



ETUDE D'OPAH DE REVITALISATION RURALE

volet 1 . Etude de cadrage



SOMMAIRE

Introduction

1. Cadrage socio-économique

- 1.1. Apport migratoire et décohabitation
- 1.2. Populations spécifiques
- 1.3. Synthèse des dynamiques socio-démographiques

2. Le parc du logement : structures et évolutions

- 2.1. Le parc logement
- 2.2. Le rapport propriétaires occupants / locataires
- 2.3. Développement de la vacance
- 2.4. Importance des logements inconfortables

3. Dynamique du marché immobilier depuis 1999

- 3.1. La construction neuve
- 3.2. Bilan des OPAH précédentes
- 3.3. Les marchés immobiliers (acquisition et location)
- 3.4. Synthèse des dynamiques immobilières

4. Les potentiels de l'OPAH

Synthèse du potentiel réhabilitable - Carte de synthèse

L'OPAH de Revitalisation Rurale – Le contexte

- Après 6 OPAH menées sur son territoire depuis 1997, le **Pays HLV** entend poursuivre sa réflexion en matière d'amélioration de l'habitat en s'engageant dans une démarche **d'OPAH de « revitalisation rurale »**
- Le **PACT-HABITAT 34** a été retenu pour mener l'étude pré-opérationnelle sur l'ensemble du territoire du Pays en collaboration avec les services de l'habitat.

INTRODUCTION

Présentation du Pays HLV

■ Une cohésion géographique

- Situation : l'ouest de l'Hérault, aux frontières de l'Aude, de l'Aveyron, et du Tarn.
- Il est limité au sud par les agglomérations de Béziers et Narbonne bénéficiant de leurs influences.
- Il est constitué de plaines viticoles au sud et sud-est, (Minervois, Saint-Chinianais), d'une zone de Piémont au sud-ouest (Saint-Ponais), séparée de la moyenne montagne au nord (Monts d'Orb) par les vallées du Jaur et de l'Orb.

■ Un territoire de projet

- Périmètre validé par arrêté préfectoral en juin 2005
- 89 communes (dont 5 hors EPCI)
- 11 communautés de communes
- 54 000 habitants
- Richesse patrimoniale et importance de l'activité touristique

- **La Charte de Pays** détermine la stratégie en matière de développement durable, gestion de l'espace et du cadre de vie, développement socio-économique et de l'organisation des services.



Pays Haut Languedoc et Vignobles

L'OPAH de Revitalisation Rurale - Objectifs

- ❑ **En matière d'habitat :**
 - La mobilisation du parc vacant (privé et communal) afin de renforcer la fonction résidentielle permanente
 - La production de logements locatifs à loyers maîtrisés et adaptés aux besoins des populations locales
 - L'amélioration et la mise en décence des logements au profit des occupants : propriétaires et locataires

- ❑ **En matière d'actions urbaines :**
 - La recomposition de cœurs d'îlots bâtis fortement dégradés

- ❑ **En matière d'actions sociales :**
 - L'adaptation du logement favorisant le maintien à domicile (...)

- ❑ **En matière de patrimoine :**
 - La valorisation du patrimoine architectural des villes et des bourgs

INTRODUCTION

Rappel du phasage de l'Etude

Phase 1	DIAGNOSTIC HABITAT	ACHEVE
	<ul style="list-style-type: none">➤ Diagnostic contexte socio-économique➤ Diagnostic du parc de logement➤ Diagnostic du marché immobilier➤ Estimation du parc ancien réhabilitable	
Volet 1	Etude de cadrage	15 octobre 2006
Phase 2	ANALYSE DES BESOINS EN REHABILITATION	EN COURS
	<ul style="list-style-type: none">➤ Relevé de terrain➤ Enquête de motivation auprès des propriétaires➤ Immeubles Tests➤ Etude de fonctionnement urbain et architectural➤ Fiches de synthèse communale	<p style="text-align: right;">X</p> <p style="text-align: right;">X</p> <p style="text-align: right;">X</p>
Volet 2	Analyse des besoins de réhabilitation	15 décembre 2006
Phase 3	PROPOSITIONS DE PROGRAMMES PREVISIONNELS DE REHABILITATION	
	<ul style="list-style-type: none">➤ Programmes prévisionnels de réhabilitations de logements➤ Propositions d'actions d'accompagnement➤ Evaluation des moyens à mettre en œuvre➤ Elaboration de projet de convention d'OPAH RR	
Volet 3	Proposition de programmes prévisionnels	Janvier 2007

L'OPAH de Revitalisation Rurale

Etude de cadrage : volet 1 - Méthodologie

- **Etude des dynamiques socio-démographiques et immobilières locales**
 - Données INSEE (RGP 99) traitées et analysées à l'échelle de la communes, de la communauté de communes et du Pays
 - Documentations spécifiques : DRE LR, DDE34, ADIL34, CRAM LR
 - Entretiens auprès d'agents immobiliers

- **Appréciation du parc ancien vacant et/ou inconfortable en 1999**

- **Analyse quantitative et qualitative des OPAH menées depuis 1999**
 - Etudes pré-opérationnelles et bilans d'OPAH
 - Données analysées par communes et traitées en fonction du périmètre actuel du Pays HLV

- **→ Estimation d'un volume théorique de logements potentiellement réhabilitables**
 - = Données parc vacant et dégradé (1999) – réhabilitations (depuis 1999) et impact de la construction neuve

- **→ Au regard des marchés immobiliers, identification des contraintes et des potentialités d'une nouvelle OPAH de revitalisation rurale**

1. Cadrage socio-démographique :

1.1. Apports migratoires et décohabitation

1.2. Populations spécifiques

1.3. Carte de synthèse

1.1. Apports migratoires et décohabitation

- **Une croissance démographique faible malgré un apport migratoire conséquent**
 - 54 144 habitants en 1999
 - 0.2% en moyenne de croissance annuelle (1.3% pour l'Hérault)
 - Mais, **3 439 nouveaux arrivants** entre 1990 et 1999

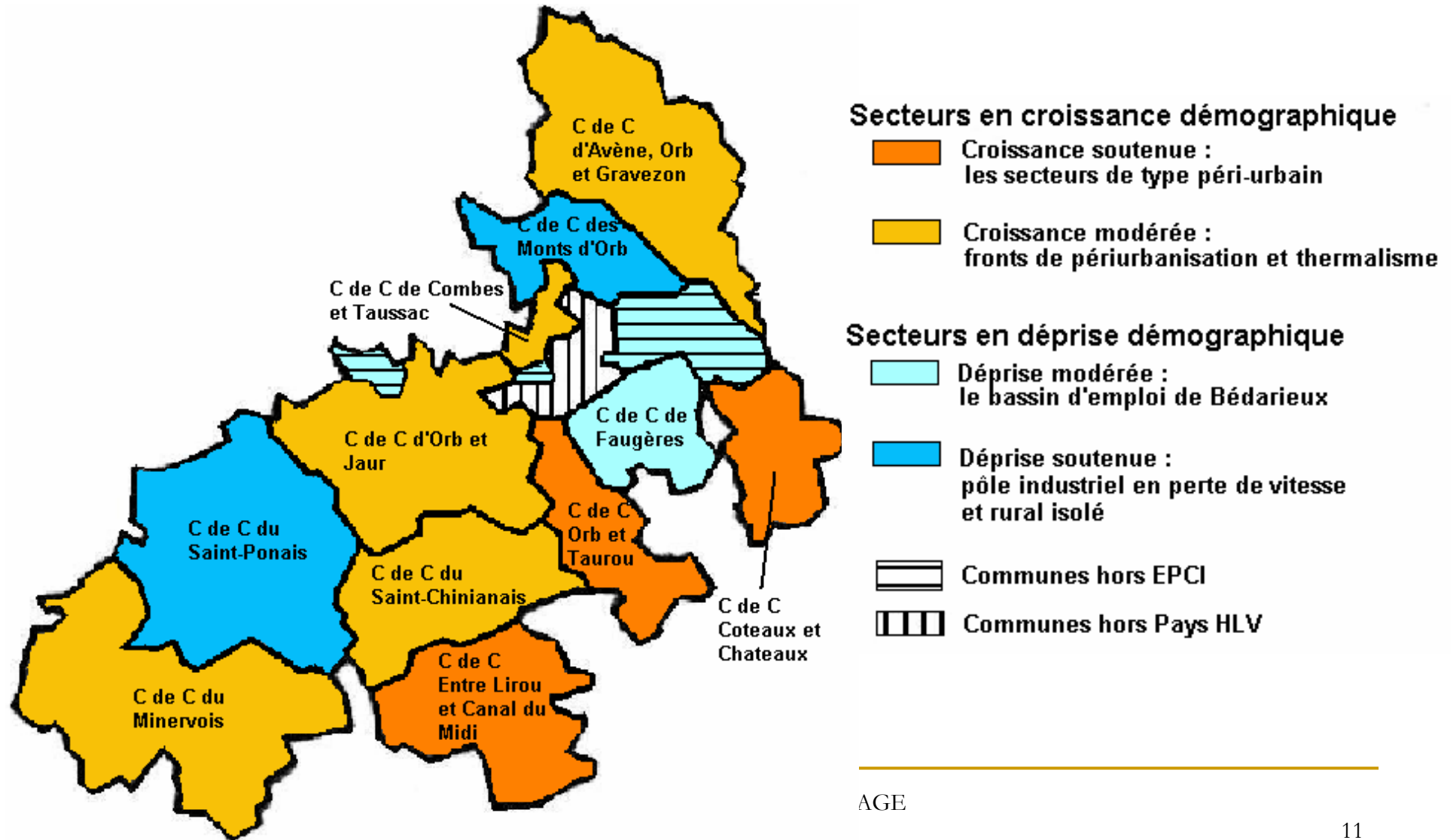
- **Une tendance nette à la décohabitation qui entraîne de nouveaux besoins en logement**
 - 23 442 ménages en 1999
 - + 896 habitants, mais + **1808 ménages** entre 1990 et 1999

1.2. Populations spécifiques

- **Une population relativement âgée, aux revenus modestes**
 - 34% de personnes de **+ de 60 ans**
 - 53% de retraités **non imposables**
 - Jusqu'à 50% de retraités aux revenus **< à 300 euros/mois**

- **Une proportion importante de populations précarisées**
 - 17.1% de taux de **chômage** en 1999 (19% sur l'Hérault)
 - 16.6% de ménages allocataires de **minima sociaux** en 2001 (15.5% sur l'Hérault)
 - **7% de la population bénéficient des minima sociaux**

1.3. Synthèse des dynamiques socio-démographiques



2. Le parc logement : structure et évolutions (1990-1999)

2.1. Le parc logement

2.2. Le rapport propriétaires occupants / locataires

2.3. Développement de la vacance

2.4. Importance des logements inconfortables

2.1. Le parc logement

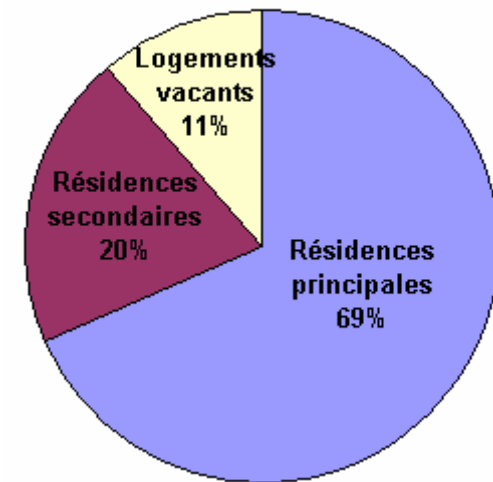
□ 34 291 logements en 1999

69% résidences principales
20% résidences secondaires
11% logements vacants

□ *Remarque* : 64% du parc logements datent d'avant 1949

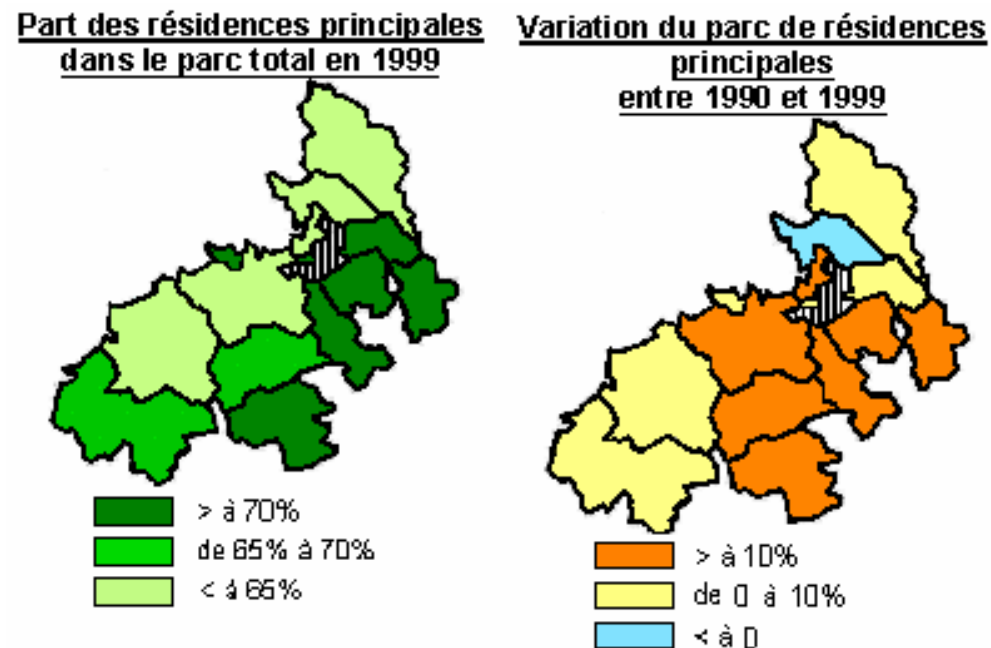
62% résidences principales
23% résidences secondaires
15% logements vacants

Structure du parc total (1999)



2.1.1. Le parc des résidences principales

- ❑ Taux important des résidences principales sur le secteur périphérique de l'agglomération du Biterrois
- ❑ Mais une tendance au développement de ce parc sur les Communautés de communes telles que Orb&Jaur, du St Chinianais, de Combes et Taussac

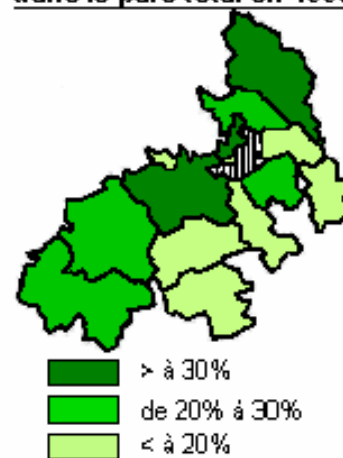


Source : INSEE, 1999

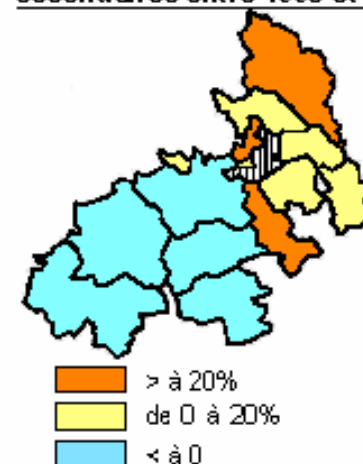
2.1.2. Fort taux de résidences secondaires

- Une prépondérance de la problématique des résidences secondaires (>20%) sur les **secteurs les plus distants de l'agglomération biterroise** et sur les **territoires du thermalisme (nord)**.
- Mais une tendance à la **réduction de ce parc sur la partie sud du Pays**

Part des résidences secondaires dans le parc total en 1999



Variation du parc de résidences secondaires entre 1990 et 1999



Source : INSEE, 1999

2.2. Rapport Propriétaires occupants/Locataires

2.2.1. La prépondérance des propriétaires occupants

23 442 résidences principales

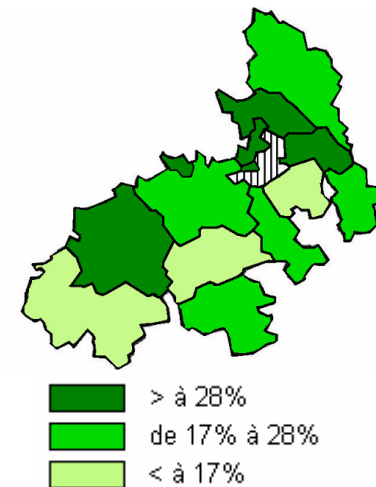
- ❑ 69% de propriétaires occupants
(moyenne du Département 54%)
- ❑ 23 % de logements locatifs
(moyenne du Département 41%)
- ❑ 5.4% de logements autres (meublés, hébergé gratuit, hôtel)
- ❑ 2.6 % de logements sociaux
(moyenne du Département 9.6%)

2.2.2. La fonction locative du parc ancien

5307 logements locatifs

- ❑ 66 % de logements datant d'avant 1949
(moyenne du Département 27%)
- ❑ Remarque : on peut noter que sur le parc d'avant 1949, 26% des logements sont destinés à la location, contre 18% pour les logements postérieurs à 1949.

Taux de locataires en 1999

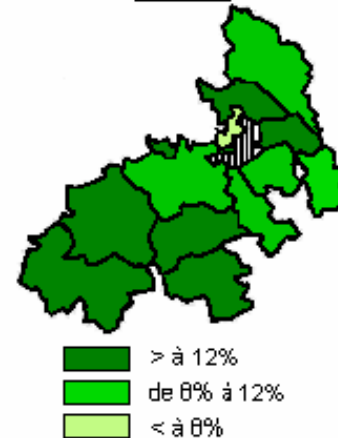


Source : INSEE, 1999

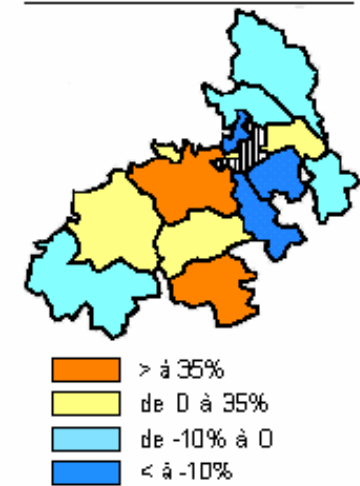
2.3. Développement de la vacance

- 11% en 1999
- +6% entre 1990 et 1999
- Un fort taux de vacance (>12%) sur le **sud du Pays**, notamment sur la communauté de communes de Saint-Chinian (14%).
- Egalement 13% de logements vacants sur la communauté de communes des Monts d'Orb
- Une tendance au **développement de ce parc sur la partie centrale du Pays** et notamment sur les communautés de communes d'Orb et Jaur et d'Entre Lirou et Canal du Midi
- **86%** des logements vacants datent **d'avant 1949**

Part des logements vacants dans le parc total en 1999



Variation du stock de logements vacants entre 1990 et 1999

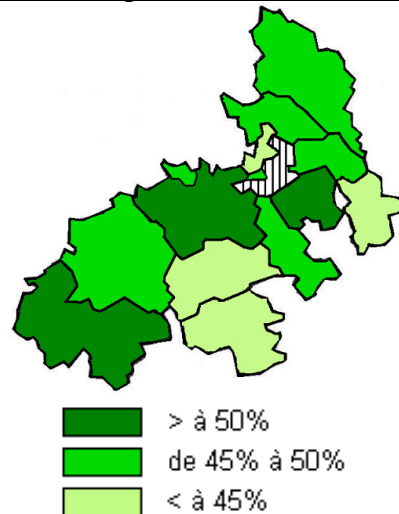


Source : INSEE, 1999

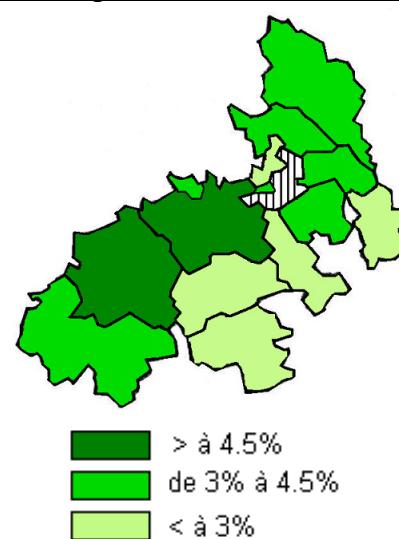
2.4. Importance des logements inconfortables

- **23 442 de résidences principales**
 - 44% manquent d'au moins un élément de confort (WC, chauffage central, salle de bain)
(moyenne du Département 20%)
 - 67 % concernent le parc avant 1949

Taux de logements inconfortables



Taux de logements très inconfortables



Source : INSEE, 1999

Remarque : 4.1% des RP n'ont ni salle de bain ni WC, ce qui correspond à 78% à des logements construits avant 1949.

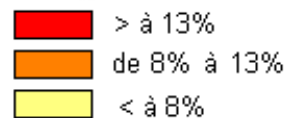
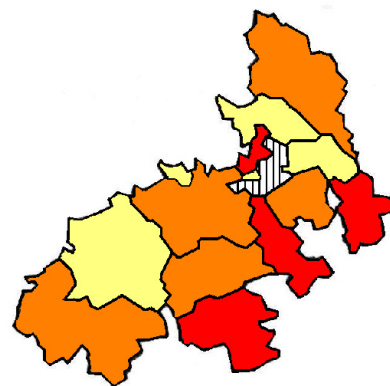
3. Dynamique du marché immobilier depuis 1999

- 3.1. La construction neuve
- 3.2. Bilan des OPAH précédentes
- 3.3. Les marchés immobiliers
- 3.4. Carte de synthèse

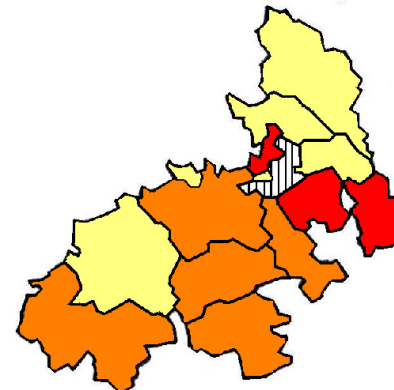
3.1. La construction neuve

- **Tendance à l'avancée de la périurbanisation vers l'intérieur du territoire, émanant du Biterrois et du Narbonnais**
- **572 autorisations délivrées en moyenne /an** entre 2000 et 2005
- **12% des constructions neuves à usage de résidences secondaires.**
Remarque : Un taux de 20% à 30% sur certaines communautés de communes

Rapport autorisation de construire
entre 1990 et 1999 / parc 1990



Rapport autorisation de construire entre 2000-
2005 / parc 1999



Source : DRE, 2005

3.2. Le bilan des OPAH menées depuis 1997

■ Bilan quantitatif en nombre de logements et crédits consommés

OPAH	période	nombre de communes	dont incluses dans le Pays actuel	Objectifs	Réhabilitations en nombre de logements			
					Nb Total Log		Total Crédits	
					réalisées	taux de réalisation en %	Total crédits consommés €	%
SIVOM des Vallées de l'Orb et de la Mare	1997-2001	11	5	230	231	100	475 000	76
SIVOM de Thongue, Libron, Peyne	2000-2004	17	8	270	369	137	960 298	95
SIVU des Coteaux de l'Orb et du Vernazobre	2001-2003	27	25	375	552	147	1 296 890	111
Syndicat Mixte des Pays de Saint-Pons, Somail, Espinouse, Caroux	2002-2004	25	20	310	227	73	932 235	101
Syndicat de Cesse et Brian	2002-2004	12	12	255	121	47	349 009	46
TOTAL	1997-2004	92	70	1440	1500	104	4 013 432	90

■ 104% des logements ont été réhabilités par rapport aux objectifs consommant 90% des crédits.

■ On peut noter une disparité entre les réalisations et les crédits consommés selon les secteurs

■ Bilan qualitatif en nombre de logements

Les OPAH ont réhabilités 1500 logements, au profit principalement des propriétaires occupants :

□ Concernant les propriétaires occupants

- 69% des logements ont été réhabilités
- Coût moyen des travaux TTC : 7 682€

□ Concernant les propriétaires bailleurs

- 31% des logements réhabilités
- Coût moyen de travaux TTC s'élève à 38 649€

■ Analyse qualitative

OPAH	période	nombre de communes	dont incluses dans le Pays actuel	Objectifs	dont PO	dont PB	Réhabilitations en nombre de logements					
							Nb Total Log		PROPRIETAIRE OCCUPANT		PROPRIETAIRE BAILLEUR	
							réalisées	taux de réalisation en %	réalisées	taux de réalisation en %	réalisées	taux de réalisation en %
SIVOM des Vallées de l'Orb et de la Mare	1997-2001	11	5	230	160	70	231	100	131	57	100	43
SIVOM de Thongue, Libron, Peyne	2000-2004	17	8	270	165	105	369	137	258	70	111	30
SIVU des Coteaux de l'Orb et du Vernazobre	2001-2003	27	25	375	270	105	552	147	399	72	153	28
Syndicat Mixte des Pays de Saint-Pons, Somail, Espinouse, Caroux	2002-2004	25	20	310	210	100	227	73	148	65	79	35
Syndicat de Cesse et Brian	2002-2004	12	12	255	180	75	121	47	93	77	28	23
TOTAL	1997-2004	92	70	1440	985	455	1500	104%	1029	69	471	31

3.3. Les marchés immobiliers

3.3.1. L'accèsion à la propriété

- Nous sommes en présence de **marchés de type « semi-rural »**, marqués par la prépondérance :
 - De l'acquisition de **maisons anciennes** (environ 45% des achats) en partie liée aux résidences secondaires
 - De l'acquisition de **terrains à bâtir** (30% des achats) en lien avec la périurbanisation

- A noter : **développement de programmes neufs collectifs** dans les petites villes, destinés soit à l'investissement locatif, soit à des ménages âgés.

- Variation des prix selon la distance de l'agglomération biterroise
 - De 1350 € à 2600 € le m² pour un **appartement ancien de type 3**
 - De 120 000 € à 160 000 € pour une **maison ancienne de type 4**
 - De 56 € à 106 € le m² hors lotissement et de 106 € à 128 € le m² en lotissement pour **les terrains à bâtir**

3.3. Les marchés immobiliers

3.3.2. Le locatif

Tarifification

- Les prix pratiqués se situent généralement entre le loyer dit intermédiaire et le loyer libre, c'est-à-dire entre 7 euros et 8,5 euros le mètre carré.
- Les prix les plus élevés se situent en périphérie de Béziers (>8.5 €/m²)
- Les plus bas se localisent au sud du Pays, équivalent au loyer conventionné (entre 5,5 et 6 euros le m²).
- Les prix varient également selon les prestations offertes par le logement (bonne isolation, volets roulants...) mais aussi, des équipements scolaires et commerciaux offerts par la commune.

Typologie demandée

- Majorité de T2/T3
- Demande de grands logements (T4), sans offre disponible

Profil du demandeur

- Jeune couple avec ou sans enfant dans l'attente d'une acquisition immobilière

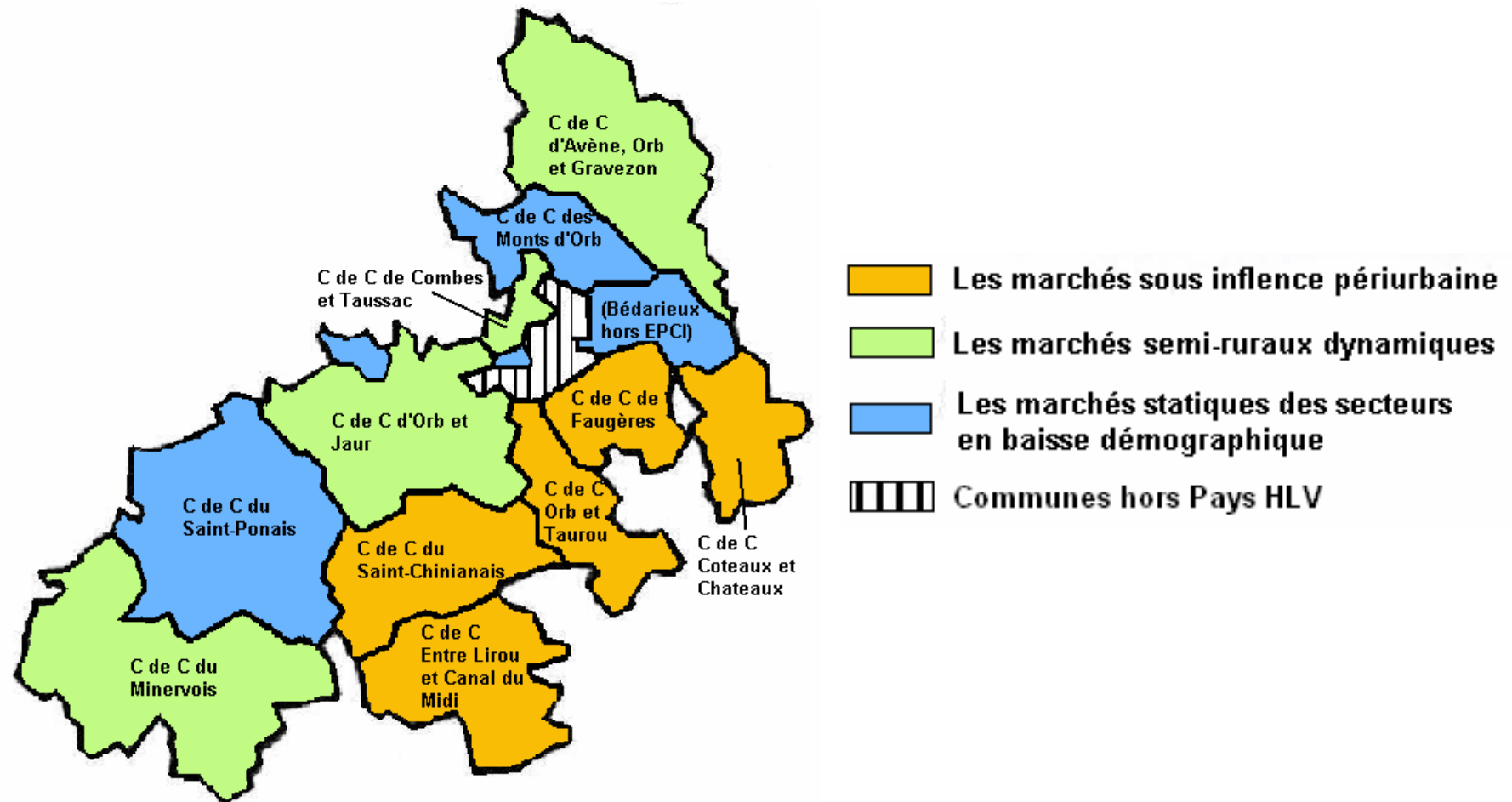
3.4. Synthèse des dynamiques immobilières

- **Les marchés sous influence périurbaine**
 - Forte croissance démographique
 - Marqués par un fort taux de résidences principales et de constructions neuves
 - A noter : tendance au développement de la vacance au sud (Entre Lirou et Canal du Midi ; Saint-Chinianais) et des résidences secondaires au nord (Orb et Taurou ; Coteaux et Châteaux)

- **Les marchés semi ruraux dynamiques liés à la résidence secondaires et au thermalisme**
 - Croissance démographique plus ou moins soutenue
 - Fort taux de résidences secondaires (parc existant et construction neuve)
 - En hausse sur les territoires du thermalisme (nord)
 - En baisse sur la Communauté de Communes d'Orb et Jaur et du Minervois

- **Les marchés « statiques » des secteurs en baisse démographique**
 - Principalement sous influence d'ancien bassin d'emploi en perte de vitesse (St Pons et Bédarieux)
 - Production neuve assez faible
 - Taux de logements vacants élevé
 - Hausse de la résidence secondaire sauf sur la Communauté de Commune du Saint-Ponais

3.4. Synthèse des dynamiques immobilières



4. Le potentiel de réhabilitation

4.1. Potentialité de l'OPAH RR

4.2. Synthèse

4.1 Le potentiel de réhabilitation de l'OPAH-RR

Communautés de Communes	nbre communes dans Pays	Rappel des logements potentiellement réhabilitables en 1999*	Impact OPAH (1997-2004)					"Stock" des logements réhabilitables restant en 2006
			Total	dont PO		dont PB		
				val. abs.	%	val. abs.	%	
Avène, Orb et Gravezon	6	431	0	0	/	0	/	431
Combes et Taussac	2	133	5	3	60	2	40	128
Coteaux et Chateaux	8	1158	110	92	84	18	16	1048
Entre Lirou et Canal du Midi	8	2477	236	167	71	69	29	2241
Faugères	4	478	20	13	65	7	35	458
Hors EPCI	5	1509	25	17	68	8	32	1484
Le Minervois	15	1843	152	120	79	32	21	1691
Monts d'Orb	7	1276	14	6	43	8	57	1262
Orb et Jaur	11	1123	87	64	74	23	26	1036
Orb et Taurou	5	1273	123	87	71	36	29	1150
Pays Saint Ponais	9	957	134	72	54	62	46	823
Saint Chinianais	9	1565	131	106	81	25	19	1434
Total Pays	89	14223	1037	747	72	290	28	13186
* logements vacants + logements dits "inconfortables"								

- Les OPAH précédentes ont amélioré 1000 logements, soit 3 % du parc de logement total
- **13 000 logements, soit 38% du parc total de logements, seraient susceptibles d'amélioration, dont 5 900 logements (11% du parc de résidences principales) seraient indécents et de type insalubre, constituant la cible la plus dégradée** (fichier FILOCOM, DGI, traitement ANAH)

4.2. SYNTHÈSE

Au vu des éléments d'analyse, le poids du parc de logements potentiellement réhabilitables reste très élevé.

L'impact de la future OPAH-RR sera différencié en fonction de la typologie des marchés immobiliers locaux.

Trois priorités nous semblent à retenir :

- A : Les secteurs où l'OPAH-RR aura pour rôle de promouvoir l'habitat permanent par rapport au développement des résidences secondaires
- B : Les secteurs où l'OPAH-RR permettra de réhabiliter l'habitat ancien par rapport à la construction neuve
- C : Les secteurs où l'OPAH-RR aura pour fonction d'augmenter la fonction habitat comme facteur économique de développement local (secteurs en déprise économique).

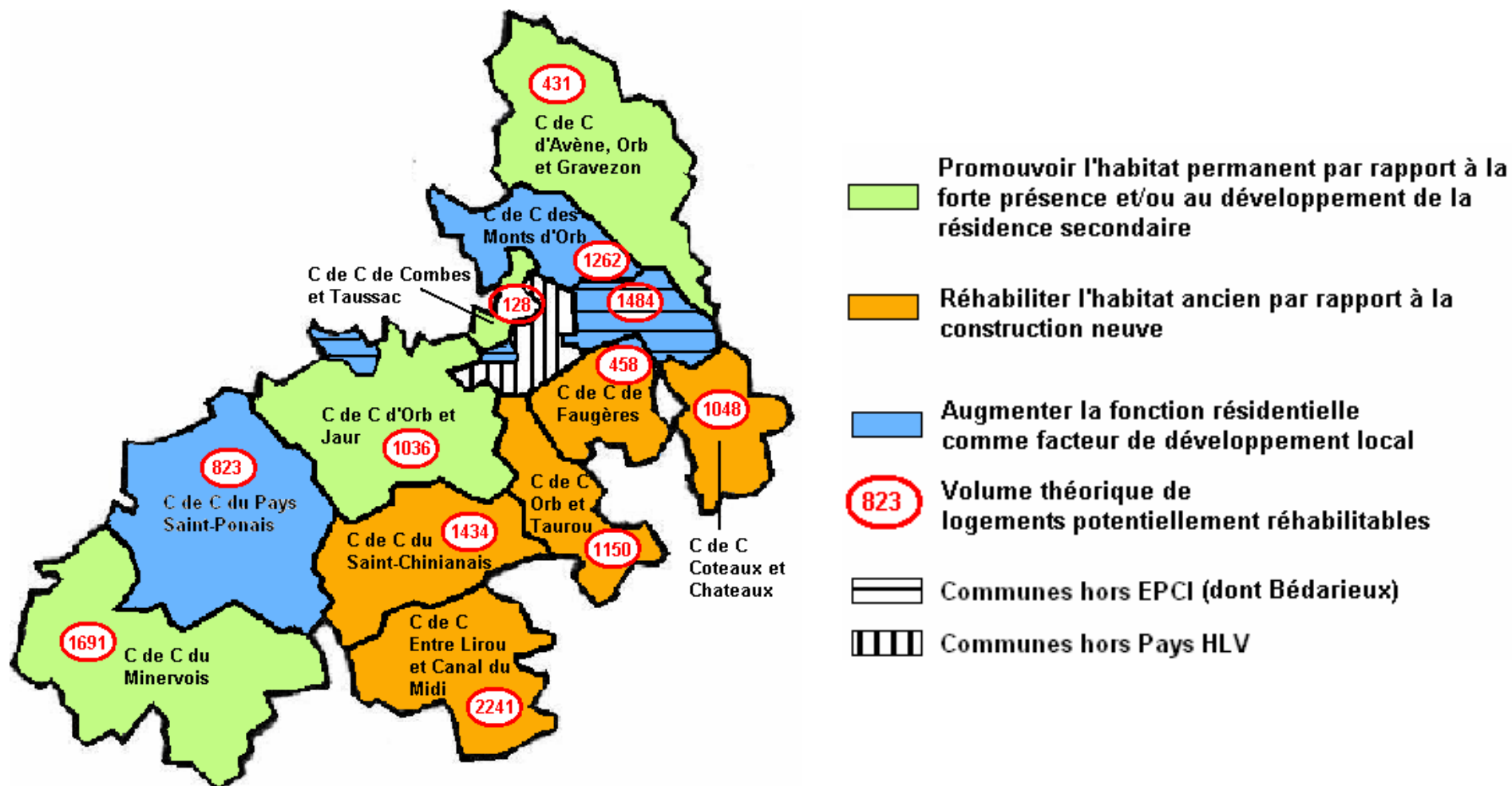
SYNTHESE : Impact d'une future OPAH

Volume théorique de logements potentiellement réhabilitables par type de marché de l'habitat

Types de marchés dominants	Communautés de communes	Actions de l'OPAH	Volume théorique de logements potentiellement réhabilitables
A. Les marchés sous influence périurbaine	Orb et Taurou	Réhabiliter l'habitat ancien par rapport à la construction neuve	6331 (48%)
	Coteaux et Châteaux		
	Entre Lirou et Canal du Midi		
	Coteaux et Châteaux		
	Saint-Chinianais		
B. Les marchés "semi-ruraux" dynamiques	Orb et Jaur	Promouvoir l'habitat permanent par rapport à la forte présence et/ou au développement des résidences secondaires	3286 (25%)
	Avène, Orb et Gravezon		
	Minervoies		
C. Les marchés statiques des secteurs en baisse démographique	Saint-Ponais	Augmenter la fonction résidentielle comme facteur de développement	3569 (27%)
	Bédarieux (hors EPCI)		
	Monts d'Orb		
TOTAL			13186 (100%)

SYNTHESE

Estimations des potentiels de l'OPAH-RR du Pays HLV : schéma territorial



Sources

A. Documentation de base

- *Rapports*
- Etudes pré-opérationnelles et bilans des OPAH précédentes :
 - -SIVOM des Vallées de l'Orb et de la Mare (1997-2001)
 - -SIVOM de Thongue, Libron, Peyne (2000-2004)
 - -SIVU des Coteaux de l'Orb et du Vernazobres (2001-2003)
 - -Syndicat Mixte des Pays de Saint-Pons, Somail, Espinouse et Caroux (2002-2004)
 - -Syndicat de Cesse et Brian (2002-2004)

- *Données brutes traitées*
- INSEE, 1999, Recensement Général de la Population ; 2004-2005, Recensement partiel : les premiers résultats.

B. Documentation spécifique

- *Rapports*
- ADIL, 2006, Le marché de l'acquisition immobilière dans l'Hérault (données Perval)
- CRAM, 2002, Les retraités du Languedoc-Roussillon affiliés au Régime Général de Sécurité Sociale
- CRAM, 2001, Les bénéficiaires de minima sociaux en Languedoc-Roussillon

- *Données brutes traitées*
- DDE, 2005, Demandes et parc locatifs sur les communes du Pays Haut-Languedoc et Vignobles
- DRE, 2005, Autorisation de construire délivrées entre 1990 et 2005 sur les 89 communes du Pays Haut-Languedoc et Vignobles.

C. Entretiens

- *Agences immobilières*
- Pierres d'Oc, **Capestang**
- Cébazan Immobilier, **Cebazan**
- Allure Immobilier, **Bédarieux**
- Caroux Immobilier, **Hérépian**
- Chayla Immobilier, **Olonzac**
- GTI, **St-Chinian**

D. Relevés de terrain