault.

La mobilisation de ce droit s'explique par la forte tension existante sur le territoire, pour l'accès au logement ou à une place d'hébergement.

Ainsi, en 2009 et 2014, le nombre de dossiers DALO déposés a plus que doublé (x2,5), pour un pic de dépôt en 2014, avec 2238 dossiers.

Depuis deux ans, il est constaté un fléchissement, avec près de 1900 dossiers déposés en 2016.

Ce fléchissement n'est constaté que sur les recours logement, les recours hébergement poursuivant leur hausse.

Sur l'hébergement, la continuité de la hausse des demandes s'explique par le manque de places d'hébergement constaté dans le cadre des travaux du diagnostic à 360° et du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

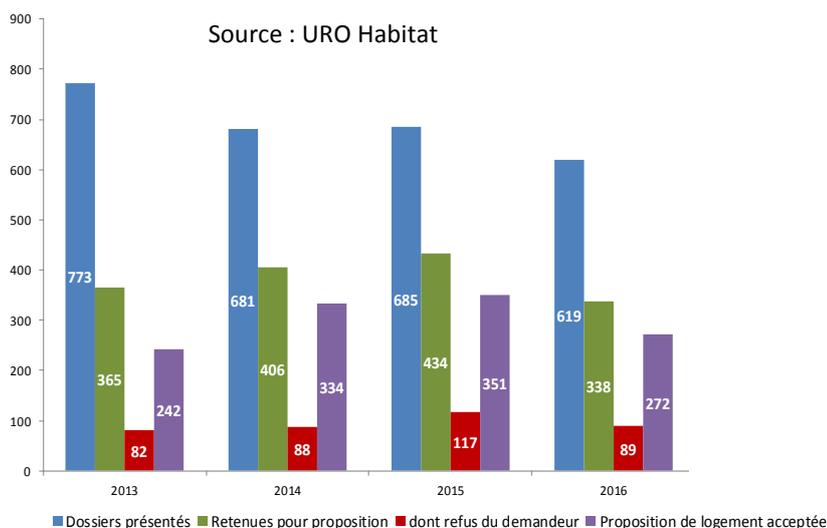
En effet, le taux d'équipement (en hébergement pour 1000 personnes vivant sous le seuil de pauvreté) sur l'Hérault est de 4, là où en Occitanie, il est de 4,1 (et 7,6 pour la Haute Garonne) et au niveau national de 7,9.

Sur le logement, la baisse des recours déposés peut s'expliquer par :

- \* les priorités partagés sur le plan départemental, sortants des structures du dispositif AHI (accueil, hébergement , insertion) et ménages en difficultés économique et sociale (MDES), et les dispositifs accompagnant qui facilitent l'accès au logement social, pour ces publics, qui mobilisent donc moins le droit DALO;
- \* la pédagogie faite auprès des partenaires (travailleurs sociaux, collectivités...) pour expliquer le droit au logement opposable et ses critères , mais aussi la notion d'urgence prévue dans le texte de loi, ces partenaires déployant cette infor-

# 58 % de dossiers MDES aboutissent à une proposition en 2016

Graphique 10 : Dossiers présentés en commission MDES sur la période 2013-2016



**64 %** de demandes de relogement sur **Montpellier**

---

**272 ménages relogés** en 2016  
(351 en 2015)

Dont **44 %** sur le parc neuf  
Dont **16 %** en Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

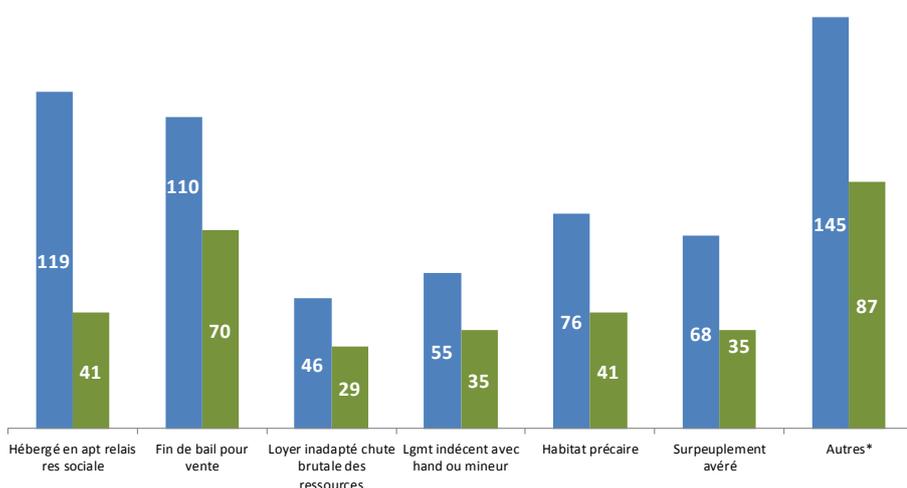
La Commission des Ménages en Difficultés Economiques et Sociales (MDES) se réunit mensuellement dans le cadre d'un accord collectif départemental pour le logements des ménages en difficultés. Cet accord impliquant le préfet de l'Hérault, le Département et les bailleurs sociaux a fixé les objectifs de 320 relogements en 2015 et 336 en 2016. Les ménages éligibles sont ceux cumulant revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM et difficultés sociales. Les objectifs ont été atteints.



Après une hausse constante du nombre de propositions de relogement sur la période 2013-2015, on observe une baisse de celui-ci en 2016 (-22 %).

En 2016, 619 dossiers ont été présentés en commission et 338 ont été retenus avec une proposition de logement. 26 % des propositions ont fait l'objet d'un refus de la part du demandeur, un chiffre qui est en légère baisse sur un an (27% en 2015) mais en hausse sur trois ans (22 % en 2014, 22,5 % en 2013). Les dossiers retenus par la commission concernent majoritairement des ménages de petites tailles (célibataires et familles monoparentales). Toutefois, et malgré un déficit en logements de grande taille, près d'une famille nombreuse sur deux a reçu une proposition de logement.

Graphique 11 : Répartition par critères sociaux des dossiers MDES traités en 2016



Les dossiers retenus concernent en premier lieu des demandes concernant des fins de bail pour vente. Viennent ensuite les personnes en habitat précaire puis celles hébergées en appartement relais.

A noter la progression des dossiers retenus pour surpeuplement avéré (35 en 2016 contre 14 en 2015) et la moindre satisfaction des demandeurs en appartements relais (41 en 2016 contre 110 en 2015).

\* **Autres** : Assignation en justice, Expulsion CFP, Expulsion CQL, Fin de bail pour reprise, Hébergé par un tiers, Logement insalubre, Personne victime de violence, SDF

## Un demandeur du contingent préfectoral sur trois refuse une proposition

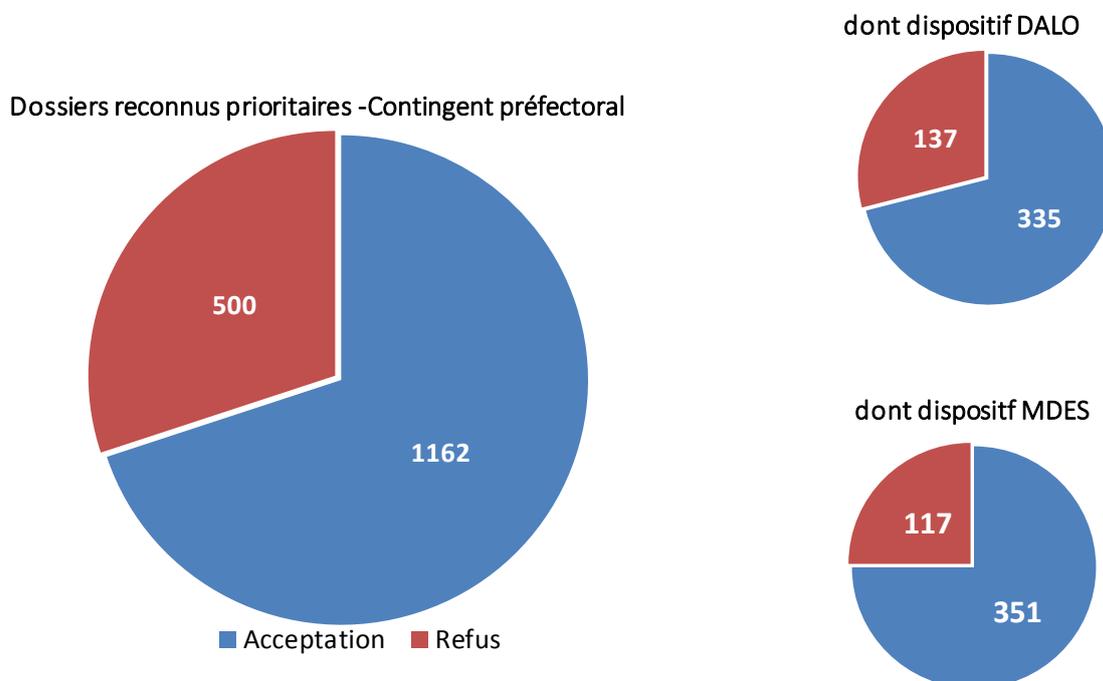
Ce qu'il faut retenir

En 2015, 1 662 propositions de logements ont été faites à des publics prioritaires ou à des publics proposés sur le contingent préfectoral. 500 refus ont été enregistrés soit 30 % des propositions initialement formulées. Cette proportion importante de refus montre qu'un demandeur, même en difficulté, n'est pas prêt à accepter un logement ne convenant pas à ses besoins.

Les demandeurs en très grande difficultés qui formulent un recours amiable au titre du DALO sont nombreux à refuser une proposition. En 2015, sur 472 logements proposés à des publics prioritaires, 137 ont été refusés ce qui constitue un demandeur sur quatre. Le motif qui revient le plus souvent est la situation géographique inadéquate du logement. L'absence d'ascenseur et l'éloignement des écoles sont également des motifs régulièrement cités.

Par ailleurs, 26 % des propositions faites dans le cadre du dispositif MDES ont été refusées par les ménages en 2016. Ce chiffre est en légère baisse comparativement à 2015 (27 %). Le taux de refus est plus important sur le parc existant que sur le parc neuf. La majorité de ces refus est motivée par la localisation du logement proposé situé dans un quartier qui ne convient pas au demandeur (30 %) et dans une moindre mesure par un logement trop éloigné des transports, écoles ou travail (9 %). Il est à noter que le nombre de refus est plus important pour les propositions en Quartier Prioritaires de la Ville (45 %) qu'en dehors de ces zones (19 %).

Graphique 12: Bilan des refus par type de dispositif en 2015



Sources : DDCS 34 et URO Habitat

## Annexes

### I - Répartition des ménages par statut d'occupation selon l'éligibilité à un programme de logement locatif social en 2015

- Communes-centres de l'Hérault

FILOCOM 2015 (MEDDE d'après DGFIP 2015 transmis par DREAL Occitanie)	De 0 % à 60 % du plafond PLUS (PLAI)			De 60 % à 100 % du plafond PLUS (PLUS)			De 100 % à 130 % du plafond PLUS (PLS)			Autres		
	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM
CA Hérault-Méditerranée	22%	56%	84%	29%	29%	13%	19%	8%	2%	29%	6%	0%
CA de Béziers-Méditerranée	21%	58%	78%	28%	26%	19%	19%	9%	4%	31%	7%	0%
CA du Bassin de Thau	18%	49%	75%	28%	31%	13%	20%	11%	9%	34%	9%	3%
CA du Pays de l'Or	14%	41%	92%	24%	33%	0%	19%	13%	8%	43%	13%	0%
CC Grand Orb Communauté de Communes en Languedoc	25%	65%	65%	35%	27%	35%	18%	6%	0%	23%	2%	0%
CC Lodévois et Larzac	28%	68%	54%	32%	25%	40%	18%	4%	6%	21%	3%	0%
CC Minervois Saint-Ponais Orb-Jaur	41%	78%	78%	32%	19%	22%	15%	4%	0%	13%	0%	0%
CC Sud-Hérault	28%	63%	100%	32%	30%	0%	17%	5%	0%	23%	1%	0%
CC Vallée de l'Hérault	23%	52%	75%	33%	33%	21%	19%	10%	4%	25%	5%	0%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	25%	77%	100%	35%	10%	0%	16%	8%	0%	24%	5%	0%
CC des Monts de Lacaune et de la Montagne du Haut	31%	71%	34%	34%	29%	13%	13%	0%	0%	22%	0%	0%
CC du Clermontais	26%	57%	70%	33%	31%	24%	19%	8%	5%	22%	4%	0%
CC du Grand Pic Saint-Loup	7%	41%	56%	20%	29%	44%	17%	12%	0%	56%	17%	0%
CC du Pays de Lunel	19%	50%	77%	29%	32%	23%	20%	11%	1%	31%	8%	0%
CC la Domitienne	22%	54%	71%	31%	34%	29%	20%	10%	0%	26%	3%	0%
CC les Avant-Monts	29%	69%	100%	34%	24%	0%	18%	6%	0%	18%	1%	0%
Montpellier Méditerranée Métropole	12%	43%	63%	21%	28%	27%	18%	13%	8%	49%	16%	3%
Hérault	18%	49%	68%	26%	29%	23%	19%	11%	7%	37%	11%	2%

- EPCI de l'Hérault

FILOCOM 2015 (MEDDE d'après DGFIP 2015 transmis par DREAL Occitanie)	De 0 % à 60 % du plafond PLUS (PLAI)			De 60 % à 100 % du plafond PLUS (PLUS)			De 100 % à 130 % du plafond PLUS (PLS)			Autres		
	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM
Agde	20%	54%	100%	28%	28%	0%	20%	10%	0%	32%	8%	0%
Bédarieux	24%	66%	70%	34%	23%	30%	17%	7%	0%	25%	4%	0%
Béziers	22%	62%	77%	27%	23%	19%	18%	8%	4%	33%	7%	0%
Clermont-l'Hérault	22%	54%	74%	28%	30%	21%	19%	9%	5%	30%	7%	0%
Ganges	29%	84%	100%	35%	0%	0%	16%	10%	0%	20%	7%	0%
Gignac	21%	52%	71%	32%	29%	23%	21%	10%	6%	27%	9%	0%
Lodève	27%	67%	54%	31%	24%	39%	18%	5%	7%	25%	3%	0%
Lunel	21%	53%	75%	30%	28%	25%	20%	10%	0%	29%	8%	0%
Mauguio	13%	36%	73%	24%	33%	0%	19%	15%	27%	44%	15%	0%
Montpellier	14%	47%	65%	21%	27%	25%	17%	12%	7%	48%	15%	3%
Sète	19%	53%	86%	26%	27%	0%	18%	10%	10%	36%	9%	4%
Hérault	18%	49%	68%	26%	29%	23%	19%	11%	7%	37%	11%	2%

### II - Historique des logements sociaux mis en services sur la période 2010-2015

Sources : RPLS 2016 (DREAL Occitanie/ DEC/DC/DS)

	Volumes de logements mis en services					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Montpellier Méditerranée Métropole	1 103	1 333	603	902	1 533	1 199
CA de Béziers-Méditerranée	357	136	282	420	59	155
CA du Bassin de Thau	81	27	301	178	132	151
CA du Pays de l'Or	22		138	148	17	35
CA Hérault-Méditerranée	71	59	296	63	185	269
CC Vallée de l'Hérault		3	3	22	101	100
CC du Pays de Lunel	18	34	45	64		159
CC de la Montagne du Haut Languedoc	7				2	
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	9	34	8	9		
CC du Clermontais	9			29	87	1
CC du Grand Pic Saint-Loup			90			35
CC du Nord du Bassin de Thau	2	10		2	13	54
CC du Pays de Thongue	3	20	35	3		
CC du Pays Saint-Ponais						
CC Grand Orb en Languedoc	7	6	7		10	
CC la Domitienne		3		34		11
CC le Minervois					6	
CC les Avant-Monts du Centre Hérault				2	1	
CC Lodévois et Larzac	23					4
CC Orb et Jaur						
CC Orb et Taurou				35		24
CC Sud-Hérault			8			
Hérault	1 712	1 665	1 816	1 911	2 146	2 197

### III– Taux d'attribution des logements sociaux par EPCI de l'Hérault

Sources : Numéro unique 2015 (DREAL Occitanie/  
DEC/DC/DS)

	Ensemble	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Montpellier Méditerranée Métropole	13,0%	6,1%	10,0%	19,5%	13,1%	10,5%	20,7%
CA du Bassin de Thau	12,6%	6,4%	7,4%	18,7%	17,9%	15,5%	5,6%
CA de Béziers-Méditerranée	18,2%	7,8%	15,5%	21,0%	19,3%	17,6%	45,5%
CA Hérault-Méditerranée	18,6%	3,6%	13,0%	26,8%	20,7%	18,0%	
CC du Pays de Lunel	14,5%	4,7%	12,9%	20,6%	11,6%	18,0%	0,0%
CA du Pays de l'Or	6,6%	0,8%	4,3%	8,7%	9,7%	16,7%	
CC du Nord du Bassin de Thau	5,7%	0,0%	3,4%	4,3%	10,7%	33,3%	0,0%
CC du Grand Pic Saint-Loup	11,6%	22,2%	7,5%	16,9%	6,8%	0,0%	
CC Vallée de l'hérault	21,4%	0,0%	20,2%	23,1%	25,4%	28,6%	
CC du Clermontais	14,4%	0,0%	7,4%	20,5%	22,3%	8,3%	
Autres EPCI de l'Hérault*	17,4%	40,0%	19,3%	24,8%	20,3%	5,2%	0,0%
<b>Hérault</b>	<b>13,7%</b>	<b>5,7%</b>	<b>10,0%</b>	<b>19,3%</b>	<b>15,4%</b>	<b>13,5%</b>	<b>19,1%</b>

### IV– Taux de rotation par époque de construction et par EPCI de l'Hérault

Sources : RPLS 2016 (DREAL Occitanie/DEC/DC/DS)

	Taux de rotation en 2015			
	1-Avant 1977	2-1977-1999	3-Après 2000	Ensemble
Montpellier Méditerranée Métropole	6%	7%	8%	7%
CA du Bassin de Thau	7%	7%	11%	8%
CA de Béziers-Méditerranée	7%	11%	9%	9%
CA Hérault-Méditerranée	8%	8%	9%	8%
CC du Pays de Lunel	6%	7%	7%	7%
CA du Pays de l'Or	5%	4%	6%	5%
CC du Nord du Bassin de Thau	5%	7%	7%	6%
CC du Grand Pic Saint-Loup	9%	7%	6%	7%
CC Vallée de l'hérault	7%	6%	6%	6%
CC du Clermontais	7%	10%	8%	8%
CC Grand Orb en Languedoc	15%	9%	9%	11%
CC Lodévois et Larzac	8%	9%	8%	8%
CC Orb et Jaur	23%	0%	13%	14%
CC Orb et Taurou	,	8%	3%	6%
CC Sud-Hérault	,	7%	14%	10%
CC de la Montagne du Haut Languedoc	14%	7%	9%	10%
CC des Cévennes Gangeoises et Suménoises	6%	1%	6%	4%
CC du Pays Saint-Ponais	11%	22%	,	12%
CC du Pays de Thongue	,	6%	5%	6%
CC la Domitienne	9%	7%	1%	4%
CC le Minervois	0%	6%	15%	9%
CC les Avant-Monts du Centre Hérault	,	12%	14%	13%
<b>Hérault</b>	<b>7%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>8%</b>

## Actualité juridique

**La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 (JO 28/01/2017, rectificatif JO 31/01/2017) poursuit la réforme du logement social en réaffirmant le principe de mixité sociale dans le logement.**

Intitulé « Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat », son titre II comprend notamment des mesures dans le domaine du logement social afin de « favoriser le vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale ». Cette nouvelle loi, qui impacte l'ensemble des acteurs de la mise en œuvre de la politique publique du logement social (Etat, collectivités locales, EPCI, bailleurs sociaux, Action logement) précise que la mixité sociale des villes et des quartiers doit permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV).

Pour répondre à cet objectif et dans la continuité de la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi s'appuie sur trois leviers pour favoriser la mixité sociale et l'accès au logement social :

les attributions de logements sociaux,

le loyer dans le parc social,

l'offre de logement.

Sont présentées ci-après, quelques-unes des dispositions de cette loi, d'application immédiate, à l'exception de certaines mesures qui nécessitent la parution d'un décret d'application et de quelques autres dont l'application est différée.

### **Un zoom sur les dispositions relatives à la réforme de la gestion des demandes et des attributions des logements sociaux**

Les mesures issues de la loi Egalité et Citoyenneté visent ici à mieux piloter les attributions de logements sociaux afin de ne pas concentrer la pauvreté dans les mêmes quartiers, à clarifier les critères de priorité, à renforcer les dispositifs partenariaux et à rendre les attributions des logements sociaux plus transparentes.

Parmi les nouvelles mesures issues de cette loi, on peut citer par exemple :

**La mise en place sur le territoire des EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat (PLH) ou ayant la compétence en matière d'habitat et doté au moins d'un quartier prioritaire de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, de quota d'attribution avec l'obligation pour les bailleurs sociaux de réserver chaque année 25% des attributions de logements sociaux** (suivies de baux signés) :

à des ménages défavorisés en dehors des quartiers de la politique de la ville. Il s'agit de demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral et qui correspond au niveau de ressources le plus élevé des 25% de demandeurs aux ressources les plus faibles (1<sup>er</sup> quartile) parmi les demandeurs enregistrés dans le SNE,

ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

Ce taux pourra être adapté localement par les conférences intercommunales du logement (pour Paris, la conférence du logement).

Avec cette mesure, la mixité sociale se fait désormais à la fois par la construction de logements sur les territoires concernés par la loi SRU (25% de logements) et par les attributions.

La mobilisation des contingents réservataires des collectivités locales et de leur groupement mais aussi celui des bailleurs sociaux (logements non réservés ou disponibles du fait de l'échec de l'attribution du candidat du réservataire) pour loger les ménages reconnus prioritaires au titre du DALO ou à défaut, les personnes définies comme prioritaires par la loi.

L'enregistrement des demandes de logement social par un numéro unique délivré au niveau national et non plus au niveau départemental. L'ancienneté de la demande sera ainsi acquise dans tous les départements où sont situées les communes figurant dans la demande.

L'obligation de créer des conférences intercommunales du logement (Conférence du logement pour Paris) sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale tenus de se doter d'un programme local de l'habitat en application du dernier alinéa du IV de l'article L.302-1 ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville, de la commune de Paris et des établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, Sur ces territoires, un accord collectif d'attribution (fusion de la convention d'équilibre territorial et de l'accord collectif intercommunal) permettant de décliner les objectifs d'attribution au niveau intercommunal devra être conclu.

#### Un zoom sur les mesures touchant à la rénovation de la politique des loyers du parc social

La loi Egalité et Citoyenneté harmonise la revalorisation des loyers dans le parc social, introduit une nouvelle politique des loyers et renforce le supplément de loyer de solidarité (SLS).

Désormais et dans un objectif d'harmonisation, la révision des loyers pour les logements conventionnés ou non est faite chaque année au 1<sup>er</sup> janvier en fonction de l'IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente. Toutefois, dans le cadre d'un plan de redressement de la CGLLS ou pour une partie du patrimoine de l'organisme ayant fait l'objet d'une réhabilitation, l'administration peut accorder une dérogation à ce principe pour une durée limitée. La hausse est plafonnée à 5% des loyers en plus de l'IRL, sauf accord des associations représentatives des locataires ou des locataires eux-mêmes pour une majoration supérieure.

En outre, dans un souci de mixité sociale, la loi, en donnant au bailleur la possibilité d'opter pour une nouvelle politique des loyers, assouplit le principe selon lequel les loyers du parc social sont fixés en fonction du type de financement (PLAI, PLUS, PLS) obtenu lors de la construction des logements. Cette nouvelle politique des loyers en décorrélant les loyers du financement d'origine va permettre à l'organisme bailleur de répartir les loyers des logements sociaux en les mixant au sein de ses ensembles immobiliers dans les limites des loyers maximaux et de répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale de 25% des attributions à des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile en dehors des quartiers prioritaires de la ville.

A titre expérimental, les EPCI déjà engagés dans une politique volontariste en matière d'habitat et au sein desquels le droit au logement est garanti, pourront mettre en place une politique de loyers dérogatoire visant à faire converger l'ensemble des loyers pratiqués au sein du parc locatif social vers un niveau de loyer maîtrisé, identique pour tous les logements d'une typologie donnée, et prenant en compte l'état de l'occupation sociale des immeubles ou ensembles immobiliers ainsi que les objectifs de mixité sociale définis sur le territoire.

### Un zoom sur les mesures destinées à augmenter l'offre de logements sociaux

La loi **Egalité et Citoyenneté réaménage les conditions d'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) pour mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement de stratégies foncières**. Elle réforme d'une part les critères de définition des communes où s'applique le seuil dérogatoire de 20% en retenant désormais uniquement le nombre des demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) dans le parc social. Un décret fixera la liste des communes concernées au début de chaque période triennale. Elle revoit d'autre part les critères pour échapper à la loi SRU en remplacement le critère de la décroissance démographique par :

par celui tenant à l'insuffisance de transports en commun reliant les communes des bassins d'activités et d'emplois pour les communes situées hors d'une agglomération de plus de 30.000 habitants,

et par celui tenant au nombre des demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels (hors mutations internes) pour les communes situées dans ce type d'agglomération.

**Elle renforce également les sanctions pour les communes ne respectant leurs obligations de réalisation de logements sociaux** en augmentant le montant du prélèvement sur les ressources fiscales qui passe de 20 à 25% **et modifie la procédure de carence** qui peut être mise en œuvre par le préfet. A souligner que cette procédure de carence peut être désormais appliquée lorsque la typologie des logements sociaux financés prévue à l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation (soit un minimum de 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS, voire 20% pour les communes disposant moins de 10% de logements sociaux et non couverte par un PLH) n'est pas respectée.

**La loi apporte des modifications au supplément de loyer de solidarité pour encourager la mobilité dans le parc social** en limitant les possibilités de dérogations aux règles du supplément de loyer de solidarité et en plafonnant son montant à 30% des ressources de l'ensemble des personnes vivant au foyer.

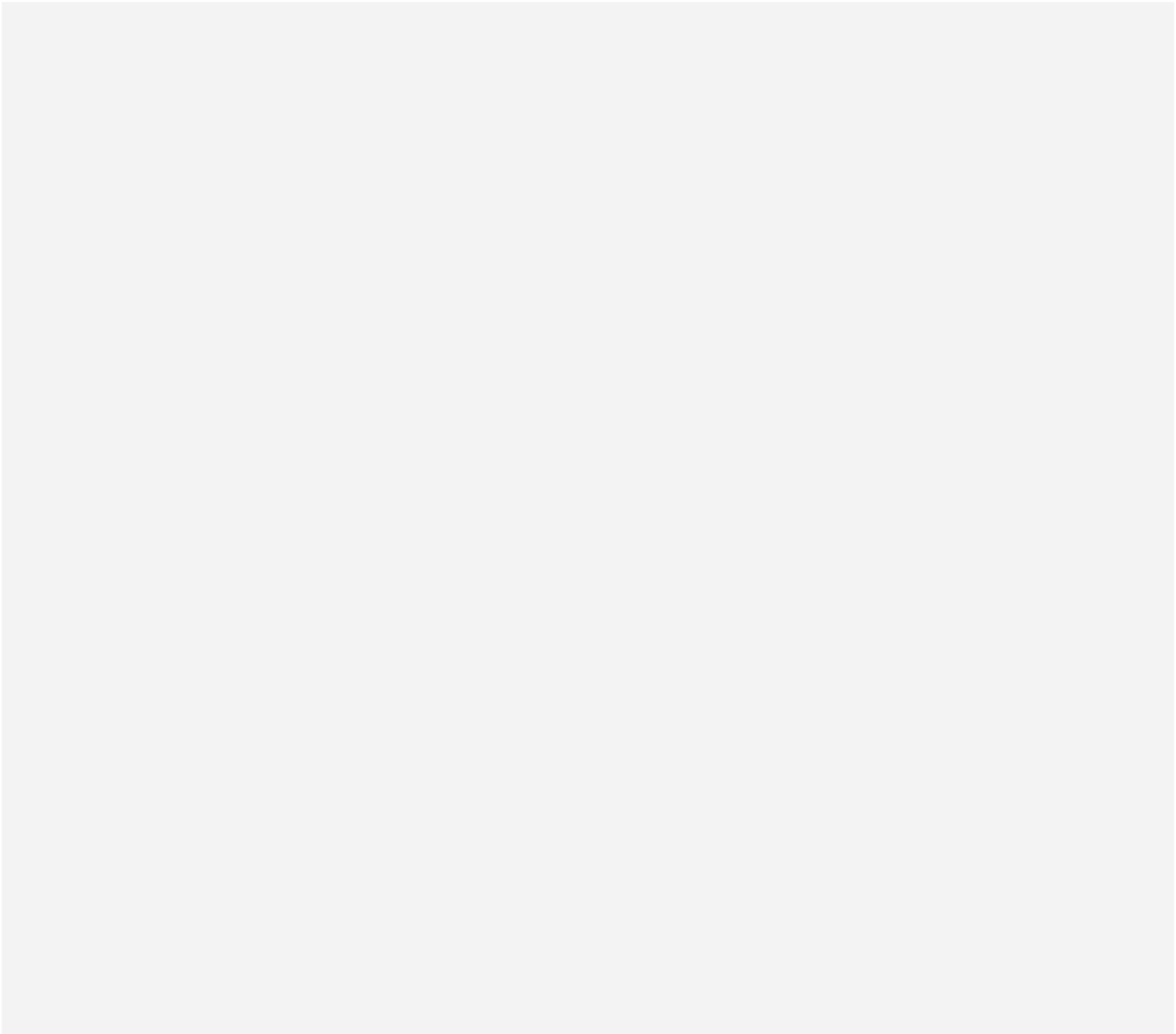
**Elle accentue aussi les exceptions au droit au maintien dans les lieux :**

en cas de dépassement des plafonds de ressources pour les locataires de logements locatifs sociaux appartenant aussi bien aux organismes d'HLM qu'à des SEM : le seuil de déclenchement de la perte du droit au maintien dans les lieux applicable dans les zones tendues est abaissé de 200 à 150% des plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux et le délai pour quitter les lieux est réduit à 18 mois au lieu de trois ans. Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

en cas de non réponse, sous certaines conditions, à l'enquête ressources. Cette disposition entrera en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 (voire au 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les locataires entrés dans les lieux au plus tard au 31 décembre 2014 dans des logements situés dans les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville.

en cas de sous-occupation en abaissant le nombre de pièces habitables par rapport au nombre de personnes qui ont effectivement leur résidence principale dans le logement. Désormais, la sous-occupation est caractérisée lorsque le nombre de pièces est supérieur de plus d'un au nombre de personnes occupant le logement (auparavant il était de plus de deux).

Consulter [la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté](#) (et son [rectificatif](#))



Publication : ADIL 34

Directeur de la publication : Augustin CHOMEL (ADIL 34)

Etudes, rédaction et cartographie : Florent SERNOUX (ADIL 34), Jérémie RONDEL (ADIL 34), Christine MULA (ADIL 34)

Comité de lecture : Laurent AUFRERE (CD34/DGAAT), Christine BERTRAND (DDCS/ Pôle LAM), Gérard BOL (DDTM 34), Pierre CHABRAN (CD34/DGAAT), Fabrice CLASTRE (DDCS// Pôle LAM), Laurent DAVID (CD34/DGASD), Fabienne MARTIN-THERRIAUD (DDTM 34), Aline BOUSQUET (DDCS/ Pôle LAM), Stéphane ZYRKOFF (CD34/DGASD)

### Partenaires de l'ODDH

