

---

*Diagnostic territorial*

**Thématique**



**HABITAT**





## Que dit le SCoT de 2014 ?

Le diagnostic du SCoT de 2014 fait le constat d'une production de logement en décalage au regard de la croissance démographique et du desserrement des ménages, et ce malgré le dynamisme de la construction, car une partie du parc est absorbée par les résidences secondaires.

Il met aussi en avant les difficultés de ménages modestes à se loger du fait d'une offre locative mal adaptée et d'une saturation du parc social, notamment en ce qui concerne les petits logements.

Le PADD fait le choix d'une armature urbaine (résidentielle) avec la volonté de renforcer les différentes centralités de vie et de services du territoire autour d'un « triangle central » fort (Sète-Frontignan-Balaruc les Bains-Balaruc le Vieux). Cette armature répondait à une double logique :

- Une répartition spatiale du développement résidentiel visant à limiter la progression démographique en fonction des « capacités d'accueil du territoire » et de la « sensibilité environnementale » de ses différents secteurs ;
- La complémentarité des projets entre les secteurs du SCoT.

Le DOO fixe un objectif de production de 17 790 logements entre 2009 et 2030, soit 847 logements/ an en moyenne sur la période. Il précise également la répartition des nouveaux logements par commune au regard de l'accueil de population pour chacune d'elle.



## Que dit le bilan du SCoT de 2014 ?

- ➔ Une production globale de logements respectant les équilibres du SCoT
- ➔ Une production de logements respectant les objectifs du SCoT par secteur, mais au sein des secteurs quelques communes atteignent ou dépassent en 2016 les objectifs du SCoT à horizon 2030

### Objectifs du SCoT de 2014 et production réelle de logements

(Source : Bilan du SCoT du Bassin de Thau, 2019)

	Objectif SCOT 2030	Part de la Production de logements SCOT	Nombre de logements entre 2009-2016	Part de la Production de logements 2009-2016
Triangle urbain central	9 780	55	3 822	59
Plaine de la Vène et collines de la Mourre	3 320	19	1 063	16
Villes et Villages du nord de Thau	4 160	23	1 347	21
Etangs et Gardiole	530	3	218	3
<b>SCOT Bassin de Thau</b>	<b>17 790</b>	<b>100</b>	<b>6 450</b>	<b>100</b>

	Objectif SCOT 2030	Nombre de logements entre 2009-2016	Nombre de logements/an Objectif SCOT (21 ans - 2009-2030)	Nombre de logements/an 2009-2016	% du nombre de logements 2009-2016 / nombre de logements prévus 2009-2030
Triangle urbain central	9 780	3 822	466	546	39,1%
Plaine de la Vène et collines de la Mourre	3 320	1 063	158	152	32,0%
Villes et Villages du nord de Thau	4 160	1 347	198	192	32,4%
Etangs et Gardiole	530	218	25	31	41,1%
<b>SCOT Bassin de Thau</b>	<b>17 790</b>	<b>6 450</b>	<b>847</b>	<b>921</b>	<b>36,3%</b>

- ➔ Un Triangle Urbain dynamique, tel qu'inscrit dans le SCoT mais présentant également des disparités en interne

Le bilan pose la question du décalage important constaté entre une production de logement dans la moyenne prévue par le SCoT et une croissance démographique bien inférieure à celle qui était envisagée. L'accentuation du vieillissement et le desserrement des ménages plus vif qu'envisagé font parties des causes expliquant ce décalage.

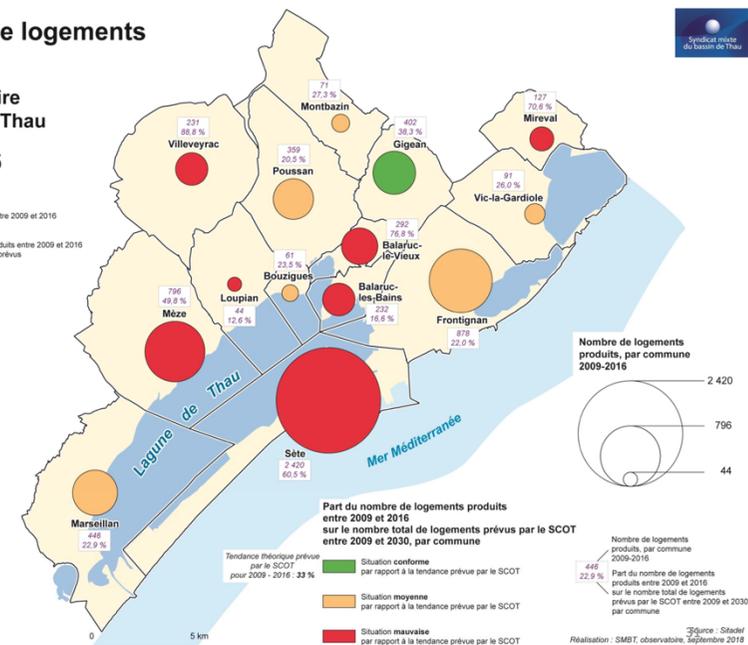
## Nombre de logements produits entre 2009 et 2016

(Source : Bilan du SCoT du Bassin de Thau, 2019)

### Nombre de logements produits sur le territoire du SCOT de Thau 2009-2016

Nombre de logements produits entre 2009 et 2016 sur le territoire SCOT : 6 450

Part du nombre de logements produits entre 2009 et 2016 sur le nombre total de logements prévus par le SCOT entre 2009 et 2030 sur le territoire SCOT : 36,3 %



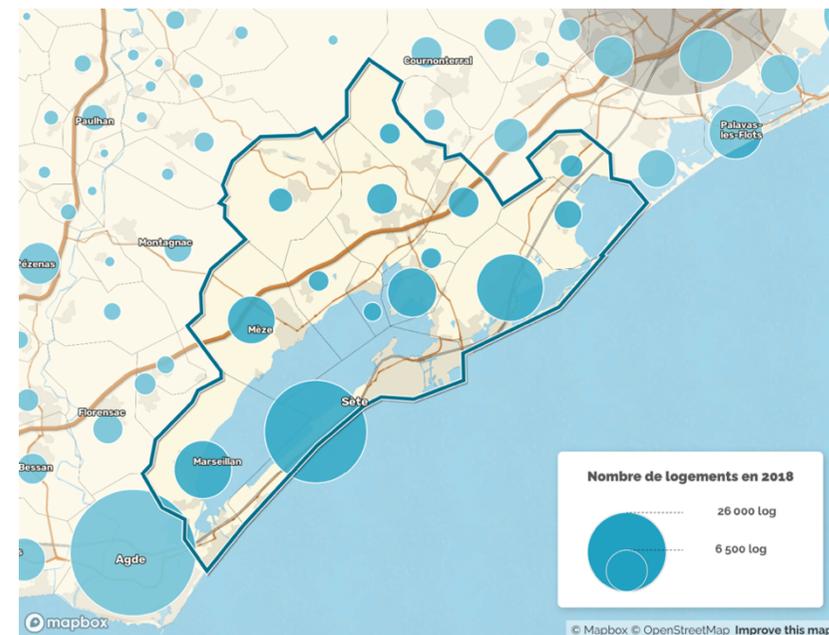
# État des lieux

## ► Un ralentissement de la croissance du parc de logements marqué par de fortes disparités selon les communes

- ➔ Un parc de logements qui se concentre dans les communes urbaines et littorales du Sud du territoire.
- En 2018 le parc se compose de 87 057 logements, dont 82 % sont localisés dans les 5 communes de Sète (33 250), Frontignan (13 886), Marseillan (10 232), Balaruc-les-Bains (7 433) et Mèze (6 956).
- A l'inverse, les neuf autres communes représentent chacune moins de 3,3% du parc total de logements du SCoT.

### Répartition des logements en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



## Nombre de logements en 2008, 2013 et 2018 et répartition des logements en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)

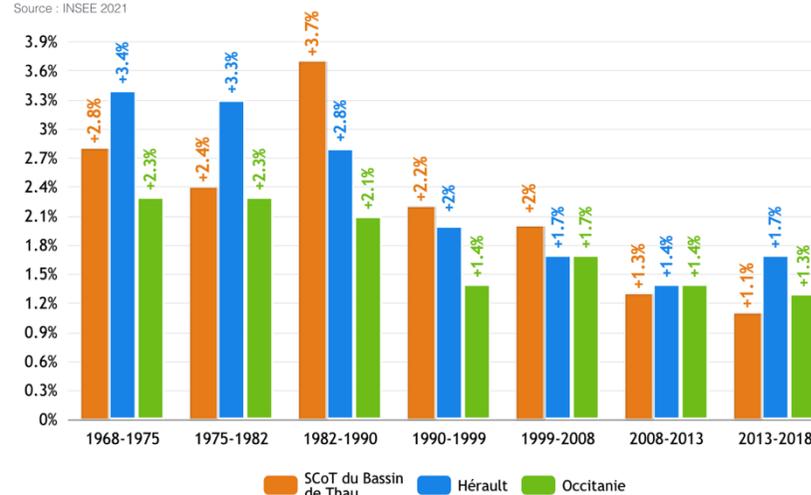
	Logements en 2008	Logements en 2013	Logements en 2018	Poids des logements au sein du SCoT en 2018
Sète	29 466	31 086	32 350	37,2 %
Frontignan	12 702	13 330	13 886	16,0 %
Mèze	5 617	5 981	6 956	8,0 %
Marseillan	9 448	9 778	10 232	11,8 %
Balaruc-les-Bains	6 635	7 262	7 433	8,5 %
Gigean	2 148	2 570	2 824	3,2 %
Poussan	2 313	2 491	2 860	3,3 %
Villeveyrac	1 344	1 615	1 742	2,0 %
Vic-la-Gardiole	2 335	2 248	2 389	2,7 %
Mireval	1 352	1 447	1 505	1,7 %
Montbazin	1 157	1 281	1 297	1,5 %
Balaruc-le-Vieux	920	1 178	1 273	1,5 %
Loupian	1 152	1 220	1 268	1,5 %
Bouzigues	904	999	1 041	1,2 %
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>77 492</b>	<b>82 487</b>	<b>87 057</b>	<b>100,0 %</b>

- ➔ Une croissance dynamique des logements sur 2008-2018, mais qui ralentit fortement par rapport à ce que le territoire avait l'habitude de connaître depuis 1968.
- Pour les périodes 2008-2013 et 2013-2018, le taux moyen de croissance du parc de logements a été respectivement de 1,3%/an et de 1,1%/an (avec une hausse de 914 logements en moyenne par an), contre des valeurs variant entre 2%/an et 3,7%/an entre 1968 et 2008.
- Sur 2008-2013, période marquée une baisse des dynamiques constructives dans de nombreux territoires de France métropolitaine, ce ralentissement s'observe aussi à l'échelle de l'Hérault et de l'Occitanie, quoique de façon moindre. En revanche, sur 2013-2018, si le rythme de construction continue de ralentir dans le Bassin de Thau, il repart à la hausse dans l'Hérault et tend à se maintenir en Occitanie.
- Depuis 2008, le taux moyen de croissance annuelle des logements dans le Bassin de Thau est légèrement supérieur à celui du SCoT du Biterrois,

alors que les territoires des SCoT du Cœur d'Hérault et de Montpellier Méditerranée Métropole affichent des croissances beaucoup plus toniques.

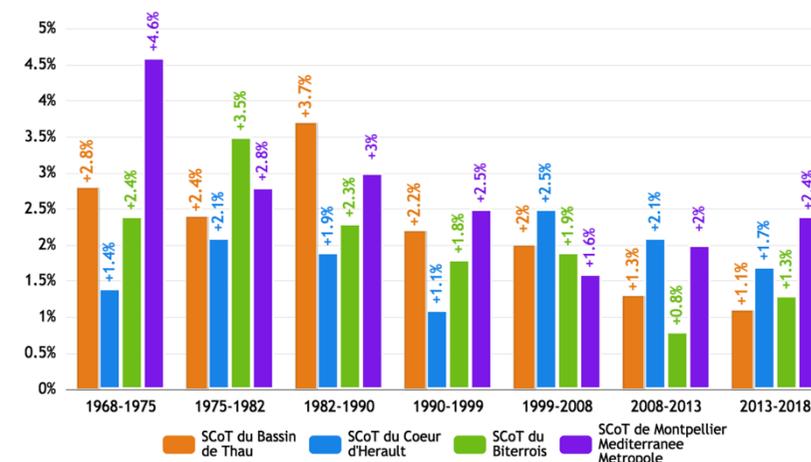
### Évolution moyenne annuelle du logement depuis 1968 :

Source : INSEE 2021



### Évolution moyenne annuelle du logement depuis 1968 :

Source : INSEE 2021



➤ De fortes disparités locales dans les rythmes de croissance des logements

- Il n'est pas illogique que les communes aient des rythmes différenciés de croissance des logements, compte tenu notamment de leurs poids différents dans le parc total de logement du SCoT et des contextes locaux (socio-économiques, contraintes spatiales, ...). En revanche, l'évolution 2008-2018 montre clairement un rythme plus favorable aux communes du nord du Bassin de Thau, ou situées en interface des pôles de Sète, de Frontignan et à Mèze, que celles de la façade maritime.
- De manière générale, les communes de la façade maritime (Sète, Frontignan, Marseillan, Vic la Gardiole) ont connu sur 2008-2018 un rythme annuel moyen de croissance des logements moins élevé que les autres, tout en ne perdant pas de vue que ce rythme a été dynamique (un peu inférieur à 1%/an, sauf à Vic la Gardiole).
  - Ces 4 communes ont contribué à hauteur de 51% de la croissance globale du parc de logement du SCoT alors qu'elles représentaient 67% de ce parc en 2013.
  - Leur rythme tend à se maintenir / ralentir légèrement sur 2013-2018.
- Les communes ayant connu les rythmes de croissance les plus forts (supérieur à 2%/an) sont : Mèze dont le rythme a été très vif sur 2013-2018, Gigean, Poussan, Villeveyrac et Balaruc-le-Vieux.
  - Ces 5 communes ont contribué à hauteur de 35 % de la croissance totale du parc du SCoT sur 2008-2018, alors qu'elles représentaient 16% de ce parc en 2008.
  - Sur 2013-2018, le rythme de croissance ralentit fortement à Villeveyrac, Balaruc-le-Vieux et Gigean, alors qu'il augmente à Mèze et Poussan.
- Les 5 communes restantes (Bouzigues, Montbazin, Mireval, Loupian et Balaruc-les-Bains) sont dans un rythme intermédiaire ; celui-ci tendant en outre à ralentir de manière plus marquée sur 2013-2018.

**Taux de croissance annuel moyen (TCAM) des logements de 2008 à 2018**

(Source : INSEE – RP, 2020)

	TCAM logements 2008 à 2013	TCAM logements 2013 à 2018	TCAM logements 2008 à 2018
Sète	1,1 %	0,8 %	0,9 %
Frontignan	1,0 %	0,8 %	0,9 %
Mèze	1,3 %	3,1 %	2,2 %
Marseillan	0,7 %	0,9 %	0,8 %
Balaruc-les-Bains	1,8 %	0,5 %	1,1 %
Gigean	3,7 %	1,9 %	2,8 %
Poussan	1,5 %	2,8 %	2,1 %
Villeveyrac	3,7 %	1,5 %	2,6 %
Vic-la-Gardiole	-0,8 %	1,2 %	0,2 %
Mireval	1,4 %	0,8 %	1,1 %
Montbazin	2,1 %	0,2 %	1,1 %
Balaruc-le-Vieux	5,1 %	1,6 %	3,3 %
Loupian	1,1 %	0,8 %	1,0 %
Bouzigues	2,0 %	0,8 %	1,4 %
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>1,3 %</b>	<b>1,1 %</b>	<b>1,2 %</b>

**Évolution des logements 2008-2018**

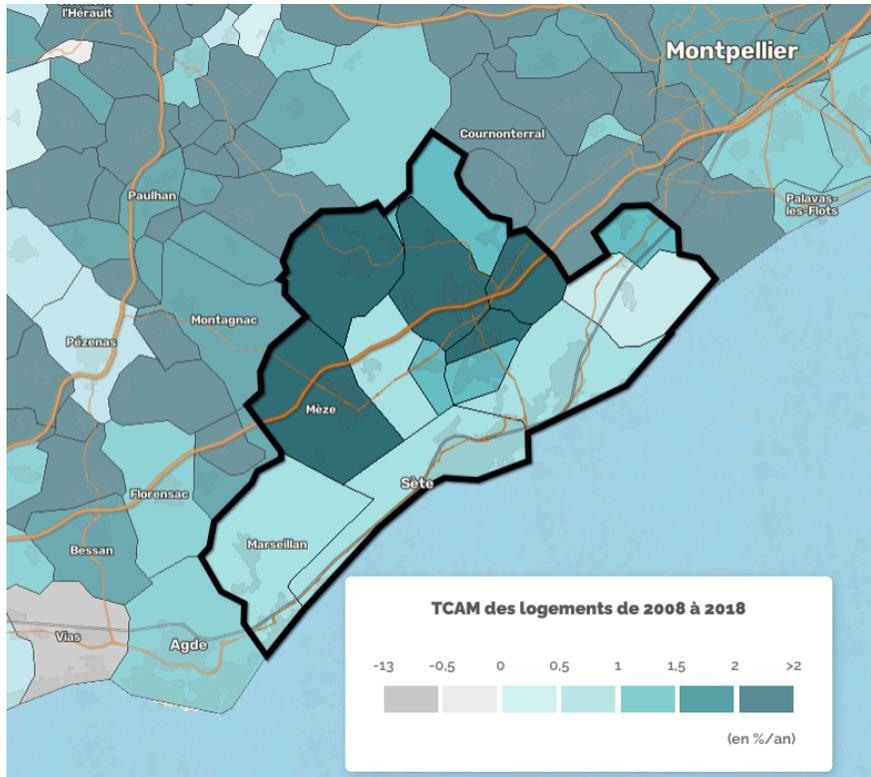
(Source : INSEE – RP, 2020)

	Logements		Évolution logements 2008-2018		Répartition dans le SCoT des nouveaux logements 2008- 2018	Répartition dans le SCoT des logements en 2008
	2008	2018	nombre	%		
Sète	29 466	32 350	2 884	10%	30%	38%
Frontignan	12 702	13 886	1 185	9%	12%	16%
Mèze	5 617	6 956	1 339	24%	14%	7%
Marseillan	9 448	10 232	784	8%	8%	12%
Balaruc-les-Bains	6 635	7 433	798	12%	8%	9%
Gigean	2 148	2 824	677	32%	7%	3%
Poussan	2 313	2 860	548	24%	6%	3%
Villeveyrac	1 344	1 742	397	30%	4%	2%
Vic-la-Gardiole	2 335	2 389	54	2%	1%	3%
Mireval	1 352	1 505	153	11%	2%	2%
Montbazin	1 157	1 297	140	12%	1%	1%
Balaruc-le-Vieux	920	1 273	354	38%	4%	1%
Loupian	1 152	1 268	116	10%	1%	1%
Bouzigues	904	1 041	137	15%	1%	1%
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>77 492</b>	<b>87 057</b>	<b>9 564</b>	<b>12%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



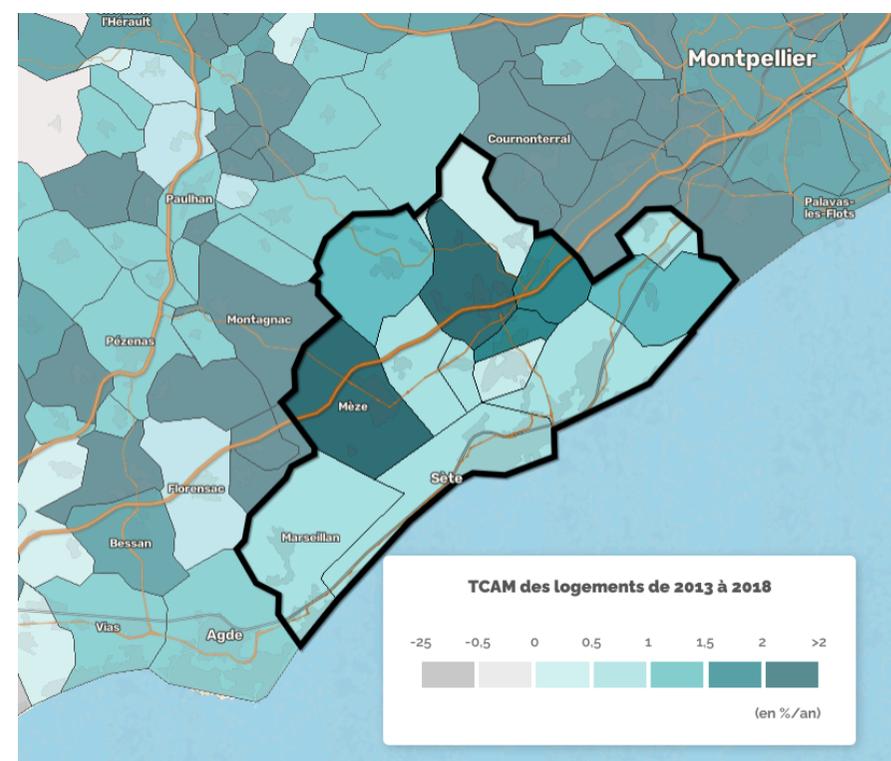
### Taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2020)



### Taux de croissance annuel moyen entre 2013 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2020)



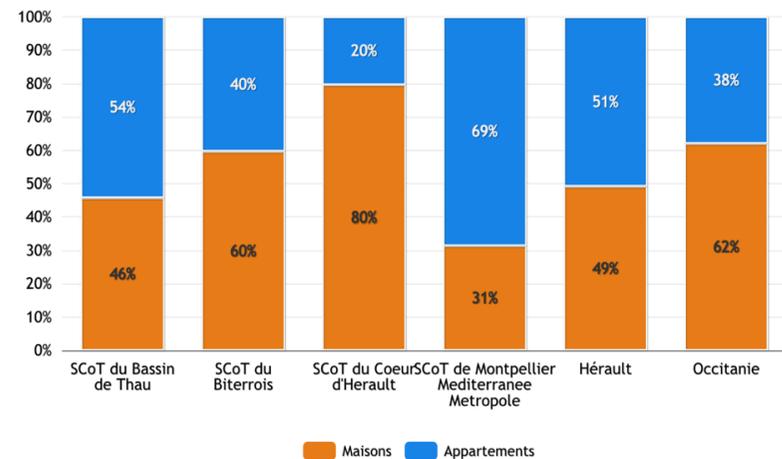
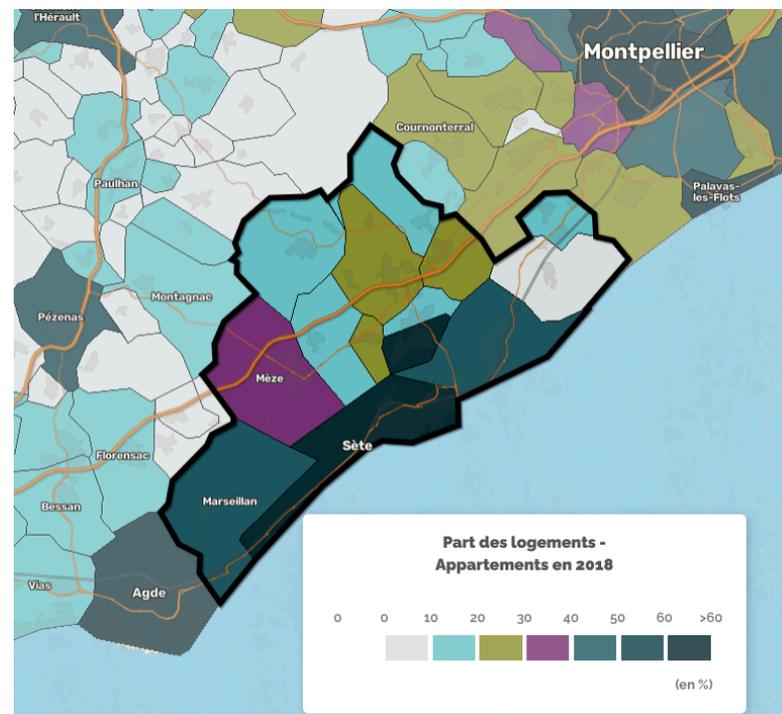
- Plusieurs facteurs peuvent expliquer ces évolutions, notamment :
  - Une pression foncière forte et croissante qui favorise le report des ménages vers les secteurs moins tendus du rétro-littoral ;
  - Des rythmes constructifs impactés par l’allongement des délais pour sortir des opérations complexes en renouvellement urbain ou secteurs très contraints pour l’aménagement, sur le littoral en particulier ;
  - L’intérêt de ménages à s’installer dans le rétro-littoral en bénéficiant d’une proximité à Sète et Frontignan, Montpellier et Bézier.



► Dans la période récente, une dynamique favorable aux appartements et aux logements de 2 et 3 pièces

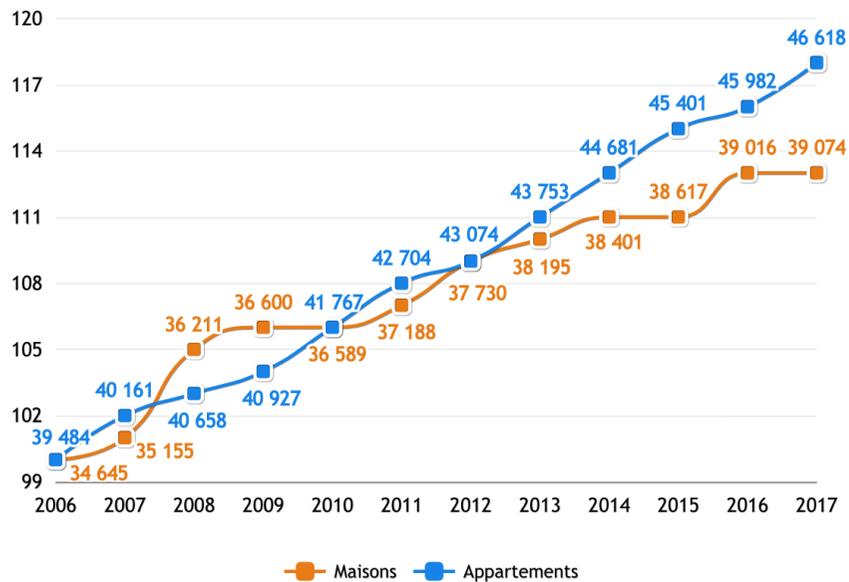
- Un parc d'appartements majoritaire en 2018.
  - Le parc de logements du Bassin de Thau est constitué à 46% de maisons et à 54% d'appartements. Cette dernière proportion est fortement liée au volume important d'appartements qu'accueillent les grands pôles urbains et touristiques (Sète et Frontignan, Marseillan, Balaruc-les-Bains).
    - En revanche, 6 des 14 communes du SCoT, principalement les moins urbaines du Nord et de l'Est du territoire, détiennent moins de 20 % d'appartements dans leur parc respectif.
  - Par comparaison, dans les SCoT du Biterrois et du Cœur d'Hérault les maisons représentent respectivement 60% et 80% des logements ; alors que dans celui de Montpellier 69% des logements sont des appartements.
- Une dynamique plus favorable encore aux appartements sur 2013-2018.
  - L'écart en faveur des appartements se creuse au sein du Bassin de Thau, et devrait continuer de se creuser dans les années à venir.
    - Les courbes de croissance du nombre d'appartements et de maisons se sont globalement suivies de 2006 à 2013 (malgré des variations selon les années). Depuis, le nombre de maisons croît bien moins vite que le nombre d'appartements. Alors qu'en 2013 le nombre d'appartements était supérieur de 5 558 unités au nombre de maisons, il l'est de 7 544 en 2018.
  - La part des appartements croît dans 11 des 14 communes du SCoT :
    - Elle croît plus vite au sein des communes dont la part des appartements est la plus faible, à l'exception de Loupian et Mireval.
    - A l'inverse, trois communes voient leur part de maisons augmenter : Marseillan (où le taux d'appartements est déjà élevé), Loupian et Mireval.

Part des appartements sur l'ensemble du parc en 2018  
(Source : INSEE – RP, 2021)



## Évolution des appartements/maisons depuis 2006 (base 100) :

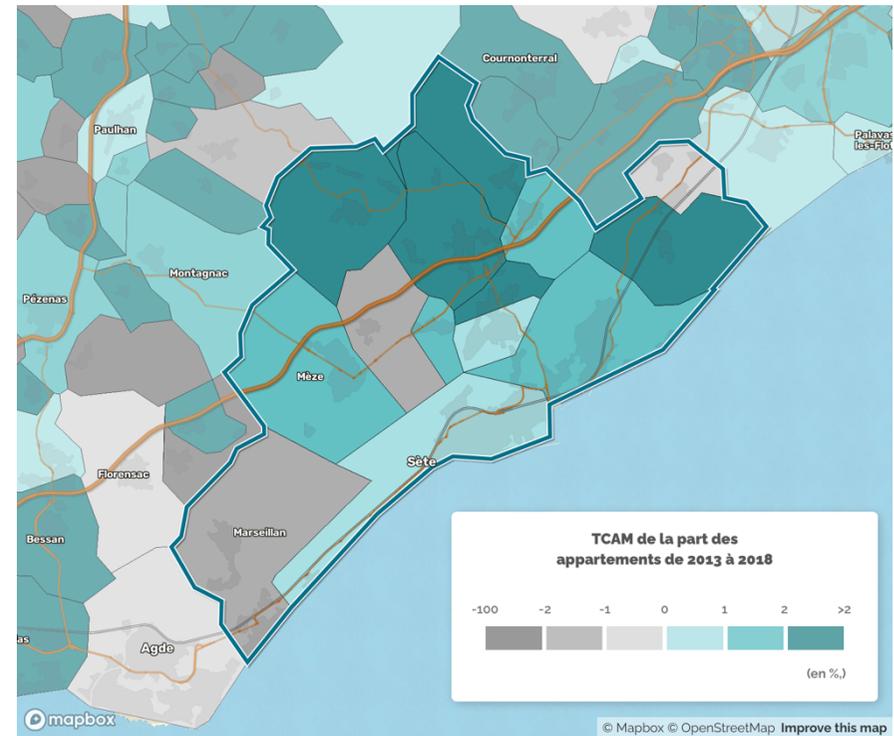
Source : INSEE 2021



- La production plus importante d'appartements coïncide avec plusieurs facteurs tendanciels et de contexte :
  - des politiques urbaines favorables à la densification urbaine,
  - un contexte de pression foncière élevée favorisant les opérations immobilières démolition/reconstruction et les divisions internes de logements amenant à la création de collectifs.
  - des tendances au report de ménages du littoral vers le rétro-littoral.
  - la présence d'une demande en logement de plus petites tailles correspondant davantage au mode de vie de ménages ou à leur capacité financière.

## Taux de croissance annuel moyen 2013-2018 de la part des appartements sur l'ensemble du parc

(Source : INSEE – RP, 2021)

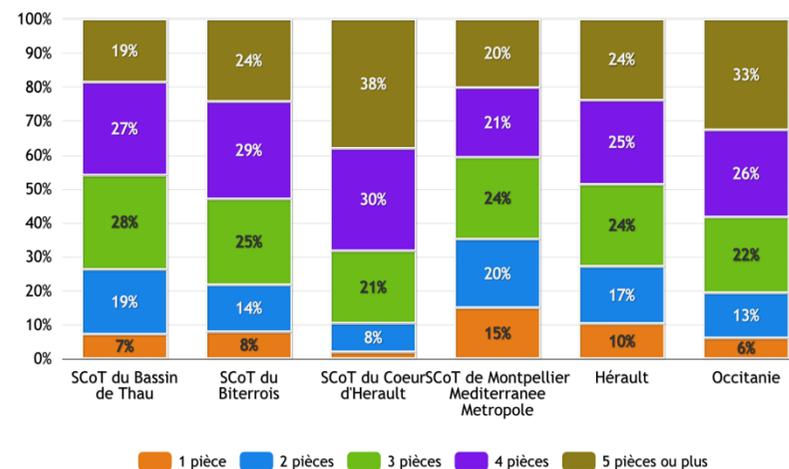


➤ Taille des logements : un parc orienté sur les logements de taille moyenne, et des spécificités touristiques :

- Du point de vue de la taille des logements, le territoire du SCoT se caractérise par son profil touristique et intermédiaire entre « rural et urbain » avec une part de moyens logements (3 et 4 pièces) qui domine, une part bien présente de petits logements en 2 pièces et une faible proportion de T1/studio.
  - 55% des logements du SCoT sont des 3 et 4 pièces. Cette proportion est supérieure à celles des territoires du SCoT du Cœur d'Hérault (51%) et du SCoT Montpelliérain (45%), ainsi qu'aux valeurs départementales (49%) et régionales (48%).
  - Les grands logements de 5 pièces représentent 19% du total, soit une proportion proche de celle de l'agglomération montpelliéraine (20%) et 2 fois inférieure à celle du SCoT du Cœur d'Hérault.
  - Avec 26% de logements de 1 ou 2 pièces, le territoire est proche des valeurs du département de l'Hérault. Cette proportion de petits logements se situe quasiment à mi-chemin entre ce que l'on retrouve sur le territoire urbain du SCoT montpelliérain (35%) et le territoire plus rural du SCoT du cœur d'Hérault (10%) ; la différence avec l'agglomération montpelliéraine portant surtout sur une part de T1 2 fois plus importante que dans le Bassin de Thau.

### Nombre de pièces des logements en 2017 :

Source : INSEE 2020

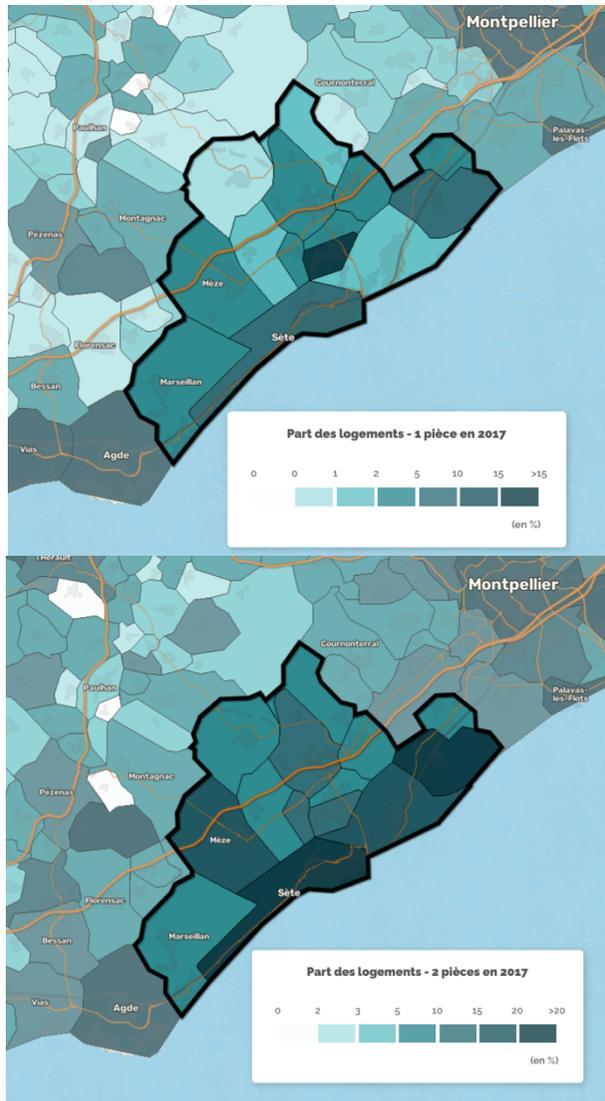


- Si la catégorie T3 et T4 dominent clairement dans le parc de logements de toutes communes, les grands logements (T5 ou plus) dépassent les 30% dans 9 des 14 communes du Bassin de Thau : communes du Nord du SCoT, ainsi qu'à Bouzigues, Mireval, Loupian, Balaruc-le-Vieux et Balaruc-les-Bains.
- En revanche, la proportion de petits logements (T1) navigue entre 2% et 4% du parc de logements de 6 communes du SCoT, les autres communes affichant un taux autour de 1%. Ces 6 communes concernent le pôle de Sète, des pôles importants de population et touristiques (Balaruc-les-Bains, Marseillan), mais aussi Mèze, Bouzigues et Montbazin.



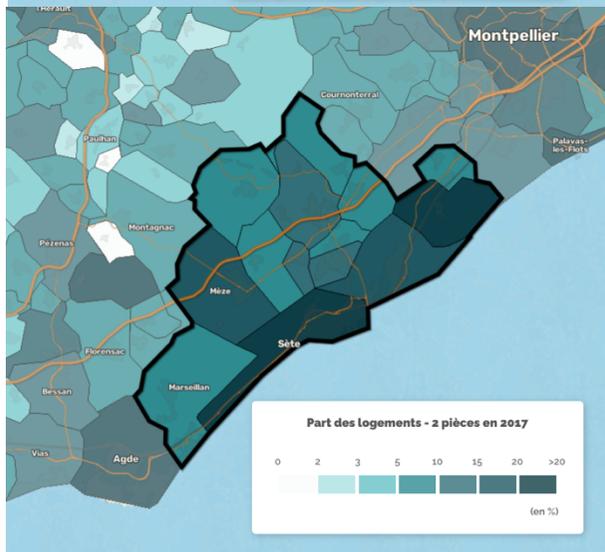
### Part des logements 1 pièce en 2017

(Source : INSEE – RP, 2020)



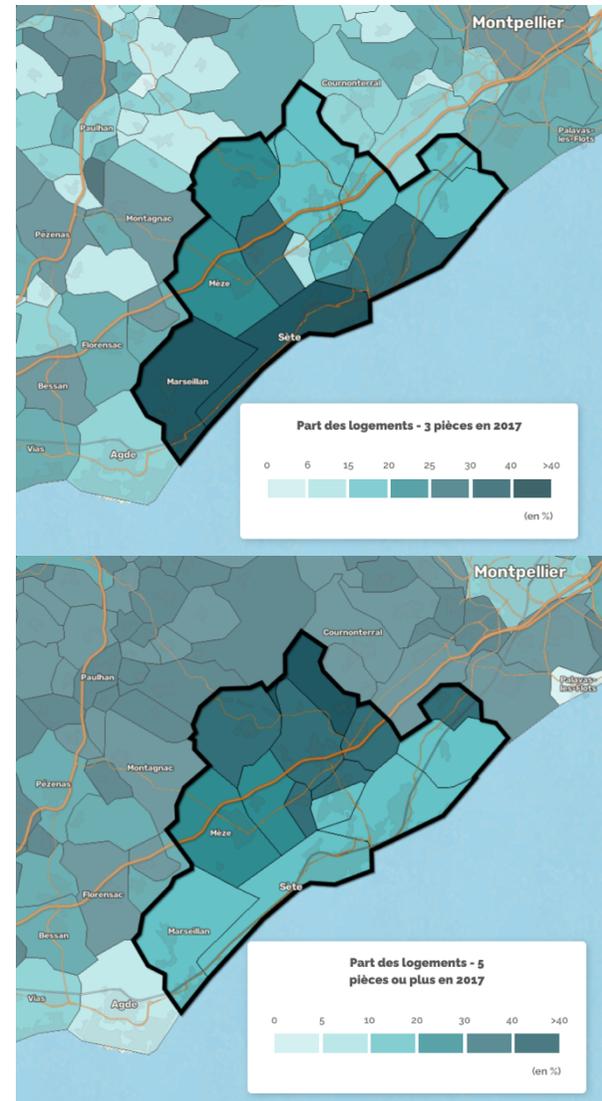
### Part des logements 2 pièces en 2017

(Source : INSEE – RP, 2020)



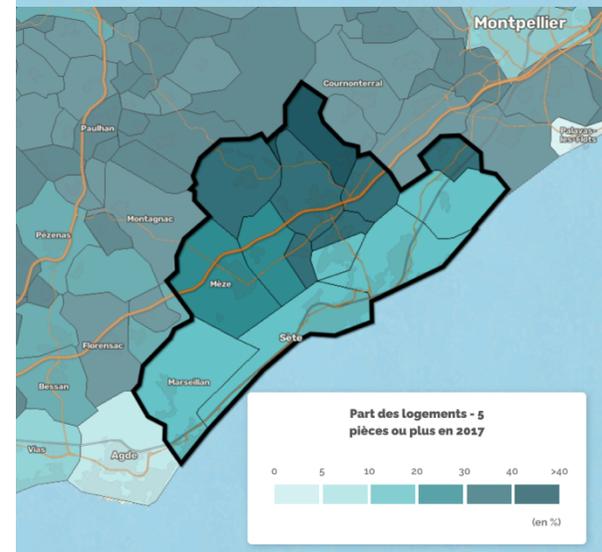
### Part des logements 3 pièces en 2017

(Source : INSEE – RP, 2020)



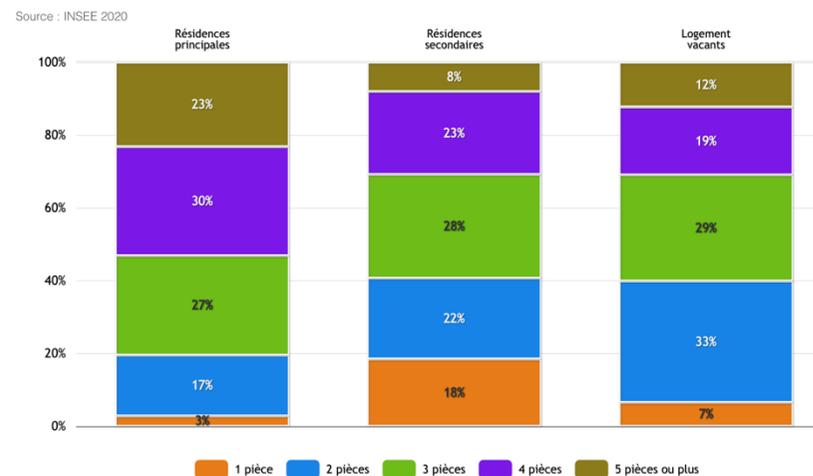
### Part des logements 5 pièces ou plus en 2017

(Source : INSEE – RP, 2020)



- Les différences significatives entre les résidences principales (RP) et les résidences secondaires ou occasionnelles (RS) s'observent sur les plus petits et les plus grands logements (1 pièce et 5 pièces et plus) qui représentent, en 2017, respectivement 3 % et 23 % du total des RP, contre 18 % et 8% du total des RS.
  - Les proportions de logements de 2, 3 et 4 pièces sont quasi-équivalente dans le parc de RS à l'échelle du SCoT, variant entre 22% et 28%.
  - Cela montre que la taille du logement n'est pas un facteur décisif du mode d'occupation, car ces catégories sont aussi les plus représentées dans le parc principal. En outre, l'évolution des modes de vie (bi-résidence, confort recherché, ...) tend à effacer plus encore les différences d'usages entre résidences principale et secondaire. Par exemple, un 2 pièces peut intéresser des actifs mais aussi des résidents occasionnels et bi-résidents, avec ou non la perspective à terme d'habiter de manière permanente dans le territoire (retraités).

### Nombre de pièces des résidences principales, secondaires et des logements vacants en 2017 :



### Taille des résidences principales en 2018

(Source : INSEE – RP, 2020)

- Les évolutions 2013-2018 de la composition du parc en termes de taille des résidences principales montrent une baisse des plus petits logements (1 pièce) au profit surtout des catégories 2 pièces, puis des 3 pièces déjà très représentés (27% du parc en 2018). De façon moindre, les grands logements (5 pièces et plus) augmentent dans 11 des 14 communes du SCoT et principalement celles du Nord du territoire ; la proportion de T5 diminue à Sète, Mireval et Balaruc-le-Vieux. La catégorie des 4 pièces, qui est la plus représentée dans le SCoT (30% du parc total), est celle qui augmente le moins rapidement avec une croissance 2 fois moins rapide que les logements de 3 pièces, et 4 fois moins rapide que les 2 pièces.

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
Sète	4%	25%	33%	24%	14%
Frontignan	1%	12%	28%	34%	25%
Méze	2%	13%	24%	37%	25%
Marseillan	2%	13%	29%	31%	25%
Balaruc-les-Bains	3%	13%	20%	32%	32%
Gigean	1%	10%	18%	36%	35%
Poussan	1%	10%	22%	32%	35%
Villeveyrac	1%	6%	17%	38%	39%
Vic-la-Gardiole	1%	26%	27%	23%	23%
Mireval	1%	8%	19%	34%	38%
Montbazin	2%	7%	18%	32%	42%
Balaruc-le-Vieux	1%	7%	19%	38%	36%
Loupian	1%	7%	23%	33%	37%
Bouzigues	4%	10%	16%	29%	42%
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>2%</b>	<b>17%</b>	<b>27%</b>	<b>30%</b>	<b>23%</b>



## Taille des résidences principales : variation 2013-2018

(Source : INSEE – RP, 2020)

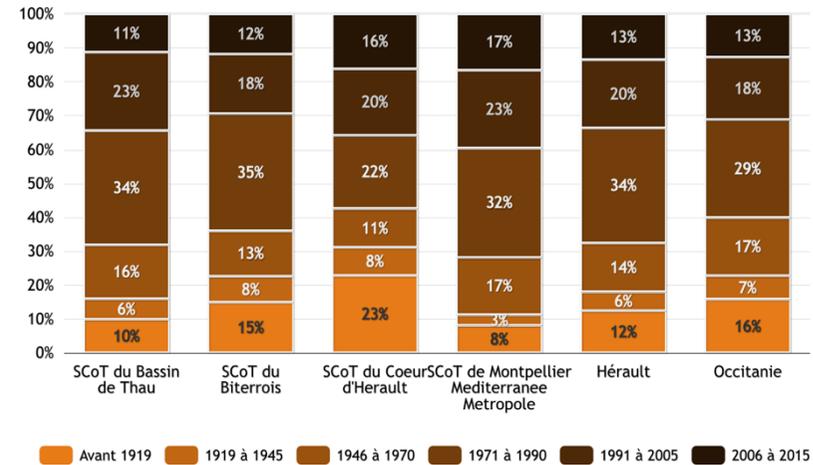
	1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces	
	Variation absolue	% par an	Variation absolue	% par an	Variation absolue	% par an	Variation absolue	% par an	Variation absolue	% par an
Sète	-193	-3,7 %	776	3,0 %	232	0,6 %	-141	-0,5 %	-263	-1,6 %
Frontignan	15	3,8 %	-22	-0,4 %	187	1,4 %	-82	-0,5 %	151	1,2 %
Méze	-18	-3,0 %	227	8,0 %	141	2,3 %	346	3,8 %	154	2,4 %
Marseillan	3	0,8 %	-8	-0,3 %	128	2,4 %	-14	-0,2 %	71	1,5 %
Balaruc-les-Bains	-85	-10,9 %	-19	-0,9 %	-15	-0,5 %	108	2,2 %	51	1,0 %
Gigean	-8	-6,1 %	64	6,0 %	82	3,9 %	11	0,2 %	102	2,5 %
Poussan	-6	-3,7 %	18	1,4 %	99	4,1 %	45	1,2 %	59	1,4 %
Villeveyrac	3	8,2 %	2	0,5 %	-32	-2,4 %	47	1,7 %	65	2,4 %
Vic-la-Gardirole	-12	-7,8 %	41	2,1 %	53	2,7 %	53	3,2 %	37	2,2 %
Mireval	4	6,7 %	-14	-2,4 %	37	3,1 %	31	1,4 %	-19	-0,7 %
Montbazin	-1	-1,1 %	7	1,7 %	-34	-3,0 %	32	1,8 %	36	1,5 %
Balaruc-le-Vieux	2	6,3 %	20	6,6 %	10	1,0 %	62	3,4 %	-42	-2,0 %
Loupian	-2	-3,7 %	-3	-1,0 %	14	1,4 %	-22	-1,4 %	66	4,3 %
Bouzigues	-5	-3,0 %	25	8,1 %	-2	-0,4 %	-20	-1,8 %	13	0,8 %
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>-302</b>	<b>-3,7 %</b>	<b>1 113</b>	<b>2,4 %</b>	<b>900</b>	<b>1,1 %</b>	<b>455</b>	<b>0,5 %</b>	<b>481</b>	<b>0,7 %</b>

➔ Des logements d'âge intermédiaire, essentiellement en ce qui concerne les résidences secondaires

- Les dates de construction des logements sur le territoire du Bassin de Thau sont pour un tiers antérieur à 1971, pour un tiers situé entre 1971 et 1990, et pour un dernier tiers ultérieur à 1990. Cette répartition « par tiers » se rapproche de celle observée à l'échelle de l'Hérault.
- Les résidences secondaires datant de la période 1971-1990 sont surreprésentés à hauteur de 44% de l'ensemble des résidences secondaires. A l'inverse, seules 6% des résidences secondaires datent de la période 2006-2015.
- Les dates de construction des résidences principales sont relativement homogènes, bien que la période 1971-1990 prédomine toujours.
- Les logements vacants sont essentiellement anciens, étant pour 39% d'entre eux antérieurs à 1945.

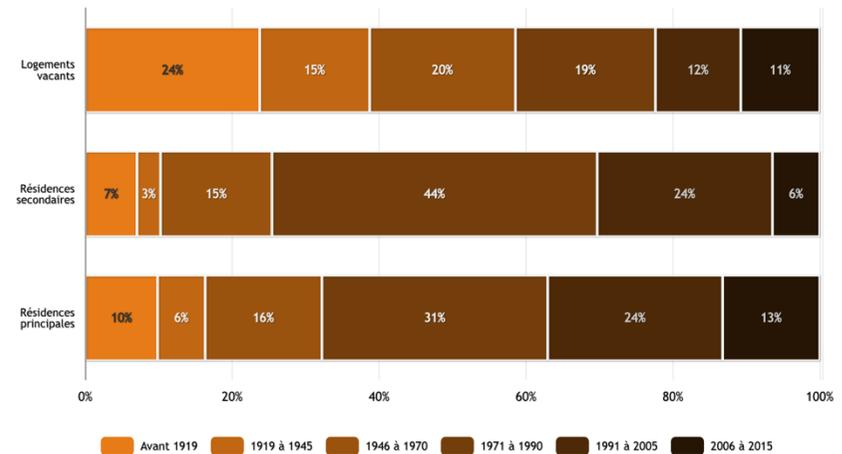
## Date de construction des logements :

Source : INSEE 2021



## Dates de construction par type de logements :

Source : INSEE 2021



## Des types variés d'occupation des logements, mais qui évoluent peu

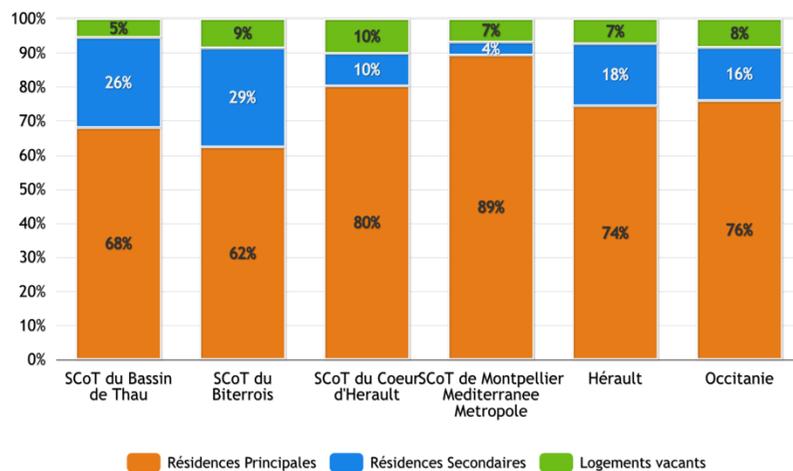
### Une forte disparité territoriale selon les typologies d'occupation (2018)

Trois typologies d'occupation composent un parc de logement : les résidences principales (RP), les résidences secondaires et occasionnelles (RS), et les logements vacants (LV).

- Territoire littoral et touristique, le Bassin de Thau accueille 26% de résidences secondaires et occasionnelles au sein de son parc total de logements ; ce taux étant bien plus élevé qu'à l'échelle de l'Hérault (18%).
- Le SCoT du Biterrois affiche aussi une part importante de résidences secondaires avec 29%, également du fait d'un territoire littoral attractif avec Agde notamment. En revanche, dans la métropole Montpelliéraine les RS représentent 4% de son parc total.
- Le Bassin de Thau est à l'interface de ces deux compositions : les communes du nord de Thau comportent moins de 5% de RS au sein de leur parc, alors que celles du sud en comportent entre 20 et 30%, et même plus de 50% à Marseillan et Balaruc-les-Bains.

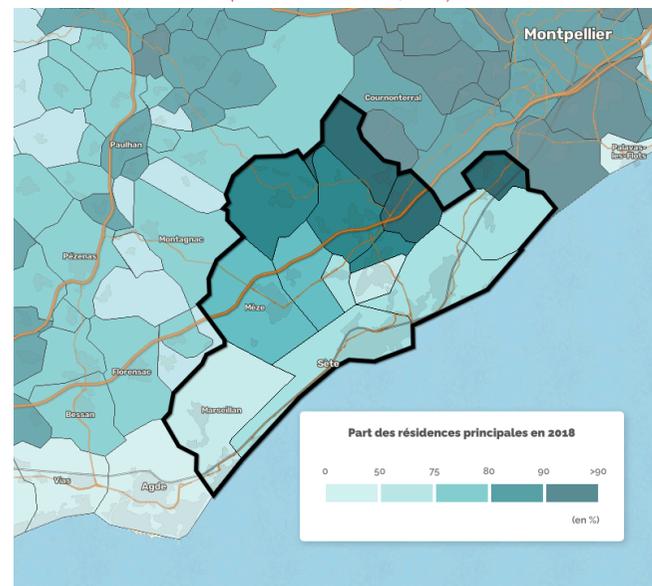
### Typologie du parc de logements :

Source : INSEE 2021



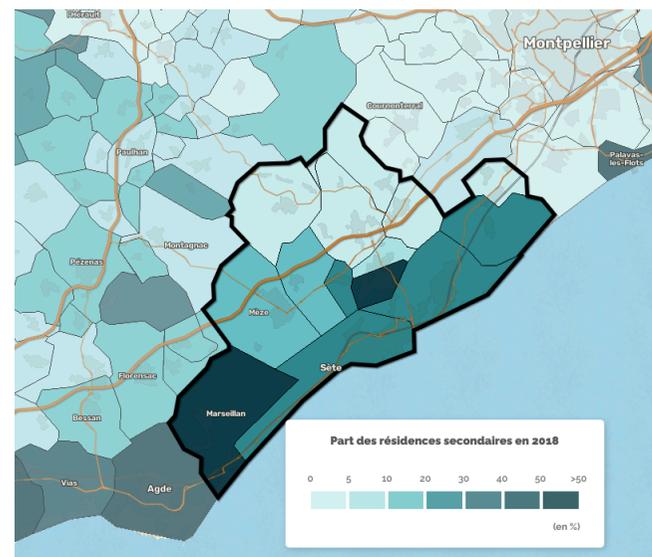
### Part des résidences principales en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



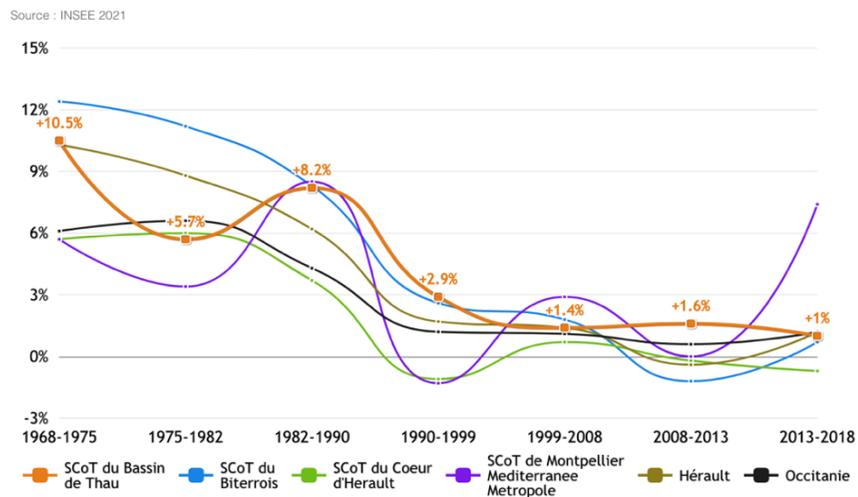
### Part des résidences secondaires et occasionnelles en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)

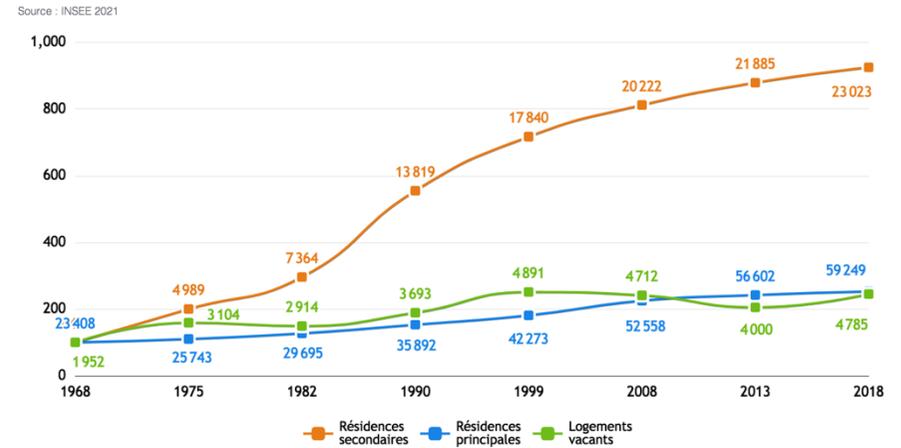


- Un ralentissement marqué du rythme de croissance des résidences secondaires depuis 1990/1999 ; rythme se rapprochant de celui de résidences principales sur 2008-2018.
- A partir des années 90, le rythme de croissance de résidences secondaires ralentit notablement dans le Bassin de Thau, mais aussi les territoires avoisinants.
  - De 1968 à 1990, les taux de croissance moyens des résidences secondaires étaient supérieurs à 3% / an dans le Bassin de Thau, les trois territoires qui lui sont limitrophes, ainsi qu'à l'échelle de l'Occitanie et de l'Hérault.
  - Depuis 1990, ces taux ont tous été inférieurs à 3% à une exception près. Le Bassin de Thau reste toutefois l'un des territoires où la croissance des résidences secondaires est la plus forte comparativement à ses voisins (+1,6% entre 2008 et 2013).
- Ainsi, depuis 1990 la répartition entre résidences principales et secondaires reste stable représentant entre 26% et 27% du parc de logements.
- Sur 2008-2018, les taux de croissance moyens annuels des résidences secondaires (1,3%/an) et principales (1,2%/an) sont similaires.

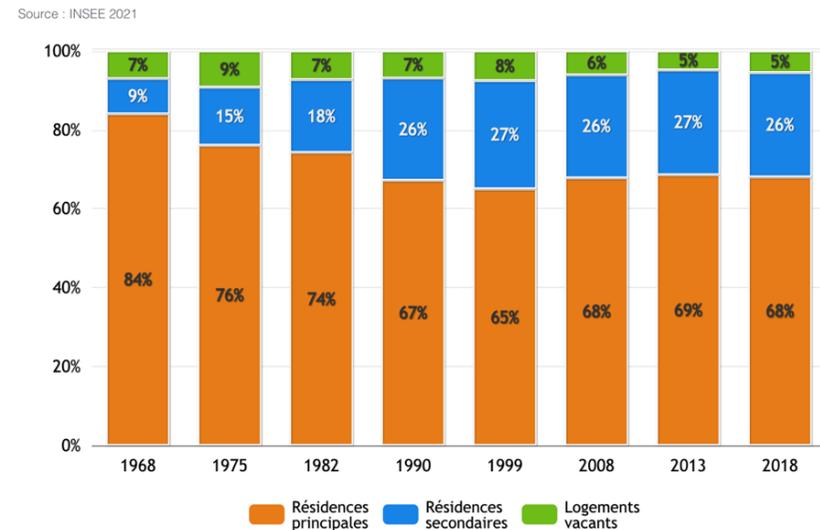
### Évolution moyenne annuelle des résidences secondaires depuis 1968 :



### Évolution des résidences principales, secondaires et logements vacants (Base 100) :



### Part des résidences principales, secondaires et logements vacants depuis 1968 :



- ➔ Une croissance des résidences principales qui elle aussi ralentit sur 2008-2018 avec un rythme 2 fois inférieur à celui de 1999-2008.

### Taux moyens de croissance annuelle des logements par type d'occupation

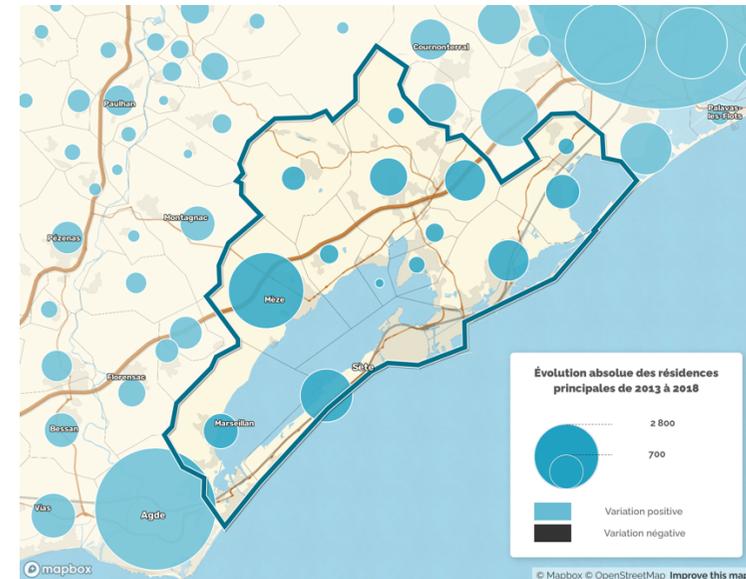
(Source : INSEE – RP, 2021)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2018
<b>Résidences principales</b>	1,4%	2,1%	2,4%	1,8%	2,4%	1,2%
<b>Résidences secondaires</b>	10,5%	5,7%	8,2%	2,9%	1,4%	1,3%
<b>Logements vacants</b>	6,9%	-0,9%	3,0%	3,2%	-0,4%	0,2%
<b>Parc total SCoT</b>	<b>2,8 %</b>	<b>2,4 %</b>	<b>3,7 %</b>	<b>2,2 %</b>	<b>2,0 %</b>	<b>1,2 %</b>

- ➔ Une distinction Nord/Sud dans les typologies d'occupation des logements du territoire du SCoT, et de plus fortes variations dans l'évolution des résidences secondaires que des résidences principales sur 2008-2018.
  - Trois communes du Sud concentrent 79% de la croissance des résidences secondaires du territoire (+2 801) sur la période 2008-2018 : Sète (+1 067), Marseillan (+786) et Mèze (+368). Quelques communes du Nord du SCoT affichent des taux moyens de croissance annuelle élevés telles que Montbazin (+4,1%) ou Poussan (3,6%) du fait d'un nombre de résidences secondaires initialement faible. Ce n'est pour autant pas le cas de Vic-la-Gardiole, qui voit son parc de résidences secondaires baisser de 279 logements sur la décennie.
  - Les résidences principales ont connu un plus fort rythme de croissance dans les communes les moins urbaines du Nord du territoire, affichant pour la plupart des taux entre 1,4 et 2,8%/an alors que celui de Sète, Frontignan et Marseillan s'est établi entre 0,7% et 1%/an.
  - Le taux moyen de croissance annuelle des résidences principales a varié entre +0,7% pour Frontignan et +2,8% pour Gigan et Poussan. A l'inverse, les résidences secondaires ont connu de plus fortes variations allant de -3,5% /an pour Vic-la-Gardiole à +4,2%/an pour Mèze.

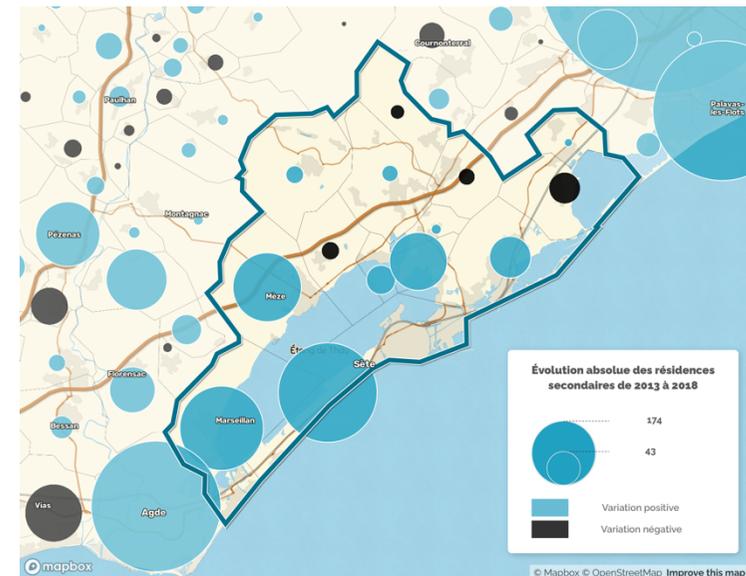
### Évolution absolue des résidences principales entre 2013 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



### Évolution absolue des résidences secondaires entre 2013 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



## Évolution des logements par type d'occupation entre 2008 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)

	Résidences principales en 2008	Résidences principales en 2018	TCAM RP 2008 à 2018	Résidences secondaires en 2008	Résidences secondaires en 2018	TCAM RS 2008 à 2018
Sète	21 232	22 884	0,8%	5 819	6 886	1,7%
Frontignan	9 513	10 162	0,7%	2 818	3 165	1,2%
Mèze	4 529	5 537	2,0%	733	1 101	4,2%
Marseillan	3 476	3 844	1,0%	5 526	6 312	1,3%
Balaruc-les-Bains	2 866	3 284	1,4%	3 585	4 061	1,3%
Gigean	1 958	2 575	2,8%	37	44	1,7%
Poussan	1 886	2 490	2,8%	72	103	3,6%
Villeveyrac	1 169	1 498	2,5%	103	79	-2,6%
Vic-la-Gardiole	1 297	1 603	2,1%	937	658	-3,5%
Mireval	1 265	1 375	0,8%	47	57	1,9%
Montbazin	1 070	1 182	1,0%	28	42	4,1%
Balaruc-le-Vieux	803	1 089	3,1%	95	110	1,5%
Loupian	831	957	1,4%	237	183	-2,6%
Bouzigues	664	769	1,5%	184	223	1,9%
<b>SCoT du Bassin de</b>	<b>52 558</b>	<b>59 249</b>	<b>1,2%</b>	<b>20 222</b>	<b>23 023</b>	<b>1,3%</b>

- Un volume de logements vacants qui a diminué de 2% au cours des 20 dernières années et un taux de vacance en 2018 peu élevé à l'échelle du SCoT

*Logements vacants selon l'INSEE : Logement inoccupé car proposé à la vente ou à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ou gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire.*

*La lecture de la vacance de l'INSEE intègre des logements qui ne dépendent pas seulement de la vacance structurelle, mais aussi de la vacance fonctionnelle, c'est-à-dire nécessaire au fonctionnement « normal » du parc de logement. Celle-ci intègre dans son décompte par exemple les logements venant d'être construits ou remis à la vente ou à la location qui ne sont pas occupés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, alors qu'ils vont être occupés dans des délais plus ou moins courts. La vacance fonctionnelle tend ainsi à être plus marquée dans les secteurs où les logements commencés ont été plus nombreux.*

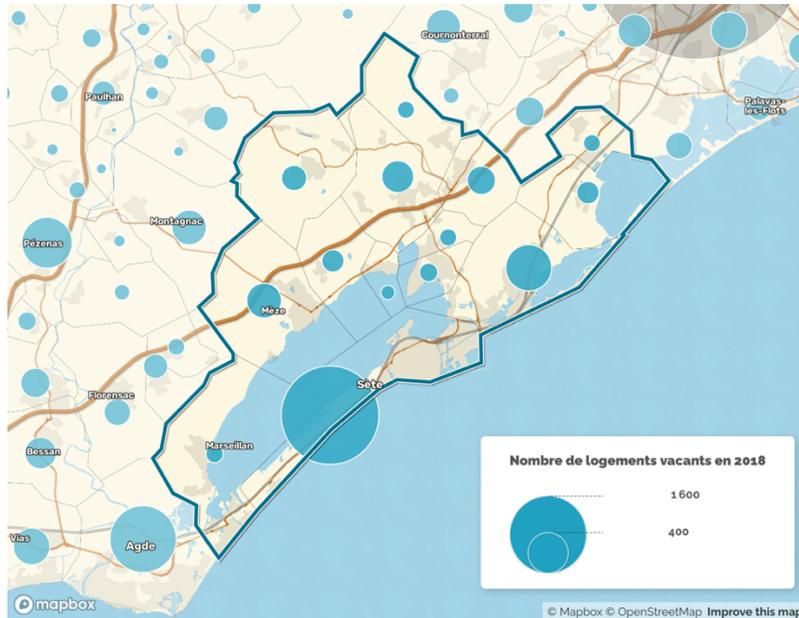
- Un volume de logements vacants qui a diminué d'environ 100 unités sur 1999–2018.
  - En 2018, les logements vacants sont au nombre de 4 785 dans le territoire du SCoT, contre 4 712 en 2008 et 4 891 en 1999.
  - Sur 1982-1999, les logements vacants augmentaient en suivant le rythme de croissance du parc total, avec environ 3% de taux de croissance annuelle en moyenne. Puis à partir de 1999, la vacance baisse.
  - Cette baisse s'accroît à -3,2%/an en moyenne sur la période 2008-2013, puis on observe un rebond à + 3,6% entre 2013-2018. Les territoires de comparaison n'ont pas connu de telles oscillations sur la période récente.
  - Ces oscillations enregistrées dans le territoire du SCoT pourraient être le fait d'à-coups dans la mise sur le marché d'opérations de logements en renouvellement urbain ou en extension, mais aussi d'un niveau de construction qui a notamment permis un regain de vacance fonctionnelle dans les communes où le taux de vacance était déjà très bas (Frontignan par exemple qui affichait un taux de vacance de 2% en 2013).



- Sur la période 2013-2018, le rebond du nombre de logements vacants découle principalement de la hausse enregistrée dans les communes de Sète et Frontignan (+659).
- En tout état de causes sur 2008-2018 le volume de logements vacants reste globalement stable.

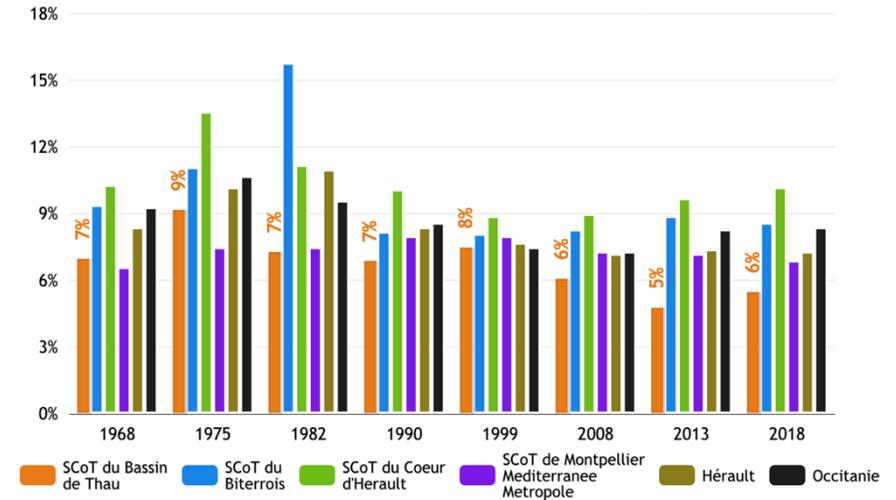
### Nombre de logements vacants en 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)



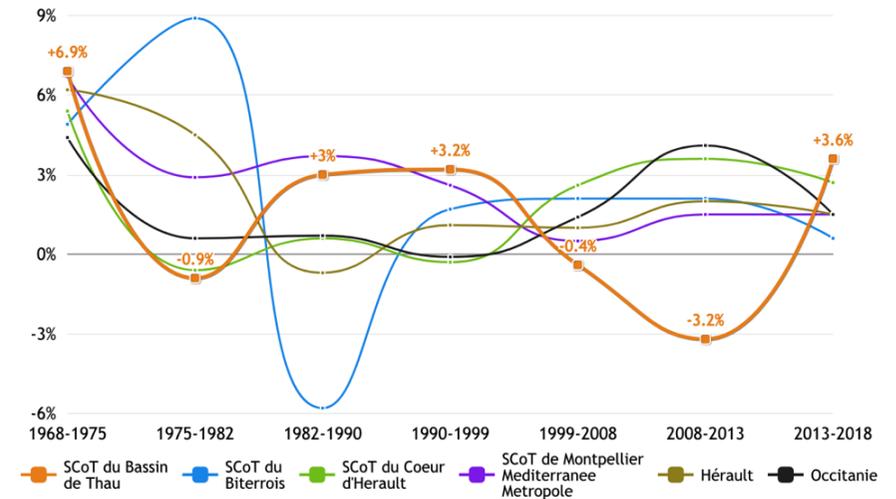
### Part des logements vacants depuis 1968 :

Source : INSEE 2021



### Évolution moyenne annuelle des logements vacants depuis 1968 :

Source : INSEE 2021



➤ Un taux de logements vacants en 2018 peu élevé à l'échelle du SCoT : 5,5%.

- La part de logements vacants sur l'ensemble du parc du SCoT a baissé de 8% en 1999 à un taux de 5,5% en 2018 ; taux qui n'est pas élevé bien que localement il existe des poches de vacance plus marquée, notamment à Sète, Villeveyrac par exemple. Les communes de Balaruc-les-Bains et Marseillan affichent une vacance extrêmement faible (environ 1%) ; traduisant une très forte tension dans le fonctionnement du parc.
- Comparativement aux territoires limitrophes et englobants (département, région), le Bassin de Thau affiche une part de logements vacants plus faible sur la plupart des périodes depuis 1968.
  - Les SCoT du Biterrois et du Cœur d'Hérault ont une part de logements vacants supérieure sur l'ensemble des périodes.
  - A l'exception de 1999, la part de vacance dans le Bassin de Thau a toujours été inférieure aux parts départementales et régionales.
  - Le SCoT Montpelliérain est stable avec une part de logements vacants située entre 6 et 8% sur l'ensemble des périodes mais qui est supérieure à celle du Bassin de Thau depuis 1999.

➤ Des situations locales différenciées :

- L'ensemble des 3 communes de Sète, Frontignan et Marseillan a vu son nombre de logements vacants diminué d'un quart entre 1999 et 2018 (passant de 4 116 à 3 217).
- Dans la même période, les logements vacants ont augmenté dans toutes les autres communes, mais les situations locales sont différenciées :
  - Les communes où le taux de vacance était très bas en 1999 et qui ont regagné en fluidité du parc avec un taux de 5 ou 6 % de vacance en 2018 : Vic-la-Gardirole, Mireval, Balaruc-le-Vieux.
  - Les communes où le taux de vacance a peu évolué et se situe à 5% / 7% en 2018 : Mèze, Gigean, Montbazin, Bouzigues.
  - Balaruc-les-Bains, avec un taux de vacance très faible (1%).

- Les communes avec un taux de vacance de 9 à 10% en 2018 : Poussan, mais aussi Villeveyrac et Loupian où notamment les centres anciens peuvent comporter des cas de vacance.

### Logements vacants : nombre, variation et taux 1999-2018

(Source : INSEE – RP, 2021)

	Logements vacants en 1999	Logements vacants en 2008	Logements vacants en 2013	Logements vacants en 2018	Variation relative des logements vacants 1999-2018	Part des logements vacants en 1999	Part des logements vacants en 2018
Sète	2 977	2 416	2 156	2 581	-13,3 %	11%	8%
Frontignan	883	371	326	560	-36,6 %	9%	4%
Mèze	230	354	399	318	38,1 %	6%	5%
Marseillan	256	446	109	76	-70,3 %	3%	1%
Balaruc-les-Bains	45	184	100	87	93,5 %	1%	1%
Gigean	99	153	189	206	108,1 %	7%	7%
Poussan	89	355	122	267	200,2 %	5%	9%
Villeveyrac	117	72	136	165	40,8 %	11%	9%
Vic-la-Gardirole	23	101	113	128	456,2 %	1%	5%
Mireval	37	40	55	72	95,9 %	3%	5%
Montbazin	42	59	87	73	73,8 %	5%	6%
Balaruc-le-Vieux	21	21	36	75	255,0 %	3%	6%
Loupian	32	84	117	128	301,5 %	4%	10%
Bouzigues	40	57	54	49	23,5 %	6%	5%
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>4 891</b>	<b>4 712</b>	<b>4 000</b>	<b>4 785</b>	<b>-2,2 %</b>	<b>8%</b>	<b>5%</b>

### Variation absolue de logements vacants sur 2013-2018

(Source : INSEE – RP, 2021)

	Part des logements vacants			
	1999	2008	2013	2018
Sète	11%	8%	7%	8%
Frontignan	9%	3%	2%	4%
Mèze	6%	6%	7%	5%
Marseillan	3%	5%	1%	1%
Balaruc-les-Bains	1%	3%	1%	1%
Gigean	7%	7%	7%	7%
Poussan	5%	15%	5%	9%
Villeveyrac	11%	5%	8%	9%
Vic-la-Gardirole	1%	4%	5%	5%
Mireval	3%	3%	4%	5%
Montbazin	5%	5%	7%	6%
Balaruc-le-Vieux	3%	2%	3%	6%
Loupian	4%	7%	10%	10%
Bouzigues	6%	6%	5%	5%
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>



## Une production de logements tonique et orientée sur le collectif

- Sur 2009-2018, une production à l'échelle du SCoT de 863 logements par an en moyenne.
  - Au cours de cette période les communes de Sète, Frontignan et Mèze ont contribué à hauteur des deux tiers de la production totale de logements du SCoT, soit : 37 % à Sète, 14% à Frontignan et 13% à Mèze.

### Nombre des logements commencés par communes entre 2009 et 2018

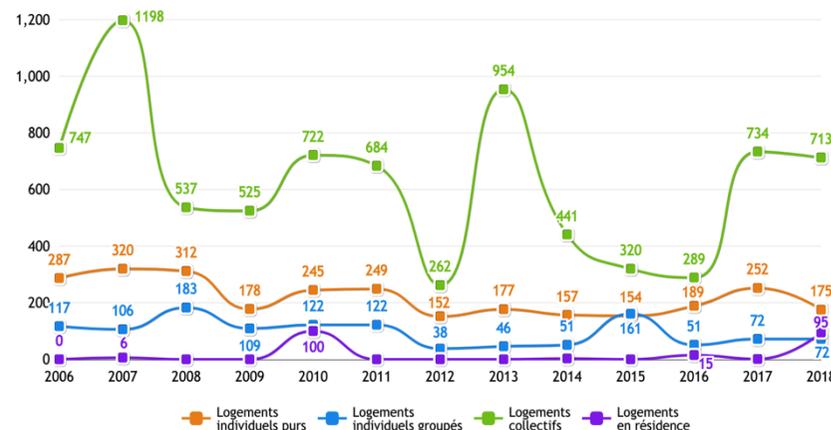
(Source : Sit@del)

Commune	Logements commencés entre 2009 et 2018 inclus	Logements commencés en moyenne par an	Poids au sein du SCoT
Sète	3 169	317	37%
Frontignan	1 216	122	14%
Mèze	1 085	109	13%
Marseillan	693	69	8%
Balaruc-les-Bains	487	49	6%
Gigean	502	50	6%
Poussan	407	41	5%
Villeveyrac	268	27	3%
Vic-la-Gardirole	115	12	1%
Mireval	153	15	2%
Montbazin	79	8	1%
Balaruc-le-Vieux	319	32	4%
Loupian	59	6	1%
Bouzigues	78	8	1%
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>8 630</b>	<b>863</b>	<b>100%</b>

- Cette production est très tournée vers les biens collectifs.
  - Depuis 2008, les logements collectifs commencés représentent 64% de la production de logements, avec une production annuelle variant selon les années entre 262 et 954 (l'année 2007 ayant marqué un haut à 1 198).
  - Avec une part de logements commencés en collectif proche de celle du SCoT Montpelliérain (70%), le territoire affirme un caractère plus urbain dans sa production de logement, notamment au regard de ses voisins du SCoT du Biterrois (38%) et surtout du SCoT Cœur d'Hérault (16%).

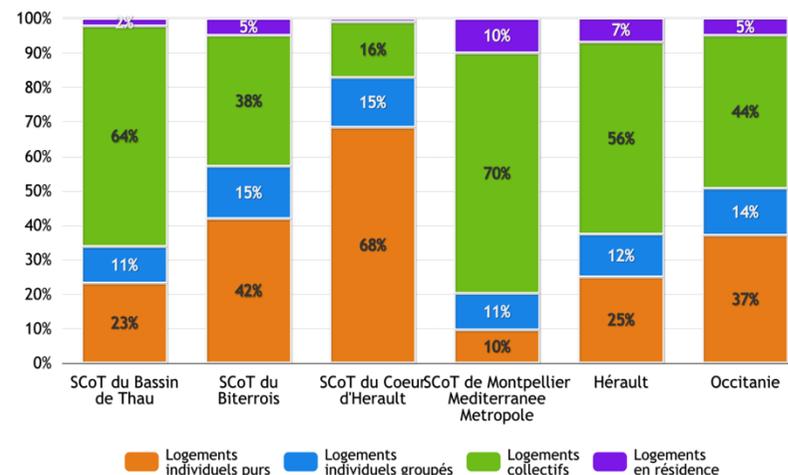
### Évolution des logements commencés par type depuis 2006 :

Source : SITADEL2



### Part des logements commencés par types depuis 2008 :

Source : SITADEL2

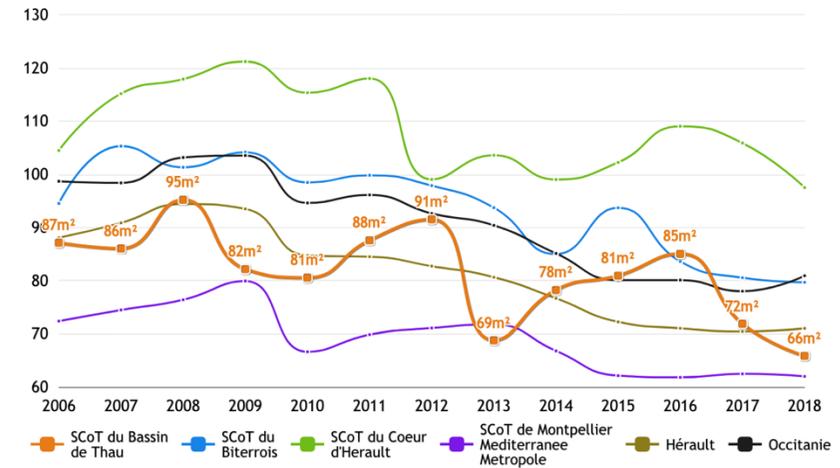


➤ Des surfaces de logements qui diminuent

- En tendance, la surface moyenne des logements commencés diminuent sur 2006-2018, dans le Bassin de Thau et les territoires limitrophes et englobants.
  - Cette surface moyenne passe de 87m<sup>2</sup> en 2006 à 66m<sup>2</sup> en 2018, avec un seuil de 80m<sup>2</sup> franchis en 2012 et des moyennes annuelles qui restent fréquemment en dessous depuis lors.
  - Le département de l'Hérault, duquel se reproche le Bassin de Thau dans la répartition des types de logement, est passé de 88m<sup>2</sup> à 71m<sup>2</sup> au cours de ces 12 années.
- Cette tendance tend à s'expliquer par plusieurs facteurs :
  - L'augmentation de la part des appartements sur le territoire du SCoT par rapport à la part des maisons, en lien les 64% des logements commencés qui le sont en collectif.
  - L'évolution des modes de vie, la réduction de la taille des ménages, la rareté et les coûts croissant du foncier contribuent à orienter le marché vers des logements moins grands.
- Plus spécifiquement sur 2013-2018 dans le Bassin de Thau :
  - Les logements commencés sont en moyenne inférieurs à 110m<sup>2</sup> dans la plupart des communes.
  - Une distinction s'observe entre les communes plus urbaines du Sud dont la surface moyenne est inférieure à 80m<sup>2</sup>, et les communes moins urbaines du Nord qui, à l'exception de Mireval, affichent une moyenne supérieure à 80m<sup>2</sup>.
  - Les écarts notables qui existent, entre Sète (<65m<sup>2</sup>) et les communes de Villeveyrac et Loupian (>110m<sup>2</sup>) notamment, illustrent des productions de biens de nature différente.

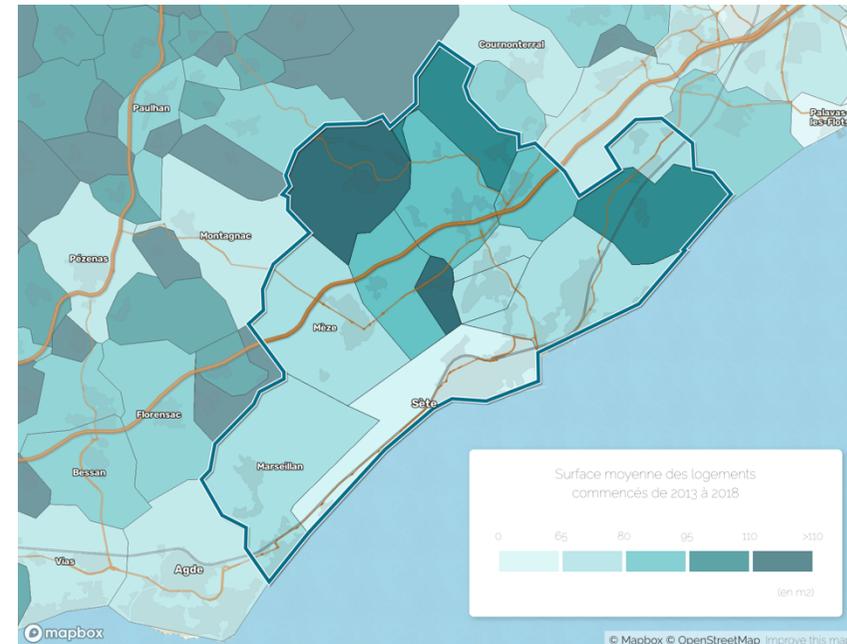
Évolution de la surfaces moyenne des logements commencés depuis 2006 :

Source : SITADEL2



Surface moyenne des logements commencés entre 2013 et 2018

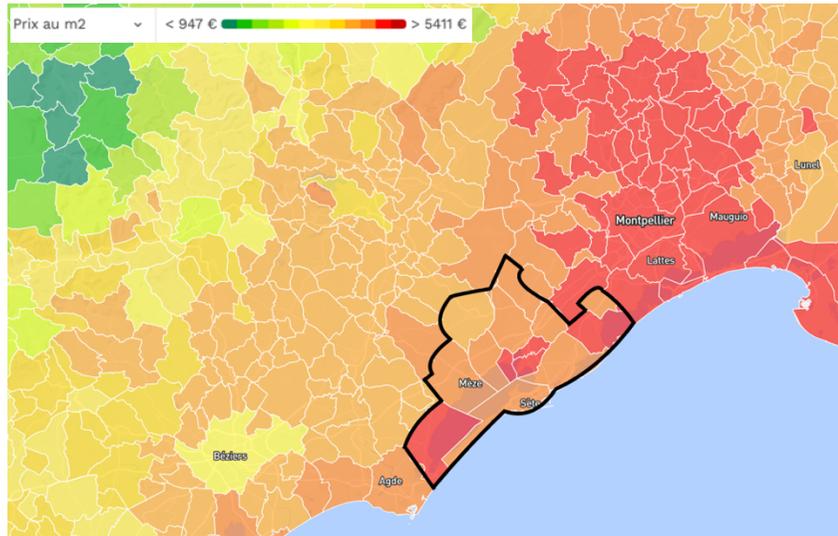
(Source : Sit@del)



- Des prix du logement élevés sur l'ensemble du territoire.

### Prix de vente de l'immobilier (maison et appartements) en €/m<sup>2</sup> en 2021

(Source : meilleursagents)



### Prix moyen de l'immobilier en €/m<sup>2</sup> en 2021 par commune

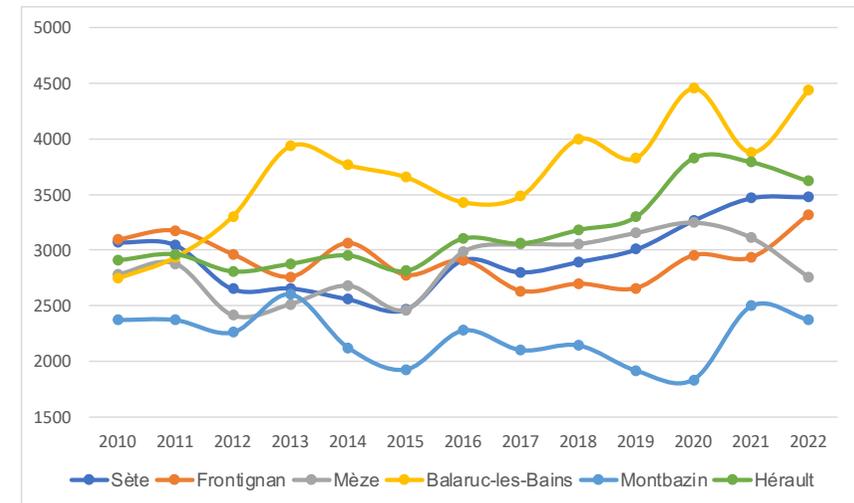
(Source : meilleursagents)

Commune	Prix moyen au m <sup>2</sup> en €		
	Appartement	Maison	Loyer
Sète	2 946	4 154	12,2
Frontignan	2 871	3 407	12,8
Mèze	2 974	3 338	12,5
Marseillan	3 344	3 470	12,2
Balaruc-les-Bains	3 832	3 604	12,7
Gigean	2 539	3 134	12,2
Poussan	2 470	3 210	12,2
Villeveyrac	2 084	2 654	11,5
Vic-la-Gardiole	2 821	3 509	12,3
Mireval	2 768	3 352	12,4
Montbazin	2 174	2 970	11,7
Balaruc-le-Vieux	3 153	3 768	13,0
Loupian	2 444	2 991	12,2
Bouzigues	2 765	3 973	12,4

- Les prix de l'immobilier local s'inscrivent dans une dynamique portée par l'attractivité du cadre de vie exceptionnel du territoire, du littoral, et par la proximité de la métropole Montpellieraine. En effet, les agglomérations de Béziers et de Narbonne ne bénéficient pas d'un engouement aussi fort sur le marché que le secteur Montpellierain.
- Une très légère baisse des prix de l'immobilier peut être observée dans de nombreuses communes de 2010 à 2015. Depuis 2015, les prix paraissent repartir à la hausse d'une manière générale, à l'échelle départementale et locale.

### Évolution des prix/m en €/m<sup>2</sup> moyens (appartements) de 2010 à 2022

(Source : consortium-immobilier.fr)



- Des transactions portant sur des surfaces petites à moyennes
  - Le nombre de transactions foncières liées à l'habitat (maisons et appartements) entre 2014 et 2020 a été de 14 557, soit 2 426 transactions par an en moyenne.
  - La valeur moyenne des biens échangés a été de 178 000 € et de 2 563 €/m<sup>2</sup>.
  - La surface bâtie moyenne des transactions pour l'habitat est de 69m<sup>2</sup>. Des différences allant du simple au double existe entre les communes, avec 49m<sup>2</sup> pour Vic-la-Gardiole et 101m<sup>2</sup> pour Gigean.

### Transactions foncières liées à l'habitat entre 2014 et 2020

(Source : CEREMA – DVF, 2021)

	Nombre de transaction - Habitat	Valeur moyenne des transactions - Habitat	Valeur moyenne/m <sup>2</sup> des transactions - Habitat	Surface bâtie moyenne des transactions en m <sup>2</sup> - Habitat
Sète	6 042	165 454€	2 506€	66
Frontignan	2 220	180 671€	2 581€	70
Marseillan	1 509	156 028€	2 678€	58
Balaruc-les-Bains	1 256	160 474€	2 890€	56
Mèze	1 079	208 315€	2 586€	81
Gigean	455	238 361€	2 355€	101
Vic-la-Gardiole	408	159 924€	3 271€	49
Poussan	407	215 077€	2 380€	90
Montbazin	223	207 112€	2 132€	97
Villeveyrac	212	199 850€	2 046€	98
Mireval	211	228 127€	2 687€	85
Balaruc-le-Vieux	210	261 491€	2 846€	92
Loupien	172	187 265€	2 304€	81
Bouzigues	162	277 629€	2 836€	98
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>14 557</b>	<b>177 898€</b>	<b>2 563€</b>	<b>69</b>

- Beaucoup d'allocataires des aides au logement avec des taux d'effort élevé des ménages pour se loger dans le parc privé
  - Le diagnostic du PLH (2019-2024) de Sète Agglopol Méditerranée met en évidence que plus de la moitié des allocataires des aides au logement se trouvent dans le parc locatif public et qu'une part non négligeable de ces allocataires est logée dans le parc locatif privé (en 2015).
  - Parmi ces allocataires du parc privé (location et accession), un pourcentage élevé de ménage présente un taux d'effort maximal pour se loger (c'est-à-dire consacrant plus de 30% de leurs dépenses pour se loger). Les ménages dans ce cas sont beaucoup plus rares au sein du parc locatif social.

### Taux de couverture des aides au logement et taux d'effort des ménages (>30% des dépenses) pour se loger

(Source : PLH (2019-2024) de Sète Agglopol Méditerranée – Filocom – traitement GTC)

	Taux de couverture des aides au logement			
	Parc locatif privé	Parc locatif public	Propriétaire occupant	Total
BALARUC-LES-BAINS	38%	55%	2%	16%
BALARUC-LE-VIEUX	36%	70%	3%	12%
BOUZIGUES	30%	-	1%	-
FRONTIGNAN	39%	58%	3%	22%
GIGEAN	41%	60%	6%	18%
LOUPIAN	47%	48%	4%	15%
MARSEILLAN	46%	93%	3%	21%
MEZE	40%	68%	3%	20%
MIREVAL	39%	40%	2%	13%
MONTBAZIN	41%	123%	4%	16%
POUSSAN	44%	42%	4%	16%
SETE	51%	72%	2%	32%
VIC-LA-GARDIOLE	44%	-	3%	-
VILLEVEYRAC	49%	-	4%	-
<b>SAM</b>	<b>46%</b>	<b>68%</b>	<b>3%</b>	<b>24%</b>

Source : CAF 2015, Filocom 2015 - Traitement GTC

	Parc locatif privé		Parc locatif social		Accession	
	Nombre d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	% d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	Nombre d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	% d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	Nombre d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%	% d'allocataires (APL) dont le taux d'effort est supérieur à 30%
SAM	2659	33%	217	5%	290	33%
Hérault	28476	28%	2551	7%	2556	30%

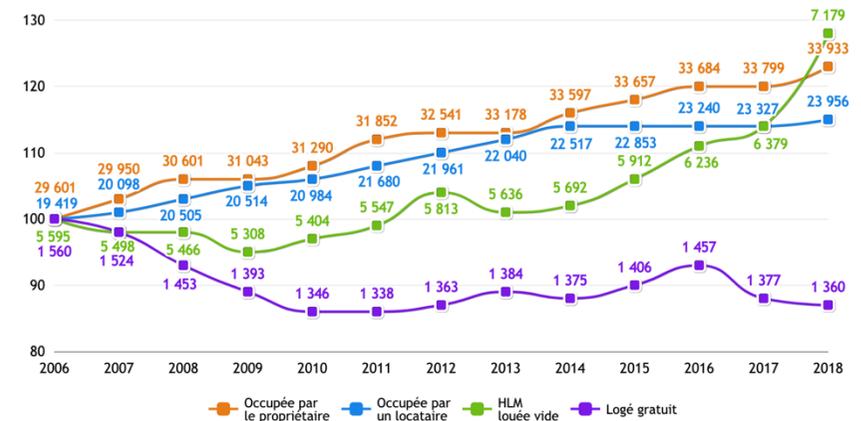


➡ Peu de nouveaux locataires, sauf en HLM.

- En 2018, les résidences principales sont occupées à 51% par des propriétaires, à 36% par des locataires, à 11% par des locataires en HLM louées vides, et à 0,02% par des personnes logées gratuitement.
- Depuis 2014 le rythme de croissance des locataires dans le parc privé (en résidence principale) ralentit alors qu'entre 2006 et 2014 les courbes de propriétaires et locataires tendaient globalement à se suivre. Au-delà de la question du prix élevé des loyers, cette tendance interpelle aussi sur la disponibilité et de l'adaptation des produits locatifs face à la demande (décohabitations des jeunes, jeunes actifs, familles recherchant un grand logement, ...).
- A partir de 2014, le nombre de locataires en HLM a connu une forte hausse, notamment sur 2017-2018 ; ce qui témoigne des efforts des communes dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.

### Évolution des statuts d'occupation des résidences principales depuis 2006 (base 100)

(Source : INSEE – RP, 2021)



- Sur 2013-2018, 18% de la production de nouveaux logements ont servi à l'accueil de nouveaux habitants, les 82 % restant ayant permis le maintien du même nombre d'habitants et le fonctionnement du parc de logements (dont l'évolution des résidences secondaires).

*La notion de point mort désigne le nombre annuel de nouveaux logements à construire pour assurer un maintien de la population déjà présente sur un territoire. Il intègre le desserrement des ménages, l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires, et la destruction des logements. C'est du fait de sa prise en compte, grâce à une production suffisante de logements neufs, que le point mort permet l'évolution du parc, avec l'évolution des résidences secondaires et l'évolution des logements vacants.*

En effet, sur une production à l'échelle du SCoT de 817 logements / an en moyenne entre 2013 et 2018 :

- 665 logements/an ont servi à couvrir les besoins du point mort, à savoir :
    - 157 logements/an pour compenser les logements devenus vacants.
    - 228 logements/an qui sont devenus des résidences secondaires.
    - 381 logements/an pour répondre au desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logement liée au vieillissement, divorces, etc).
- Parallèlement, le renouvellement de bâtiments et les divisions de logements ont la création 101 logements supplémentaires par an, ce qui réduit d'autant le chiffre du poids mort.

- 148 logements / ans ont servi à l'accueil de nouveaux habitants.

Ainsi, ce sont en moyenne 46% de la production de logements qui ont servi à assurer le maintien du même nombre d'habitants dans le territoire du SCoT, tandis que 18% ont permis l'accueil de nouveaux arrivants et 46% le fonctionnement du parc de logement et l'évolution des résidences secondaires.

**Pour l'avenir, le seul maintien de la population à son niveau de 2018 impliquera un besoin élevé en logements.**

## Point mort 2013-2018 à l'échelle du territoire du Bassin de Thau, en nombre de logements par an

(Source : Sit@del, INSEE, traitement Observ'au)



➤ Des déclinaisons particulières du point mort selon les communes

*Le calcul du point mort se base sur les données Sit@del. Aussi, est-il recommandé de tenir compte du caractère indicatif de ces données.*

**Décomposition du point mort par commune (2013-2017), en nombre de logements par an**

*(Source : Sit@del, INSEE, traitement Observ'au)*

	Desserrement	Évolution résidences secondaires	Évolution logements vacants	Renouvellement du parc	Point mort	Construction de logements neufs	Logements pour l'accueil des nouveaux habitants
Sète	137	86	85	42	349	294	-54
Frontignan	63	15	47	32	156	143	-13
Balaruc-les-Bains	6	29	-3	27	60	62	2
Marseillan	38	61	-7	-54	39	37	-2
Poussan	24	2	29	-24	31	50	19
Balaruc-le-Vieux	10	1	8	-3	15	16	1
Mèze	51	41	-16	-72	4	122	119
Bouzigues	8	7	-1	-2	12	6	-6
Mireval	8	1	4	-2	10	10	0
Montbazin	12	-2	-3	2	10	6	-4
Villeveyrac	5	3	6	-6	7	19	12
Loupian	8	-3	2	-2	4	7	3
Gigean	21	-3	3	-22	0	29	29
Vic-la-Gardiole	7	-9	3	-15	-14	13	27

- Sète et Frontignan peinent à produire suffisamment de logements pour compenser le point mort, cela tient notamment d'un volume non négligeable de logements à produire pour répondre au besoin du desserrement des ménages. Le volume de résidence secondaire n'est pas négligeable non plus à Sète (cf. ci-après).
- Le renouvellement important du parc sur les communes de Mèze et Marseillan a permis de compenser le desserrement et l'évolution vers les résidences secondaires.
- Les communes plus urbaines et littorales du Sud du territoire (Sète, Balaruc-les-Bains, Marseillan, Mèze) affichent une forte évolution vers les résidences secondaires, ce qui représente une part importante du point mort, et donc des nouveaux logements. Toutefois, il ne faut pas perdre de

vue que dans les secteurs littoraux et très attractifs les usages réels des logements tendent à gommer les notions strictes de résidences principales et secondaires (bi-résidence etc.). Cependant, Marseillan et Mèze parviennent à compenser cette tendance du fait d'un effort important dans le renouvellement de leur parc.

- Avec un point mort très faible, les communes de Mèze et de Gigean ont pu attribuer presque l'intégralité des logements nouveau à l'accueil de nouveaux habitants.
- La commune de Vic-la-Gardiole est la seule qui affiche un point mort négatif (-14). Cela tient du fait d'un retour de 9 résidences secondaires vers une occupation principale, et d'un renouvellement de 15 logements. Ainsi, ce point mort négatif a pu loger davantage de nouveaux habitants que la construction neuve (+13).
- Les communes affichant un volume négatif de logements/an pour l'accueil de population signifie que ce volume manque pour maintenir le même nombre d'habitants déjà en place (point mort).
  - C'est le cas de Sète, Frontignan, Marseillan, Bouzigues et Montbazin.
- Les communes affichant un volume négatif de logements/an pour l'évolution de la vacance signifie, en théorie, à des réoccupations de logements vacants.
  - C'est le cas de Balaruc les Bains, Marseillan, Mèze, Bouzigues et Montbazin. Cette tendance n'est pas durable dans les communes détenant un volume très faible de logements vacants, comme Balaruc les Bains et Marseillan.



## Un parc social sous tension, mais qui poursuit sa croissance

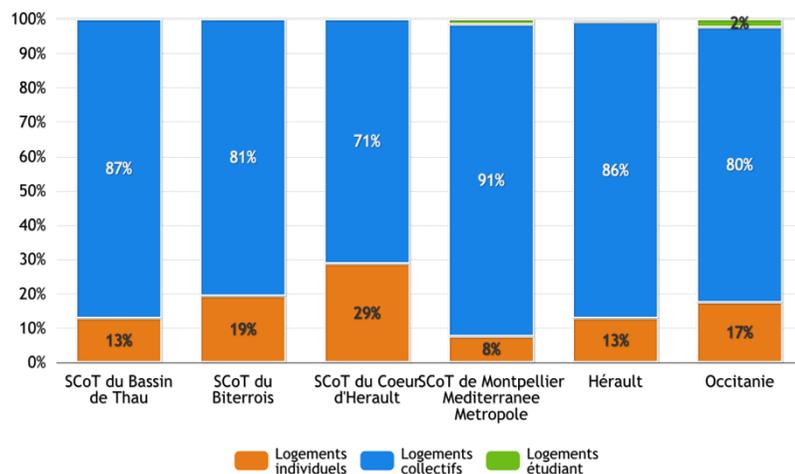
- Un parc social constitué à 73% de logements de 3 et 4 pièces et sous forme de collectifs à 87 %.

### Évolution des logements sociaux entre 2012 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)

#### Part des logements sociaux par types en 2018 :

Source : RPLS 2020



### Évolution des logements sociaux entre 2012 et 2018

(Source : INSEE – RP, 2021)

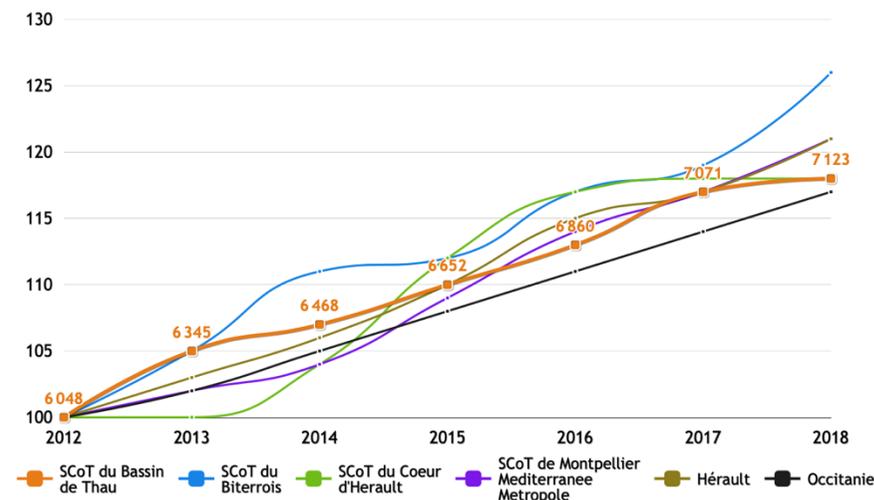
	Nombre de logement social	De 1 à 2 pièces	De 3 à 4 pièces	5 pièces ou plus
Sète	3 833	22%	70%	8%
Frontignan	1 710	14%	75%	11%
Mèze	512	15%	76%	9%
Marseillan	262	16%	80%	3%
Balaruc-les-Bains	326	20%	74%	6%
Gigean	199	25%	70%	5%
Poussan	37	3%	97%	0%
Villeveyrac	6	17%	83%	0%
Mireval	46	28%	65%	7%
Vic-la-Gardiolo				
Montbazin	74	12%	78%	9%
Balaruc-le-Vieux	76	37%	63%	0%
Loupian	42	10%	90%	0%
Bouzigues				
<b>SCoT du Bassin de Thau</b>	<b>7 123</b>	<b>19%</b>	<b>73%</b>	<b>8%</b>

- Une croissance soutenue du parc de logements sociaux.

- 1 075 logements sociaux ont été construits entre 2012 et 2018, soit un gain de 17,8% en 6 ans (source RPLS 2020). La commune de Frontignan a connu la plus forte hausse.

#### Logements sociaux depuis 2012 (base 100) :

Source : RPLS 2020

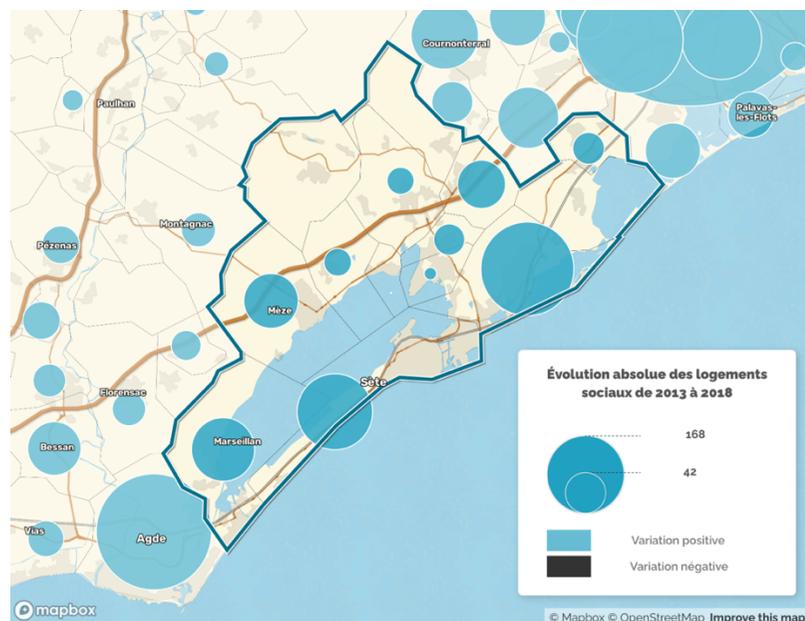


- Sur cette même période 2012-2018, le SCoT du Cœur d'Hérault a connu une croissance d'environ 18% de son nombre de logements sociaux, soit un chiffre similaire à celui du Bassin de Thau. Cette croissance a été plus forte dans les SCoT Montpelliérain et du Biterrois avec une hausse respective de 21% et 26% de leurs parcs de logements sociaux.



## Évolution des logements sociaux entre 2013 et 2018 par commune

(Source : INSEE – RP, 2021)



- ➔ Une tension du parc social concentrée sur les petits logements.

La répartition des demandes et attributions de logements sociaux (2016) dans le Bassin de Thau révèle les éléments suivants :

- La demande en logements sociaux est pour les 2/3 portée par des ménages de 1 à 2 personnes. Pour autant, cela ne gomme pas les enjeux de continuer à produire des logements sociaux dans les autres catégories de taille pour la fluidité des parcours résidentiels, dans un contexte où par ailleurs le parc privé est en tension.
- L'offre en logement sociaux est inférieure à la demande, toutefois, les taux de demande/attribution sont meilleurs qu'au niveau départemental.
- Les taux d'attribution sont meilleurs pour les grands logements sociaux que pour les logements de petite taille. Ceci s'explique par le nombre important de logements de 3 à 4 pièces au sein du parc.

- Les ménages de petite taille connaissent une plus grande difficulté d'accès aux logements sociaux avec un taux de demande/attribution de 7,2.
- La tension est moins élevée sur le secteur Villes et villages du Nord de Thau que sur le reste du territoire.

## Répartition des demandes/attributions de logements sociaux (2016)

(Source : PLH 2019-2024 - Sète Agglopolé Méditerranée)

MÉNAGE DE 1 A 2 PERSONNES	1 à 2 personnes				
	Demandes		Attributions		D/A
<b>Sète agglomération méditerranéenne</b>	<b>3046</b>	<b>67%</b>	<b>422</b>	<b>58%</b>	<b>7.2</b>
Etangs et Gardiole	67	72%	N.R.	-	-
Plaine de la Vène et collines de la Moure	181	62%	20	43%	9.1
Triangle urbain central	2430	68%	326	63%	7.5
Villes et Villages du Nord de Thau	368	63%	76	46%	4.8
Hérault	24624	63%	3127	58%	7.9
Languedoc-Roussillon	47432	63%	9130	61%	5.2
MÉNAGE DE 3 PERSONNES	1 à 2 personnes				
	Demandes		Attributions		D/A
<b>Sète agglomération méditerranéenne</b>	<b>709</b>	<b>16%</b>	<b>158</b>	<b>22%</b>	<b>4.5</b>
Etangs et Gardiole	18	19%	N.R.	-	-
Plaine de la Vène et collines de la Moure	58	20%	14	30%	4.1
Triangle urbain central	532	15%	92	18%	5.8
Villes et Villages du Nord de Thau	101	17%	52	32%	1.9
Hérault	10453	27%	1820	34%	5.7
Languedoc-Roussillon	20287	27%	4586	31%	4.4
MÉNAGE DE 4 PERSONNES ET PLUS	1 à 2 personnes				
	Demandes		Attributions		D/A
<b>Sète agglomération méditerranéenne</b>	<b>774</b>	<b>17%</b>	<b>147</b>	<b>20%</b>	<b>5.3</b>
Etangs et Gardiole	8	9%	N.R.	-	-
Plaine de la Vène et collines de la Moure	55	19%	12	26%	4.6
Triangle urbain central	600	17%	99	19%	6.1
Villes et Villages du Nord de Thau	111	19%	36	22%	3.1
Hérault	4056	10%	427	8%	9.5
Languedoc-Roussillon	7572	10%	1198	8%	6.3

Source : SNE 2016 - Traitement GTC

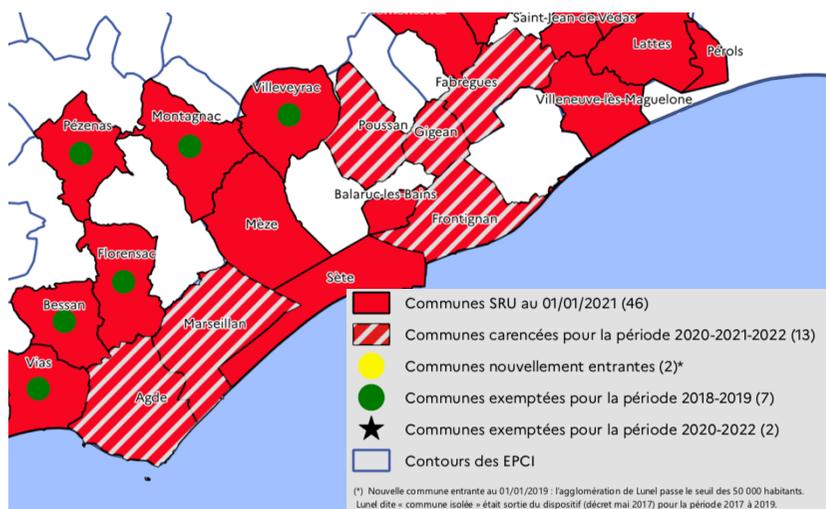
- ➔ Mise en œuvre de la Loi SRU en matières de logements locatifs sociaux (LLS).
  - En 2021, 8 des 14 communes du SCoT sont soumises à l'obligation de 25 % de LLS au sein de leur parc de résidences principales (article 55 de la Loi SRU), dont :



- Les communes de Sète, Mèze et Balaruc-les-Bains,
- La commune de Villeveyrac, exemptée pour la période 2018-2019 ;
- Les communes carencées de Marseillan, Frontignan, Gigan et Poussan.
- Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de Sète Agglopôle Méditerranée a fixé un objectif total de 490 nouveaux LLS par an à l'échelle du territoire du SCoT, soit environ 41% du total des logements programmés sur la période 1 200 logements par an (incluant logements libres et sociaux).

### Obligations en 2021 des communes de disposer de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la Loi SRU

(Source : DDTM 34)



- De multiples contraintes pèsent sur la capacité à produire du LLS et à accroître ou maintenir le taux de LLS dans le parc de résidences principales. Ces contraintes sont liées notamment :
  - A l'entrée récente de certaines communes dans les dispositions de l'art. 55 de la Loi SRU (Villeveyrac par exemple), impliquant une production élevée de LLS.
  - Aux difficultés de mise en oeuvre d'opérations résidentielles complexes dont une part comporte une offre en LLS (difficultés liées notamment aux contraintes fortes pour l'aménagement dans le territoire).
  - A des mutations de résidences secondaires qui font croître le volume de résidences principales et les obligations en termes de LLS alors que parmi ces mutations une part n'implique pas de changement des occupants et donc ne constitue une capacité nouvelle réelle pour l'accueil de population et le parcours résidentiel des ménages (bi-résidents, même ménage occupant une part de l'année leur résidence secondaire qui devient ensuite leur résidence principale, ...).
  - Ce phénomène, que l'on retrouve dans d'autres territoires, tout particulièrement les territoires littoraux et touristiques, est susceptible de s'accroître à l'avenir avec l'évolution des modes de vie (bi-résidence, télétravail...) qui tend à gommer les différences d'usage entre résidences principales et secondaires.



## ► Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Sète Agglopôle Méditerranée (PLH)

Ce PLH couvre le même territoire que celui du SCOT. Les enjeux qu'il identifie ainsi que sa stratégie et son plan d'actions pour la période 2019-2024 sont rappelés ci-après et donnent une vision claire et complémentaire du diagnostic du SCOT ci-avant.

### ➔ La stratégie du PLH

- 1. Répondre aux besoins d'une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement

Enjeux associés :

- Répondre aux besoins en logement lié à une forte attractivité
- Assurer une offre capable de répondre au mieux à la diversité des besoins des actifs
- Développer une offre de logement à proximité des pôles d'emplois
- Développer une offre de logements diversifiés afin de contribuer à la détente du marché
- S'appuyer sur des dispositifs innovants et encadrés en faveur du logement abordable
- Préserver le cadre de vie en développant de nouvelles formes d'habitat intégré dans leur environnement

- 2. Stabiliser les familles et développer une offre de parcours résidentiels ascendants

Enjeux associés :

- Maintenir les familles sur le territoire afin d'accroître la croissance démographique naturelle
- Assurer une offre capable de répondre au mieux à la diversité des besoins des familles

- Stabiliser les familles dans les centralités afin qu'ils participent à leur redynamisation
- Veiller à une répartition équilibrée de l'offre d'habitat sur le territoire
- Accompagner la politique de l'habitat par d'autres politiques en faveur de la mixité sociale
- Veiller à la coordination entre les projets de logements, de transports en commun et la prise en compte des besoins en équipements et services à la population

- 3. Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant

Enjeux associés :

- Rééquilibrer la construction de logements locatifs sociaux dans la programmation des opérations
- Favoriser certaines formes de production (acquisition-amélioration, baux, conventionnement...) afin de participer au rééquilibrage de l'offre sur le territoire
- Permettre aux locataires du parc privé avec des taux d'efforts élevés d'accéder au logement social
- Favoriser l'accès au logement social pour les jeunes

- 4. Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider et dynamiser les centres-villes et les centres bourgs

Enjeux associés :

- Traiter le parc privé très dégradé
- Favoriser une amélioration énergétique du parc existant
- Redynamiser les centres-bourgs et réhabiliter/restructurer le bâti délaissé
- Repérer et traiter les copropriétés fragiles



- 5. Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir

Enjeux associés :

- Compléter l'offre manquante (CHRS, logement adapté) et réfléchir à sa répartition sur le territoire
- Accompagner le développement du territoire par une offre locative sociale à loyers maîtrisés
- Prendre en compte la problématique du vieillissement dans les programmes et anticiper les besoins d'adaptation des logements
- Développer une offre à destination des malades psychiques
- Trouver des solutions adaptées au logement des saisonniers

- 6. Amener le territoire à mieux utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation

Enjeux associés :

- Des projets et des capacités foncières à mieux articuler dans le temps, à partir d'une vision plus globale à l'échelle du territoire
- Une mobilisation foncière publique à favoriser sur certaines OAP, grands tènements dans le diffus
- Un besoin de programmation dans la diversification et la mixité plus intégrée dans les approches des communes
- La nécessité de mieux articuler « petites opérations dédiées » au logement social et grandes opérations en mixité sociale, accession et location aidées.
- Un phasage et une ingénierie à renforcer sur les grands projets d'aménagement d'ensemble portés par les collectivités

- 7. Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Enjeux associés :

- Une nécessité de renforcer le pôle habitat, notamment au regard de la mise en place de nouveaux dispositifs

- Des outils d'observation et de suivi de la politique de l'habitat mis en place lors du dernier PLH, à renforcer

#### ➔ Le plan d'action du PLH

- Action n°1 : Produire 1 200 logements par an sur l'ensemble du territoire
- Action n°2 : Favoriser la production de logement en accession sociale et sécurisée (PSLA)
- Action n°3 : Maintenir une offre adaptée en prix pour les primo-accédants
- Action n°4 : Créer une offre de logements durables, répondant aux besoins des familles et aux enjeux bio-climatiques
- Action n°5 : Produire 490 logements sociaux par an sur le territoire
- Action n°6 : Mettre en place une stratégie facilitant l'accès au logement social et une politique d'attributions de logements sociaux en lien avec les travaux de la CIL
- Action n°7 : Maintenir sur toute la durée du PLH un dispositif visant à accompagner la réhabilitation (notamment énergétique) et l'adaptation du parc privé ancien sur tout le territoire et amplifier la communication sur les aides en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat
- Action n°8 : Amplifier le traitement de l'habitat indigne
- Action n°9 : Accompagner les communes dans leur projet de redynamisation des centralités
- Action n°10 : Repérer et traiter les copropriétés fragiles et/ou dégradées
- Action n°11 : Développer et mobiliser une offre de logements adaptés aux situations de vieillissement et de handicap
- Action n°12 : Développer les structures et les dispositifs proposant à la fois des solutions de logement et d'accompagnement social (FJT, CHRS, intermédiation locative, maison-relais)
- Action n°13 : Connaître, suivre et régulariser l'évolution de l'offre liée à une transformation d'usage de locaux d'habitation en locaux de location touristique



- Action n°14 : Mobiliser une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins temporaires ou de courte durée d'actifs en mobilité (saisonniers, apprentis, stagiaires...)
- Action n°15 : Permettre l'accueil des Gens du Voyage dans de bonnes conditions
- Action n°16 : Constituer un plan d'action foncière à partir du volet foncier du PLH
- Action n°17 : Développer et animer l'observatoire du foncier
- Action n°18 : Constituer un espace technique et professionnel d'échanges sur le foncier
- Action n°19 : Engager l'ensemble des études nécessaires pour évaluer l'intérêt et la faisabilité d'un OFS sur le territoire
- Action n°20 : Prévoir des instances d'animation de la politique intercommunale de l'habitat avec l'ensemble des communes et des partenaires
- Action n°21 : Développer et animer l'observatoire de l'habitat et adapter les moyens (financiers et humains) du service habitat aux engagements pris dans le cadre du PLH

#### ➤ Bilan des actions en matière d'amélioration du parc privé

- Le diagnostic du PLH dénombre un total de 1911 copropriétés présentant un enjeu de « surveillance » compte tenu de leur fragilité potentiel, 65% d'entre elles étant situées à Sète. 1157 copropriétés présentent des signes supérieurs de fragilité, dont 690 peuvent être considérées comme potentiellement « très fragiles ».
- Concernant les performances énergétiques, le diagnostic du PLH précise que 40% des logements sont construits avant 1975 et toute réglementation énergétiques. Une certaine part des logements sociaux est soumise à la précarité énergétique, avec, 13% du parc social classé A et B, 51% du parc classé C et D, et 17% du parc classé E, F et G. (Données RPLS 2020 pour 2018 ; 20% du parc est non-renseigné).

Depuis 2011, l'agglomération est couverte par plusieurs dispositifs opérationnels :

- Un Programme d'Intérêt Général 2011-2016, qui couvrait l'ancienne CA de Thau Agglo, les 6 communes ayant rejoint la Communauté d'agglomération Sète agglomération méditerranéenne en 2017 ayant auparavant une activité ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) en diffus.
- Une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU, 2011-2016) dans le centre-ancien de Sète, complétée par un PNRQUAD depuis 2010. Les deux dispositifs incluent des opérations publiques d'acquisition/amélioration d'immeubles dégradés en vue de leur revente à des investisseurs privés ou de leur transformation en logements sociaux. Ainsi, l'OPAH a pour vocation d'inciter les propriétaires de logements indécents à réaliser leurs travaux de rénovation, grâce aux aides financières déployées. S'ils ne les font pas, une DUP (Déclaration d'utilité publique) est alors prise, les rendant obligatoires dans un délai contraint. Si les propriétaires n'agissent toujours pas pour des raisons techniques ou budgétaires, la SEM ou l'OPH peuvent alors acquérir les logements.

En 2016-2017, les deux programmes arrivant à leur terme, une évaluation de ces deux dispositifs a été réalisée qui a mis en évidence la plus-value pour ce territoire des deux dispositifs. Ce faisant :

- Une nouvelle OPAH RU a été lancée en 2017 jusqu'en 2021 dans les quartiers anciens de Sète. Outre l'habitat indigne, elle vise à traiter la précarité énergétique et est dotée d'un volet copropriétés dégradés.
- De 2018 à 2023, l'intégralité du territoire de Sète Agglomération Méditerranéenne est couverte par une OPAH communautaire. Celle-ci intègre des interventions spécifiques aux centres anciens des communes (lutte contre la concentration de logements dégradés avec action renforcée sur les logements en rez-de-chaussée, remise sur le marché de logements vacants, redressement des petites copropriétés des centres anciens sur les plan juridique, technique et financier, actions façade).





## Ce qu'il faut retenir



### Une croissance tonique du parc de logements sur 2008-2018, mais qui a fortement ralenti par rapport aux années 90 et 2000.

- Le rythme de croissance du parc de logements a quasiment été divisé par 2 entre la période 2008-2018 (+ 1,2%/an) et la période 1999-2008 (+2%/an).
- Si les communes de la façade maritime (Sète, Frontignan, Marseillan, Vic la Gardiole) ont connu une croissance dynamique sur 2008-2018 et contribué à 51 % de la croissance du parc total de logements du SCoT, clairement le rythme observé à l'échelle communale a été plus soutenu dans les communes du nord du Bassin de Thau, ou situées en interface des pôles de Sète de Frontignan et à Mèze.
- Un besoin élevé en logements pour répondre au maintien du même nombre d'habitants et au fonctionnement du parc total de logements (renouvellement, résidences secondaires, ...) : en moyenne, sur les 817 logements produits chaque année entre 2013 et 2018, 82 % ont servi à répondre à ce besoin.

### Dans la période récente une dynamique plus favorable aux appartement et logements de 2 et 3 pièces

- La majorité des logements du SCoT sont des appartements et leur nombre croît plus rapidement que celui des maisons sur 2013-2018.
- Le territoire possède un nombre important de résidences secondaires (26%). Leur rythme de croissance a fortement ralenti depuis 1990/1999 et se rapproche de celui de la croissance des résidences principales sur 2008-2018.
- Un parc résidentiel orienté principalement sur des logements de taille T3 et T4, tout en ayant une part bien présente de T2 et T5 ou plus.



- 
- Peu de différence dans les tailles de logements entre les parcs de résidences principales et résidences secondaires, mis à part les catégories des très petits et très grands logements.

### Des évolutions résidentielles influencées par l'attractivité d'un territoire littoral contraint et la proximité de Montpellier

- Un prix élevé du logement peu favorable aux ménages en début de parcours résidentiel, à la décohabitation des jeunes et aux actifs ayant des revenus plus limités.
- Un report des dynamiques constructives et des ménages du littoral vers le rétro-littoral.
- Un contexte littoral-touristique et des évolutions du modes de vies qui tendent à gommer les notions strictes de résidences principales et secondaires.

### Un parc social en forte croissance, et un enjeu de diversification

- Le parc de logement social a cru de 17,8% entre 2012 et 2018.
- Un parc composé de logements de 3 à 4 pièces, qui n'est pas en adéquation avec la demande logements sociaux qui porte essentiellement sur les petits logements.
- Les ménages de 1 à 2 personnes représentent 67% des demandeurs.
- De multiples contraintes pèsent sur la capacité à produire du LLS et à accroître ou maintenir le taux de LLS dans le parc de résidences principales. Ces contraintes sont liées notamment :
- 





**Un rythme de construction tonique, bien qu'en fort ralentissement sur 2008-2018 par rapport aux années 90 et 2000.**

- Il a permis de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages et une hausse de la population bien qu'une partie non négligeable de la construction ait servi à la croissance des résidences secondaires.

**Un territoire attractif qui offre un cadre de vie de grande qualité.**

**Un parc ancien déjà bien valorisé et un taux de vacance faible, mais dans plusieurs communes ce taux est très bas et traduit une tension forte du marché immobilier peu favorable à la fluidité des parcours résidentiels des ménages.**

**Une approche collective plus approfondie encore sur :**

- le parcours résidentiel prenant en compte les différents profils de ménages (revenus, compositions, etc.) ;
- la politique foncière et les nouveaux outils dans ce domaine (bail solidaire...);
- les formes de logements.

**La cherté du foncier et du logement dans un contexte contraint pour l'aménagement (contraintes spatiales fortes, rareté du foncier en extension, phénomènes de spéculation foncière) génère ou accentue plusieurs effets :**

- difficultés pour la décohabitation des jeunes, l'installation des primo-accédants et la fidélisation de familles avec enfants,
- report de ménages ayant des revenus moyens (dont des actifs) vers des secteurs moins onéreux du rétro-littoral et hors du SCoT,
- difficultés à maintenir localement une mixité sociale et générationnelle, d'autant plus dans un contexte où les mutations des usages du logement sont multiples et complexes à anticiper (résidences principales/secondaires/hébergement touristique...),
- un taux d'effort important dans les dépenses de nombreux ménages allocataires des aides au logement au sein du parc privé (locatif).

**Un besoin de logements sociaux, tout particulièrement de petite taille.**

**Un besoin élevé en logements pour couvrir ceux du point mort.**



**Départs de familles avec enfant et d'actifs travaillant dans le territoire.**

**Risque de morphologies bâties et densifications urbaines insuffisamment maîtrisée impliquant des impacts forts sur le paysage et le fonctionnement du réseau viaire.**

**Difficulté à maintenir / améliorer le parcours résidentiel des ménages et un risque de spécialisation de secteurs du SCoT au plan social mais aussi sur les formes de logements**

**Un risque de vieillissement accru de la population ayant plusieurs implications :**

- Accroissement de l'effort constructif pour couvrir les besoins liés à la baisse du nombre de personnes par logement,
- Accroissement des besoins en logements et services spécifiques,
- Moins de fluidité dans l'usage du parc de logements existant.





## Grands enjeux



### Diversifier l'offre de logement dans une logique de fluidification des parcours résidentiels des ménages à l'échelle du territoire

Une diversification par une offre de logements multi-cibles face à plusieurs enjeux spécifiques :

- Améliorer l'accès au logement de profils de ménages du territoire qui aujourd'hui peinent à se loger, notamment les jeunes dé-cohabitants et des actifs aux revenus modestes ou moyens souhaitant rester ou s'installer à proximité des emplois dans le territoire.
- Continuer le multigénérationnel dans le territoire (tout en évitant un grand vieillissement de la population) et proposer une offre adaptée aux nouveaux modes de vies, notamment des familles et des actifs.
- Éviter le report des ménages hors du territoire et un risque de segmentation forte de l'offre (que le marché accentue) avec, d'un côté, du logement social pour les plus modestes, de l'autre du logement onéreux, et rien entre les deux (pour les revenus moyens/intermédiaires).
- Agir sur la taille des nouveaux logements ne suffit pas pour atténuer le vieillissement de la population et mieux flécher l'offre vers les actifs et jeunes (en témoigne des communes littorales qui ont produits des T2 et constate que cela contribue à accentuer le vieillissement).

Cette diversification pose notamment la question de faire du logement à prix maîtrisé au-delà du social et avec d'autres dispositifs que le Prêt Social Location-Accession (exemple : bail solidaire).

Elle implique aussi de travailler sur le locatif non social ainsi que sur la diversification dans l'offre sociale. Si les besoins de diversification dans l'offre sociale portent surtout sur la production de petits logements, le développement



---

de plus grands logements reste nécessaire pour éviter des ruptures dans le parcours résidentiel.

### **Assurer, dans un territoire littoral contraint, un rythme de production de logements adapté aux besoins futurs**

Parmi ces besoins, la production future de logements nécessitera de prendre en compte ceux liés au desserrement des ménages et au fonctionnement du parc de logements (point mort), sachant que dans la dernière période (2013-2018) le desserrement de la population a mobilisé à lui seul 46% la production de logements.

### **Une insertion qualitative du logement dans son environnement bâti et paysager**

Cet enjeu renvoie à celui d'une gestion des formes urbaines et de la compacité des urbanisations qui soient appropriées au fonctionnement du réseau viaire local, au maintien de respirations au sein du tissu urbain et permettent une insertion harmonieuse des projets avec la morphologie du tissu bâti environnant et les éléments du paysage.

