

## RP.1-2 Un territoire attractif



# SCOT DU BITERROIS

<b>Titre du document</b>	Un territoire attractif
<b>Version</b>	Approbation
<b>Date</b>	3 juillet 2023
<b>Rédacteur</b>	Syndicat mixte du SCOT du Biterrois

**Syndicat mixte du SCOT du Biterrois**

ICOSIUM/M3E  
9 rue d'Alger - 34500 Béziers  
Tél. : 04 99 41 36 20  
Fax : 04 99 47 00 65  
contact@scot-biterrois.fr

## Table des matières

<b>A. Une croissance qui se stabilise</b>	<b>3</b>
<b>1. Une population qui augmente et une dynamique du logement</b>	<b>3</b>
1.1. Une croissance démographique signe d'un territoire attractif	3
1.2. Un territoire en croissance qui attire de nouveaux habitants	7
1.3. Une croissance démographique qui permet une dynamique de la construction	15
<b>2. Des ménages dont la structure évolue</b>	<b>18</b>
2.1. Un accroissement du nombre de ménages pour une taille moyenne qui se stabilise	18
2.2. Des petits ménages de plus en plus nombreux	20
<b>3. Des logements qui s'adaptent aux usages</b>	<b>21</b>
3.1. De multiples usages pour un territoire qui se résidentialise	21
3.2. Une typologie du parc contrastée entre littoral, piémont, villes centres et villages	23
3.2.1. Trois vitrines aux parcs de logements spécifiques	23
3.2.2. Des résidences principales qui s'adaptent aux besoins	26
3.2.3. Des résidences principales possible vecteur de précarité énergétique	30
<b>B. Un territoire vieillissant qui reste attractif</b>	<b>32</b>
<b>1. Une attractivité contrastée</b>	<b>32</b>
<b>2. Une disparité dans la répartition des aînés</b>	<b>34</b>
2.1. Un territoire vieillissant mais pas partout	34
2.2. Un vieillissement de la population qui entraîne une augmentation de la vulnérabilité de certains ménages	35
2.2.1. Des séniors qui vivent seuls	35
2.2.2. Un allongement de l'espérance de vie mais une qualité de vie stable	38
<b>3. Un vieillissement en partie anticipé</b>	<b>40</b>
<b>C. Des niveaux de vie diversifiés</b>	<b>43</b>
<b>1. Un profil socioprofessionnel majoritairement composé de professions intermédiaires, ouvriers et employés</b>	<b>43</b>
1.1. Un profil socioprofessionnel qui varie peu	43
1.2. Une population plus faiblement diplômée qu'ailleurs	44
1.3. Une population active plus tôt mais dans des conditions parfois précaires	46
<b>2. Des revenus fragiles et inégaux</b>	<b>52</b>
2.1. De nombreux foyers fiscaux non imposables et des revenus peu élevés	52
2.2. Une précarité impactant les conditions de vie des habitants	54
<b>3. Une offre de logements adaptée aux revenus insuffisante</b>	<b>57</b>
3.1. Un marché immobilier ponctuellement tendu	57
3.2. Une offre en logements sociaux insuffisante	59
3.3. Des actions de plus en plus nombreuses pour lutter contre le mal logement	67

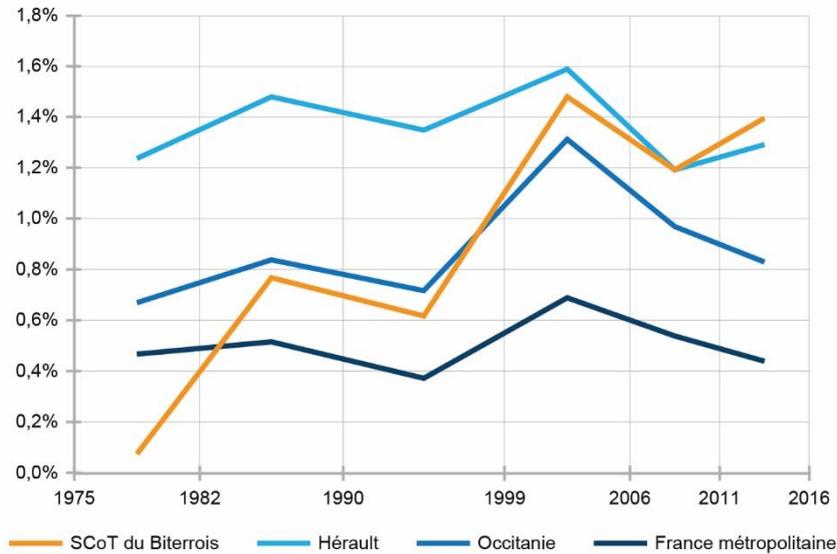
## A. Une croissance qui se stabilise

### 1. Une population qui augmente et une dynamique du logement

#### 1.1. Une croissance démographique signe d'un territoire attractif

##### Le territoire dans son environnement

Évolution du taux de croissance annuel moyen de la population entre 1975 et 2016



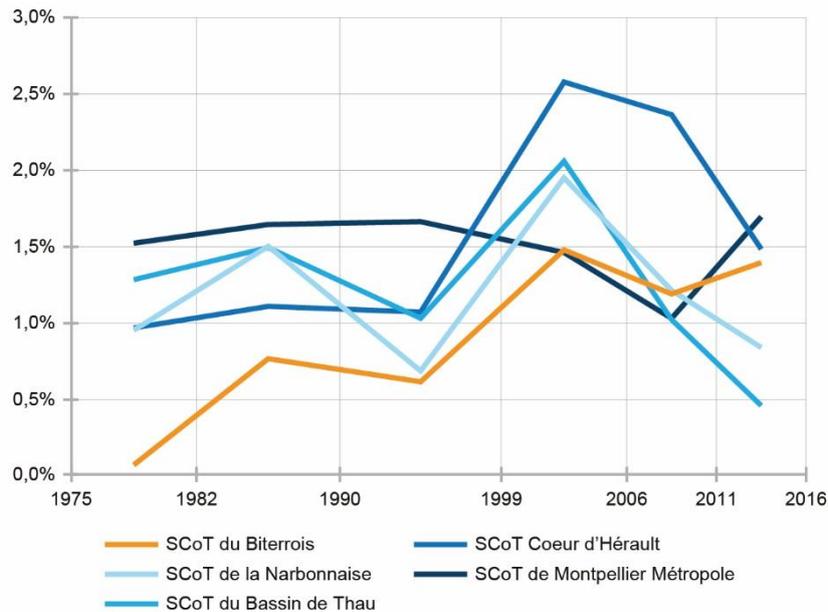
Source : INSEE (2019)

La population métropolitaine croît de 0,5%<sup>1</sup> en moyenne tous les ans depuis 1982 pour atteindre environ 63 470 000 habitants en 2016. Cette croissance n'est pas uniforme. Avec 1,4% de croissance sur cette même période, le département de l'Hérault (1 132 500 habitants environs en 2016) est le quatrième département français le plus dynamique démographiquement depuis 1999. Le territoire du SCoT du Biterrois, quant à lui voit sa population croître plus lentement avec seulement 1% depuis 1982 mais avec un doublement de son TCAM en 30 ans (1982/1999 : 0,7% et 1999/2016 : 1,4%).

Le territoire du SCoT du Biterrois a vu sa croissance démographique fortement évoluer contrairement aux territoires des SCoT voisins. Ainsi les territoires des SCoT de la Narbonnaise et celui de Thau ont un TCAM qui oscille entre 0,5 et 2,1% pour infléchir sur les dernières années. L'attractivité qui peut pour partie être attribuée aux communes littorales dans ces territoires semble diminuer. Celui du SCoT Cœur d'Hérault, plus rural, bénéficie de l'arrivée de l'A75 et l'A750, entre les années 1990 et 2010, qui permettent de réduire considérablement les temps de transports vers Montpellier et Béziers ; ces infrastructures et la croissance urbaine notable de la capitale héraultaise ont encouragé son attractivité en tant que périphérie montpelliéraine. Au contraire, l'agglomération montpelliéraine voit son TCAM atteindre un maximum entre 1990 et 1999 autour d'1,7% pour diminuer sur les périodes suivantes avant d'augmenter entre 2011 et 2016. Bien que la population de Montpellier représente toujours un quart de la population départementale, sa dynamique démographique diminue au profit de sa périphérie malgré le regain du dynamisme à l'échelle de la métropole.

<sup>1</sup> Calcul du taux de croissance annuelle moyen (TCAM).

## Évolution du taux de croissance annuel moyen de la population du SCoT et de ses voisins entre 1975 et 2016



Source : INSEE (2019)

Le territoire du SCoT du Biterrois se retrouve aujourd'hui au croisement de deux dynamiques démographiques complémentaires : l'attractivité littorale qui semble faiblir ces dernières années (effet de saturation probable) et l'accroissement de la périphérie montpelliéraine particulièrement sensible sur l'est du territoire. Son dynamisme prend progressivement le pas sur celui de ces voisins littoraux.

Un certain ralentissement de la croissance démographique sur le département et un report de cette croissance vers le territoire du SCoT du Biterrois sont plus marqués jusqu'en 2016. Cela laisse penser que la dynamique démographique actuellement observable sur le SCoT sera maintenue à horizon 2040.

### Les évolutions démographiques internes

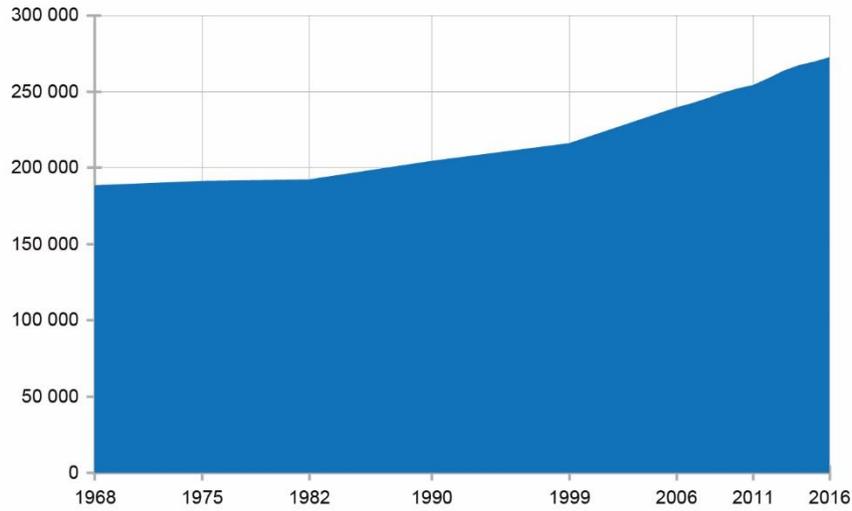
Assez stable dans le temps, la structuration actuelle du territoire s'est construite progressivement en fonction de l'attractivité des communes. Selon les populations légales,<sup>2</sup> la population du territoire croît depuis 1968 pour atteindre 272 600 habitants en 2016, répartie entre :

- ▶ sa centralité principale, Béziers et ses 76 500 habitants environ (28% de la population du territoire) ;
- ▶ un réseau de villes secondaires : au premier rang desquelles Agde et ses 27 700 habitants environ (10%),<sup>3</sup> puis Pézenas (8 200 habitants environ) et Sérignan (6 950 habitants environ) ;
- ▶ 53 communes entre 1 000 et 5 650 habitants ;
- ▶ 30 communes avec moins de 1 000 habitants qui se concentrent principalement au nord du territoire.

<sup>2</sup> Définition INSEE : Les populations légales sont définies par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. Désormais, elles sont actualisées et authentifiées par un décret chaque année.

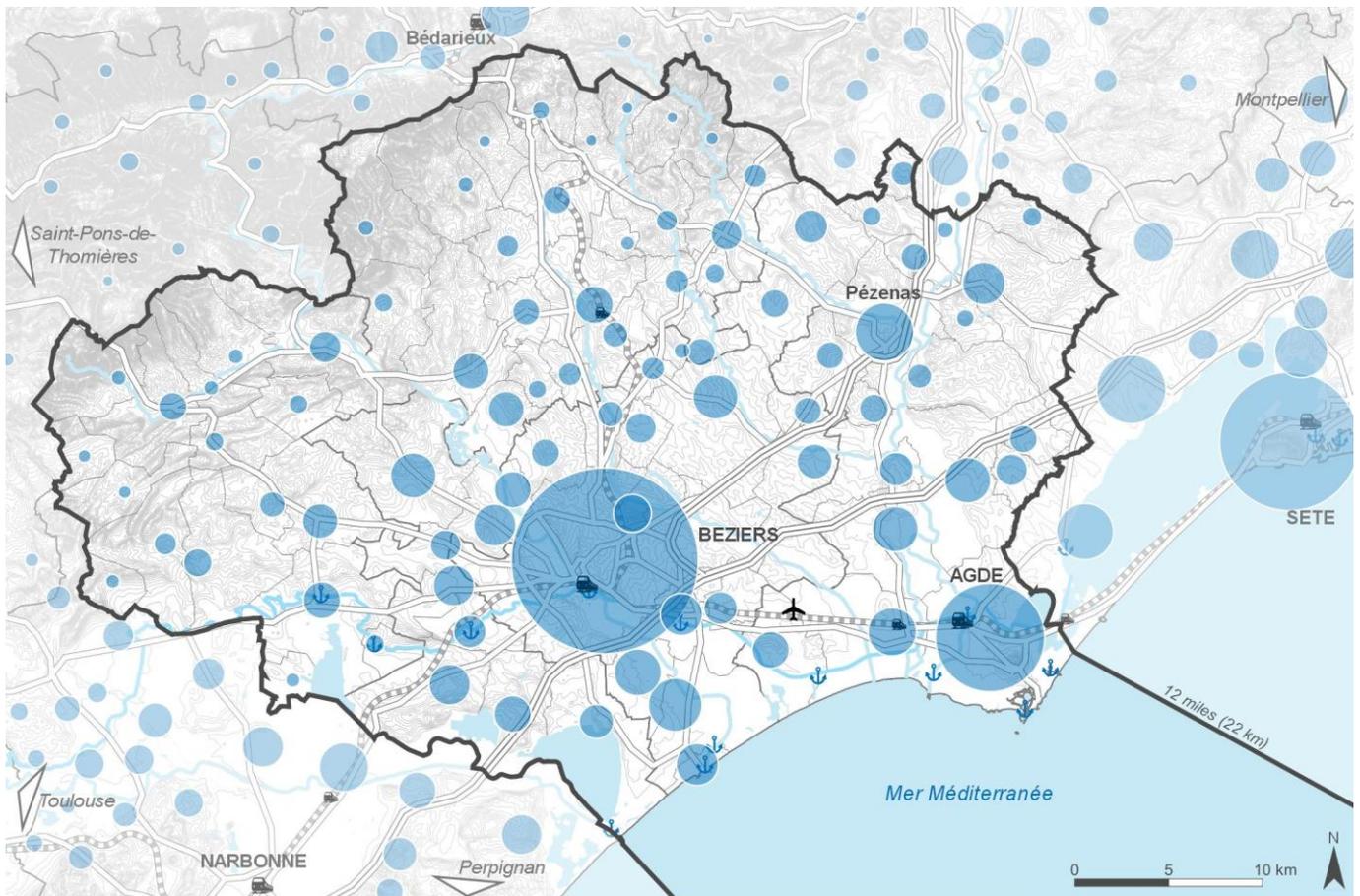
<sup>3</sup> Agde est le pôle touristique le plus important du territoire. En période estivale, sa population est multipliée jusqu'à 10.

Évolution de la population du SCOT entre 1968 et 2016

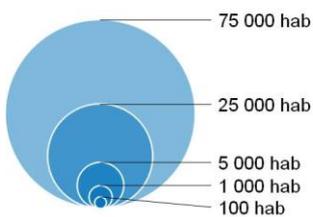


Source : INSEE (2019)

Une population concentrée sur la plaine urbanisée et sur le littoral

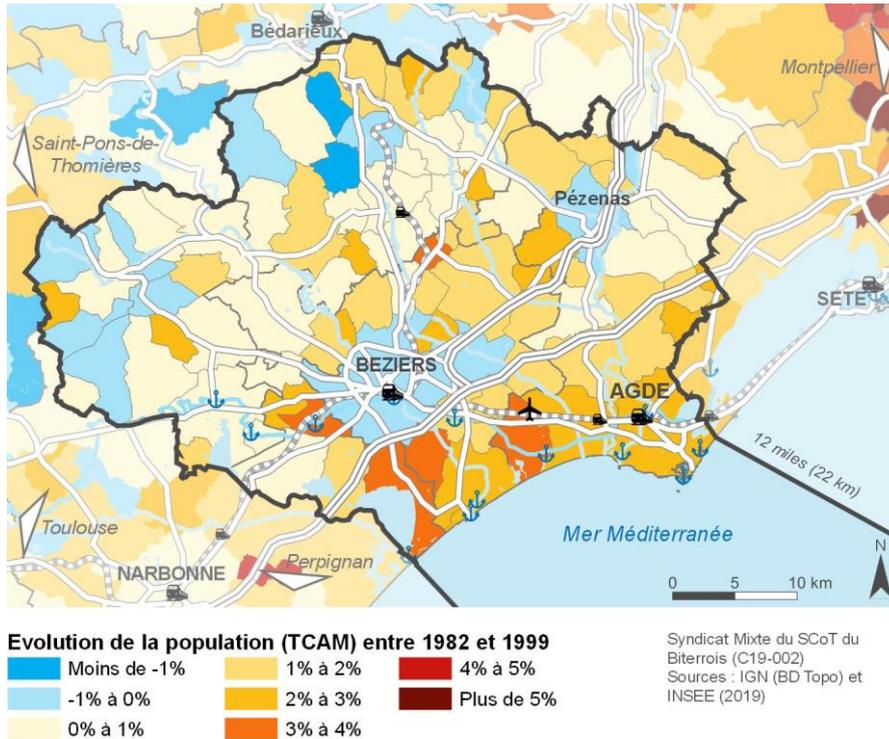


Population en 2016



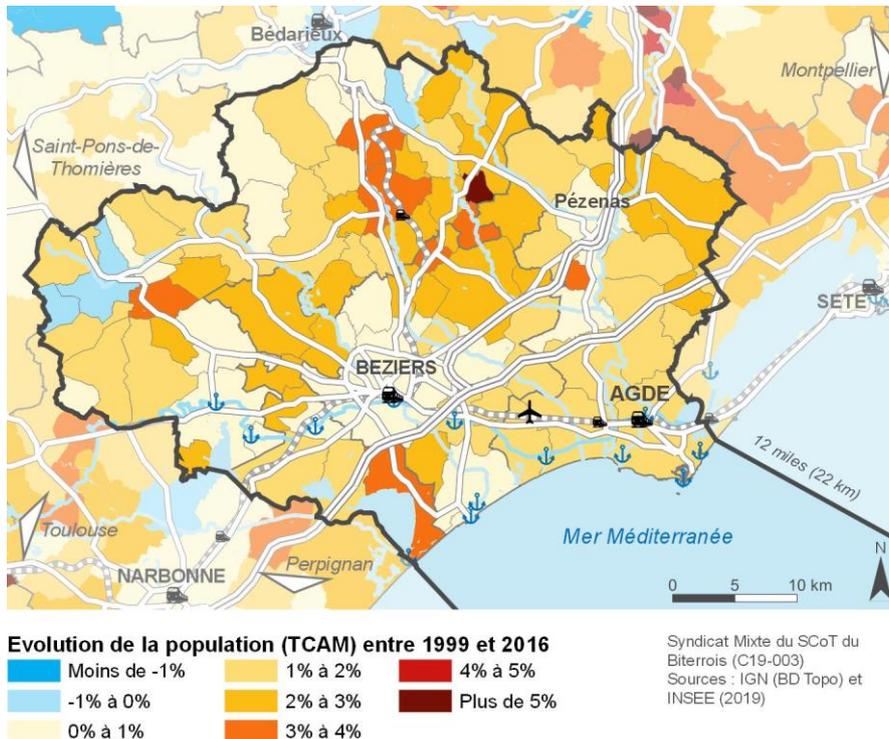
Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois  
(C19-001)  
Sources : IGN (BD Topo) et INSEE (2019)

### La croissance démographique entre 1982 et 1999



Entre 1982 et 1999 la croissance du territoire est comparable à l'évolution régionale avec 0,8% par an soit près de 22 500 habitants au total. Béziers après sa période de croissance poussée par l'activité viticole florissante jusque dans les années 1960, perd de la population (-1% par an entre 1982 et 1990, puis stagnation autour de 0% de 1990 à 1999) au même titre que certaines villes du piémont. Jusqu'en 1990, il y a un fort développement des communes de la périphérie de Béziers et littorales, qui tend à se poursuivre sur le reste de la période. Cette dynamique diminue vers la fin de la période avec un territoire qui attire globalement moins.

### La croissance démographique entre 1999 et 2016



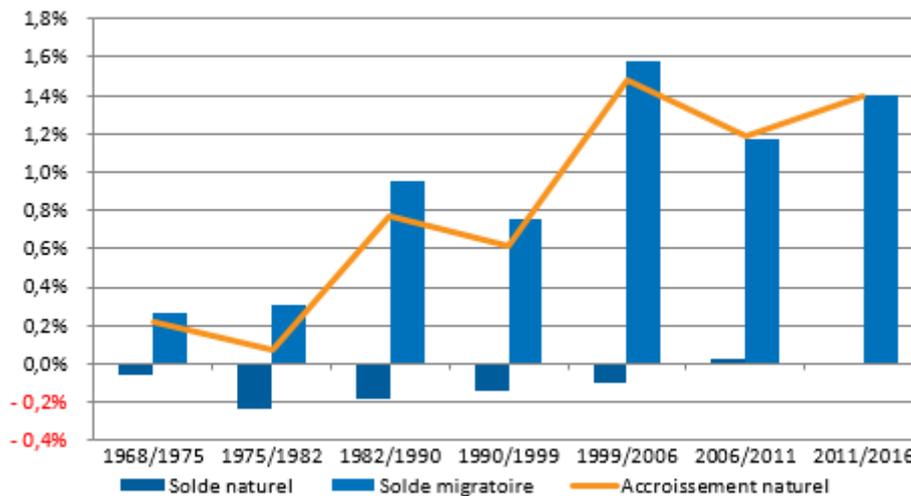
Entre 1999 et 2016 l'attractivité du territoire repart à la hausse. Avec un TCAM qui double presque, pour atteindre 1,4% soit environ 56 330 habitants en plus, il y a une évolution forte des tendances

précédemment relevées. La conquête du littoral, engagée dès les années 60 par la mission Racine, semble s'essouffler dans les communes les plus importantes (Sérignan et Agde dans une moindre mesure)<sup>4</sup> sans pour autant disparaître. Par ailleurs, les communes rurales deviennent attractives. Il y a un agrandissement de la périphérie de Béziers avec le développement d'une seconde couronne. Le dynamisme des deux couronnes et en particulier du nord de la périphérie de Béziers est à souligner. En parallèle, la population communale de la ville centre semble se stabiliser autour de 0,6% de croissance annuelle. Par ailleurs, la proximité des autoroutes A9 et A75 ainsi que de Montpellier sont des facteurs explicatifs de l'attractivité de l'est du territoire du SCoT.

## 1.2. Un territoire en croissance qui attire de nouveaux habitants

### Une croissance principalement due au solde migratoire

Les dynamiques démographiques du SCoT du Biterrois



Source : INSEE (2019)

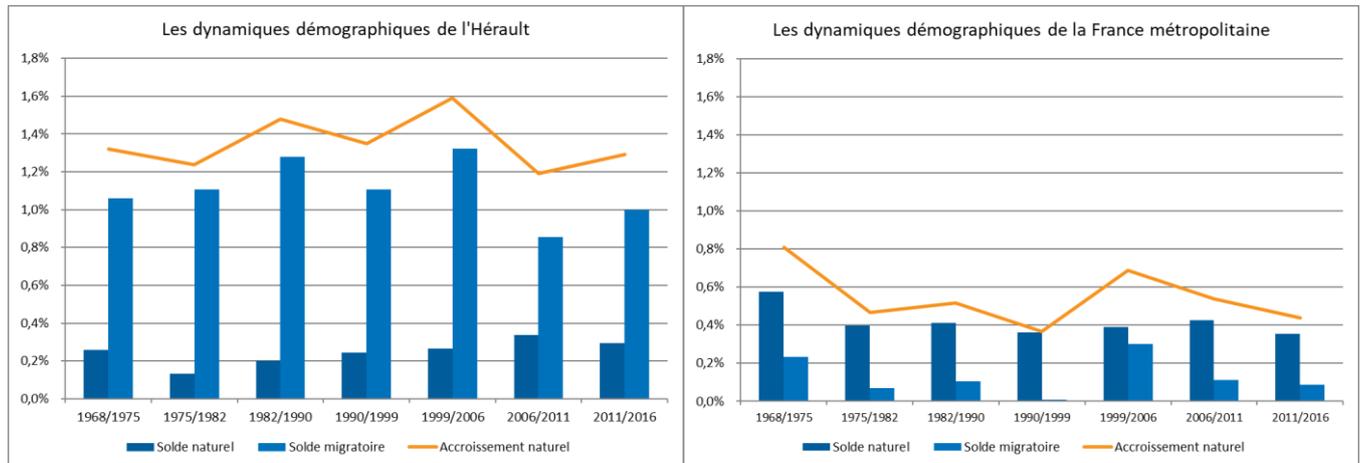
Cette croissance démographique, engendrant une forte croissance urbaine du territoire, est principalement due au solde migratoire. Malgré l'augmentation progressive depuis 1975 du solde naturel (la différence entre les naissances et les décès), il n'est plus négatif que sur les dernières périodes avec un taux proche de 0%. Sur cette même période le solde migratoire qui a tendance à augmenter lui aussi, avoisine les 1,4%. Grâce à la qualité de son cadre de vie, son climat et sa façade maritime, le territoire est incontestablement attractif. Ce sont ces atouts qui permettent la croissance démographique de ces quarante dernières années.

<sup>4</sup> La commune d'Agde connaît à nouveau une forte croissance depuis 2006 sous l'effet de la métropolisation de Montpellier. Son accès rapide via le train, son immobilier plus abordable que sur la métropole et ses nombreux services et commerces la rendent attractive pour de nombreux nouveaux habitants.

## Les dynamiques démographiques de l'Hérault et de la France métropolitaine

### Hérault

### France métropolitaine



Source : INSEE (2019)

Cette tendance se retrouve à l'échelle départementale et même régionale avec deux soldes (naturels et migratoires) positifs dès les années 1980. La croissance démographique est largement due à l'attractivité et donc au solde migratoire.

Cette particularité ne correspond pas aux tendances nationales où le solde naturel est le principal moteur de la croissance démographique. À l'échelle du département, l'augmentation du solde naturel lui permet de tendre vers les moyennes nationales stables sur les quarante dernières années (autour de 0,25%). Le solde migratoire quant à lui oscille entre 1 et 1,3% bien loin des 0,1% atteint entre 2011 et 2016 à l'échelle nationale.

Les tendances observables sur le territoire du SCoT correspondent en grande partie à celles observées à l'échelle départementale, si l'augmentation du taux de natalité perdure, les dynamiques démographiques pourraient être comparables d'ici quelques années. Pour l'heure, la forte attractivité de l'ouest héraultais permet d'avoir une croissance démographique sur le territoire similaire à celle du département mais uniquement entretenue par le solde migratoire.

### Une croissance démographique qui se poursuit

#### Méthode de projection démographique

##### Modèle de prévision démographique

Les projections choisies reposent sur la « méthode des composantes », cette méthode consistant à suivre une population à partir des trois composantes : la **natalité**, la **mortalité** et le **solde apparent des entrées et sorties**. En suivant la simulation de l'évolution de cette population dans le temps.

##### Outil

Les simulations sont réalisées à l'aide du programme informatique Spectrum<sup>5</sup> et de son module DemProj, permettant de réaliser des projections démographiques en fonction de la population actuelle et des taux de fécondité, de mortalité et du solde d'entrées et sorties pour un espace donné.

##### Sources des données utilisées

L'ensemble des données utilisées sont disponibles sur le site de l'INSEE y compris l'indice de mortalité par tranche d'âge produit par l'INED.

##### Choix des zones géographiques de projection

L'échelle choisie est le **périmètre des intercommunalités (EPCI)**.

<sup>5</sup> Futures Group, DemProj : Demography. La version utilisée pour les projections est la version 5.46. <http://www.avenirhealth.org/software-spectrum.php>

### La période de projection

Les projections démographiques débutent une année de base et se poursuivent sur un certain nombre d'années dans l'avenir. L'année de base est choisie en fonction de la disponibilité des données (pour cette projection **INSEE recensement de 2013 publié en 2016**). Pour l'année de fin il s'agit de l'année de l'**horizon du SCOT 2 qui est fixé à 2040**.

### Les données cadres entrées dans le modèle

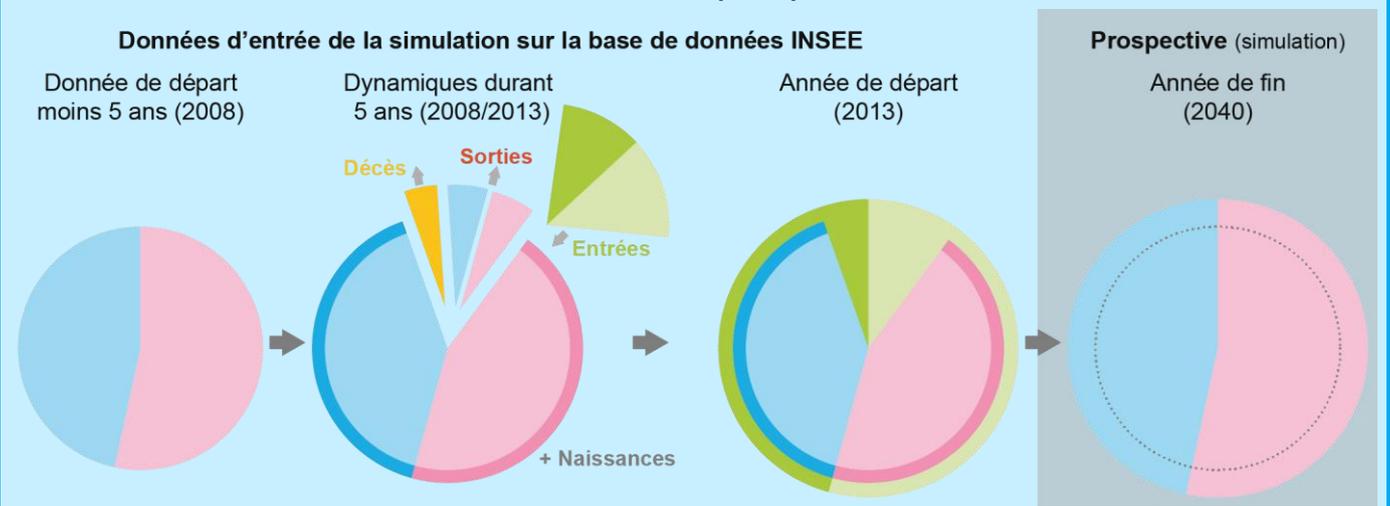
- ▶ population de l'année de base par âge et par sexe : INSEE, RP2013
- ▶ natalité & mortalité 2013/2040 :
- ▶ fécondité : l'information sur le niveau de fécondité est obtenue en intégrant l'Indice Synthétique de Fécondité (ISF) et sa distribution par tranche d'âge. ;
- ▶ mortalité : l'espérance de vie à la naissance, donnée de mortalité nécessaire dans la simulation, indique la mortalité générale au sein d'une population. Mais la simulation a également besoin d'un modèle de mortalité afin de produire des taux de mortalité par groupe d'âge ;
- ▶ utilisation des données issues du World Population Prospects des Nations Unies qui fournit ces estimations pour la France métropolitaine jusqu'à 2100.

### Les hypothèses prises :

La **part variable du modèle sur laquelle des hypothèses doivent être formulées concernant le solde d'entrées et de sorties** de la zone géographique modélisée. Cette information doit être qualifiée : par sexe, par tranche d'âge quinquennale et dans le temps. Le choix a été porté sur une **hypothèse tendancielle** définie telle que :

- ▶ le solde d'entrées et de sorties de la zone géographique modélisée reprend les tendances observées durant les **5 années antérieures à la date de départ de la simulation** : soit la période de 2008 à 2013 ;
- ▶ les entrées et sorties par sexe et par tranche d'âge quinquennale obtenues sont introduites dans le modèle suivant l'hypothèse qui **maintien le solde migratoire de référence (2008/2013) constant**. Deux autres projections sont réalisées en appliquant une dynamique tendancielle croissante au solde migratoire et l'autre une diminution de cette dynamique, celles-ci définissent un intervalle de confiance du modèle.

### Schéma de principe



### Projection de population à horizon 2040

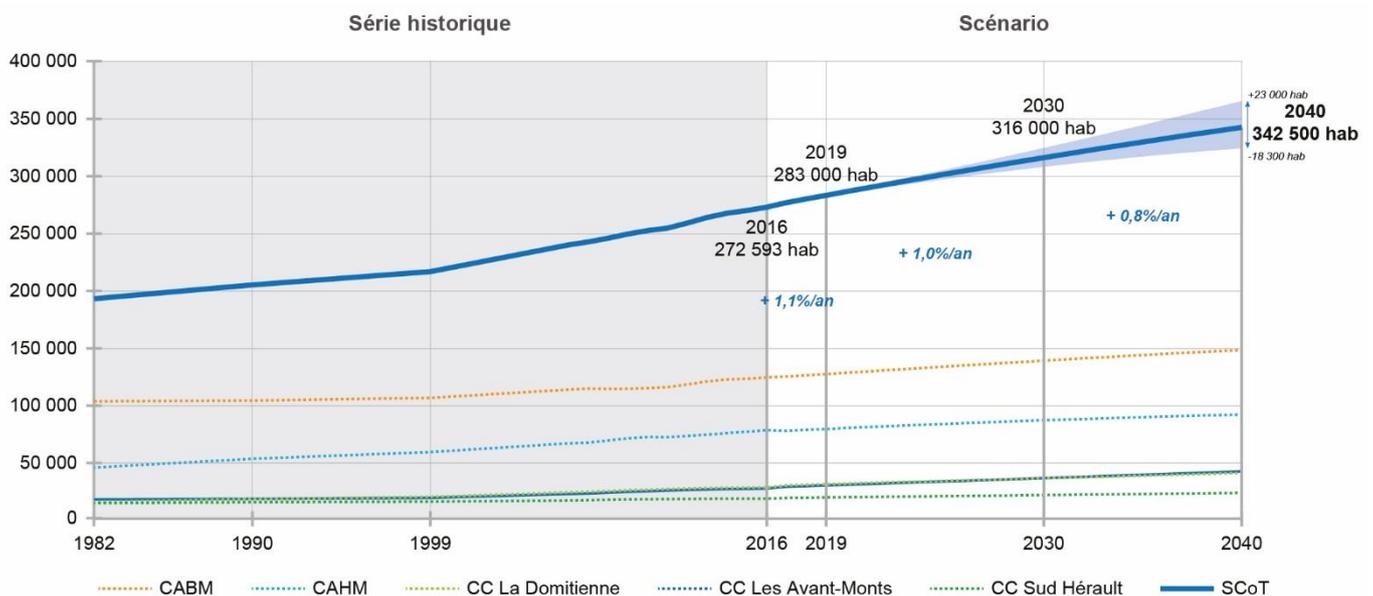
			CABM	CAHM	CC la Domitienne	CC Avant-Monts	CC Sud Hérault	SCoT du Biterrois	
								Total SCoT2B	DOG SCoT1B
POPULATION	INSEE (série historique)	2008	113 570	68 419	24 209	22 781	16 528	245 507	
		2013	120 208	73 506	26 981	25 644	17 394	263 733	
	Projection	2019	126 588	78 511	30 235	29 142	18 536	283 012	288 733
		2030	138 350	86 115	35 412	35 486	20 670	316 033	341 427
		2040	147 544	91 163	39 901	41 357	22 544	342 509	396 218
		2019-2040 (solde)	20 956	12 652	9 666	12 215	4 008	59 497	109 621
TCAM (Taux de croissance annuel moyen)	INSEE 2008-2013	1,1%	1,4%	2,2%	2,4%	1,0%	1,4%	1,7%	
	Projection 2019-2030	0,8%	0,8%	1,4%	1,8%	1,0%	1,0%	1,5%	
	Projection 2030-2040	0,6%	0,6%	1,2%	1,5%	0,9%	0,8%	1,6%	

Sources : INSEE (2016) et Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois (2019)

Le territoire du SCoT bénéficie d'une très forte croissance démographique qui devrait perdurer au cours des prochaines décennies mais sur un rythme sans doute moins soutenu qu'actuellement (autour de 1% par an en moyenne entre 2016 et 2040). En effet, entre 1982 et 2016 le territoire a gagné un peu plus de 80 000 habitants soit une augmentation de 42% de la population en 34 ans. Sur la période 2016/2040 (24 ans) cette augmentation est d'un peu moins de 70 000 habitants soit 26% de croissance par rapport à 2016.

Le scénario démographique envisagé table sur une population avoisinant les 342 500 habitants en 2040. Les territoires voisins du SCoT prévoient eux aussi une forte croissance démographique. Cette évolution de la population sera l'un des facteurs de pression les plus déterminants en ce qui concerne la ressource en eau, engendrant indéniablement une augmentation des besoins en eau potable. En revanche, l'évolution des hébergements de tourisme sur le littoral devrait être modérée, limitant l'augmentation de la population saisonnière sur le territoire à environ 10%.

### Projection de la population à horizon 2040

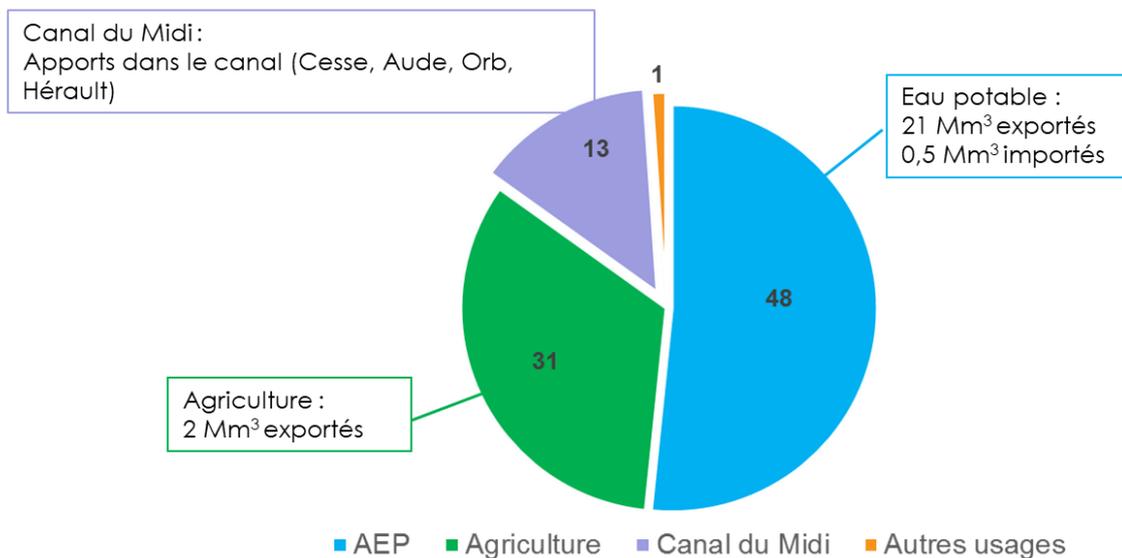


Source : INSEE (2019), Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois (2019)

## La ressource en eau, un facteur limitant pour l'accueil de la population

Sur le territoire, les prélèvements en eau s'élèvent à environ 93 Mm<sup>3</sup>/an dont 48 Mm<sup>3</sup>/an pour l'eau potable sur 6 ressources. Cependant, 95% de ces prélèvements sont effectués sur 3 ressources seulement toutes en déséquilibre quantitatif avec des Plans de Gestion quantitative de la Ressource en Eau (PGRE) à l'horizon 2030 pour chacune.

Les volumes d'eau prélevés sur le territoire : environ 93 Mm<sup>3</sup>/an



**Avec l'évolution prévue de la population l'eau potable pourrait être un facteur limitant à l'accueil de population.** Outre l'évolution du nombre d'habitants, les besoins en eau pourraient varier notamment en fonction : des besoins en eau par habitants, des besoins en eau potable des autres usagers et des pratiques de prélèvement. Avec une telle évolution de population, l'augmentation des besoins s'élèverait à hauteur de 5,5 millions de m<sup>3</sup> supplémentaires sur le territoire à consommation moyenne constante (68 m<sup>3</sup> d'eau par habitant en Languedoc-Roussillon).<sup>6</sup> En outre, plus de la moitié des volumes en eau potable prélevés sur le territoire du SCoT sont exportés à l'extérieur de ce dernier. L'évolution de la population extérieure au périmètre sous-entend une augmentation des besoins en eau impliquant directement le territoire du SCoT où sont situés les captages. L'ensemble des études définissant les volumes prélevables des bassins hydrographiques recoupant le SCoT ont ainsi montré que les besoins en eau augmenteraient de manière inquiétante dès l'horizon 2020/2030. Sans évolution des pratiques ou des besoins en eau potable les ressources en eau pourraient être insuffisantes pour répondre aux besoins.

Dans un même temps, le besoin en eau par habitant pourrait évoluer. Conformément à la tendance nationale et compte tenu des actions de sensibilisation prévues notamment par les SAGE, la consommation moyenne devrait baisser, et donc limiter – à la marge – la hausse globale des besoins. Un potentiel d'économie d'eau de près de 20% a pu être ciblé par les SAGE en rapport avec les résultats nationaux. Outre les ménages, les besoins des autres usagers de l'eau potable (collectivités, établissements publics, établissements médicaux, etc.) devraient marquer une légère baisse en raison de la mise en place de programmes d'économie d'eau, dans le cadre des SAGE et à l'initiative des collectivités locales. À noter néanmoins que l'installation de certaines activités faisant appel à d'importants volumes d'eau potable (industrie

<sup>6</sup> Source : ministère de l'agriculture, MEDDE 2008.

pharmaceutique, agroalimentaire, micro-électronique, etc.) engendrerait une hausse des besoins.

En raison des nombreux échanges d'eau sur les secteurs de l'Aude et de l'Hérault, l'adéquation des nouveaux besoins en eau et des ressources disponibles doit être observée non pas à la simple échelle du SCoT mais à celle des bassins versants qu'il recoupe. Les études locales menées dans le cadre de la détermination des volumes prélevables ainsi que du projet Aqua Domitia tendent à montrer que les ressources locales ne parviendront pas à satisfaire les besoins futurs en constante augmentation, compte tenu des objectifs d'équilibre quantitatif imposés par la DCE. Par ailleurs, les études « volumes prélevables » ne prennent pas compte l'évolution de l'état des ressources, qui pourront tendre à diminuer en période estivale en raison des impacts du changement climatique. Cette situation ne fera qu'accentuer le déséquilibre entre les besoins et les ressources. Ce déséquilibre global à l'échelle du territoire n'est pour autant pas valable sur l'ensemble des communes et des bassins versants.

Pour les 5% de ressources prélevées (2,1 Mm<sup>3</sup> en 2015) qui ne sont pas concernées par des PGRE, il n'y a pas de déséquilibre quantitatif. Les communes concernées sont théoriquement en capacité de satisfaire les augmentations des secteurs concernés. À horizon 2030 les ressources devraient ainsi permettre de satisfaire environ 20 310 habitants.<sup>7</sup>

Les secteurs de l'Astien et de l'Hérault déjà exploités à leur maximum aujourd'hui vont devoir faire face à une hausse des besoins dans les années à venir (forte urbanisation, agriculture, etc.). Sur le secteur de l'Astien le déséquilibre quantitatif ne trouve pas de solutions avec les ressources actuelles. Avec 44 700 équivalents habitant de besoin estimé pour seulement 43 900 équivalents habitant de ressource disponible à horizon 2030, ce sont environ 800 habitants qui ne pourront pas être satisfaits. Cependant, deux nouvelles interconnexions pourraient offrir des alternatives permettant de solutionner ce déficit, ce sont les interconnexions de Portiragnes à l'Orb (CABM) et de Vias à l'Hérault (SBL). Sur le secteur de l'Hérault, il y a là aussi un déséquilibre quantitatif mais il peut être comblé par des ressources extérieures préexistantes. À horizon 2030, le besoin est estimé à 93 620 équivalents habitants pour seulement 76 410 équivalents habitants en ressource soit un déficit de 17 210 habitants. Des solutions ont déjà été trouvées avec l'allocation du Département de l'eau du barrage du Salagou (ouvrage départemental) déjà validé en CLE ou encore le projet Aqua Domitia qui pourrait venir en solution complémentaire malgré une capacité limitée (2,5m<sup>3</sup>/s maximum en tête (40% AEP, 40% Agricole et 20% dédié aux milieux) avec un dimensionnement saturé à terme et un débit de pointe totalement alloué à ce jour.

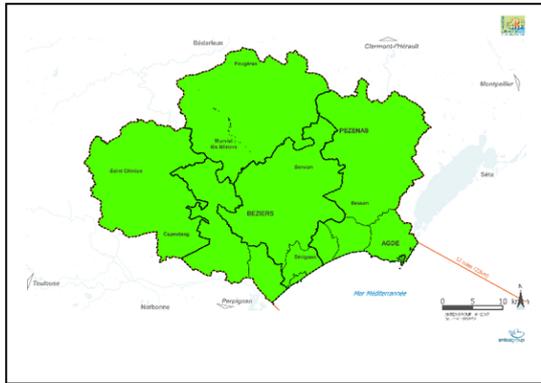
Pour finir, le secteur de l'Orb est lui aussi en déséquilibre quantitatif avec un besoin estimé à 181 020 équivalents habitants pour seulement 152 060 équivalents habitants de ressources soit un déficit de 29 000 habitants. Ce déficit pourrait éventuellement être comblé par la réserve du Barrage des Monts d'Orb (ouvrage régional – concession BRL) mais elle n'a pas été allouée initialement en CLE et cela implique un passage en CLE au « cas par cas ». Le projet Aqua Domitia pourrait venir là aussi en solution complémentaire avec les mêmes réserves que précédemment.

Ainsi à horizon 2030, les ressources peuvent peut-être répondre aux besoins en améliorant les réseaux et en allouant des réserves du barrage des Monts d'Orb prioritairement à notre territoire (discussion régionale) pour répondre à l'ensemble des besoins futurs. À l'horizon 2040, la diminution de la consommation par habitant sera nécessaire et les effets du changement climatique devront rester limités pour que les besoins soient satisfaits.

---

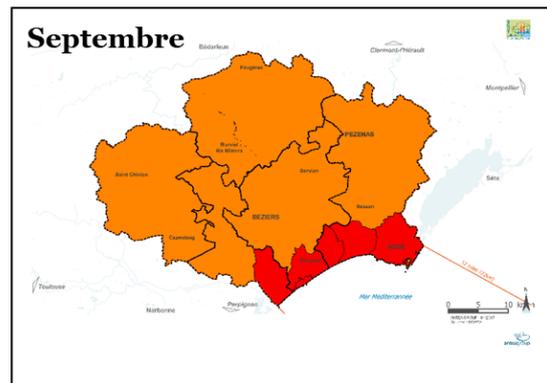
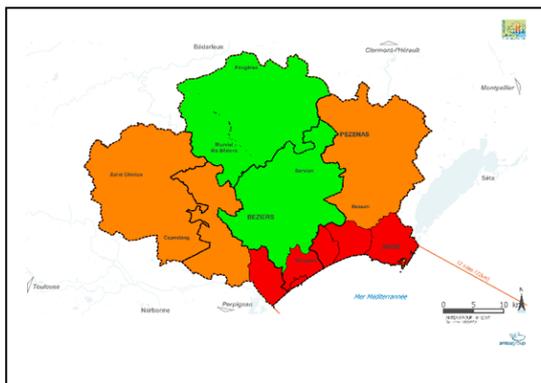
<sup>7</sup> Ce nombre d'habitants (équivalent habitant) a été obtenu à partir d'un volume d'eau potentiellement disponible divisé par une consommation moyenne qui correspond à la consommation moyenne actuelle.

**Adéquation entre la consommation actuelle et la ressource disponible**

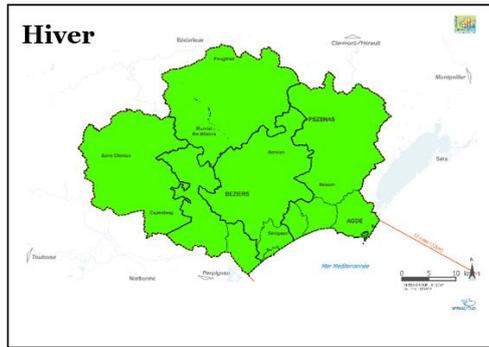


Adéquation besoin / ressource

- Equilibre quantitatif
- Faible déséquilibre quantitatif
- Fort déséquilibre quantitatif



**Adéquation entre la consommation future (2040) et la ressource disponible**



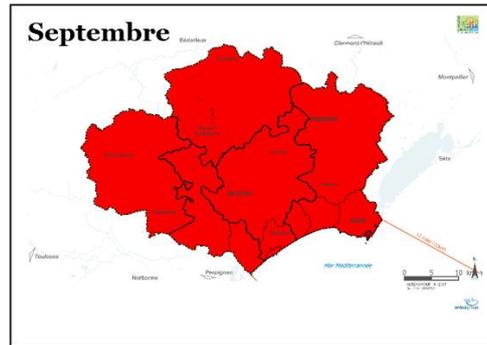
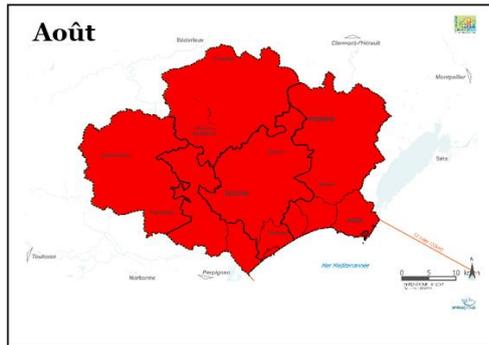
Situation en 2040 en prenant en compte :

- L'impact du changement climatique,
- L'augmentation de la population,
- Les besoins du milieu naturel.

**Volume prélevable < Besoins en eau**  
**D'où la nécessité d'établir des règles de partage de la ressource en eau (SAGE du territoire) et de réfléchir aux économies d'eau possible (SCoT)**

Adéquation besoin / ressource

- Equilibre quantitatif
- Faible déséquilibre quantitatif
- Fort déséquilibre quantitatif

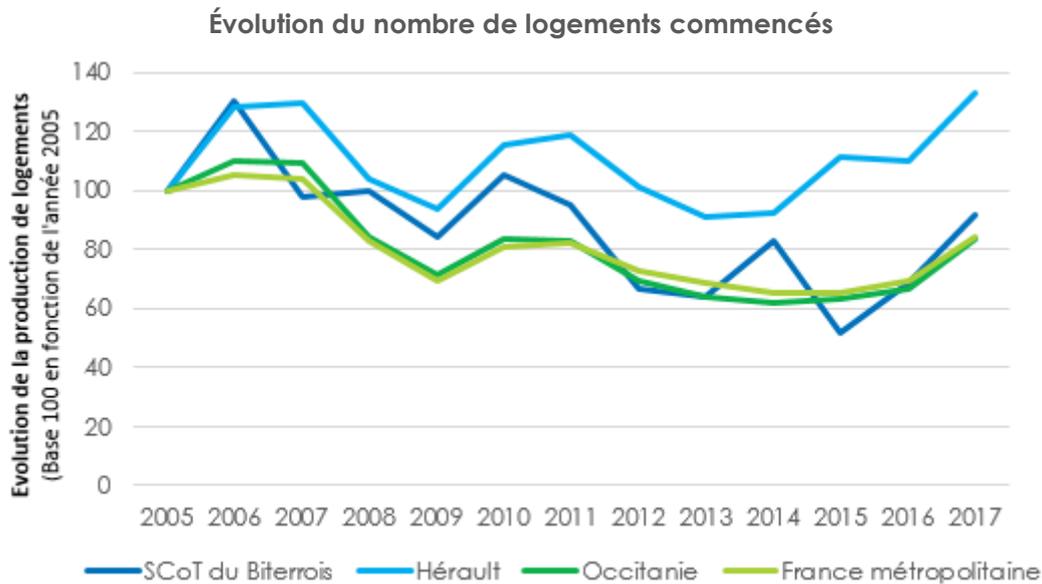


**Ressources en eau mobilisables et gestionnaires des ressources à horizon 2040**



### 1.3. Une croissance démographique qui permet une dynamique de la construction

#### Une dynamique de la construction moins prononcée



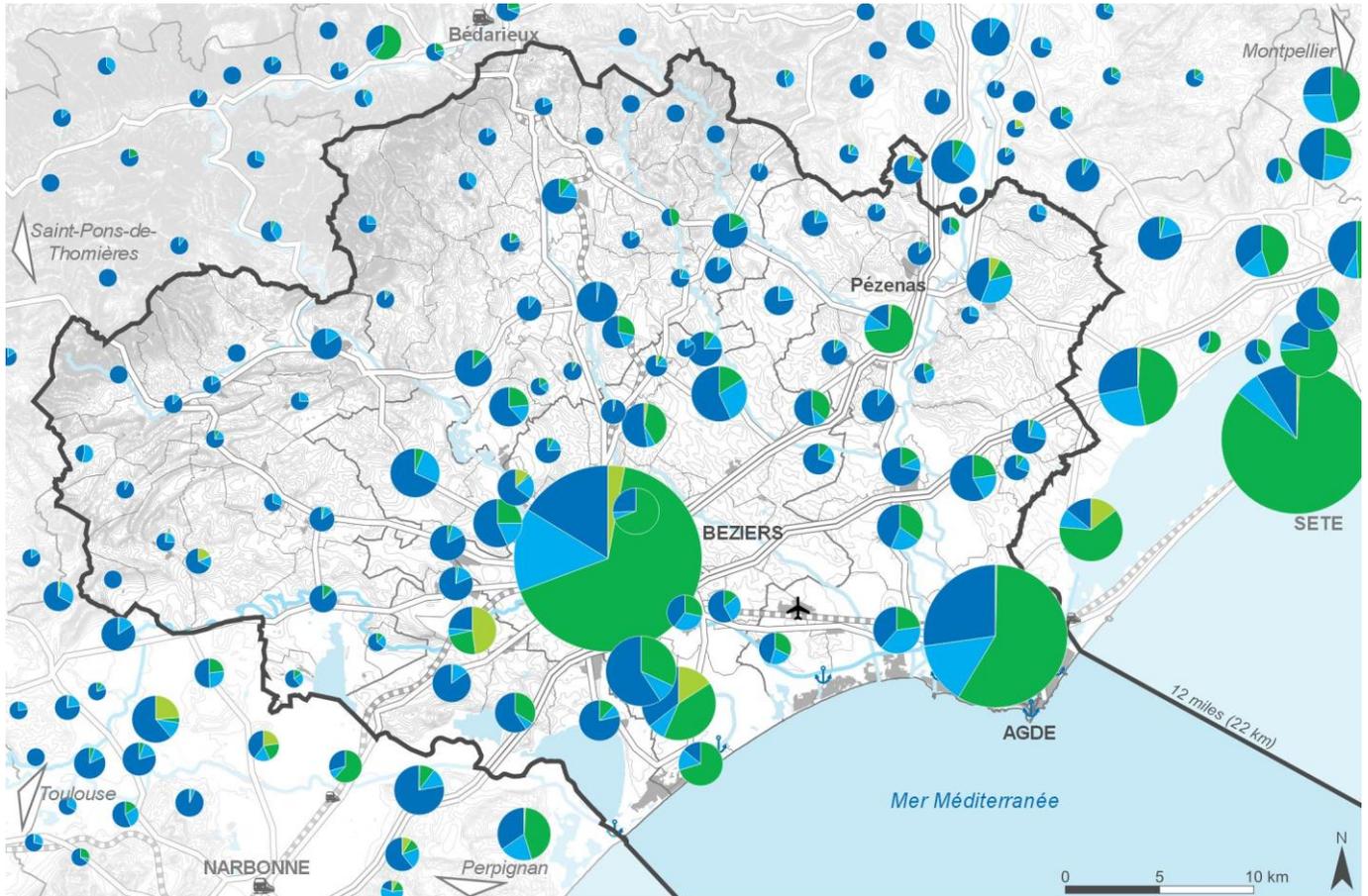
La croissance démographique du territoire particulièrement notable sur l'est avec l'influence de Montpellier a induit une certaine dynamique dans la construction de logements pour permettre l'accueil de ces nouveaux habitants. Depuis 2005, contrairement à ce qui pouvait être constaté entre 1990 et 2005 avec une dynamique de construction en augmentation régulière, on constate une diminution de la production de logements. Entre 2005 et 2006 le nombre total de logements autorisés moyens était d'environ 3 100 logements contre 1 600 entre 2015 et 2016 sur le territoire du SCoT. Cette différence de production n'a que peu modifié l'évolution spatiale de la distribution de la construction :

- ▶ le rythme de production a diminué (comparaison des moyennes 2006/2011 et 2012/2017) de 26% sur le territoire contre seulement 7% pour le département ce qui s'explique par la dynamique de construction en augmentation de la métropole montpelliéraine (+24% entre 2006/2011 et 2012/2017) ;
- ▶ la production de logement reste cependant élevée en particulier en proche périphérie de Béziers et sur la vallée de l'Hérault avec un rythme de diminution moindre que sur le reste du territoire ;
- ▶ sur les 6 communes littorales un gradient est/ouest est observable avec une diminution de la construction de plus en plus faible à l'approche de Montpellier même si Sérignan fait exception avec une augmentation de la production (comparaison des moyennes 2005/2010 et 2011/2016) du fait de sa proximité de Béziers.

Cette diminution de la construction est légèrement plus forte que pour la région et la France métropolitaine. Cependant, en rapportant la production moyenne (2005/2016) à la population (2016) la production pour 1 000 habitants est comparable à celle observable sur le département (+9 log/1 000 hab), plus faible à l'échelle régionale (+7 log/1 000 hab) et bien plus faible à l'échelle métropolitaine (+5 log/1 000 hab). Cela tend à confirmer que le territoire reste accueillant. En dehors de quelques exceptions comme Pézenas, les communes les plus peuplées ont une dynamique de construction où la diminution est plus faible (voire positive). Dans l'ensemble, la dynamique de construction permet de confirmer :

- ▶ une attractivité de la périphérie de Béziers et de l'est du territoire du SCoT ;
- ▶ une attractivité moindre à l'ouest surtout dans le piémont.

**Les logements collectifs surtout dans la plaine urbanisée, l'individuel pur dans le piémont**

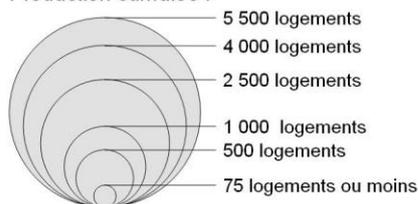


**Production de logements entre 2007 et 2016**

Types de logements produits :

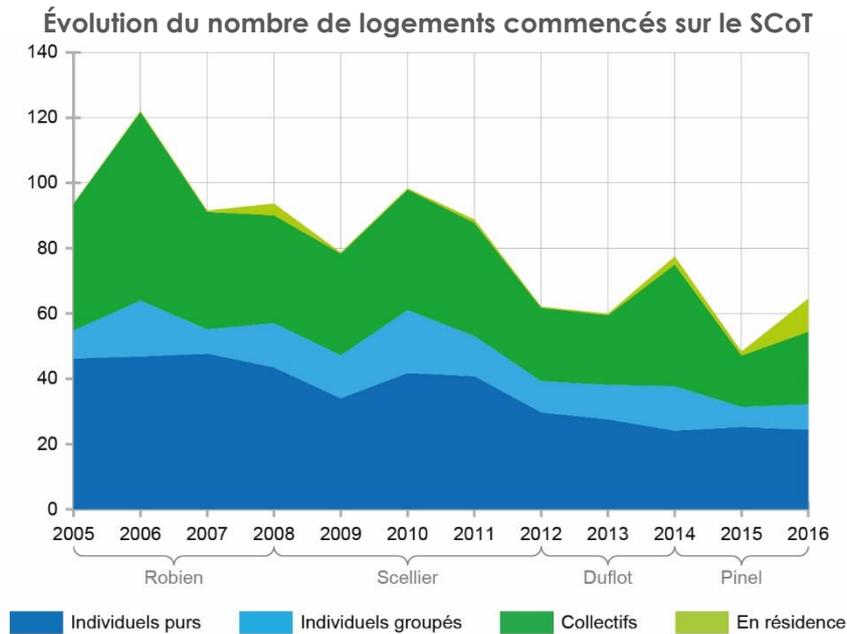
- Individuels purs
- Individuels groupés
- Collectifs
- En résidence

Production cumulée :



Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois  
(C19-005)  
Sources : IGN (BD Topo) et Sit@del  
(2018)

## Une dynamique de construction en mutation



Entre 2005 et 2017, on constate que la dynamique de construction baisse régulièrement. Cependant cette baisse générale cache une évolution de la répartition des types de construction. Cette évolution suit les tendances générales autant départementales que nationales avec une baisse de la part de logements individuels purs au profit de typologies plus compactes. Cette évolution de la production se fait principalement sous l'influence des lois incitatives avec un retard d'un à deux ans. Cet écart correspond au temps de la mise en place des procédures et du montage du projet.

À l'échelle du SCoT, la part des logements collectifs tout comme celle des logements individuels diminuent à un rythme comparable. Cette tendance permet le développement en plus grande part de logements individuels groupés (passant d'environ 9% de la production à 12% sur la période) et de logements en résidences<sup>8</sup> (passage de 0 à 16% de la production environ).

À l'échelle du département, la part des logements individuels purs diminue sur la période passant de 34 à 20% de la production. Il en va de même aux échelles régionale et métropolitaine (passant de 45 à 33% de la production). En même temps, celle des logements collectifs augmente (passant d'environ 52% à 58% sur la période au niveau du département et 38 à 48% aux échelles régionale et métropolitaine) et de ceux en résidence passent de 3 à 10% de la production départementale sur la période. Contrairement aux tendances départementales, les logements en résidence sont stables aux échelles régionale et métropolitaine (5% sur l'ensemble de la période). Les logements individuels groupés quant à eux restent stables autour de 11 à 12% de la production départementale (12 à 14% aux échelles régionale et métropolitaine).

Cette évolution traduit une amorce de mutation d'une partie du territoire du SCoT vers un territoire qui s'urbanise plus fortement. On constate ainsi une transformation des typologies de constructions commencées en termes de logements en particulier dans la plaine et la périphérie nord de Béziers. La construction de logements en résidences est ponctuellement impactant sur certaines communes d'autant qu'un rattrapage est en cours avec une augmentation de la part de la production qui dépasse les 16% de la production en 2017.

<sup>8</sup> Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales et les résidences pour personnes handicapées.

## Un besoin en logements qui continue à augmenter avec l'arrivée de nouveaux habitants

Au regard des tendances d'évolution démographique et de la production de logements ces dernières années, le nombre de logements devrait continuer à croître pour répondre au besoin des nouveaux arrivant (besoin exogène) mais aussi à l'évolution des besoins de la population déjà présente (besoin endogène).<sup>9</sup> Il est possible d'évaluer le besoin exogène en logements par EPCI (voir méthodologie ci-contre). Il faudra par la suite y ajouter le besoin en logements lié au besoin endogène.

### Méthode de projection des logements

Avec la stabilisation de la taille moyenne des ménages ces dernières années (voir ci-après 2.1.), l'estimation du nombre de logements total à horizon 2040 est calculé comme ci-après :

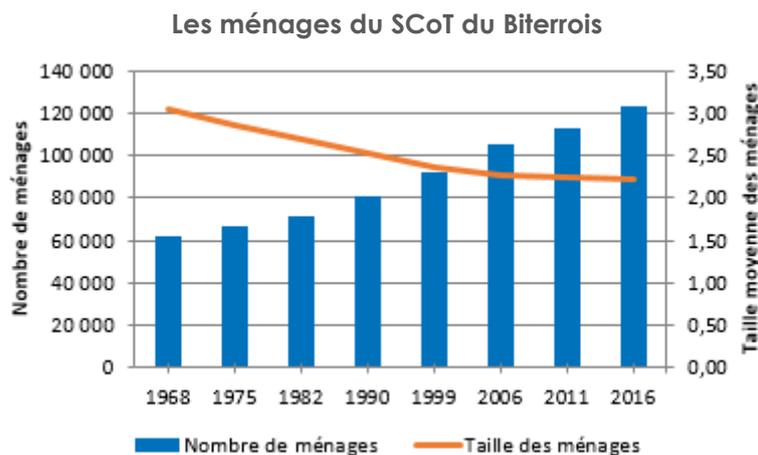
$$\frac{Population_{2040}}{Taille\ moyenne\ des\ ménages} = Logements\ (hypothèse)_{2040}$$

Pour obtenir le besoin exogène on retranche ensuite les logements déjà existant (base de 2013 pour la projection réalisée) :

$$Besoin\ exogène_{2040} = Logements\ (hypothèse)_{2040} - Logements_{2013}$$

## 2. Des ménages dont la structure évolue

### 2.1. Un accroissement du nombre de ménages pour une taille moyenne qui se stabilise



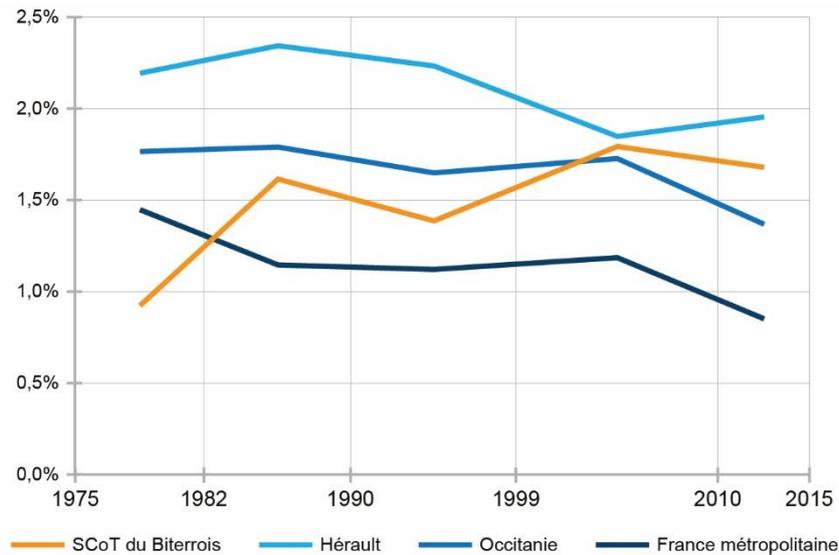
Source : INSEE (2019)

Avec la croissance démographique, le nombre de ménages a pratiquement doublé depuis 1968 pour atteindre 123 155 en 2016. La croissance démographique se fait à un rythme plus soutenu que l'accroissement du nombre de ménages, si bien que le taux de croissance annuel moyen de la population tend à dépasser celui de l'accroissement moyen du nombre de ménages d'ici quelques années. Par ailleurs, l'évolution de la taille moyenne des ménages montre une stabilisation depuis 2010 environ (2,2 personnes par ménages).

Le territoire du SCoT a par ailleurs la particularité de voir la dynamique de croissance de sa population et de son nombre de ménages toutes les deux augmenter. En effet, bien que le nombre de ménages augmente à toutes les échelles administratives, seul le territoire du SCoT voit son TCAM augmenter depuis 1975. Aux échelles départementale, régionale et métropolitaine le TCAM du nombre de ménage diminue sur une tendance comparable entre 1975 et 2016. Cette différence avec le territoire SCoT montre la dynamique du territoire et sa capacité à attirer.

<sup>9</sup> Le besoin endogène dépend fortement de l'évolution des ménages et du mode de vie sur le territoire qui sont analysés dans la suite du diagnostic. Ce besoin sera quant à lui quantifié dans la justification des choix.

Évolution du taux de croissance annuel moyen des ménages des ménages entre 1975 et 2015



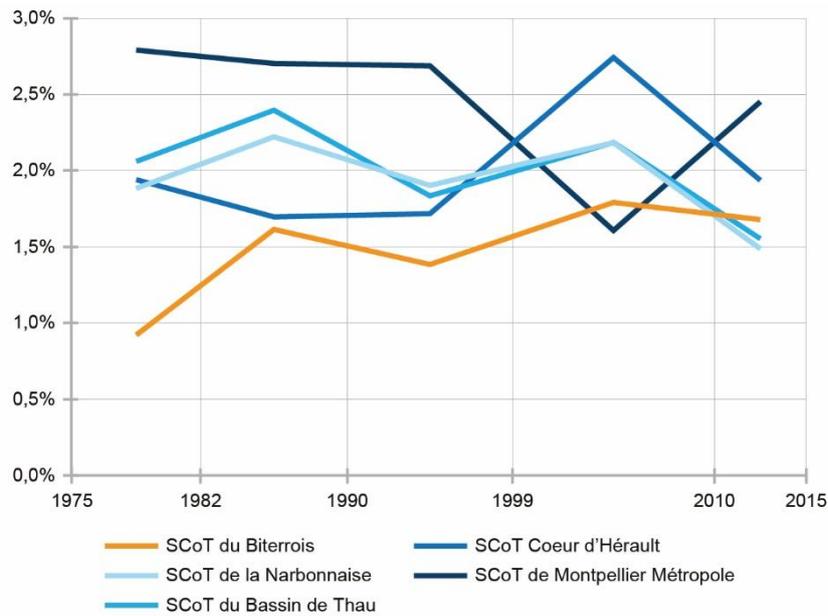
Source : INSEE (2018)

En comparant les tendances d'évolution du TCAM du nombre de ménage entre le territoire et celui des SCoT voisins, les SCoT littoraux se démarquent avec une tendance à la diminution de la dynamique de croissance depuis 1975. Cela s'explique par la relative saturation de ces territoires. Un phénomène similaire se retrouve sur les communes de l'espace littoral du SCoT du Biterrois.

Les territoires de la métropole montpelliéraine et du Cœur d'Hérault ont des dynamiques inversées qui montrent le fonctionnement en « centre / périphérie » de ces deux territoires. La baisse moins importante que sur les autres territoires (hors métropole de Montpellier) sur le SCoT du Biterrois suggère qu'un glissement de la périphérie montpelliéraine peut affecter la dynamique du territoire depuis 2010. La croissance de la métropole depuis 2010 s'explique quant à elle par l'évolution des politiques publiques en matière d'aménagement avec une volonté très forte de limiter l'étalement urbaine.

L'attractivité du territoire lui permet d'inverser les tendances plus globales en accélérant l'augmentation du nombre de ménages. Par ailleurs, l'augmentation du nombre de familles recomposées et le phénomène de desserrement des ménages encore observable aujourd'hui à l'échelle nationale reste limité ou est compensé par un afflux de familles sur le territoire. Si les tendances se poursuivent jusqu'en 2040, la stabilisation de la taille moyenne des ménages à l'échelle du territoire devrait se faire autour de 2,2 personnes par ménages.

### Évolution du taux de croissance annuel moyen des ménages du SCoT et de ses voisins entre 1975 et 2017

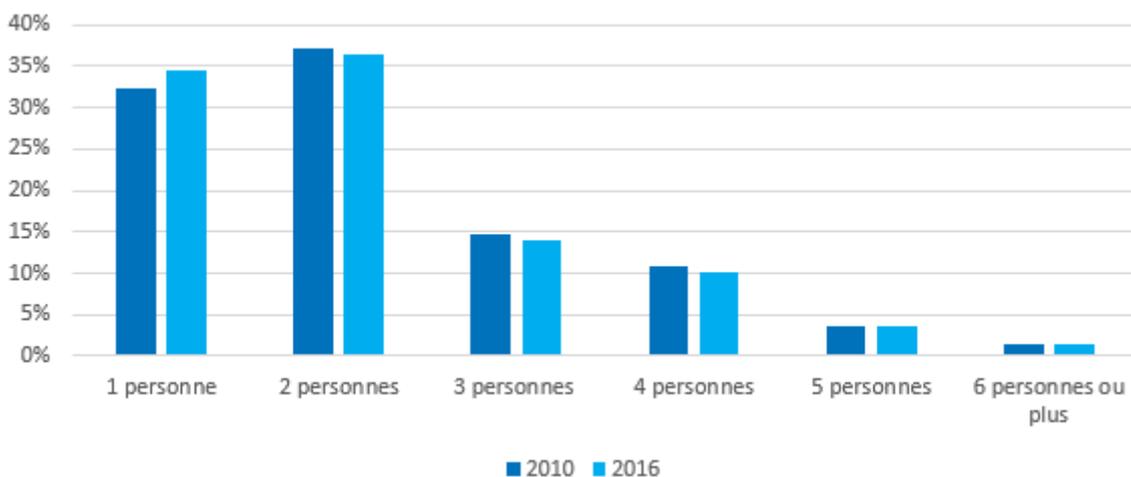


Source : INSEE (2018)

## 2.2. Des petits ménages de plus en plus nombreux

La diminution de la taille moyenne des ménages s'explique aussi par l'augmentation des personnes vivant seules (comparaison 2010/2016). Sur le territoire du SCoT du Biterrois, cette tendance plus marquée qu'à l'échelle métropolitaine avec une diminution de la part des ménages de 2 personnes et plus au profit des ménages d'1 seule personne (5% d'augmentation contre 2%) et moins qu'à l'échelle départementale (5% contre 6%). La part des ménages de 2 personnes diminue plus vite sur le territoire du SCoT et le département qu'en France métropolitaine ou dans la région. À l'inverse, les ménages de 3 personnes ou plus diminuent moins fortement sur le SCoT que dans le département, la région ou le territoire métropolitain.

### Répartition des ménages du SCoT en fonction de leur taille

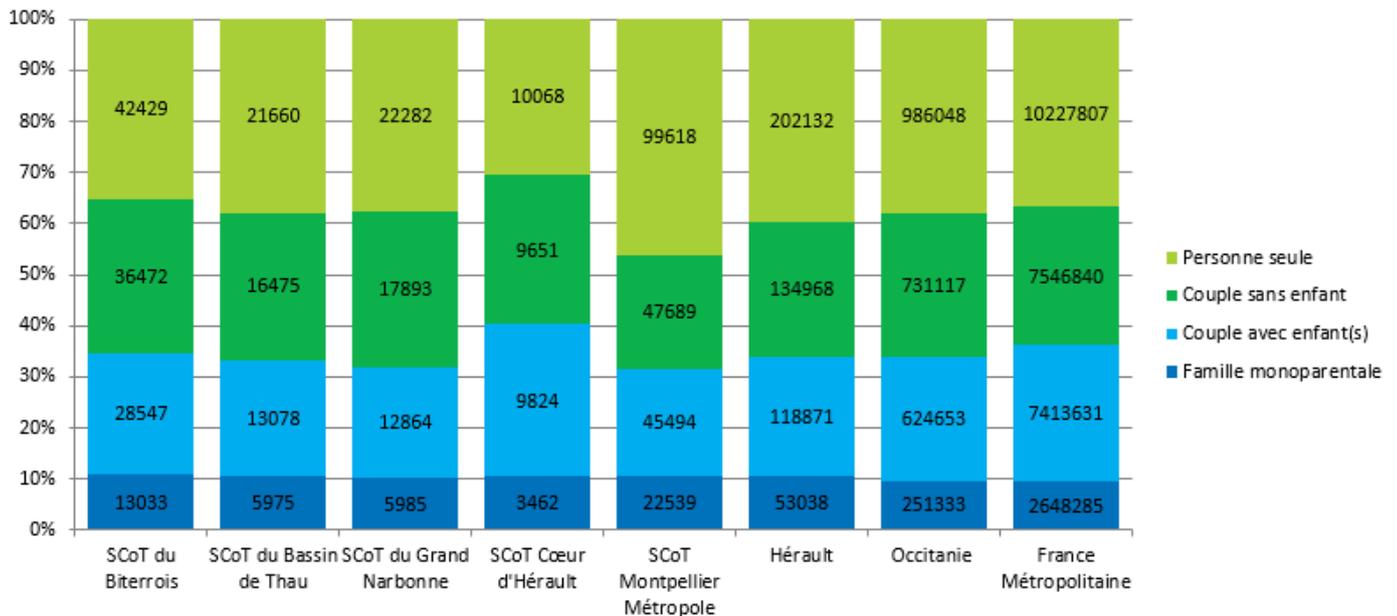


Source : INSEE (2019)

Pour mieux comprendre ce phénomène de décroissance et voir ses impacts sur les territoires, la comparaison de la répartition des types de ménages est nécessaire. En 2016 les familles monoparentales représentent environ 10% de la population. La part des autres types de ménages varie plus fortement avec moins de personnes seules sur le SCoT (35%) qu'ailleurs et en particulier sur le département (39,7%) mais plus de couples sans enfants (30% contre 26% à 28%). La part des couples sans enfant(s) est plus faible (23 à 24% sur le SCoT, le département ou la

région) que sur le territoire métropolitain (27%). Les variations de cette répartition est plus importante entre les SCoT avec une prédominance de personnes seules sur Montpellier Métropole (46%) qui peut s'expliquer par le caractère étudiant de la ville de Montpellier mais aussi la facilité d'accès aux commodités qui les incites à s'installer en ville. À l'inverse, le SCoT Cœur d'Hérault a une part de couples avec enfant(s) plus importante qu'ailleurs (29% contre 23% sur le département en moyenne) cela s'explique par son rôle de périphérie vis-à-vis de Montpellier. La répartition observable sur le SCoT du Biterrois est plus équilibrée ce qui laisse à penser que certaines communes du territoire jouent un rôle de centralité comme la métropole montpelliéraine et d'autre de périphérie comme le SCoT Cœur d'Hérault.

Répartition des types de ménages en 2016

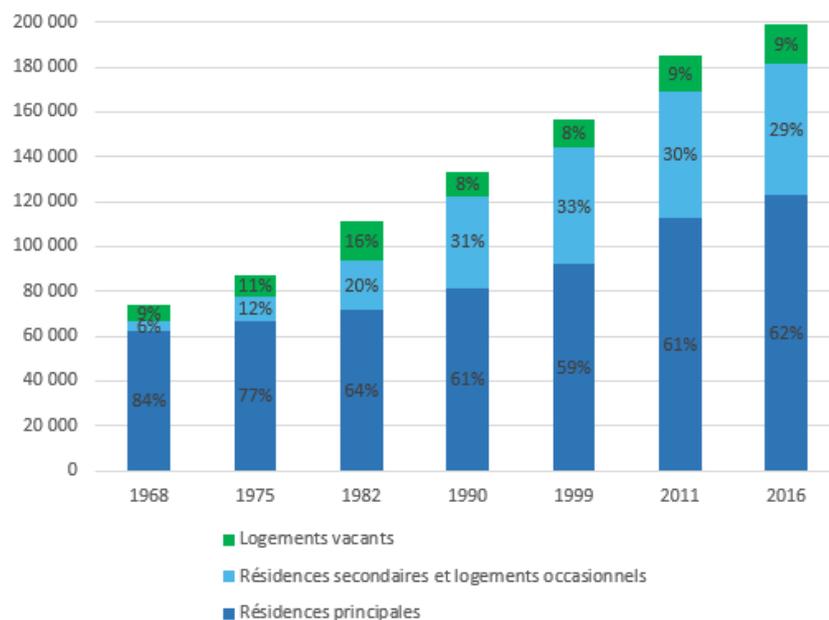


Source : INSEE (2019)

### 3. Des logements qui s'adaptent aux usages

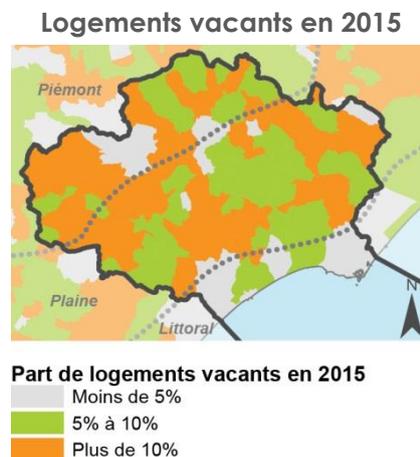
#### 3.1. De multiples usages pour un territoire qui se résidentialise

Répartition des différents types de logements sur le SCoT de 1968 à 2016



Source : INSEE (2019)

Avec les avancées sociales liées aux congés payés et l'évolution des habitudes liées au tourisme, pour une grande partie de la population, le parc de logement a évolué avec le développement des résidences secondaires, auparavant réservées à une minorité. Vers 1990, le développement des résidences secondaires a atteint un palier autour de 10% du parc de logements métropolitain. L'Hérault et plus encore, le territoire du SCoT, fortement marqués par l'activité touristique, ont une part de résidences secondaires (ou logements occasionnels) qui atteint respectivement 25% et 29%. Cette différence s'explique en partie par la mise en place dans les années 60/70 de la mission Racine qui a impulsé un développement du tourisme balnéaire dans le Languedoc. Bien que la part de résidences secondaires ait baissé pour atteindre 29% sur le SCoT en 2016 l'activité touristique fortement saisonnière montre l'adaptation du parc de logement à cet usage. Cela se traduit par une répartition en triptyque : un piémont avec une part de résidences secondaires importante (entre 15 et 50% suivant les communes), une plaine dont la majorité des communes ont moins de 10% des résidences secondaires et un littoral où la concentration en résidences secondaires est très forte (50 à 75% pour une majorité de communes).



Source : INSEE (2018)

En parallèle, la part de logements vacants a elle aussi augmenté pour se stabiliser autour de 8 à 9% à partir de 1990 sur le SCoT (7 à 8% sur le département ou la France métropolitaine). Cependant, cette part varie beaucoup en fonction de la localisation des communes sur le territoire. Sur le littoral la vacance est faible à très faible (moins de 5%) signe d'un marché immobilier tendu. Cette tension du marché peut aussi cacher une augmentation du besoin en logements compensée par une utilisation plus importante des logements faute d'une offre adaptée aux besoins et attentes des acheteurs ou locataires.

La plaine a une part de logements vacants entre 5 et 10% sur une large partie des communes ce qui montre la stabilité du marché immobilier (il permet le turn-over de la population). Cela s'explique par l'élargissement de la périphérie de Béziers et à l'est celle de Montpellier. Béziers et Pézenas sont des exceptions avec de forts taux de logements vacants (respectivement 17,6% et 15,2% en 2015) qui peuvent s'expliquer en partie par le vieillissement de leur parc de logements en particulier en centre-ville et sur Béziers par la dynamique de construction et le vieillissement de certains quartiers des années 60 aux logements inadaptés aux modes de vie actuels.

Les communes du piémont et en particulier le quart nord-ouest du territoire ont une part de logements vacants supérieure à 10% qui s'explique sans doute par un vieillissement ou une inadaptation aux besoins et attentes actuels des logements en question ; des actions sont menées localement pour repenser les logements notamment en centre-bourg.

La répartition des types de logements varie donc entre les trois vitrines précédemment définies<sup>10</sup> avec :

- ▶ un littoral fortement pourvu en résidences secondaires et au faible taux de vacance ;
- ▶ une plaine où dominent majoritairement les résidences principales (plus de 75% dans une large majorité de communes) ;
- ▶ un piémont avec une part de résidences secondaires importante (moins que sur le littoral) et de nombreux logements vacants.

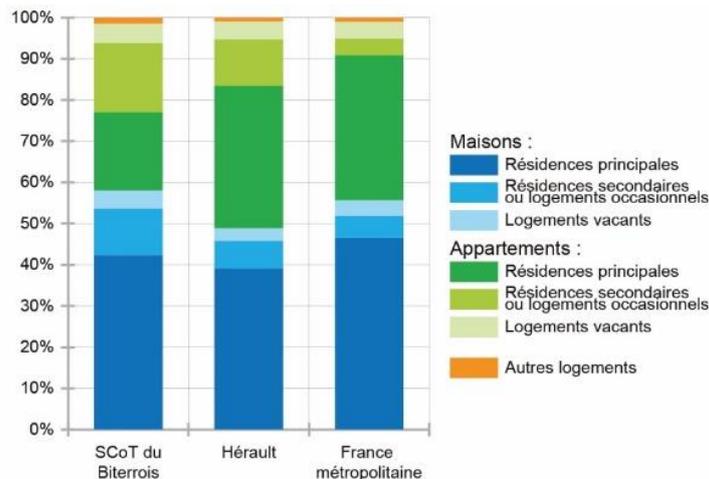
Depuis 1999 et plus encore depuis 2011 un certain rééquilibrage entre les résidences principales et les résidences secondaires s'opère. Cela se traduit par la diminution du nombre de résidences secondaires entre 2011 et 2016 pour retrouver une valeur qui approche celle de 1999. Cette évolution s'explique par la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Il est possible de définir si une partie des résidences secondaires d'une commune sont transformées en résidences principales en comparant la part moyenne de résidences principales sur une période à la part de l'évolution du parc de logements (hors logements vacants) liée aux résidences principales sur cette même période. Si la part de l'évolution est inférieure à la part moyenne sur la période alors une partie de l'évolution des résidences principales est due à la transformation des résidences secondaires.<sup>11</sup>

Sur le territoire la transformation s'opère sans doute dans une vingtaine de communes sur les 34 ayant au moins 15% de résidences secondaires. Sur Agde le phénomène est probablement assez ancien ce qui peut s'expliquer par le développement de la ville comme un des principaux pôles urbains du territoire (le second après Béziers) et depuis quelques années l'attractivité de Montpellier comme un nouveau moteur de sa croissance. Dans une moindre mesure, des évolutions similaires peuvent expliquer la transformation des résidences secondaires en principales dans des communes moins importantes. Globalement, c'est l'attractivité du territoire qui est le principal facteur explicatif. Elle renforce la tendance à la résidentialisation du territoire.

### 3.2. Une typologie du parc contrastée entre littoral, piémont, villes centres et villages

#### 3.2.1. Trois vitrines aux parcs de logements spécifiques

Répartition des logements en fonction de leur type et de leur statut d'occupation en 2016



Source : INSEE (2019)

Les quatre vitrines évoluent progressivement au gré des mutations du parc de logements mais elles se distinguent les unes des autres par la répartition des typologies de logements. Sur le

<sup>10</sup> Voir chapitre 1 (B.1.4)

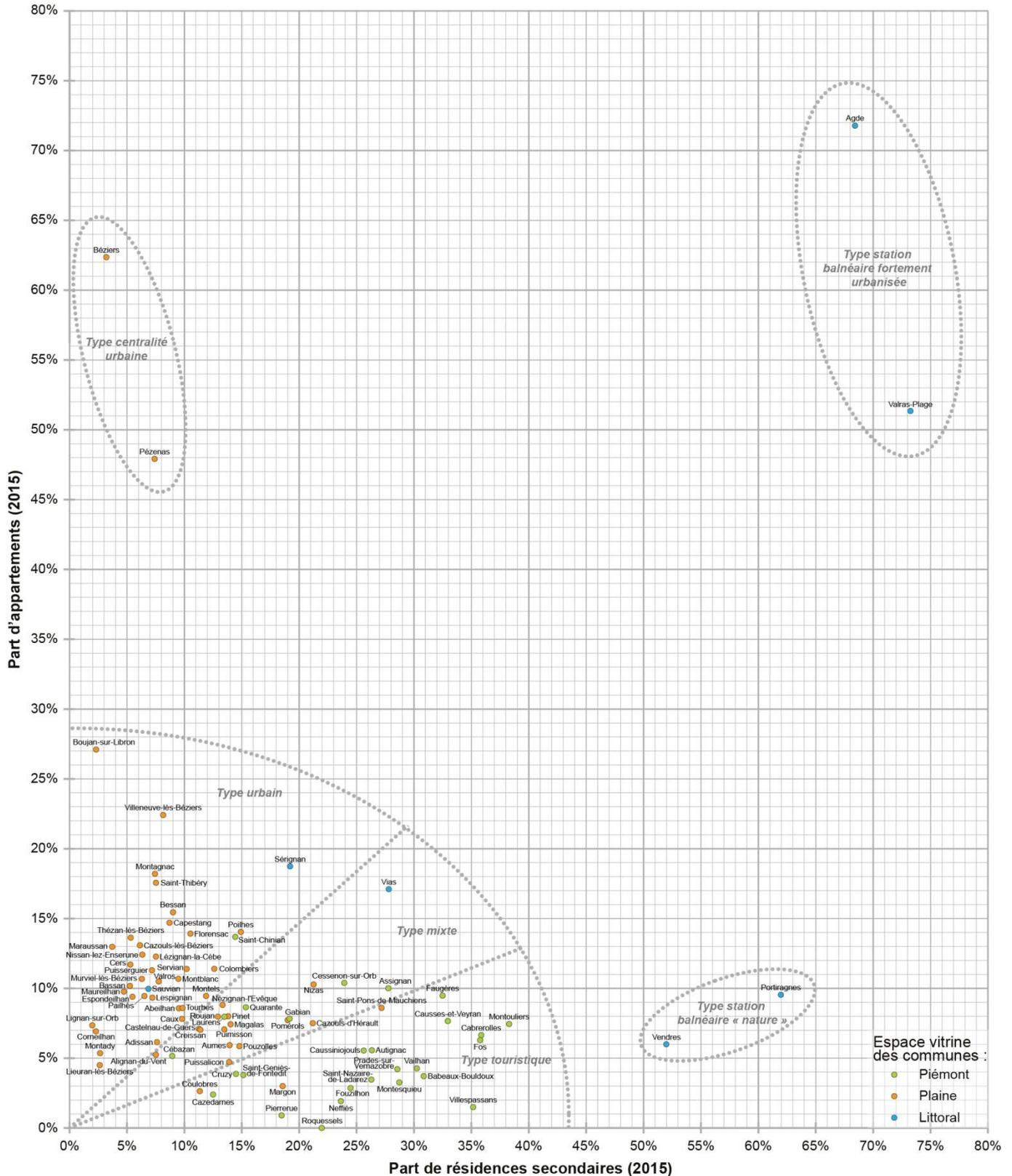
<sup>11</sup> L'analyse n'a pas été faite sur les communes dont la part de résidences secondaires est inférieure à 15% à cause du manque de fiabilité des résultats obtenus dans ces cas là.

territoire du SCoT les maisons prédominent (58% en 2016) sur les appartements (40%). Cet équilibre ne se retrouve pas à l'échelle du département où les appartements dominent (49% / 50%) ce qui s'explique par une plus grande proportion de communes rurales sur le SCoT que dans le reste du département par rapport aux communes urbaines. Le ratio est intermédiaire à l'échelle métropolitaine (56% / 43%) et régionale (61% / 38%). Bien que la part d'appartements soit relativement comparable entre le territoire et la France métropolitaine, leur usage diverge avec 19% des logements qui sont des appartements utilisés comme résidences principales et 17% comme résidences secondaires sur le SCoT contre respectivement 35% et 4%. Cela montre le caractère saisonnier du territoire du SCoT tout comme les 11% de maisons en résidences secondaires une part très élevée par rapport à la région (9%), au département (7%) ou la France métropolitaine (5%). La faible part de résidences principales peut aussi s'expliquer par l'utilisation de la moitié du parc disponible en appartements comme des résidences touristiques. Cet usage impacte fortement le territoire surtout sur la zone littorale et le piémont. D'autre part, les autres logements<sup>12</sup> peuvent représenter une partie non négligeable des logements de certaines communes. Cette catégorie de logements peut traduire une certaine précarité de l'habitat et donc indirectement des ménages.

---

<sup>12</sup> Selon l'INSEE les autres logements correspondent aux : logements-foyers, chambres d'hôtel, habitations de fortune (caravane, mobil-homes, etc.) et pièces indépendantes.

### Typologie du parc de logements des communes du SCoT en fonction de la part d'appartements et de résidences secondaires en 2015



Source : INSEE (2019)

La répartition des communes en fonction de leur part d'appartements et de résidences secondaires permet de définir quatre groupes de communes. Les centralités urbaines (Béziers et Pézenas), ont une part d'appartements importante mais relativement faible de résidences secondaires. Ce type de parc de logements suggère une certaine attractivité de la commune

en termes d'emplois ou de services par exemple, faisant d'elle une centralité pour les communes environnantes.

Deux groupes de communes ont une part importante de résidences secondaires dans leur parc (plus de 50%) : Agde et Valras-Plage, d'un côté avec une part importante d'appartements et de l'autre Vendres et Portiragnes qui, au contraire, en ont très peu. L'activité touristique des communes est notable, pourtant la part d'appartements du premier groupe suggère, soit une commune avec une activité à l'année, voire servant de centralité aux communes alentours comme c'est le cas d'Agde ; soit une densité importante impliquant l'usage de formes bâties compactes, comme à Valras-Plage. Vendres et Portiragnes sont quant à elles deux communes qui jouent sur leur cadre naturel comme argument touristique. Cela explique sans doute aussi la faible part d'appartements dans leur parc de logements, permettant ainsi de conserver un caractère plus authentique à leur patrimoine bâti.

Le dernier groupe rassemble les 81 autres communes. Elles se caractérisent selon trois catégories (définies par un gradient) plus ou moins impactées par le tourisme correspondant à une séparation géographique du territoire :

- ▶ Dans le piémont, le parc de logement possède une part importante de résidences secondaires et faible d'appartements. Cela suggère un usage à des fins touristiques, avec une volonté de conserver le caractère local de l'habitat et le développement d'un tourisme vert.
- ▶ À l'opposé, une partie des communes ont un parc principalement constitué de résidences principales, elles ont une part d'appartements de moins de 20%. Ces caractéristiques sont typiques de villages ou de petites villes avec un parc de logements qui sert majoritairement à l'habitat permanent. Sans pour autant être manifeste, cette catégorie de parc de logements peu aussi suggérer un patrimoine bâti plus commun qui ne se démarque pas ou peu de ce que l'on peut trouver sur les communes environnantes.
- ▶ Pour finir, une partie des communes a un parc de logements mixte avec à la fois une part d'appartements notable et une part de résidences secondaires qui suggère un usage touristique. Ces caractéristiques suggèrent une cohabitation des usages, à la fois le développement d'activités touristiques sans doute vertes ou patrimoniales, mais aussi un usage du parc comme un logement principal.

La répartition de ces différentes catégories et en particulier, le gradient entre la plaine et le piémont, se retrouve aussi dans la répartition de la population. On a une plaine avec un parc de logements faiblement impacté par la saisonnalité et donc une répartition de la population dans le parc, proche de la taille moyenne des ménages observable sur le SCoT. Dans le piémont et surtout sur le littoral, on observe un déséquilibre de cette répartition avec un parc de logements plus important que la population, impacté par la saisonnalité.

### **3.2.2. Des résidences principales qui s'adaptent aux besoins**

#### **Une taille des logements dans l'ensemble adaptée à celle des ménages**

Outre l'adaptation aux besoins liés aux usages touristiques, le parc de logement et en particulier les résidences principales s'adaptent aussi aux besoins de la population. La taille moyenne de ces logements passe de 4,03 pièces (2010) à 4,00 pièces en 2016. Elle baisse donc légèrement. Bien qu'elle suive la même tendance, elle reste largement supérieure à celle du département (3,71 pièces en moyenne en 2016). Par rapport à la taille moyenne des ménages, celle des logements semble adaptée. L'INSEE<sup>13</sup> considère en effet qu'une habitation doit offrir un certain nombre de critères, sa composition minimale est ainsi fondée sur :

- ▶ une pièce de séjour pour le ménage ;
- ▶ une pièce pour chaque personne de référence d'une famille (on peut considérer qu'une pièce par couple est suffisante le cas échéant) ;

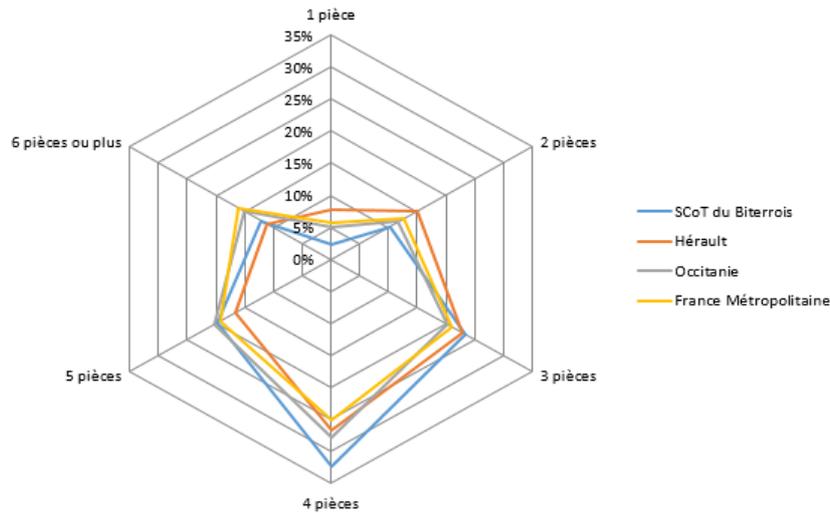
---

<sup>13</sup> INSEE. Cinq millions de personnes vivent dans un logement sur-occupé. *Hors collection*, Juin 2013, 3 p.

- ▶ une pièce pour les personnes ou couples hors famille, les célibataires de plus 19 ans ou chaque enfant (une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe et ont moins de 7 ans).

Pour deux à trois personnes dans un ménage (taille moyenne du ménage), le logement idéal défini via ces critères correspondrait à un minimum de 2 pièces (couple sans enfants) et un maximum de 4 pièces (adulte avec deux enfants de sexe différents par exemple). La taille moyenne du logement correspond donc à une fourchette haute, mais est adaptée aux besoins potentiels du ménage le plus courant, sachant que tout comme celle des ménages, celle des logements diminue aussi. Cependant, une partie du parc est sous-occupée, en particulier les plus grands logements.

Répartition des résidences principales en fonction de leur taille en 2016

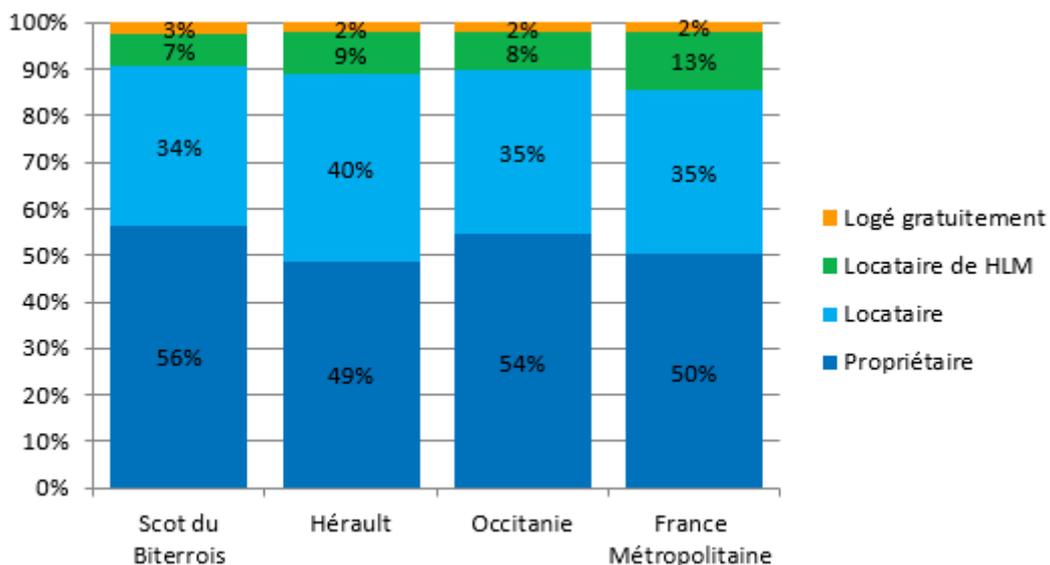


Source : INSEE (2019)

La répartition des logements en fonction de leur nombre de pièces est sensiblement la même à toutes les échelles. Cependant, le territoire du SCoT a une part de logements de 4 pièces (3 pièces dans une moindre mesure) plus importante. Cette observation montre que le SCoT a un parc de logements plus adapté aux familles de 3 à 5 personnes ou que la capacité foncière du territoire permet un développement avec une contrainte moindre par rapport à une ville importante.

### Une diversification spatiale des logements sous l'effet de la périurbanisation

Répartition des logements en fonction de leur statut d'occupation en 2016



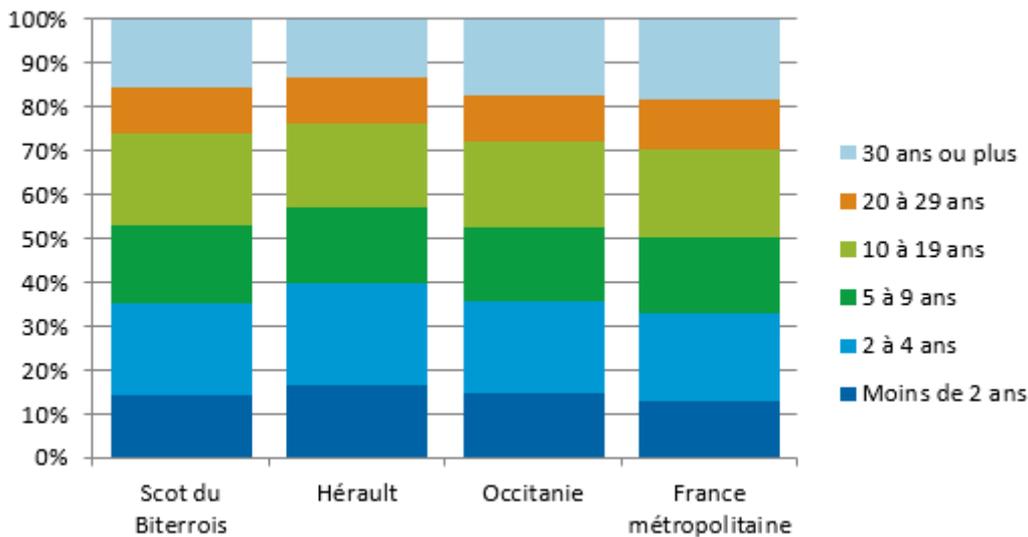
Source : INSEE (2019)

Avec une proportion de maisons importante, il est logique d'avoir une part de propriétaires (56%) plus importante qu'à l'échelle métropolitaine (50%). Cette part est assez similaire à celle de la région (54%), quand le département aux caractéristiques plus urbaines a une part de propriétaires bien plus faible (49%).

C'est dans la répartition des locataires que le territoire se démarque le plus des autres échelles. En effet les locataires (34%) et les ceux d'Habitations à Loyers Modérés (HLM) (7%) sont plus faiblement représentés qu'à l'échelle métropolitaine (respectivement 35% et 13%) ou départementale (respectivement 40% et 9%). La répartition à l'échelle régionale est encore une fois comparable au territoire. Ces différences s'expliquent par le caractère touristique du territoire avec une forte part d'appartements en résidences secondaires qui sont nécessairement meublés pour l'activité saisonnière. Ils peuvent néanmoins être utilisés à la location le reste de l'année sans pour autant être comptabilisé comme une résidence principale.

Par ailleurs, la part de locations tend à augmenter avec la taille de la ville. Ainsi, plus le parc de logements est important, plus le nombre d'appartements augmente et celui de propriétaires diminue. Sur Béziers, Agde, Pézenas et Valras-Plage, la part d'appartement dépasse les 40% quand celle des propriétaires est inférieure à 60%. Une tendance qui là-encore montre une démarcation entre le piémont (très forte représentativité des propriétaires) et le reste du territoire. Cette situation explique en partie la part plus importante de ménages emménagés depuis 10 ans ou plus (similaire à la part que l'on retrouve à l'échelle de la région). Le statut de propriétaire est en effet un frein à la mobilité résidentiel car il n'incite pas à changer de logements.

**Ancienneté d'emménagement en résidence principale en 2016**

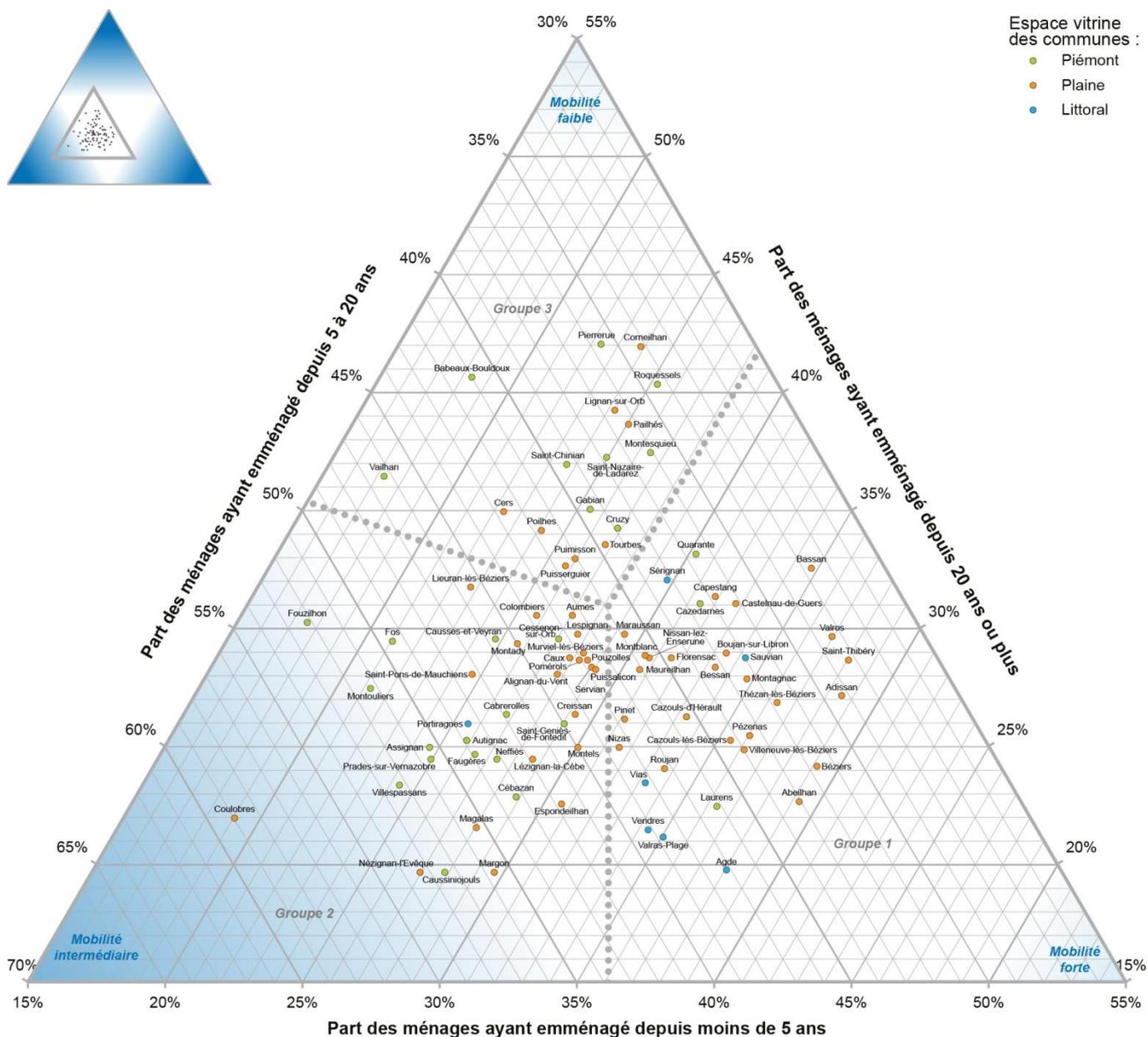


Source : INSEE (2019)

La répartition des ménages en fonction de l'ancienneté d'emménagement reste stable pour les ménages entre 5 et 9 ans d'ancienneté autour de 17% à toutes les échelles. Le SCoT du Biterrois suit dans l'ensemble les tendances régionales mais se distingue du département et du territoire métropolitain avec des tendances intermédiaires. En effet les ménages installés depuis moins de 4 ans sont plus nombreux 35% contre 33% pour la France métropolitaine, mais 39% pour le département. À l'inverse, les ménages installés depuis plus de 10 ans sont moins nombreux 47% contre 50% en France métropolitaine et seulement 43% sur l'Hérault. L'attractivité résidentielle du département le détache des tendances nationales, on retrouve cette tendance dans une moindre mesure sur le SCoT où plusieurs groupes de communes se distinguent.

Le groupe 1 (33 communes) correspond principalement au littoral, aux principaux pôles et leurs couronnes périphériques en développement ces dernières années. Le groupe 2 (37 communes) correspond principalement aux communes de la première couronne de Béziers ou aux périphéries plus lointaines qui commencent à être touchées par la périurbanisation de Béziers ou de Montpellier. Le groupe 3 (17 communes) correspond aux communes peu impactées par les phénomènes de périurbanisation ou au développement contraint ces dernières années.

### Répartition des communes du SCoT en fonction de l'ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence en 2015



Source : INSEE (2018)

Dans une large majorité de communes entre 6 et 9 % des ménages (INSEE, 2015)<sup>14</sup> d'une commune sont des nouveaux arrivants. Le long des principaux axes routiers vers le nord et les communes au sud de Béziers ont des taux supérieurs à 9%. Cela s'explique par le report de certains ménages hors de Béziers pour les communes proches et par un phénomène de périurbanisation en cours sur les communes du nord et du nord-est du territoire (principalement appartenant au groupe 2).

Les flux de migration résidentielle de plus de 100 habitants sont relativement peu nombreux à concerner le territoire et ils se font principalement au sein du département. Quelques échanges se font entre Béziers et sa proche périphérie sans doute pour mieux adapter le logement du ménage à ses besoins. D'autres se font entre Montpellier et Béziers ou Agde avec plus de personnes qui partent que celles qui reviennent. Ces migrations s'expliquent en grande partie par la présence d'établissements scolaires spécialisés ou supérieurs et d'universités qui attirent

<sup>14</sup> Les données de mobilité résidentielle de 2015 correspondent aux recensements réalisés entre 2011 et 2015 sur l'ensemble du territoire. Il est demandé aux personnes recensées où ils vivaient l'année précédente.

les étudiants qui reviennent au moins pour partie dans leur ancienne commune de résidence. Pour finir des flux venus de l'étranger permettent à environ 400 personnes de s'installer sur Béziers (287) et Agde (127).

*« Le désir d'être mieux logé ne ressort comme motivation probable de la mobilité que lors de déménagements au sein d'un même département [...]. Ainsi, dans le cas de migrations de proximité, on quitte plus aisément un appartement qu'une maison individuelle, un logement sous-équipé par rapport aux normes de confort qu'un logement « tout confort ». Par ailleurs, les propriétaires déménagent nettement moins que les locataires. »*  
(Couet, 2006)<sup>15</sup>

La mobilité résidentielle et la répartition des locataires et propriétaires permettent de mettre en avant un phénomène de périurbanisation du territoire ces deux dernières décennies au moins. Ce processus a pour effet de renforcer les liens entre Béziers (et Agde dans une moindre mesure) et les communes alentour tout en permettant aux ménages d'accéder à la propriété sur des communes où le foncier est souvent moins cher, ou à des types de logements moins présents en ville. Le cadre plus rural de la périphérie des pôles peut aussi être un critère favorisant le départ des citadins.

### 3.2.3. Des résidences principales possible vecteur de précarité énergétique

Outre les raisons de déménagement professionnel et de fin d'études, les habitants, en particulier dans le cas de déménagements au sein du même département, bougent pour rechercher des logements plus confortables ou accéder à la propriété parfois à moindre coût. Sur cette base il est important d'avoir une vision de l'âge du parc de logements pour comprendre le confort potentiel en termes de chauffage en particulier. En effet, la première norme thermique date de 1974 et compte tenu des revenus du territoire il est donc probable que les ménages<sup>16</sup> soient en position de précarité énergétique.

*« En Languedoc-Roussillon, un ménage dépense en moyenne 870 € par an pour chauffer son logement. [...] Dans une région à forte précarité financière et au taux de pauvreté le plus fort des régions métropolitaines, se chauffer constitue néanmoins un poste de dépense important au regard du revenu disponible, d'autant que le coût des transports affecte aussi significativement la part énergétique du budget. »*  
(Gidrol, 2015)<sup>17</sup>

Répartition des résidences principales en fonction de leur date de construction en 2015

	SCoT du Biterrois	Hérault	Occitanie	France métropolitaine
<b>Avant 1946</b>	28 986 (24,7%)	90 507 (18,1%)	552 609 (21,6%)	6 722 431 (24,3%)
<b>De 1946 à 1990</b>	51 149 (43,6%)	238 886 (47,8%)	1 197 844 (46,8%)	14 206 770 (51,3%)
<b>De 1991 à 2012</b>	37 200 (31,7%)	170 141 (34,1%)	808 849 (31,6%)	6 740 421 (24,4%)

Source : INSEE (2018)

Avec presque un quart du parc de logements construits avant 1946, chiffre qui monte à plus de 40 % dans la quasi-intégralité des communes du piémont, on peut considérer qu'une partie des ménages du territoire est potentiellement vulnérable. Avec l'effet de la mission Racine, sur l'attractivité du territoire, une partie significative du parc de logements (environs 27%) s'est

<sup>15</sup> Couet, Christine. La mobilité résidentielle des adultes : existe-t-il des « parcours type » ? France, portrait social, 2006, p. 159/179.

<sup>16</sup> Voir Chapitre 2 (C.2.)

<sup>17</sup> INSEE (Gidrol, Jean-Claude). Se chauffer : source importante de dépenses pour près de 100 000 ménages languedociens. Insee Analyses, Languedoc-Roussillon, Septembre 2015, n°17, 4 p.

construite après 1991. Aidé du climat littoral plus clément, cette part, similaire à celle de la région, écarte en grande partie les ménages résidents d'une potentielle précarité énergétique.

*« L'augmentation continue de population régionale depuis 50 ans a entraîné des besoins massifs de nouveaux logements, avec pour conséquence un parc de logement relativement jeune [...]. Les ménages occupant un logement construit avant 1975 sont plus vulnérables, particulièrement dans les logements les plus anciens, 15% en moyenne dans ceux construits avant 1949. [...] Après 1975, grâce à l'amélioration de l'isolation et la limitation des déperditions d'énergie, la part de ménages chute nettement, moins de 3% pour les ménages a été construit après 1999. La rénovation des logements et le remplacement des systèmes de chauffage les plus consommateurs d'énergie sont, aujourd'hui encore, des enjeux forts pour les politiques publiques. »  
(Gidrol, 2015)<sup>18</sup>*

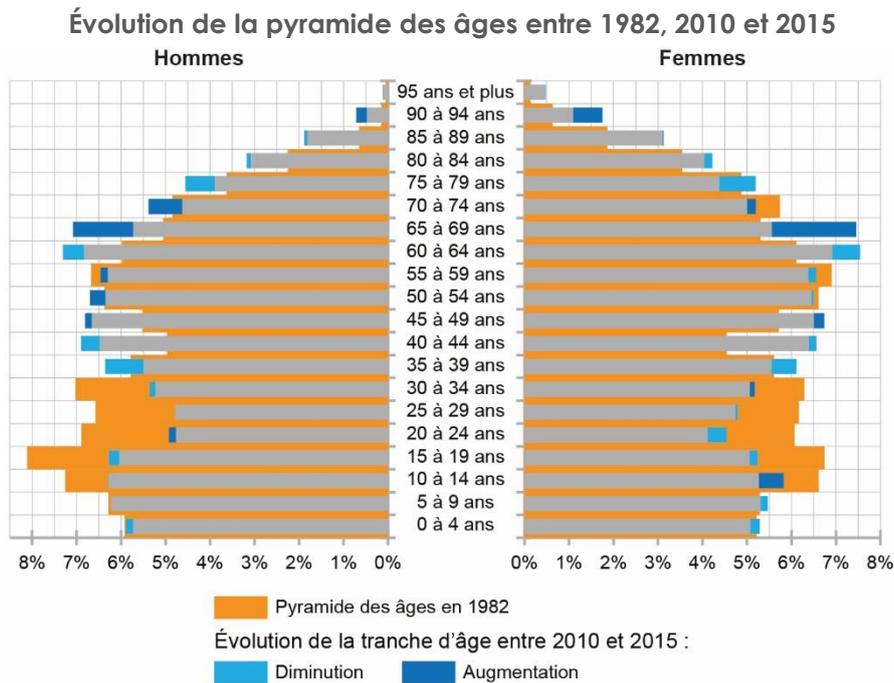
Avec ce faisceau de signaux faibles sur la fragilité du parc de résidences secondaires et l'usage de résidences touristiques estivales de façon continue (passage de résidences secondaires en résidences principales), les habitants d'une partie du parc peuvent être concernés par la précarité énergétique. La poursuite des efforts de rénovation urbaine en matière énergétique qu'elle soit d'initiative privée ou publique est à encourager afin de prémunir cette part de la population du danger de la précarité énergétique.

---

<sup>18</sup> Ibid.

## B. Un territoire vieillissant qui reste attractif

### 1. Une attractivité contrastée

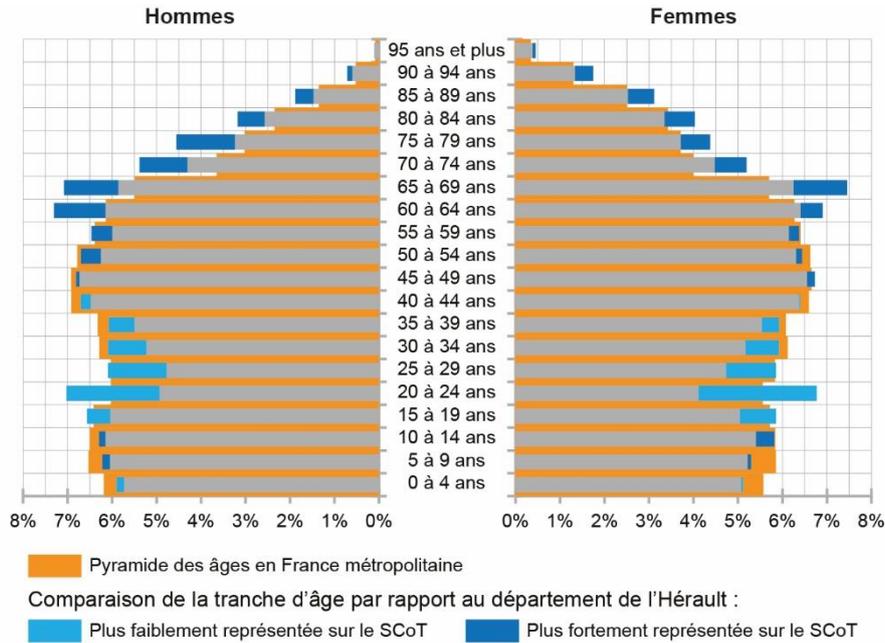


Source : INSEE (2018)

Depuis 1982, la pyramide des âges du territoire du SCoT du Biterrois a changé de forme, se creusant sur les tranches d'âges de 10 à 34 ans (passage de 34% à 26% de la population entre 1982 et 2016). De façon plus globale, la population a diminué pour les moins de 35 ans principalement au profit des plus de 60 ans. On constate donc un certain vieillissement de la population avec une attractivité des populations les plus âgées sur le territoire. Cependant l'évolution de la forme implique aussi le maintien des catégories des 35 à 60 ans qui sont plus représentés que les 20/34 ans. Le territoire attire donc des populations de plus de 35 ans.

Entre 2011 et 2016, on constate une stabilisation des tranches d'âges des moins de 34 ans. Le déficit des 20 à 30 ans peut s'expliquer par le départ pour faire des études supérieures ou non présentes sur le territoire, mais aussi pour trouver un emploi. Les 35 à 44 ans bien que toujours attirés le sont moins avec une diminution d'en moyenne 0,5% de la représentation de ces tranches d'âges, peut-être due à la difficulté à trouver un emploi. De 45 à 64 ans la tendance globale est plutôt à la stabilisation des tranches d'âges (-0,1% en moyenne). Au-delà, une légère augmentation de la population est perceptible (+0,3% en moyenne) et particulièrement entre 65 et 74 ans (+1,1% en moyenne).

### Comparaison de la pyramide des âges du SCoT du Biterrois à celle de l'Hérault et de la France métropolitaine en 2015



Source : INSEE (2018)

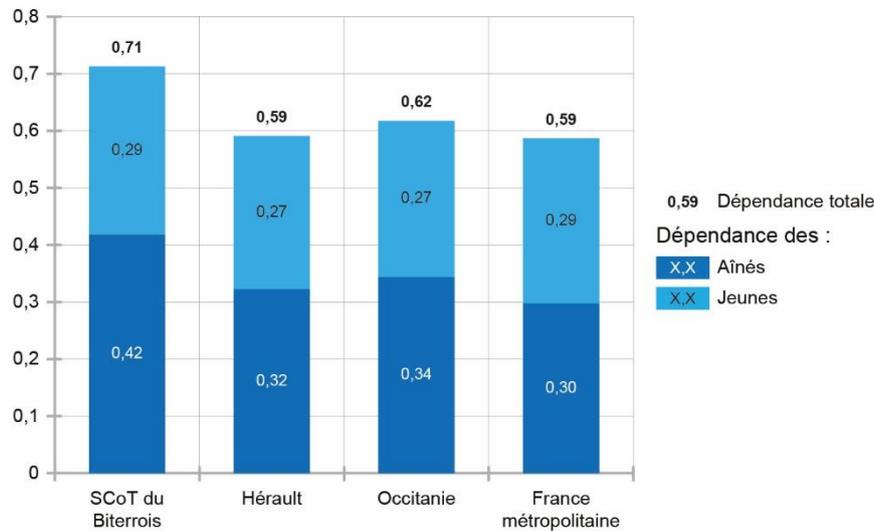
Le territoire attire donc à la fois des personnes de plus de 65 ans et d'autres entre 35 et 44 ans. Cette attractivité ne se retrouve qu'en partie à l'échelle départementale. En effet, le département a une population assez stable jusqu'à 60 ans (chacune des tranches d'âge représente environ 6% de la population totale), au-delà, il y a une diminution des différentes catégories d'âges. Contrairement au SCoT il n'y a pas de classe d'âge creuse pour les 15 à 39 ans car Montpellier attire de nombreux étudiants qui restent sans doute en partie dans le département. La situation est assez similaire en comparaison avec la France métropolitaine.

Le caractère vieillissant du territoire du SCoT est souligné par la surreprésentation de l'ensemble des catégories d'âge des 60 ans et plus par rapport au département et de façon un peu plus marquée par rapport à la France métropolitaine. On peut donc conclure que dans le contexte de croissance démographique du territoire du SCoT du Biterrois, principalement due aux flux migratoires, un vieillissement de la population est notable avec l'arrivée de retraités. Cependant, la population entre 30 et 45 ans est aussi attirée, dans une moindre mesure afin de pérenniser la population sur place.

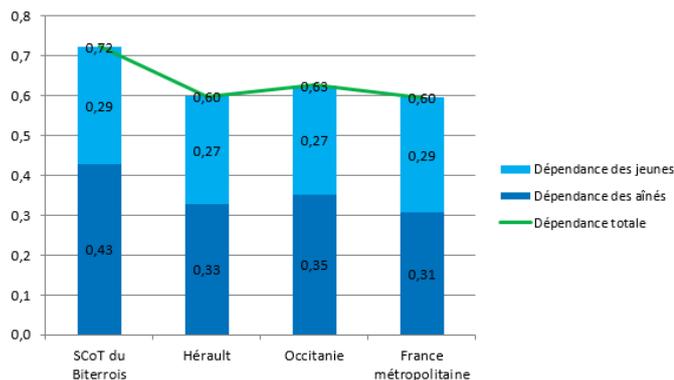
## 2. Une disparité dans la répartition des aînés

### 2.1. Un territoire vieillissant mais pas partout

Part de la dépendance totale issue du poids démographique des jeunes et des aînés en 2015



Source : INSEE (2018)



Source : INSEE (2019)

Le vieillissement de la population se constate dans le fort indice de dépendance des aînés<sup>19</sup> qui dépasse les 0,4 contre seulement 0,3 en France métropolitaine. Les personnes de plus de 65 ans y sont donc surreprésentées. Cette tendance s'est accentuée depuis 2010 avec le passage de 0,38 à 0,42 de l'indice de dépendance des aînés, une augmentation similaire à celle observée en France métropolitaine. L'indice de dépendance des jeunes<sup>20</sup> reste quant à lui stable dans le temps et à toutes les échelles administratives autour de 0,28. Cette forte dépendance peut aussi avoir un impact financier non négligeable sur la capacité de financement des pouvoirs publics (aides sociales, etc.) et être moteur dans la création de certains emplois liés au vieillissement de la population entre autres (silver-économie).

L'indice de vieillesse<sup>21</sup> permet de comparer le poids des plus de 65 ans à celui des moins de 20 ans. Il est plus élevé sur le littoral et dans le piémont quand les communes les mieux desservies en transport en commun ont un indice inférieur à 1. Avec un indice de 1,08 en moyenne sur le territoire, le poids des plus de 65 ans reste très important surtout comparé au département (0,88) ou la France métropolitaine (0,77). Néanmoins, les classes d'âges creuses entre 10 et 34 ans viennent amplifier ce déséquilibre.

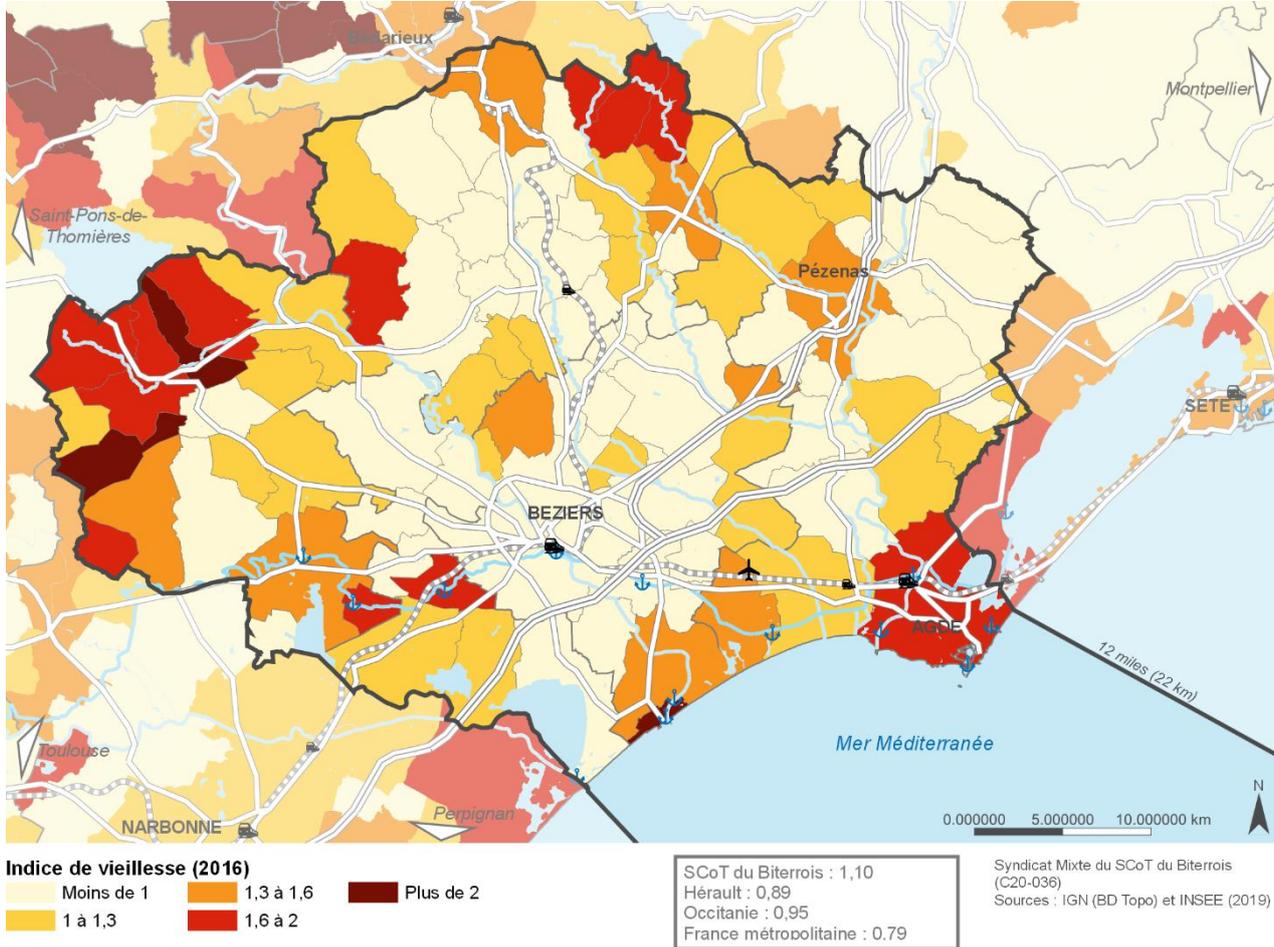
<sup>19</sup> Indice de dépendance des aînés :  $\frac{\text{Plus de 65 ans}}{15 \text{ à } 64 \text{ ans}}$

<sup>20</sup> Indice de dépendance des jeunes :  $\frac{\text{Moins de 15 ans}}{15 \text{ à } 64 \text{ ans}}$

<sup>21</sup> Indice de vieillesse :  $\frac{\text{Plus de 65 ans}}{\text{Moins de 20 ans}}$

Néanmoins, cette tendance au vieillissement est à tempérer. En effet, entre 2011 et 2016 l'indice de vieillesse a augmenté à l'échelle nationale avec une augmentation de 11% en France métropolitaine et même 12% pour le département quand elle n'est que de 9% sur le territoire du SCoT. Cette tendance, sans pour autant remettre en cause l'attractivité du territoire pour les plus de 60 ans montre que cette attractivité est moins importante.

**Le littoral et le piémont plus fortement marqués par la population vieillissante**



**2.2. Un vieillissement de la population qui entraîne une augmentation de la vulnérabilité de certains ménages**

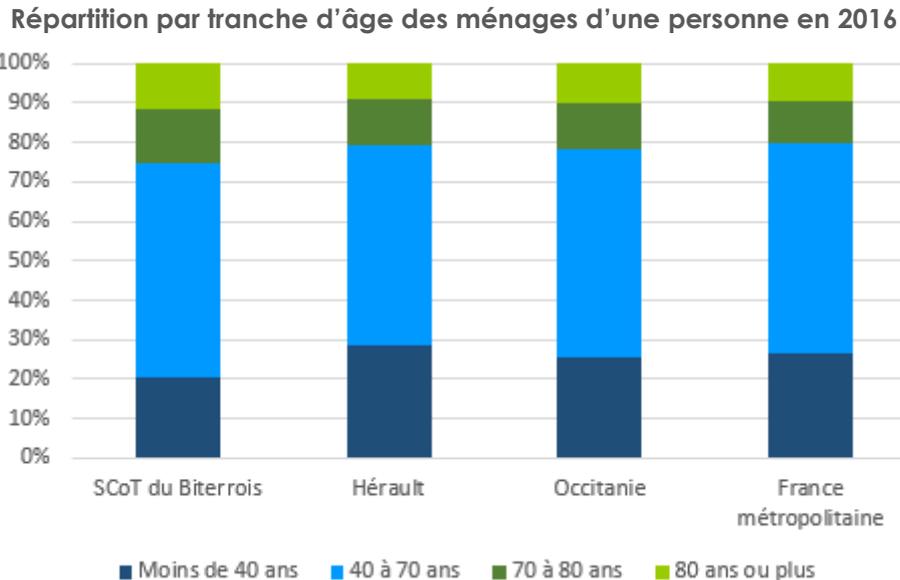
**2.2.1. Des séniors qui vivent seuls**

*« Le vieillissement de la population française conduira dans les années à venir à une augmentation du nombre de personnes âgées dépendante. [...] Aujourd'hui, la prise en charge de ces personnes combine à la fois solidarité familiale, à travers l'aide apportée par les proches, et solidarité collective, par le biais de prestations comme l'allocation personnalisée d'autonomie. Ces deux formes de solidarité évolueront à l'avenir. D'une part, la solidarité familiale pourrait diminuer car le nombre moyen d'aidants potentiels par personne âgée dépendante aura tendance à diminuer. D'autre part, l'évolution des dépenses au titre de l'allocation personnalisée d'autonomie dépendra portement de ses modalités d'indexation. »*  
(Duée et Rebillard, 2006)<sup>22</sup>

En 2016, sur le territoire du SCoT du Biterrois, les ménages de plus de 70 ans composés d'une personne seule représentent environ 26% de cette catégorie de ménages. Les personnes vivant seules de entre 40 et 70 ans représentent environ 54% de ces ménages. Cette part est bien plus

<sup>22</sup> Duée, Michel et Rebillard, Cyril. La dépendance des personnes âgées : une projection en 2040. *Données sociales : La société française*, 2006, mai 2006, p. 613/619.

importante que dans le département (51%) la région ou la France métropolitaine (54%). Il y a donc une large prépondérance de personnes âgées dans les ménages d'une personne. Cette tendance a un fort impact sur leur vulnérabilité lorsqu'elles sont dépendantes, d'autant que les politiques publiques favorisent le maintien à domicile.



Source : INSEE (2019)

Avec le vieillissement de la population, la question du maintien à domicile des plus âgés se pose. En effet, la volonté des séniors est généralement de rester dans leur domicile pour pouvoir conserver leurs habitudes. Cependant avec l'âge, ce maintien passe par leur indépendance. Selon l'INSEE, la dépendance d'une personne âgée est définie comme un état durable de la personne entraînant des incapacités et requérant des aides pour réaliser des actes de la vie quotidienne. Ainsi, cet état peut compromettre le maintien à domicile. La dépendance étant plus marquée à partir de 75 ans et encore plus après 85 ans, l'accompagnement des personnes seules dépendantes est nécessaire.

**« À l'horizon 2030, le nombre de personnes âgées dépendantes augmenterait de +1,3% par an [à] + 1,8% en moyenne par an [...]. Toutefois, la prévalence de la dépendance resterait à un niveau inférieur à 10% de personnes âgées de 60 ans et plus. En effet, en 2030, en Languedoc-Roussillon, plus de neuf personnes âgées de 60 ans ou plus sur dix ne représenteraient aucune perte d'autonomie. »**

**(Audric et Vergne-Richard, 2012)<sup>23</sup>**

Or, le nombre de ménages d'une personne de plus de 75 ans augmente ces dernières années d'environ 8% contre 15% pour les ménages d'une personne seule sur le territoire du SCoT du Biterrois. Cette augmentation est supérieure à celle de la France métropolitaine (respectivement 6% et 9%) mais inférieure à l'évolution départementale (respectivement 12% et 17%).

<sup>23</sup> INSEE et ARS (Audric, Sophie et Vergne-Richard, Céline). En Languedoc-Roussillon, + 27 300 personnes âgées dépendantes en 2030. *Repères Synthèse pour l'économie du Languedoc-Roussillon*, Octobre 2012, n°8, 20 p.

Évolution du nombre de personnes âgées dépendantes entre 2010 et 2030 et taux de dépendance par âge et sexe dans l'Hérault<sup>24</sup>

	Nombre de personnes en 2010	Hommes		Nombre de personnes en 2010	Femmes	
		Évolution 2010/2030	Taux de dépendance en 2030		Évolution 2010/2030	Taux de dépendance en 2030
<b>60 à 74 ans</b>	2 100	+ 500	2,6%	2 100	+ 500	2,2%
<b>75 à 84 ans</b>	3 100	+ 1 500	9,4%	4 700	+ 1 400	9,4%
<b>85 ou plus</b>	2 600	+ 2 000	27,6%	7 500	+ 4 100	38,0%
<b>90 ans ou plus</b>	800	+ 1 500	38,9%	3 300	+ 4 000	52,1%
<b>Total</b>	<b>7 800</b>	<b>+ 4 000</b>	<b>7,1%</b>	<b>14 300</b>	<b>+ 6 000</b>	<b>9,5%</b>

Source : INSEE – Enquête handicap-santé 2008/2009 – modèle Omphale 2010 scénario « central »

Entre 2010 et 2015, l'évolution constatée n'a pour autant pas modifié le rapport hommes / femmes de plus de 75 ans vivants seuls. Il stagne autour de 23% d'hommes contre 77% de femmes (en France métropolitaine l'équilibre est légèrement différent avec entre 21% d'hommes contre 79% de femmes). Avec une plus grande dépendance des femmes à partir de 85 ans et plus, cette prépondérance des femmes vivant seules à partir de 75 ans, au détriment des hommes, laisse à penser que la vulnérabilité de ces ménages est d'autant plus importante que leur nombre croît. Il est cependant à souligner que l'évolution de la dépendance est inégale même au sein du département. Les projections laissent à penser que l'ouest héraultais sera moins impacté par cette augmentation de la dépendance que l'est ou le centre du département.

<sup>24</sup> Tableau 2 in (Audric et Vergne-Richard, 2012, p.13)

Nombre de personnes âgées dépendantes, taux de croissance annuel et évolution dans l'Hérault, par zonage infra-départemental.<sup>25</sup>

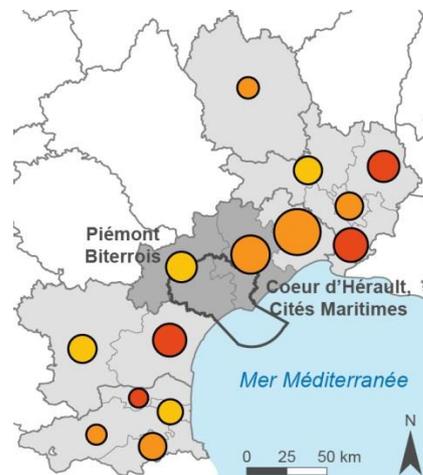
	Cœur d'Hérault, Cités maritimes	Piémont Biterrois
<b>Nombre de personnes 60 ans ou plus</b>		
<b>2010</b>	74 800	64 500
<b>Nombre de personnes âgées dépendantes</b>		
<b>2010</b>	6 700	6 100
<b>2020</b>	8 400	7 200
<b>2030</b>	10 000	8 200
<b>Taux de croissance annuel moyen en %</b>		
<b>2010/2020</b>	+ 2,2	+ 1,6
<b>2020/2030</b>	+ 1,8	+ 1,3
<b>Evolution en nombre sur 10 ans</b>		
<b>2010/2020</b>	+ 1 700	+ 1 100
<b>2020/2030</b>	+ 1 600	+ 1 000

Source : INSEE – Enquête handicap-santé 2008/2009 – hypothèse de « dépendance intermédiaire » - modèle Omphale 2010 scénario « central »

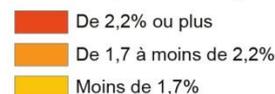
Actuellement, avec l'arrivée des générations du baby-boom de l'entre-deux guerres à des âges avancées (85 ans et plus) la dépendance croît fortement. Il en sera de même dans les deux décennies suivantes avec l'arrivée des baby-boomers de l'après seconde guerre mondiale qui auront entre 65 et 95 ans en 2040. Là encore, la dépendance va globalement augmenter par effet mécanique avec un accroissement de cette tranche d'âge. En 2030, on estime qu'environ une personne dépendante sur trois aurait plus de 90 ans avec un rapport hommes/femmes dépendant(e)s constant autour de 1 pour 2 (Audric et Vergne-Richard, 2012). Cependant, l'âge moyen de la dépendance va augmenter lui aussi de 4 à 5 ans et ce plus rapidement que le vieillissement de la population (Duée et Rebillard, 2006).

Évolution du nombre de personnes âgées dépendantes en Languedoc-Roussillon par zone infra-départementale entre 2010 et 2030

Hypothèse de « dépendance intermédiaire »



Taux de croissance annuel 2010/2030 du nombre de personnes âgées dépendantes :



Variation 2010/2030 du nombre de personnes âgées dépendantes :



Source : INSEE, enquête handicapsanté 2008/2009 - Omphale 2010 scénario "central"

Source : Illustration in (Audric et Vergne-Richard, 2012,p.9)

### 2.2.2. Un allongement de l'espérance de vie mais une qualité de vie stable

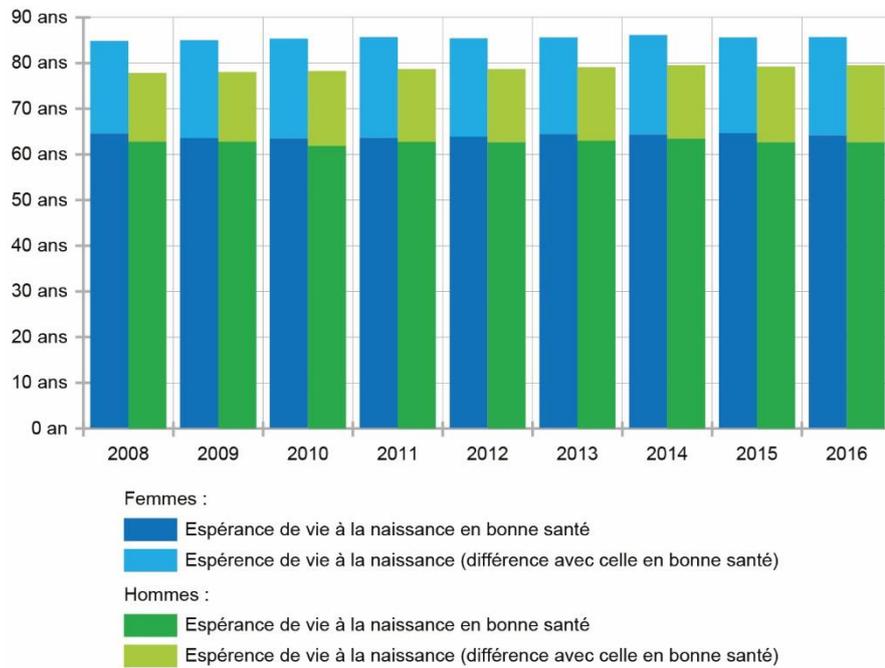
Au-delà du vieillissement la dépendance peut aussi résulter de problèmes de santé ou d'accidents de la vie (Audric et Vergne-Richard, 2012) ce qui incite à étudier la qualité de vie et de son allongement au regard de la santé de la population. D'autant que l'état de santé, de l'habitat ou l'environnement des personnes dépendantes ont un fort impact sur leur autonomie et leur capacité à continuer à vivre dans leur domicile. Avec une espérance de vie à la naissance en 2018 de 79,7 ans pour les hommes et 85,5 ans pour les femmes, l'Hérault (comparable à la France métropolitaine) est l'un des départements où l'allongement de la durée de vie est notable depuis 2000 (gains respectifs de 4,7 ans et 2,8 ans). Cet allongement de l'espérance de vie est plus important sur l'Hérault qu'en France métropolitaine (+4,2 ans pour les hommes et + 2,6 ans pour les femmes) ce qui suggère une amélioration plus importante de l'accès aux soins ou des conditions de vie et donc de l'état de santé de la population.

Cependant, l'espérance de vie à la naissance, bien qu'un des indicateurs de santé publique communément utilisé, ne peut signifier clairement si l'allongement de la durée de la vie se fait dans des conditions de bonne santé. L'indicateur de l'espérance de vie en bonne santé aussi appelé espérance de vie sans incapacité est un complément permettant de caractériser ce

<sup>25</sup> Tableau 3 in (Audric et Vergne-Richard, 2012, p.13)

gain d'années grâce à l'allongement de la durée de vie. La notion d'années de vie en bonne santé introduit, la notion de qualité de vie. L'objectif est alors de déterminer le nombre d'années qu'une personne peut vivre sans dépendance ou maladie faiblement incapacitante à long terme, en tant que facteur productif ou économique vis-à-vis de la santé publique. Cette vision ne peut, compte tenu de la teneur des résultats à obtenir et de la mobilité relative des habitants, se faire que globalement à l'échelle nationale.

**Évolution de l'espérance de vie et de l'espérance de vie en bonne santé à la naissance en France**

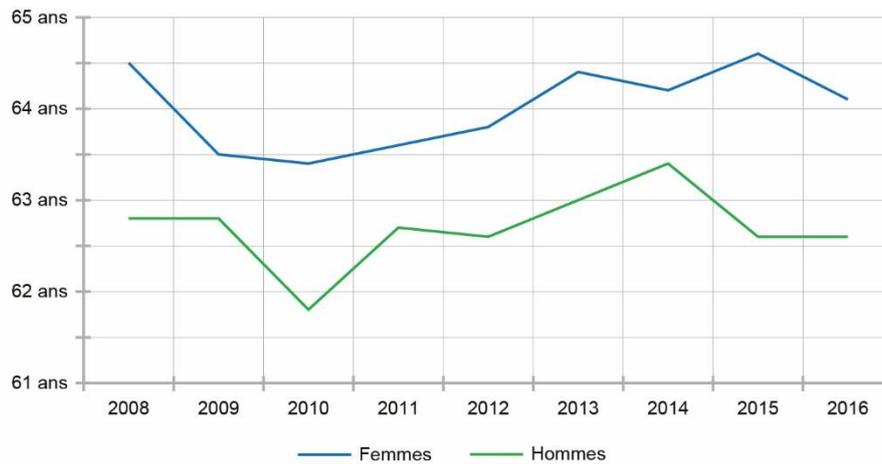


Source : Eurostat (2018)

Entre 2008 et 2018, la France a gagné 1,8 an d'espérance de vie pour les hommes et 1 an pour les femmes, évolutions qui confirment les tendances globales de diminution de l'écart de l'espérance de vie entre les hommes et les femmes depuis 1995<sup>26</sup>. Malgré des variations selon les années, dans l'ensemble l'espérance de vie en bonne santé stagne autour de 64 ans pour les femmes et de 62,5 ans pour les hommes. Ces deux tendances laissent à penser que dans les années à venir les personnes âgées vivront plus longtemps mais avec un état de santé dégradé. La diminution progressive de l'écart d'espérance de vie entre les hommes et les femmes permet cependant de conserver plus longtemps les solidarités entre les personnes du couple et donc gommer l'effet mécanique d'augmentation globale de la dépendance. La part importante de personnes âgées vivant seules peut néanmoins avoir un impact social important.

<sup>26</sup> INSEE. Bilan démographique 2015 – Le nombre de décès au plus haut depuis l'après-guerre. *INSEE Première*, Janvier 2016, n°1581, 4 p.

### Évolution de l'espérance de vie en bonne santé à la naissance en France



Source : Eurostat (2018)

#### IDH-4 : indice comparatif de mortalité un indicateur de santé à l'échelle des territoires de vie

L'Indice Comparatif de Mortalité (ICM) est un indice calculé à l'échelle de territoires de vie (une ou plusieurs communes regroupées) par l'Observatoire des territoires. Il permet de comparer des taux de mortalité dans des populations dont les structures d'âge et de genre sont différentes. Il est calculé en utilisant une population de référence. L'indice s'obtient en divisant le nombre de décès observés par le nombre de décès attendus après standardisation au moyen de cette population de référence.

L'IDH-4 (Indicateur de Développement Humain adapté pour pouvoir travailler à l'échelle communal)<sup>27</sup> est la moyenne de trois indicateurs sectoriels liés : à la santé (ICM), l'éducation et le niveau de richesse. Ces trois indicateurs sont calculés par rapport à un territoire de référence pour pouvoir être comparés selon la formule exposée ci-après pour l'indicateur de santé :

$$1 - \frac{ICM - ICM_{minimal}}{ICM_{maximal} - ICM_{minimal}}$$

### 3. Un vieillissement en partie anticipé

Le territoire du SCoT, attractif pour les plus de 60 ans, a une partie importante de sa population dans cette tranche d'âge avec une dépendance possible. Au regard de cette situation, il convient de traiter de la dépendance dans le parc de logements. Cela implique de permettre à chacun de vivre de façon autonome dans son logement, le plus longtemps possible, ou d'offrir une alternative soit sous forme de logements adaptés, soit sous forme de services médicalisés comme les Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) ou les maisons de retraite. D'autres offres sont aussi disponibles suivant le niveau de dépendance et le besoin de suivi médical : les Unités de Soins de Longue Durée (USLD) pour les personnes fortement dépendantes nécessitant une surveillance médicale continue, ou les Maisons d'Accueil pour les Personnes Âgées Dépendantes (MAPAD) pour celles qui ne peuvent plus vivre en autonomie chez elles sans pour autant nécessiter de suivi médical.

Ce maintien à domicile implique d'une part d'avoir un réseau de services à la personne adaptés aux besoins des habitants ou d'avoir des structures adaptées facilitant l'autonomie des personnes dépendantes ou nécessitant un logement adapté à leurs problématiques quotidiennes. Dans le cas de personnes dépendantes ne pouvant plus résider chez elles, les EHPAD sont une solution viable. Leur répartition sur le territoire permet aux personnes dépendantes de ne pas rompre les liens sociaux qu'ils avaient à leur domicile (visite de la famille ou d'amis s'ils étaient à proximité), voire de continuer à avoir certaines habitudes (courses de proximité, etc. dans le cas de dépendances légères ou de besoins de soins quotidiens).

<sup>27</sup> Cet indicateur a été développé par la Direction du Développement Durable, de la Prospective et de l'Évaluation (D2DPE) de la région Nord-Pas-de-Calais.

Une offre adaptée et bien répartie sur le territoire est donc importante afin de maintenir au mieux la sociabilité des personnes concernées. Cette sociabilité est d'autant plus importante qu'elle peut être un frein à certaines maladies comme la maladie d'Alzheimer. D'autre part, la mobilité de ces personnes est un enjeu fort, avec l'âge elles peuvent être dans l'incapacité de conduire et se retrouvent parfois contraintes à quitter leurs logements faute de pouvoir conduire pour effectuer l'ensemble de leurs déplacements au quotidien (courses, visites médicales, etc.).

### La troisième voie de l'habitat inclusif

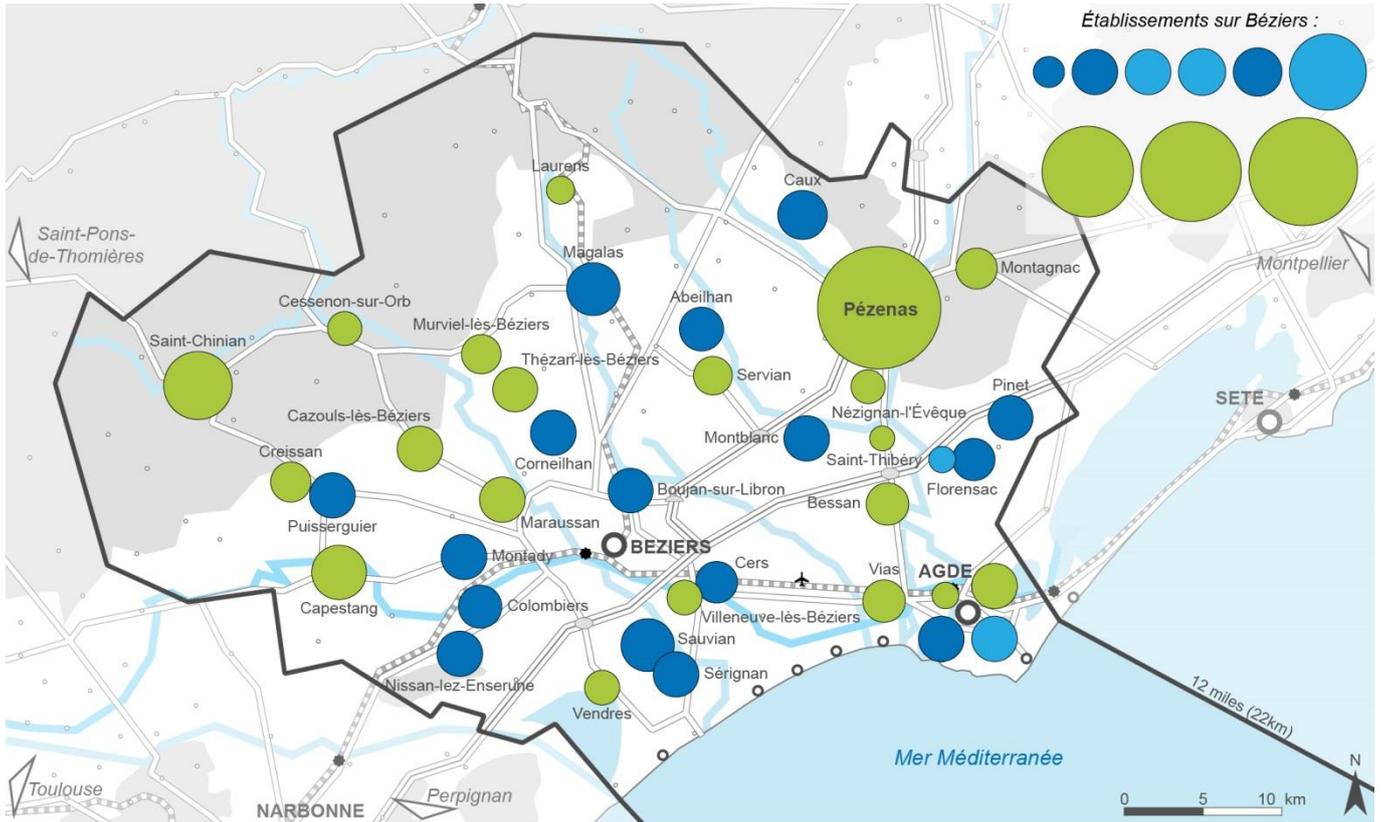
Source : Catherine Maisonneuve et Isabelle Raynaud. Avec *l'habitat inclusif, cap sur l'autonomie*. La Gazette, 11 mars 2019, p.28-34.

Avec l'article 129 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) une troisième voie alternative au logement autonome ou à l'accueil en établissement médicalisé est dessinée juridiquement. Elle répond à la fois aux contraintes de vie des personnes âgées autonomes ou en perte d'autonomie et à celles des personnes handicapées.

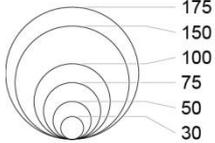
L'habitat inclusif peut prendre de nombreuses formes mais est toujours organisé autour d'un mode d'habitation regroupé et un projet de vie sociale et partagée. Concrètement cela se traduit par des résidences principales mises en location ou colocation qui prennent la forme d'appartements dans un immeuble ou de logements plus individuels (petits immeubles, logements groupés, etc.) comprenant des locaux communs qui permettent la mise en place du projet de vie sociale et partagé. Il se traduit le plus souvent et de manière non exhaustive par :

- ▶ une veille et sécurisation des habitants par les autres résidents (vivre-ensemble et attention mutuelle) ou des intervenants professionnels suivant les besoins ;
- ▶ la mise en place d'animations ou d'activités collectives pour renforcer la convivialité et lutter contre le repli sur soi et l'isolement ;
- ▶ un soutien à l'autonomie dans le quotidien (ménage, repas, etc...).

Répartition des établissements dédiés aux personnes âgées en 2016



**Nombre de lits permanents**



**Type d'établissements**

- Public
- Privé à but non lucratif
- Privé à but lucratif

Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois (C19-037)  
Sources : IGN (BD-Topo) et <http://maison-retraite.ehpedhospic.onsell.fr> (Consulté le : 29/04/2016)

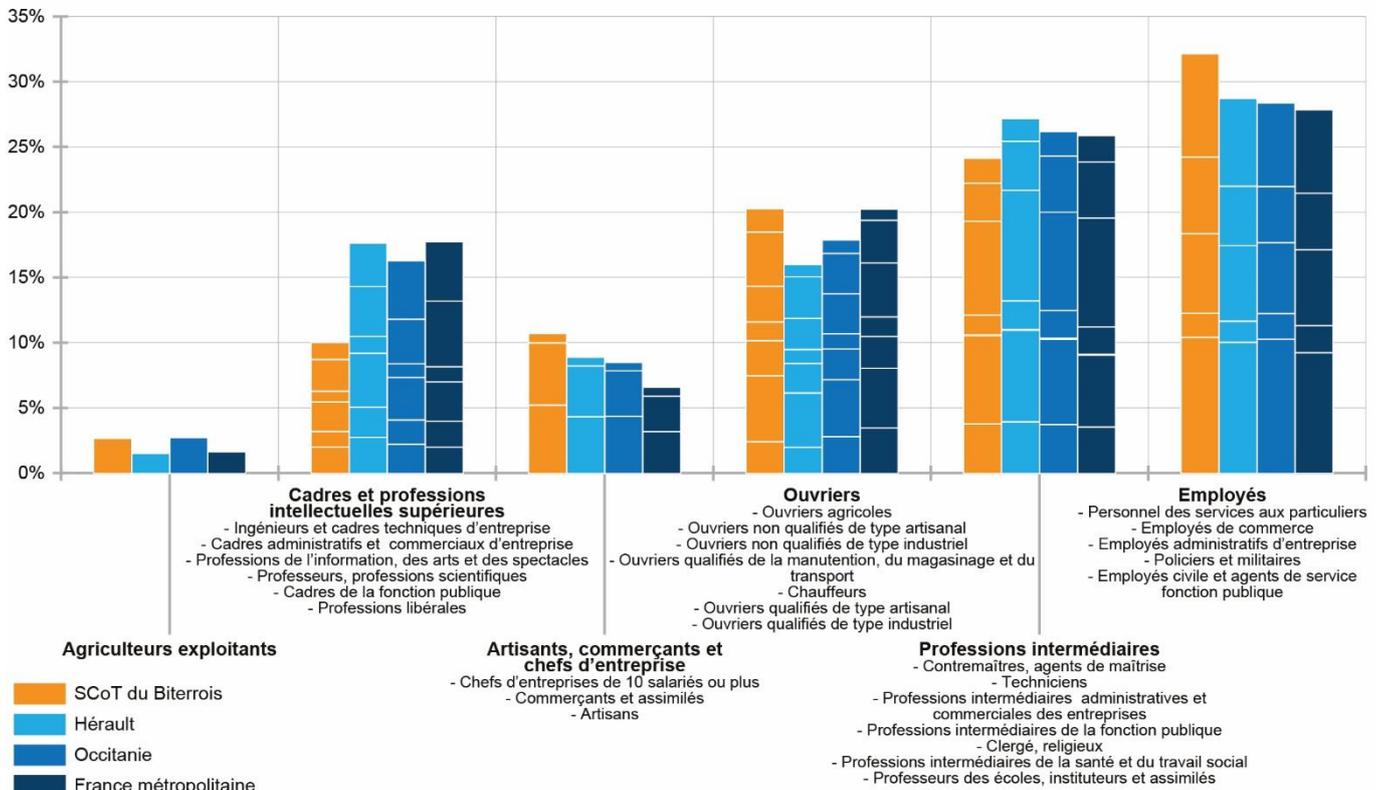
## C. Des niveaux de vie diversifiés

### 1. Un profil socioprofessionnel majoritairement composé de professions intermédiaires, ouvriers et employés

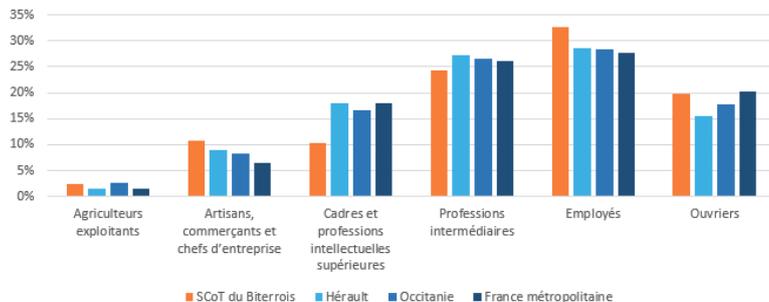
#### 1.1. Un profil socioprofessionnel qui varie peu

Le territoire du SCoT du Biterrois a 110 048 actifs entre 15 et 64 ans en 2016 avec une augmentation de 6,5% par rapport à 2011, soit une évolution légèrement supérieure à celle de la population sur la même période (4%). Avec presque 37% des actifs, ce sont les employés qui sont le plus largement représentés sur le territoire avec les professions intermédiaires (23%) et les ouvriers (22%). Depuis 2011 cette répartition n'a pas vraiment été remise en cause, mais quelques évolutions sont visibles avec une baisse de la part d'agriculteurs exploitants (passage de 3,1 à 2,5% de la population active) et de celle des ouvriers (diminution de 21,5% à 19,8%) principalement au profit des professions intermédiaires. Les autres groupes socio-professionnels restent stables dans l'ensemble.

Répartition des actifs de 15 à 64 ans selon leurs groupes socio-professionnels en 2015



Source : INSEE (2018)



Source : INSEE (2019)

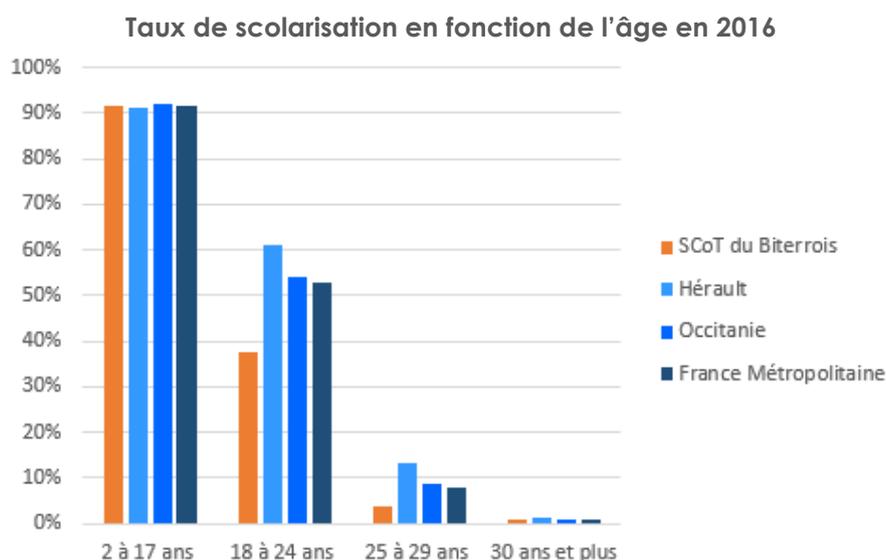
La répartition des actifs dans les groupes socio-professionnels n'est pas la même dans le département, la région ou la France métropolitaine. On peut ainsi constater des évolutions qui caractérisent fortement le territoire du SCoT du Biterrois comme un espace économique de valeur ajoutée modeste avec une part d'agriculteurs exploitants relativement importante tout comme celles des employés, ouvriers et artisans, commerçants et chefs d'entreprises. À contrario, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est beaucoup plus faible que celle de la France métropolitaine (9,0% contre 16,5%) et celle des professions intermédiaires l'est légèrement avec seulement 22,6% contre 25,2% pour le département.

Dans le détail, on constate que pour les cadres et professions intellectuelles supérieures la différence s'explique en partie par une surreprésentation des professions libérales au principal détriment des ingénieurs et cadres techniques d'entreprise. Les professions intermédiaires elles se caractérisent par une surreprésentation des contremaîtres, agents de maîtrise ainsi que des professions intermédiaires de la santé et du travail social et des professeurs des écoles, instituteurs et assimilés au détriment des techniciens et des professions intermédiaires de la fonction publique.

La répartition dans le groupe socio-professionnel des artisans, commerçants et chefs d'entreprises est similaire à celle que l'on trouve dans le département. Pour les ouvriers, ceux du domaine agricole sont surreprésentés ainsi que les ouvriers non qualifiés de type artisanal au détriment des ouvriers de l'industrie moins présents. Pour finir, le groupe des employés où la différence s'explique par la surreprésentation des personnels des services aux particuliers et employés de commerce au détriment des employés administratifs d'entreprise et employés civile et agents de service fonction publique.

La structure économique, et donc les emplois présents sur le territoire, est principalement basée sur un tissu de petites entreprises locales dans les domaines de l'artisanat, du commerce, de l'agriculture (principalement la viticulture) ou des services aux particuliers. Les habitants du territoire qui travaillent dans la fonction publique appartiennent plus souvent aux professions intermédiaires qu'aux supérieures et aux cadres qui sont comparativement moins représentés qu'ailleurs.

## 1.2. Une population plus faiblement diplômée qu'ailleurs



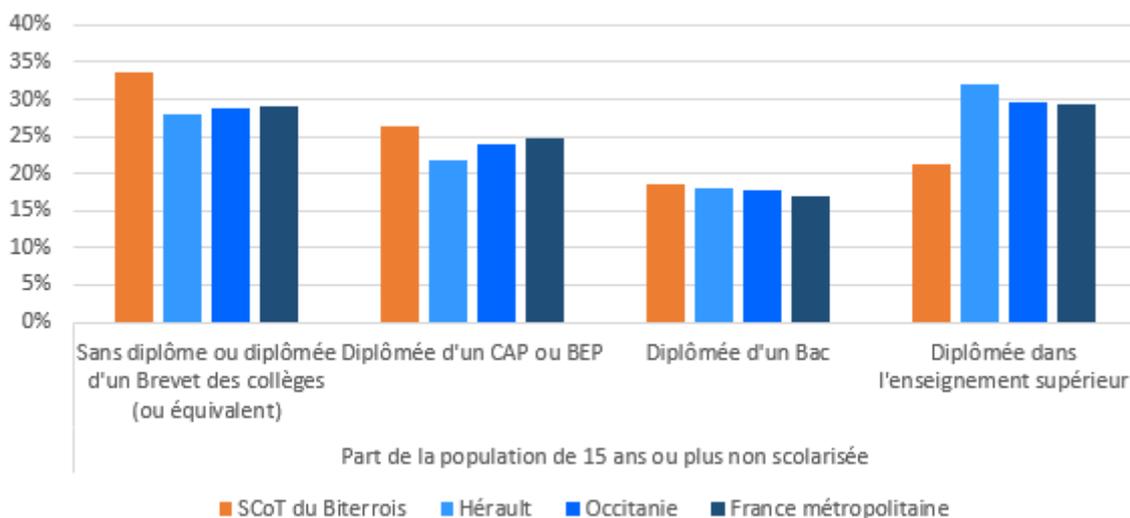
Source : INSEE (2019)

Le profil de la population active, met en relief que la population du territoire du SCoT du Biterrois n'est que faiblement qualifiée au profit de filières techniques ou d'études courtes. Les taux de scolarisation des moins de 29 ans le laisse penser. En effet, entre 18 et 24 ans 38% de la tranche d'âge est scolarisée contre moins de 5% après 24 ans.

Dans l'ensemble, ce sont les 18 à 29 ans qui ont un taux de scolarisation variable en fonction du périmètre étudié. En effet, avec l'obligation de scolarisation avant 16 ans en France et la durée des études même longue (5 ans après le baccalauréat pour un master), avant 17 ans (91% à 92%) et après 30 (0,6% à 0,9%) les taux sont comparables partout. De plus, on constate que dans l'ensemble, les taux de scolarisation sur le territoire du SCoT du Biterrois sont inférieurs au taux départemental à métropolitain. Pour les 18 à 24 ans la différence avec le département est très importante (61% de la tranche d'âge scolarisée dans l'Hérault) plus qu'à l'échelle métropolitaine (53%). Pour les 25 à 29 ans, le taux de scolarisation est de 3 à 4 fois inférieur au taux départemental, régional ou métropolitain. Les habitants du territoire ont donc tendance à partir pour faire leurs études, ce qui explique les classes d'âge creuses entre 20 et 34 ans sur la pyramide des âges.

Des études courtes ou techniques peuvent aussi expliquer ce taux de scolarisation plus bas. Sur le territoire du SCoT du Biterrois, il y a une surreprésentation des personnes non diplômées ou diplômées d'études courtes ou techniques (BAC ou brevet professionnel maximum), au détriment des études supérieures. À contrario, le département héraultais a un taux de diplômés d'études supérieures supérieur à la moyenne régionale ou métropolitaine au détriment des certificats d'aptitude professionnelle (CAP) ou brevet d'étude professionnel (BEP) qui sont relativement moins nombreux par rapport à la moyenne nationale. Dans un département où faire des études longues est fréquent, le territoire du SCoT du Biterrois se distingue avec 25% à 31% de l'effectif départemental pour les personnes non diplômées ou diplômées d'un baccalauréat contre seulement 17% des diplômés d'études supérieures.

Niveau de diplôme obtenu par la population de 15 ans ou plus en 2016



Source : INSEE (2019)

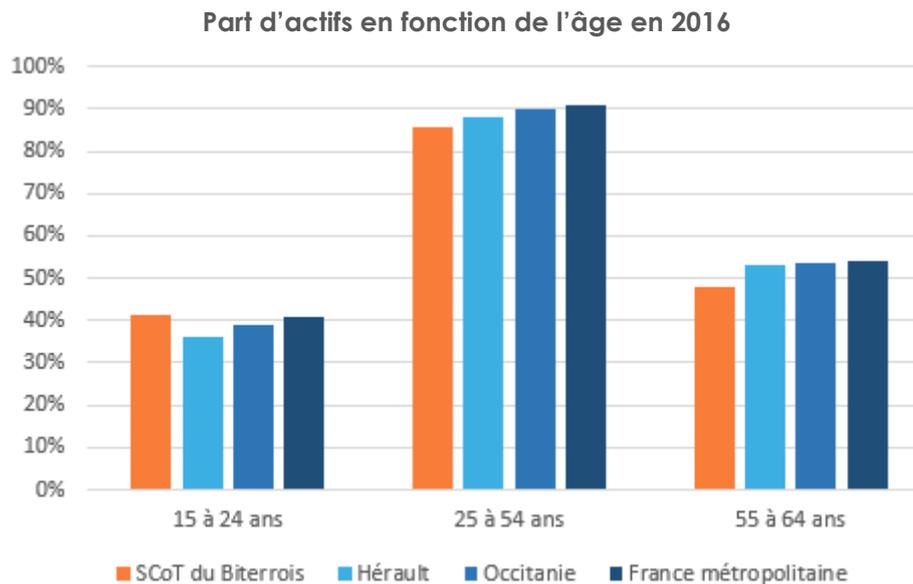
#### IDH-4 : indice d'éducation à l'échelle communale

L'Indice d'éducation utilisé pour l>IDH-4 correspond à la part des résidents d'une commune diplômés (hors Brevet des collèges et équivalent). Il est calculé selon la formule ci-après puis rapporté (voir formule de l'ICM précédemment) au territoire de référence pour pouvoir être comparé.

$$1 - \frac{\text{Population de 15 ans ou plus non diplômée}}{\text{Population de 15 ans ou plus}}$$

### 1.3. Une population active plus tôt mais dans des conditions parfois précaires

#### Des actifs plus jeunes qu'ailleurs



Source : INSEE (2019)

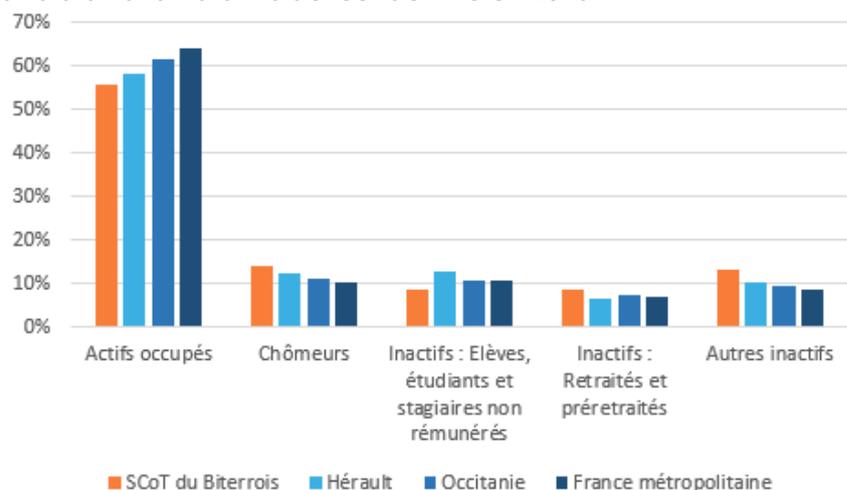
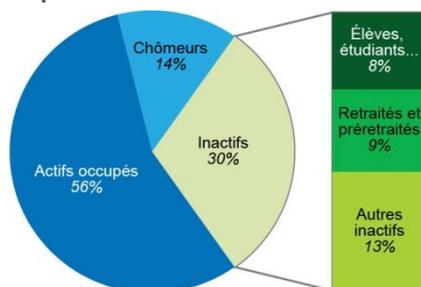
La population du SCoT du Biterrois commence plus tôt son activité comme l'atteste le taux d'actifs (comprenant les personnes ayant un emploi et les chômeurs) des 15/24 ans 41,4% de la tranche d'âge contre 36% pour le département. Cependant, ce taux d'activité est proche de la moyenne métropolitaine (40,9%). Cette entrée précoce dans la vie active peut ainsi s'expliquer par la faible longueur des études mais d'autres causes sont aussi à prendre en compte. Les taux d'actifs des 25/54 ans et 55/64 ans sont quant à eux plus faibles qu'au niveau du département, de la région ou de la France métropolitaine (86% contre plus de 88% et 48% contre plus de 53%). Cette tendance laisse à penser que le nombre d'inactifs est important sur le territoire.

Entre 2011 et 2016, les tendances ont évolué de façon similaire à toutes les échelles. Le taux d'actifs de 15 à 24 ans baisse très légèrement (-3%) et celui des 25 à 54 ans stagne (+1% maximum). Pour les actifs entre 55 et 64 ans l'augmentation est significative (+10 à 11%). Le territoire du SCoT du Biterrois maintien donc ses spécificités avec une part plus importante de jeunes (15 à 24 ans) déjà actifs et probablement une part plus importante d'inactif passé 25 ans dans la population.

#### Un territoire avec de nombreux inactifs

##### Répartition des 15 à 64 ans vis-à-vis de leur activité en 2016

##### Répartition dans le SCoT



Source : INSEE (2019)

Le taux d'actifs comprenant à la fois les actifs occupés, c'est-à-dire qu'ils ont un emploi, et les chômeurs, la part d'inactifs qui semble déjà importante est inférieure à l'ensemble des inactifs de la population du territoire. Avec 56% des 15/64 ans actifs occupés pour 44% d'inactifs ou de chômeurs en 2016, le territoire peut être considéré comme fortement inactif. À titre de comparaison, ce même rapport est de 58% pour 41% au niveau du département héraultais et de 64% pour 36% en France métropolitaine.

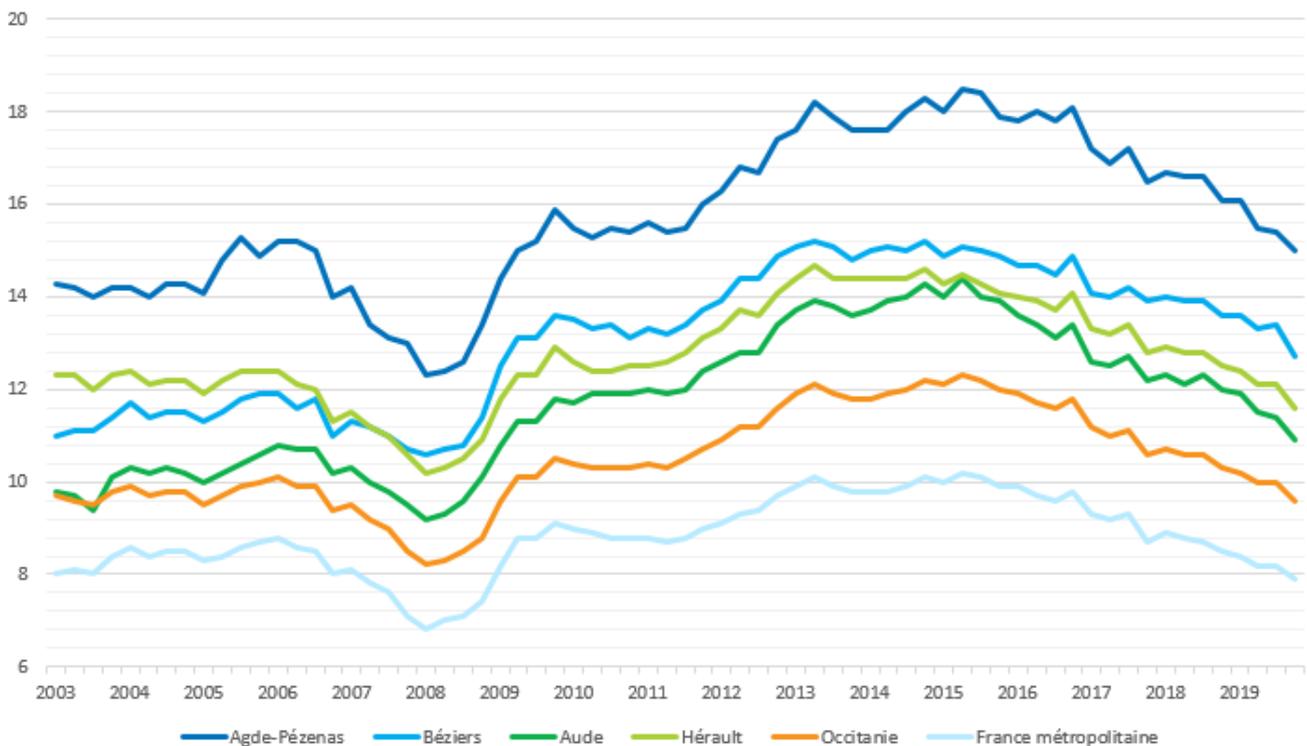
En 2016, dans ces 45% « d'inactifs », 14% sont des actifs chômeurs et 13% des personnes ayant fait le choix de l'inactivité.<sup>28</sup> 8% seulement sont étudiants, ce qui s'explique par la longueur des études de la population locale. Les retraités et préretraités constituent pour leur part 9% de la tranche d'âge ce qui est tout de même conséquent. Depuis 2010, la part des retraités et préretraités tend à diminuer (-3% sur la période) et celle des chômeurs augmente (+2%) quand toutes les autres sont stables.

Cette répartition de l'inactivité se démarque à la fois des tendances départementales et métropolitaines (les tendances régionales suivent les tendances nationales). Au niveau départemental, une grande partie des inactifs sont des étudiants (13%, part similaire à celle des chômeurs qui sont 12%) au détriment des retraités (7%). À l'échelle métropolitaine la répartition est assez équilibrée entre 7% et 10% dans chacune des catégories.

La répartition des actifs occupés sur le territoire est révélatrice de l'attractivité des communes pour certains profils de population. Dans les trois principales polarités la part y est plus faible du fait de la précarité de certaines personnes ou du nombre importants d'actifs faisant le choix de ne pas travailler. Sur le littoral cette faible part est due à la part importante de personnes plus âgées, les retraités et préretraités y sont plus présents qu'ailleurs. À l'opposé, les communes des couronnes périphériques de Béziers et Pézenas concentrent le plus d'actifs occupés installés pour profiter d'un cadre de vie moins urbains ou en recherche de plus d'espace.

### Une dynamique de l'emploi qui reste fragile et facteur de précarité potentielle

Évolution du taux de chômage entre le premier trimestre 2003 et le quatrième trimestre 2019



Source : INSEE (2019)

<sup>28</sup> Ce choix peut être forcé en cas d'incapacité de travail (suite à un accident de la vie par exemple).

Avec la crise de 2008, la hausse du chômage a été particulièrement importante en France et a eu tendance à stagner entre début 2013 et fin 2016 à son plus haut niveau avant de diminuer pour retrouver des taux similaires à ceux de fin 2011. Cette évolution est similaire à toutes les échelles. Cependant les deux zones d'emplois du territoire ont des évolutions de façon plus marquée avec pour la zone d'emplois de Béziers un passage au-dessus de la moyenne départementale. Depuis 2016 l'accès à l'emploi est facilité sans doute par un regain d'activité économique qui a permis de baisser le taux de chômage pour atteindre 15,0% sur la zone d'emplois Agde – Pézenas et 12,2% sur celle de Béziers au dernier trimestre 2019 contre respectivement 18% et 14,7% au 2<sup>e</sup> trimestre 2016 lorsque le chômage était au plus haut.

La répartition des chômeurs sur le territoire suit un schéma inverse par rapport aux actifs occupés. Dans les pôles et le littoral (est en particulier) il est fort et dans les périphéries des principaux pôles plus faible. L'écart observable sur les deux zones d'emplois du territoire se retrouve avec un gradient est/ouest particulièrement marqué au niveau du littoral et à l'est de Pézenas.

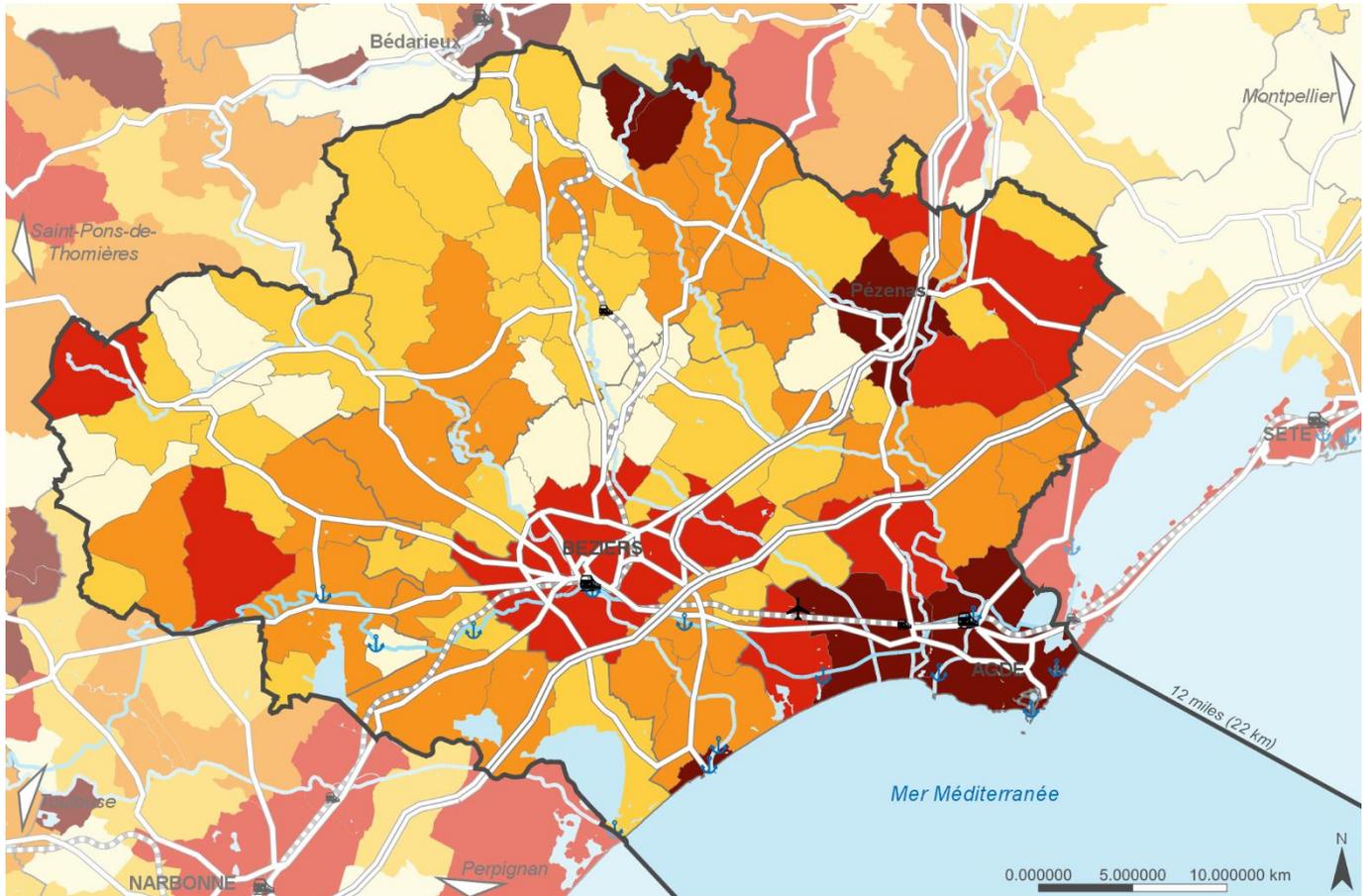
Le fort taux de chômage sur les deux zones d'emplois du territoire s'explique aussi en partie par une certaine inadéquation entre offre d'emplois et qualification ou métier des demandeurs d'emplois. Sur la zone d'emplois de Béziers 3 des 4 secteurs qui recrutent font partie des 4 secteurs qui concentrent le plus de demandeurs d'emplois à savoir : « commerce, vente et grande distribution » (22% des offres et 17% des demandeurs d'emplois), « services à la personne et à la collectivité » (13% des offres et 20% des demandeurs d'emplois) et « hôtellerie-restauration, tourisme, loisirs et animation » (11% des offres et des demandeurs d'emplois). Cependant dans le détail des métiers seulement 12 des 20 métiers qui recrutent le plus (46% des offres) font partie des 20 métiers qui concentrent le plus de demandeurs d'emplois (43%). Sur ces 12 métiers, l'offre est inférieure à la demande avec en moyenne 3 candidats par poste à pourvoir avec de grandes disparités d'équilibre 0,9 candidat par offre d'emplois pour la « mise en rayon libre-service » contre 7,5 pour les « services domestiques par exemple ».

Sur la zone d'emplois Agde-Pézenas une situation comparable est observée avec les 3 secteurs qui recrutent le plus qui correspondent aux 3 secteurs qui concentrent le plus de demandeurs d'emplois : « hôtellerie-restauration, tourisme, loisirs et animation » (32% des offres et 17% des demandeurs d'emplois), « commerce, vente et grande distribution » (12% des offres et 19% des demandeurs d'emplois) et « services à la personne et à la collectivité » (12% des offres et 18% des demandeurs d'emplois). Cependant dans le détail des métiers seulement 11 des 20 métiers qui recrutent le plus (46% des offres) font partie des 20 métiers qui concentrent le plus de demandeurs d'emplois (43%). Avec en moyenne 3,4 candidats par poste à pourvoir de grandes disparités existent là encore avec 1,1 candidat par offre d'emplois pour le « personnel de cuisine » contre 6,6 pour la « mise en rayon libre-service ». Par ailleurs, cette zone d'emplois se distingue de celle de Béziers par le type d'emplois recherchés principalement tournés vers la restauration et l'hôtellerie (8 des 20 métiers qui recrutent le plus sont directement liés à ces activités) avec une part d'offres saisonnière bien plus importante (24% contre 7% sur la zone d'emplois de Béziers).<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Pôle emploi Occitanie. Statistiques et indicateurs : Marché du travail des territoires – Bassin d'emploi Béziers. *Statistiques, études et évaluations*. Février 2019, 5p. et Pôle emploi Occitanie. Statistiques et indicateurs : Marché du travail des territoires – Bassin d'emploi Agde-Pézenas. *Statistiques, études et évaluations*. Février 2019, 5p.

Des périphéries moins touchées par le chômage que les pôles et le littoral



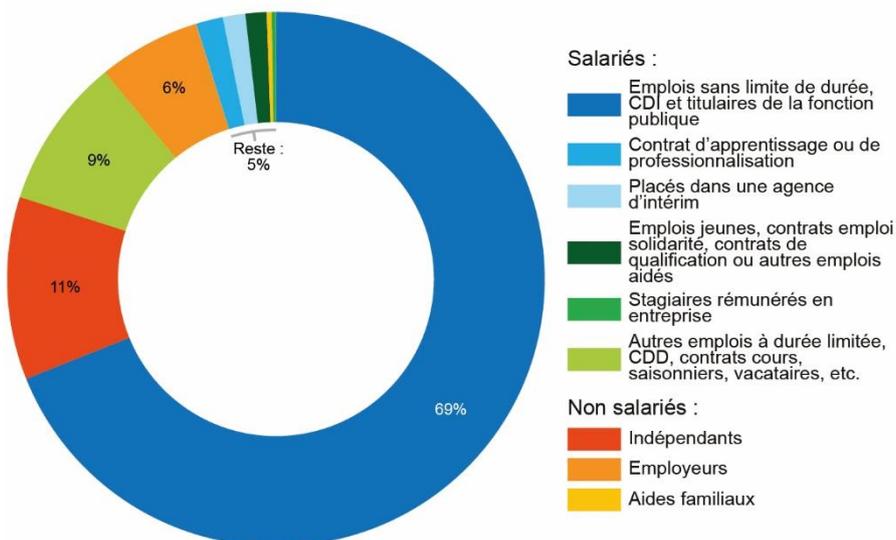
Chômeurs parmi les 15 à 64 ans (2016) :



Syndicat Mixte du SCOT du Biterrois (C20-038)  
Sources : IGN (BD Topo) et INSEE (2019)

En plus du chômage l'emploi peut lui aussi être un facteur de précarité pour les actifs occupés en fonction des contrats de travail proposés ou des types d'emplois occupés. Le territoire du SCOT du Biterrois comptabilise un total de 88 147 contrats de travail (dont stages rémunérés ou contrats d'apprentissage) en 2016, avec une augmentation de 6,0% par rapport à 2010. Cette augmentation est légèrement plus importante (6,6%) sur le département mais bien moins dans la région (2,8%) ou en France métropolitaine où le chiffre est stable (0,1%). Cela fait du SCOT un espace de dynamisme en termes d'emplois.

Répartition des types de contrat de travail en 2015 sur le SCOT du Biterrois



- Salariés :**
- Emplois sans limite de durée, CDI et titulaires de la fonction publique
  - Contrat d'apprentissage ou de professionnalisation
  - Placés dans une agence d'intérim
  - Emplois jeunes, contrats emploi solidarité, contrats de qualification ou autres emplois aidés
  - Stagiaires rémunérés en entreprise
  - Autres emplois à durée limitée, CDD, contrats cours, saisonniers, vacataires, etc.
- Non salariés :**
- Indépendants
  - Employeurs
  - Aides familiaux

Source : INSEE (2018)

Cependant, cette dynamique encourageante pour l'économie locale n'apporte pas pour autant une baisse de la précarité de l'emploi. En effet, la répartition des différents types de contrat de travail montre qu'il y a moins de contrats sans limites de durée, Contrats à Durée Indéterminée (CDI) ou titulaires de la fonction publique sur le territoire du SCoT du Biterrois (70,2%) qu'ailleurs, avec 71% pour le département et même 76% pour la France métropolitaine. Cette moindre représentation se fait principalement au profit des travailleurs indépendants (11,0% contre 7,1% en France métropolitaine) et dans une moindre mesure des employeurs (4,3% contre 3% en France métropolitaine). Dans le département ces différences par rapport à la France métropolitaine se retrouvent dans une moindre mesure avec 10,3% d'indépendants et 3,7% d'employeurs. La précarité liée aux contrats de travail est donc plus grande dans l'Hérault qu'en France métropolitaine et encore plus sur le territoire du SCoT. Elle est d'ailleurs accentuée par l'importance du nombre de Contrats à Durée Déterminée (CDD), contrats courts, saisonniers, vacataires, etc. autour de 9,1% à 9,2% sur le SCoT (même part pour le département) comparé à la France métropolitaine (8,6%). En 2019, 59% des offres d'emplois proposées sur la zone d'emplois de Béziers et 70% de celles sur la zone Agde – Pézenas sont des CDD de de 6 mois ou moins contre 49% à l'échelle de l'Occitanie. Cette précarité est donc toujours notable aujourd'hui.<sup>30</sup>

L'emploi saisonnier se traduit principalement par de l'emploi en CDD ou en contrat d'intérim dans la région. « En Languedoc-Roussillon, les entreprises ont eu recours à 165 000 contrats hors intérim, dont 80% en CDD et à près de 90 000 missions d'intérim en 2011, soit 255 000 contrats dits " saisonniers " » (Gomez, Debeut et Cabusat, 2014).<sup>31</sup> L'activité concerne principalement :

- ▶ la construction avec en général des missions d'intérim ;
- ▶ l'activité agricole et viticole et en période estivale l'hébergement et la restauration liées à l'augmentation de l'activité touristique (1 emploi saisonnier sur 5 à eux deux) ;
- ▶ le commerce sous l'influence de la saison touristique estivale ou hivernale suivant les lieux ;
- ▶ dans une moindre mesure les secteurs des arts et spectacle et des activités récréatives (8% de l'emploi saisonnier). (Gomez, Debeut et Cabusat, 2014, p.2)

Dans le Languedoc Roussillon, ces activités saisonnières sont concentrées dans le temps entre mai et octobre avec un pic entre juillet et août (Gomez, Debeut et Cabusat, 2014, p.3). Cependant, on estime qu'environ 1 saisonnier sur 5 s'inscrit au chômage après la saison estivale dans certains domaines. Cette activité qui peut relever d'un complément de revenus (les étudiants par exemple), peut aussi être la seule activité salariée de l'année. Cette situation illustre la possible précarité des travailleurs saisonniers dans la région. (Briole et Rabier, 2008, p.1).<sup>32</sup>

La précarité de l'emploi peut aussi se traduire par la multiplication des contrats en temps partiels qui diminuent de fait les revenus des populations locales, sans pour autant être toujours subis. Sur le territoire du SCoT du Biterrois et dans le département de l'Hérault, 21,4% des emplois environ sont à temps partiels contre 18,1% en France métropolitaine. Pour autant, ce taux est variable en fonction du type de contrat que l'on considère. Pour les contrats à durée indéterminée il est d'environ 24% pour le territoire du SCoT du Biterrois, contre 17,2% à l'échelle de la France métropolitaine (20,5% pour le département). À contrario, seulement 15,7% des travailleurs indépendants sont à temps partiels sur le SCoT contre 16,9% à l'échelle métropolitaine et jusqu'à 17,9% au niveau départemental. Pour les apprentis, les stages rémunérés et les intérimaires il y a 1 personne à temps partiel pour 2 à 3 personnes à temps complet environ, des rapports comparables à ceux observés au niveau départemental ou métropolitain. Les emplois aidés,

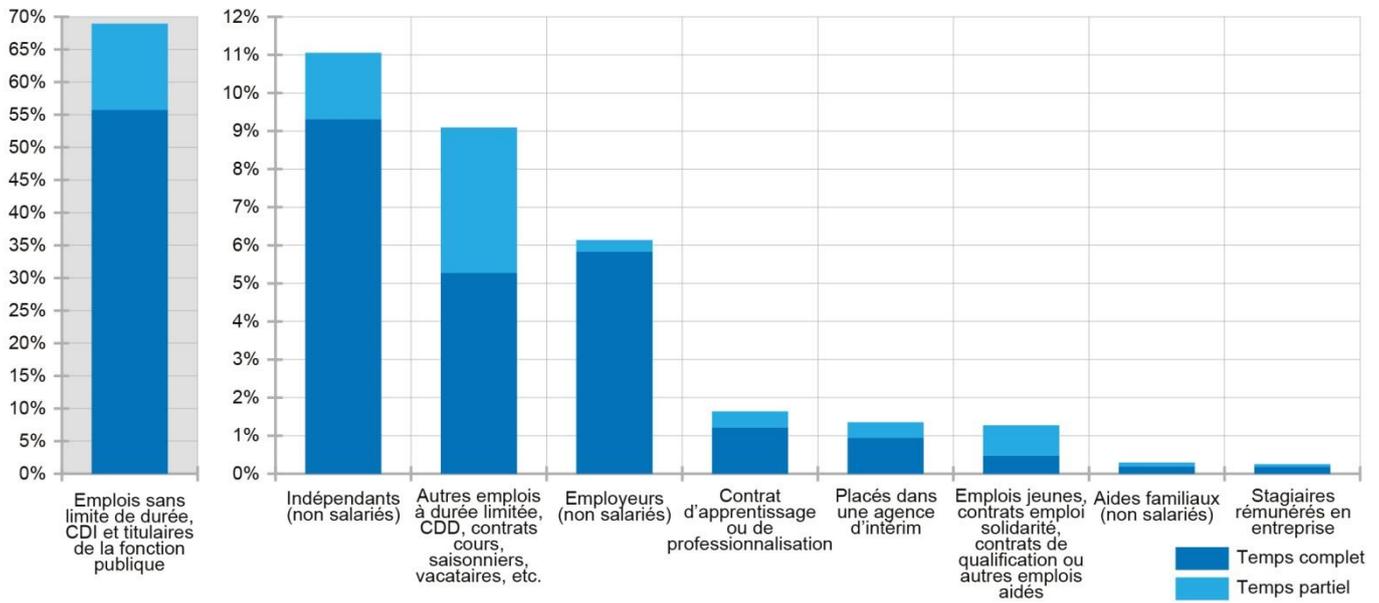
<sup>30</sup> Pôle emploi Occitanie. Bassin d'emploi Béziers. *Statistiques, études et évaluations*. 2018, 11p. et Pôle emploi Occitanie. Bassin d'emploi Agde – Pézenas. *Statistiques, études et évaluations*. 2018, 11p.

<sup>31</sup> INSEE, DIRECCTE et Pôle emploi (Gomez, Sylvie, Debeut, Olivier et Cabusat, Grégory). 55 000 emplois saisonniers en juillet en Languedoc-Roussillon. *Insee Analyses Languedoc-Roussillon*, Décembre 2014, n°06, 4p.

<sup>32</sup> Université Montpellier II et INSEE (Briole, Alain et Rabier, Roger). En Languedoc-Roussillon, un saisonnier de l'hôtellerie-restauration sur cinq s'inscrit au chômage après l'été. *Repères Synthèse pour l'économie du Languedoc-Roussillon*, Décembre 2008, n°11, 4p.

eux, sont largement à temps partiels (62 à 65%, contre seulement 35 à 38% à temps complet). Pour les CDD 58 à 62% des contrats sont à temps complet seulement. Les deux dernières catégories de travailleurs non-salariés ont une part de travailleurs à temps partiels qui évolue très peu aux différentes échelles avec 5% des employeurs et 35% des aides familiaux.

Répartition des types de contrats de travail et du temps de travail en 2015 sur le SCoT du Biterrois



Source : INSEE (2018)

Le territoire du SCoT du Biterrois se caractérise donc par une plus grande proportion d'emplois précaires du fait de la durée du contrat ou du temps de travail partiel. Elle va fragiliser l'économie du territoire en affectant le pouvoir d'achat de la population. Cette forte part de travailleurs à temps partiel en Languedoc-Roussillon impacte d'ailleurs les revenus des ménages correspondant avec environ 11% de travailleurs dits pauvres<sup>33</sup> en 2006 (Léon, 2010, p.22/23).<sup>34</sup>

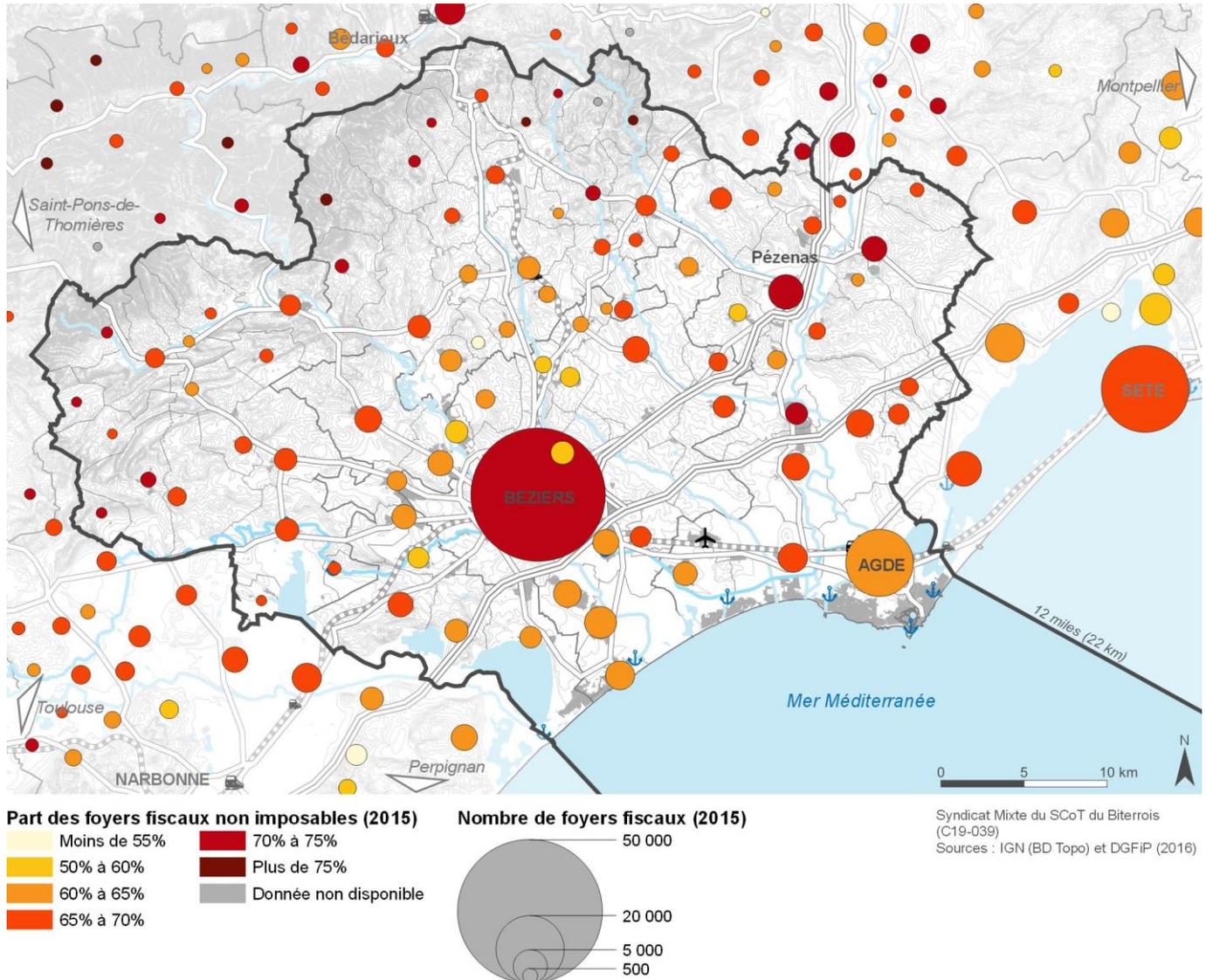
<sup>33</sup> Un travailleur pauvre est un actif ayant un emploi et qui appartient à un ménage qui vit sous le seuil de pauvreté.

<sup>34</sup> INSEE (Léon, Olivier). Dossier – Pauvreté : différents profils de régions et départements. *La France et ses régions*, 2010, p 18 à 28.

## 2. Des revenus fragiles et inégaux

### 2.1. De nombreux foyers fiscaux non imposables et des revenus peu élevés

Des premières couronnes de centralités plus riches que le reste du territoire



Cette relative précarité de l'emploi a des impacts notables sur les revenus de la population. En 2015 67% des 163 713 foyers fiscaux du territoire du SCoT du Biterrois sont non imposables. Une part plus importante que dans le département (61%) ou même la France métropolitaine (56%). Cela montre la précarité des foyers du territoire. Néanmoins, cette précarité n'est pas perceptible sur l'ensemble des communes de façon homogène. Le piémont, Béziers et Pézenas ont une part importante de ménages non imposables. Comme il est assez communément observé en France, les périphéries de ces communes sont plus aisées avec un pourcentage de foyers fiscaux non imposables qui diminue pour passer sous la barre des 60% et même 55% par endroit.

La commune d'Agde ne répond pas réellement à ce schéma centre/périphérie plus riche à l'échelle du territoire du SCoT avec un taux de foyers fiscaux non imposables de seulement 64% soit 3% de moins que la moyenne du territoire et une périphérie où la part de foyers fiscaux non imposables est plus élevée. Le modèle standard ne s'applique pas sous l'influence de Montpellier dont la périphérie se poursuit jusqu'à la frange est du territoire du SCoT et fait basculer quelques communes dont Agde vers une position mixte à la fois périphérie montpelliéraine et commune importante sur le territoire (en termes de population ou de nombre de foyers fiscaux).

## Comparaison des revenus médians

	Nombre de ménages fiscaux (2010)	Revenu médian (2010)	Nombre de ménages fiscaux (2015)	Revenu médian (2015)
<b>CABM</b>	54 414	21 773 €	56 158 (+3%)	17 001 € (-22%)
<b>CAHM</b>	34 769	23 305 €	36 848 (+6%)	18 137 € (-22%)
<b>CC Les Avant-Monts</b>	10 142	25 605 €	11 023 (+9%)	18 913 € (-26%)
<b>CC La Domitienne</b>	10 717	26 842 €	11 465 (+7%)	19 143 € (-29%)
<b>CC Sud Hérault</b>	7 426	23 027 €	7 641 (+3%)	18 243 € (-21%)
<b>SCoT du Biterrois</b>	<b>117 541</b>	<b>22 999 €</b>	<b>123 208 (+5%)</b>	<b>17 874 € (-22%)</b>
<b>Hérault</b>	<b>459 009</b>	<b>25 131 €</b>	<b>486 477 (+6%)</b>	<b>19 319 € (-23%)</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>26 442 670</b>	<b>28 251 €</b>	<b>27 071 573 (+2%)</b>	<b>20 566 € (-27%)</b>

Suite à l'évolution des périmètres des EPCI, les médianes du niveau de vie sont calculées en faisant une moyenne pondérée des médianes communales sur la CABM, la CAHM et la CC des Avant-Monts (hors Fos et Montesquieu où la donnée est indisponible). Pour le SCoT elle est calculée par une moyenne pondérée sur la base des EPCI. Source : INSEE (2019)

Outre le nombre de foyers fiscaux imposables, les revenus médians sont eux aussi relativement plus faibles sur le territoire du SCoT du Biterrois qu'au niveau du département, de la région ou de la France métropolitaine. Avec uniquement 17 874 € de revenus médians des foyers fiscaux en 2015 contre 19 319 € pour le département les habitants du territoire ont une situation financière plus précaire que ceux du reste de l'Hérault. Elle l'est d'autant plus que le département a une médiane du niveau de vie très inférieure à celle de la France métropolitaine (20 566 €). Le faible nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures peut en partie expliquer ces faibles revenus, mais le fort nombre de contrat à temps partiel est aussi un des facteurs explicatifs. Entre 2010 et 2015 les revenus médians ont fortement diminué avec une baisse de 20% à 30% sur la période. Paradoxalement, la baisse est plus faible sur le territoire du SCoT (-22%) ou le département (-23%) qu'en France métropolitaine (-27%) ce qui indique une dégradation moindre de la situation. Cela peut aussi s'expliquer par la précarité plus importante du territoire dès 2010. Cette évolution des revenus médians est accompagnée d'une baisse très importante du nombre de foyers fiscaux imposables passant de 43% en 2010 à 33% seulement en 2015 sur le SCoT. Une perte de 10% de la part qui se retrouve sur les chiffres du département ou de la France métropolitaine.

### Le développement humain en Occitanie, plus élevé dans les espaces urbains

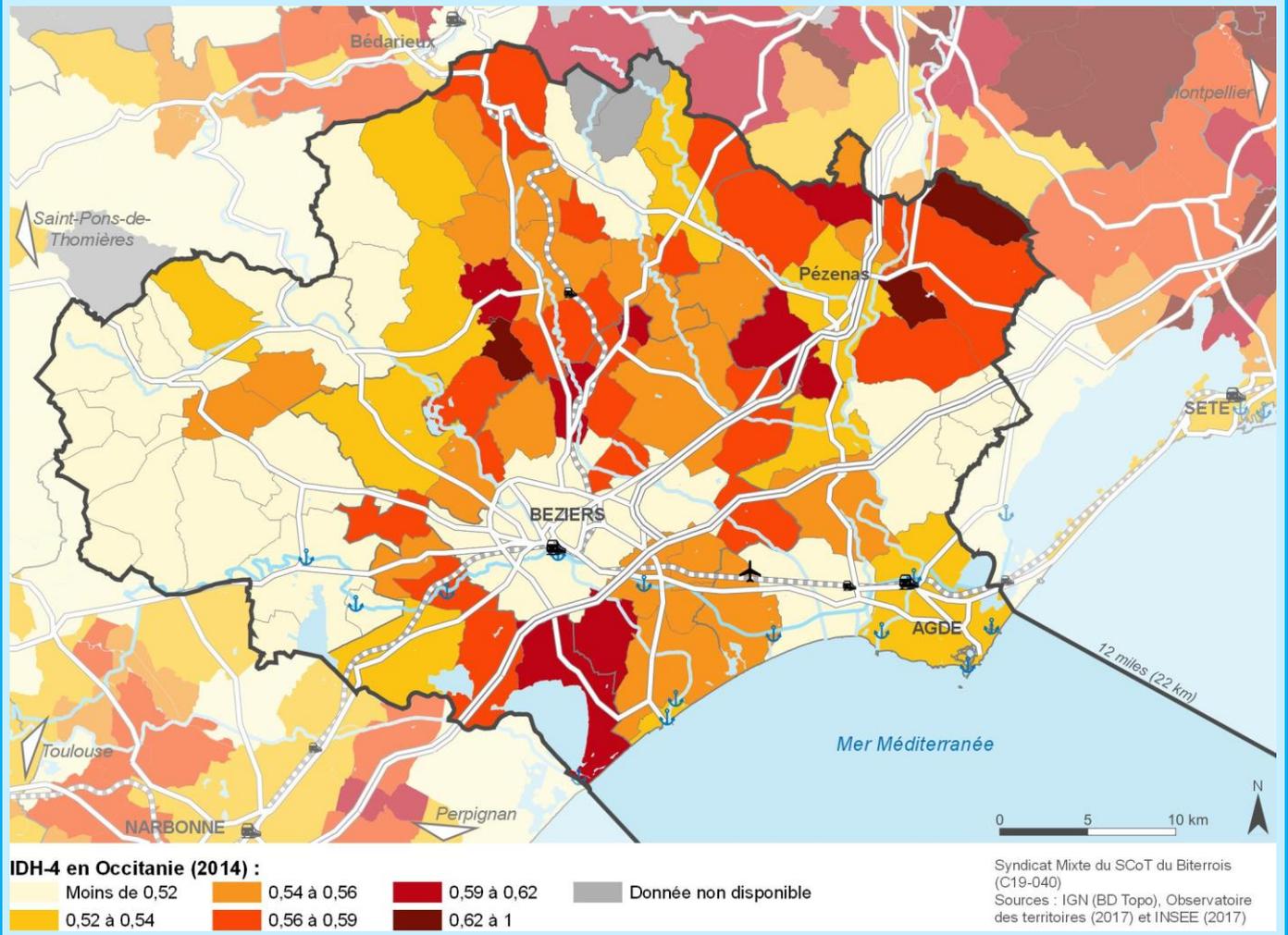
#### IDH-4 : indice de richesse à l'échelle communale

L'indice de richesse utilisé pour l'IDH-4 correspond au revenu médian des ménages d'une commune. Il est rapporté (voir formule de l'ICM précédemment) au territoire de référence pour pouvoir être comparé.

#### IDH-4 : Moyenne des trois indices

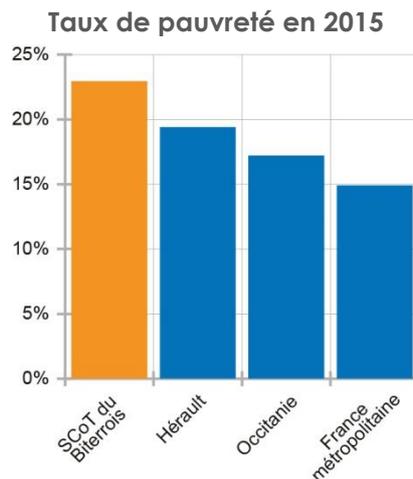
Avec une moyenne de 0,56 et des valeurs comprises entre 0,34 et 0,86 sur la région, l'IDH-4 est généralement plus fort au niveau des principaux pôles urbains et le long des autoroutes. Cependant cette tendance n'est pas respectée avec un IDH-4 très inférieur à la moyenne sur Béziers signe de ses difficultés sociales. À l'inverse, le long de la D909 où le développement des communes périphériques de Béziers est plus fort l'IDH-4 y est plus élevé que la moyenne.

Indice de développement humain en Occitanie en 2014



## 2.2. Une précarité impactant les conditions de vie des habitants

### Une pauvreté importante



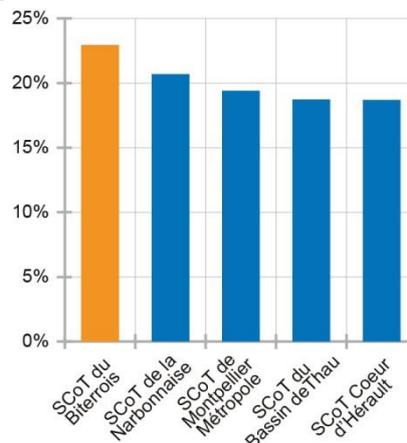
Pour le SCoT le taux est calculé par une moyenne pondérée sur la base des EPCI (périmètres de 2015).  
Source : INSEE (2019)

Les revenus relativement faibles, la saisonnalité de certains domaines d'activité et les nombreux travailleurs à temps partiel, sur le territoire du SCoT du Biterrois favorisent la précarité des

populations résidentes. D'ailleurs, 23,0% de celle-ci vit sous le seuil de pauvreté<sup>35</sup> contre seulement 19,4% à l'échelle du département, 17,2% pour la région et même 14,9% pour la France métropolitaine. Ce taux important se retrouve aussi dans une moindre mesure sur les SCoT environnants avec le SCoT de la Narbonnaise à 20,7% et le SCoT du Montpellier Métropole à 19,4% dont les taux plus élevés peuvent s'expliquer par le rôle de centralité de leur commune-centre. Les SCoT du Bassin de Thau et Cœur d'Hérault sont eux à 18,7% de pauvreté dans leur population. Périphérie de Montpellier ils ont une population plus aisée que celle de la centralité.

En grande partie hors de l'influence des pôles régionaux que sont Toulouse, et dans une moindre mesure Montpellier, le territoire du SCoT du Biterrois ne profite que peu de leurs dynamismes économiques et productifs. De ce fait, il subit une position de périphérie loin des principaux pôles d'attractivité du territoire national, ce qui favorise le développement d'une population urbaine plus pauvre et donc précaire.

Taux de pauvreté sur le SCoT et ses voisins en 2015



Pour le SCoT du Biterrois, celui du Bassin de Thau et de Cœur d'Hérault le taux est calculé par une moyenne pondérée sur la base des EPCI (périmètres de 2015).

Source : INSEE (2019)

**« [La] crise a intensifié les inégalités. Le plafond de revenus en dessous duquel se situent les 10% de ménages les plus modestes a reculé de 4,4% sur la même période, alors que les plus hauts revenus ont continué à progresser, avec la hausse de 1% du seuil de revenu des 10% de ménages les plus aisés. »**  
 (Dadoun, 2014)<sup>36</sup>

Cette précarité ne touche pas pour autant l'ensemble de la population de la même façon. Les moins de 30 ans sont les plus touchés par la pauvreté (23% à l'échelle métropolitaine) du fait de leur parcours de vie et encore une forte proportion d'étudiants dans cette tranche d'âge. De plus, des phénomènes de décohabitation peuvent venir amplifier ce phénomène : « Bien que le phénomène de décohabitation soit protéiforme et fortement dépendant des parcours de vie des individus, il est en corrélation directe avec le niveau de vie des jeunes adultes. » (Solard et Coppoletta, 2014).<sup>37</sup> En effet, les jeunes qui ne décohabitent pas n'ont pas toujours les capacités financières pour le faire d'où une co-résidence forcée avec leur famille. Avec 32% des moins de

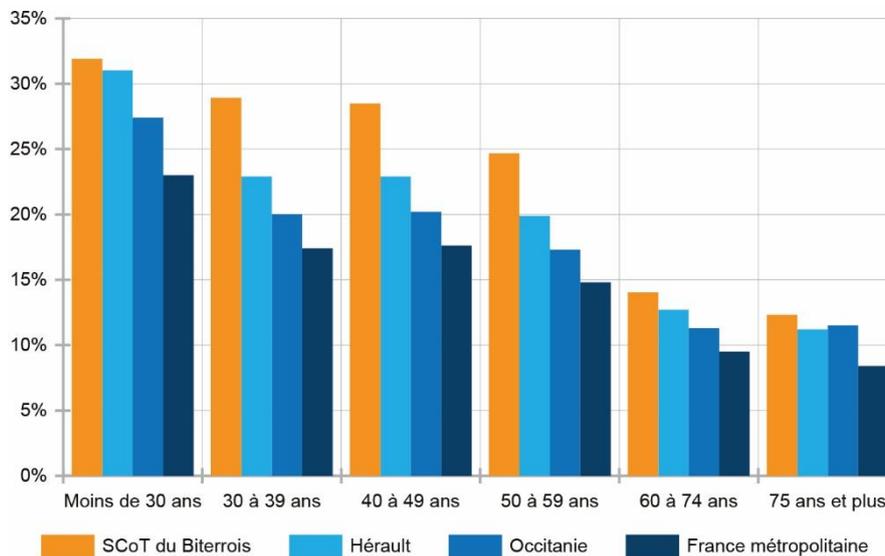
<sup>35</sup> Définition INSEE (2015) : Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). L'INSEE, comme Eurostat et les autres pays européens, mesure la pauvreté monétaire de manière relative alors que d'autres pays (comme les États-Unis ou l'Australie) ont une approche absolue. Dans l'approche en termes relatifs, le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.

<sup>36</sup> INSEE (Dadoun, Caroline). La pauvreté en Languedoc-Roussillon : à territoires différents, fragilités différentes. *Insee Analyses Languedoc-Roussillon*, Décembre 2014, n°05, 4 p.

<sup>37</sup> Solard, Julie et Coppoletta, Rosalinda. La décohabitation, privilège des jeunes qui réussissent ? *Économie et statistique*, 2014, n° 469/470, p. 61/84.

trente ans sous le seuil de pauvreté il est possible que ce phénomène de co-résidence forcée soit présent sur le territoire. Pour autant, la part des moins de 30 ans sous le seuil de pauvreté est comparable à celle observée sur le reste du département (31%). Les écarts les plus importants avec le département et la France métropolitaine sont entre 30 et 59 ans avec 25% à 29% des trois tranches d'âges sous le seuil de pauvreté sur le SCoT contre 15% à 18% en France métropolitaine (20% à 23% dans l'Hérault).

Taux de pauvreté des différentes tranches d'âge en 2015



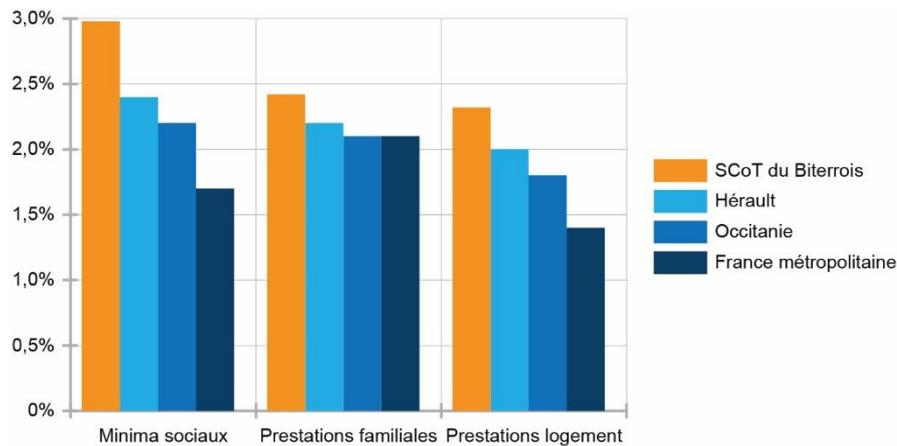
Pour le SCoT les taux sont calculés par une moyenne pondérée sur la base des EPCI (périmètres de 2015).  
Source : INSEE (2019)

### Une redistribution partielle qui améliore le niveau de vie

**« Le système de redistribution permet d'augmenter les revenus au-dessus du seuil de pauvreté de 6% des personnes grâce aux prestations versées. En l'absence de redistribution, [...] plus du quart de la population aurait des revenus inférieurs à 880 euros mensuels par unités de consommation, ce qui correspond au seuil de pauvreté après redistribution. »**  
(Léon, 2010)

Pour pallier à la précarité du territoire, une redistribution partielle se fait au travers des aides sociales. Elles viennent parfois compléter des dispositifs associatifs locaux ou nationaux dont peuvent aussi profiter les résidents. Avec en moyenne 7,7% des revenus des ménages de 2015 issus des aides sociales, la population du territoire du SCoT du Biterrois profite pleinement de la redistribution pour améliorer son niveau de vie. En effet, sur le plan métropolitain cette part n'est que de 5,3% contre 6,7% pour le département de l'Hérault (la région est en position intermédiaires avec 6,1%). Sur les SCoT voisins ont retrouvé encore le schéma centre-périphérie avec Montpellier observé sur le taux de pauvreté avec un centre où les différentes prestations sociales sont plutôt équilibrées (ou avec des minima sociaux légèrement plus élevés que le reste) quand sur la périphérie sans pôle urbain important il y a une prédominance des prestations familiales liées aux ménages présents sur place.

### Répartition des aides sociales dans les revenus en 2015



Pour le SCoT les taux sont calculés par une moyenne pondérée sur la base des EPCI (périmètres de 2015).  
Source : INSEE (2019)

### Un parc de logements inadapté aux besoins spécifiques du territoire

Pour pallier aux difficultés des jeunes et des saisonniers le logement peut être une variable d'ajustement des budgets des ménages. Peu développées sur le territoire, deux principales solutions s'offrent aux jeunes et saisonniers en fonction de leur profil.

Pour aider les saisonniers dans leurs démarches deux maisons des saisonniers existent (Maison du travail saisonnier « Hérault Méditerranée » – Cap d'Agde dans la mairie annexe du Cap d'Agde et Atout saison, Maison du travail saisonnier « Narbonne – Béziers »). Elles ont pour objectif d'aider les saisonniers et employeurs dans leurs démarches (recherche d'emplois, logement, etc.) et sont portées par les communautés d'agglomération. Sur Agde, des solutions innovantes ont été expérimentées ces dernières années avec par exemple une bourse aux logements mettant en relation résidents possédant des chambres libres et saisonniers. Outre l'avantage financier pour les deux parties cela permet aussi de faciliter la vie quotidienne des saisonniers et éventuellement créer du lien social avec les résidents qui peuvent être âgés.

Pour les jeunes actifs, demandeurs d'emplois, stagiaires, apprentis, etc. de moins de 30 ans, il existe un foyer jeune travailleur à Béziers, la Résidence Émile Claparède. Ces lieux d'habitation provisoire (quelques mois à deux ans maximum) ont pour objectif d'aider les jeunes à accéder à l'autonomie en leur offrant un logement accessible via des démarches administratives simplifiées mais aussi un accompagnement dans leurs démarches du quotidien. L'association (Habitat Jeunes) qui anime la résidence biterroise aide ainsi les résidents dans leurs démarches administratives (demande d'aide sociale, santé, logement pérenne, etc.) mais aussi professionnelles (recherche d'emplois, etc.) tout en facilitant l'insertion des résidents en proposant des activités et animations de découverte du territoire de vie.

## 3. Une offre de logements adaptée aux revenus insuffisante

### 3.1. Un marché immobilier ponctuellement tendu

*« [Depuis] les années 2000, les ménages les plus modestes et les primo-accédents ont eu des difficultés accrues pour accéder à la propriété. Le prix des logements a en effet augmenté plus rapidement que les revenus, alors que les prêteurs maintenaient leur niveau d'exigences pour obtenir un crédit. »*  
(Briant, 2010)<sup>38</sup>

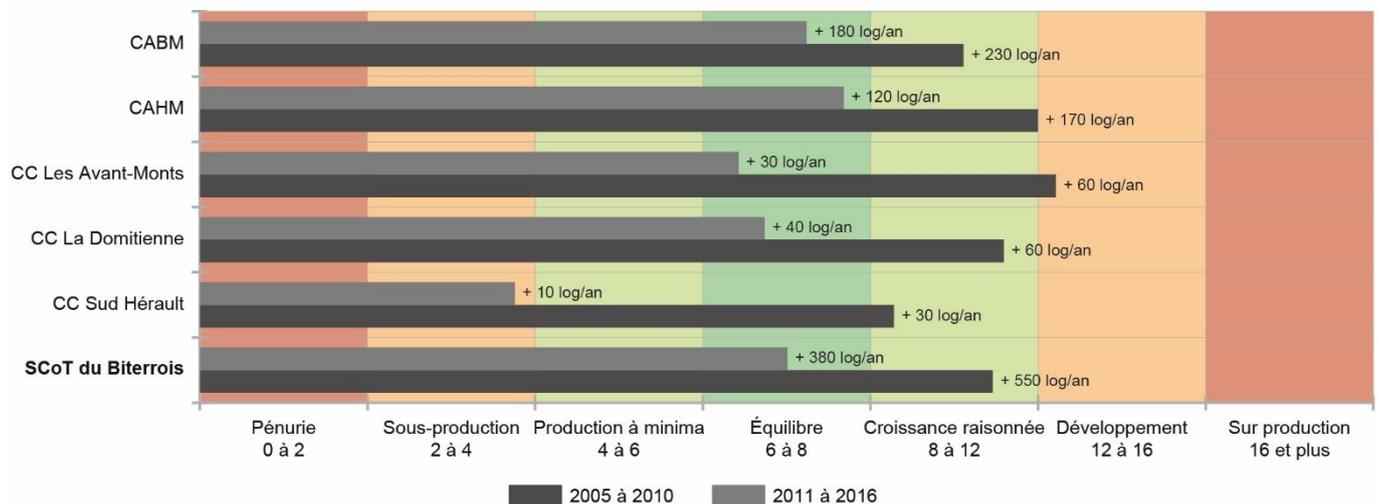
Avec un revenu moyen faible et une aide sociale somme toute importante, l'accès à la propriété de la population du territoire est rendu difficile. Les ménages modestes sont directement

<sup>38</sup> INSEE (Briant, Pierrette, division logement). L'accession à la propriété dans les années 2000. *Insee Premières*, Mai 2010, n°1291, 4 p.

impactés par la tension du marché immobilier. En effet, les prix évoluent suivant un gradient allant de Montpellier (prix médian dans l'ancien à Montpellier : 2 600€/m<sup>2</sup> en 2018) vers Béziers (prix médian dans l'ancien : 1 400€/m<sup>2</sup>). On a donc des prix plus abordables sur le territoire qu'en proximité direct de la capitale héraultaise. Sur Béziers même le centre historique a un prix de l'immobilier plus faible que sur le reste de la ville avec un prix médian dans l'ancien à 900€/m<sup>2</sup> ce qui pourrait évoluer dans les années à venir avec les opérations de rénovation menées actuellement. Sur le littoral, les prix sont plus élevés (prix médian dans l'ancien : 3 150€/m<sup>2</sup>) ce qui implique une difficulté d'accès supplémentaire. Dans l'ancien le marché de l'immobilier ne se dégrade pas mais certains facteurs diminuent quand d'autres augmentent. Les prix des logements neufs tournent sur le département autour de 3 820€/m<sup>2</sup> un montant en recul de 1,8% par rapport à 2017. Les prix ont augmenté sur Montpellier sur cette période mécaniquement ils baissent donc ailleurs. Sur Béziers, où le prix médian est plus faible (3 140€/m<sup>2</sup>) a très légèrement progressés (+0,4%).<sup>39</sup>

Ces tendances de prix associées à la vacance observée en 2015 (cf. A.3.1.) laissent à penser que l'ouest du territoire plus attractif en termes de prix concentre aussi une forte vacance ne souffre pas de pression sur le parc de logement dont une partie pourrait être réinvestie si elle correspond aux attentes des acheteurs. L'est du territoire avec une vacance plus faible et les prix plus élevés subit au contraire une certaine tension du marché immobilier qui peut se traduire par une raréfaction de l'offre à un prix adapté aux moyens des acheteurs locaux. Le littoral concentre l'ensemble des difficultés (prix élevés et vacance faible) ce qui accentue le risque d'envolée des prix et de raréfaction de l'offre. Cette tendance risque de s'aggraver avec la raréfaction des terrains disponibles pour les extensions urbaines et la prise en considération de facteurs endogènes tel l'évolution du climat et la montée possible du niveau de la mer augmentant encore la pression déjà considérable sur cette frange du territoire. De plus, l'activité touristique forte est elle aussi dans une dynamique d'extension et d'adaptation pour les contraintes futures.<sup>40</sup>

### Rythme de production de logements pour 1 000 habitants sur le territoire



Source : Sit@del2 (2005 à 2016 – données arrêtées à la fin octobre 2018) et INSEE (2019).

La production de logement a été plus importante entre 2005 et 2010 qu'entre 2011 et 2016 comme cela a été souligné précédemment (cf. A.1.3.). Sur les EPCI cela se traduit par le passage d'une croissance raisonnée (entre 8 et 12 nouveaux logements pour 1 000 habitants en 2010) à une production équilibrée (6 à 8 log/1 000 hab) pour tous sauf Sud Hérault qui produit légèrement moins de 4 log/1 000 hab (sous-production) et divise par trois sa production annuelle moyenne de logements. Les Avant-Monts quant à eux en divisant par deux leur production annuelle moyenne de logements passent d'un territoire en développement (12 à 16 log/1 000 hab) à un

<sup>39</sup> Chiffres issus de la base Perval in Guilhem Richard. Les prix de l'immobilier biterrois se maintiennent. *Midi Libre*, 1<sup>er</sup> avril 2019.

<sup>40</sup> Voir Chapitre 1 (B.2.2.1.).

territoire équilibré. Sur le territoire du SCoT, cela représente en moyenne une baisse de production de 170 logements par an entre les deux périodes (2005/2010 et 2011/2016). La production de logements permettait un développement du territoire de 2005 à 2010, elle est à l'équilibre pour la période 2010 à 2016.

Cette production de logements permet de maintenir le marché de l'immobilier dans l'ensemble assez équilibré. Les tensions perceptibles au niveau du littoral avec une vacance très faible peuvent être compensées plus globalement par la production de logements à l'échelle du territoire et des EPCI. Au niveau du piémont, la production plus faible de logements permettra sans doute de résorber une partie de la vacance actuelle.

### 3.2. Une offre en logements sociaux insuffisante

#### Une demande potentiellement importante

Avec des revenus moyens faibles et un marché de l'immobilier tendu, les besoins en logements à bas coût sont potentiellement importants sur le territoire. Cela laisse aux habitants plusieurs solutions :

- ▶ soit ils décident de s'éloigner de leur lieu de vie préférentiel pour une commune où le coût de l'accession à la propriété est plus faible ;
- ▶ soit ils se tournent vers des produits plus petits en termes de surface ;
- ▶ pour finir s'offre à eux la solution du logement social.

Ces solutions expliquent la mise en place progressive d'une seconde couronne périphérique autour de Béziers, en particulier au nord sur territoire le long de la D 909 ou d'une couronne autour de Pézenas qui commence à se dessiner. La seconde solution, implique une diminution progressive de la taille des parcelles et des logements proposés à la vente sur le territoire, ce qui commence à s'observer en particulier sur l'est au niveau de la CAHM selon les acteurs locaux.

**« Les locataires des logements sociaux sont plus souvent des ménages à faibles revenus. [...] Cependant, les ménages les plus aisés (appartenant aux quatrième et cinquièmes quintiles de niveau de vie) ne sont pas absents des HLM ; ils représentent 18% des locataires (respectivement 12% et 5% pour chacun des deux quintiles). »**  
(Trevien, 2013)<sup>41</sup>

Pour finir, les logements sociaux sont la dernière alternative pour accéder au logement, en particulier lorsque l'accès au parc locatif privé reste hors de portée dans les conditions de vie que le ménage souhaite. Cela se traduit par une demande en logements sociaux qui se répartie sur l'ensemble du territoire. Néanmoins la plaine, le littoral et les pôles (y compris secondaires) regroupent les communes où les demandes se concentrent le plus. La demande insatisfaite en dehors de la plaine est en générale inférieure à 10 demandes<sup>42</sup> (source : SNE - 2015) par communes.

Répartition de la demande en logements sociaux en 2014 dans les EPCI<sup>43</sup>

	Demande satisfaite (part du SCoT)	Demande en cours (part du SCoT)	Demande totale (part de la demande satisfaite)
<b>CABM</b>	707 (66,6%)	3 811 (65,3%)	4 518 (15,6%)
<b>CAHM</b>	296 (27,9%)	1 484 (25,4%)	1 780 (16,6%)
<b>CC La Domitienne</b>	19 (1,8%)	210 (3,6%)	229 (8,3%)

<sup>41</sup> INSEE (Trevien, Corentin, division Marchés et entreprises). Habiter en HLM : quels avantages, quelles différences ? Insee Analyses, Juillet 2013, n°10, 4 p.

<sup>42</sup> La donnée est disponible à l'échelle de la commune pour plus de 10 demandes, sinon elles sont toutes regroupées à l'échelle de l'EPCI. Le SNE distingue deux types de demande, la demande « satisfaite » qui correspond aux demandeurs ayant obtenus un logement social, et la demande « en cours » pour les demandeurs à qui l'on n'a pas encore attribué de logements.

<sup>43</sup> La répartition par EPCI se fait selon le découpage en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

<b>CC Sud Hérault</b>	12 (1,1%)	92 (1,6%)	104 (11,5%)
<b>CC Orb et Taurou</b>	6 (0,6%)	100 (1,7%)	106 (5,7%)
<b>CC AMCH</b>	14 (1,8%)	94 (1,6%)	108 (13%)
<b>CC Pays de Thongue</b>	8 (0,8%)	46 (0,8%)	54 (14,8%)
<b>S-CoT du Biterrois</b>	<b>1 062 (100%)</b>	<b>5 837 (100%)</b>	<b>6 899 (15,4%)</b>

Source : SNE (2015)

À l'échelle du territoire du SCoT, la demande en logement sociaux est satisfaite à hauteur de 15% soit la satisfaction atteinte au niveau des deux agglomérations, elle reste supérieure à la satisfaction départementale mais inférieure à la régionale ou métropolitaine. L'effort pour satisfaire la demande est dans tous les cas. La poursuite des efforts de productions semble nécessaire pour améliorer la satisfaction de la demande et ainsi permettre aux ménages concernés d'améliorer leurs niveaux de vies.

### La réponse logement social

Bien que cela ne soit pas l'unique réponse pour trouver un logement abordable, le logement social à plusieurs avantages mais aussi des inconvénients pour les ménages. Il leur permet d'améliorer leurs conditions de vie voir de logement mais limite leur choix des caractéristiques et la valeur du logement social du fait de la procédure administrative d'attribution.

*« L'aide sociale liée au fait de résident en HLM améliore la situation des locataires de deux manières. D'une part, les économies réalisées sur le paiement du loyer permettent de consommer une plus grande quantité d'autres biens ou d'épargner davantage. D'autre part, cette réduction de loyer peut être mise à profit pour occuper un logement d'une valeur intrinsèque supérieure. »*  
(Trevien, 2013)

L'aide que confère la résidence en logement social permet aux familles d'améliorer leurs conditions de vie. Cependant, elle varie en fonction des revenus des ménages locataires. En effet, même les catégories les plus aisées de la population d'un territoire peuvent profiter de ces logements, mais le bénéfice qu'ils en retirent n'est pas le même. Selon Corentin Trevien, la répartition de l'aide permet aux ménages :

- ▶ d'habiter un logement de valeur locative plus élevée (20% des ménages les plus modestes) ;
- ▶ de résider un logement plus grand (60% des ménages les moins aisés) ;
- ▶ d'accroître l'épargne ou les autres postes de dépense (40% des ménages les plus aisés).

On observe là un objectif double pour les logements sociaux. D'une part, faciliter l'accès à la propriété aux ménages les plus aisés en leur permettant d'augmenter leur épargne ; le logement social est donc une étape temporaire dans le parcours résidentiel. D'autre part, d'améliorer les conditions de vie des ménages les plus faibles en leur permettant d'accéder à un logement plus grand voir plus cher (comparaison à logement égal par rapport au marché privé). Dans ce second cas de figure, la temporalité du recours au logement social va dépendre des capacités du ménage à augmenter ses revenus. Le logement peut ainsi rester la résidence du ménage pendant une longue période ou n'être qu'une étape suivant l'évolution de ses capacités financières.

La mise en évidence de ces deux scénarios permet de mieux comprendre le caractère potentiellement éphémère de la résidence en logement social pour les ménages. Le parc de logement social doit donc, en théorie et au minimum pour les logements destinés aux demandeurs les plus aisés, voir ses résidents évoluer régulièrement pour permettre le renouvellement des occupants. Sur le territoire du SCoT, les ménages avaient en moyenne emménagés depuis 10 ans au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Cette moyenne est très fluctuante en fonction du type de logements considérés (collectifs ou individuels) et de la commune.

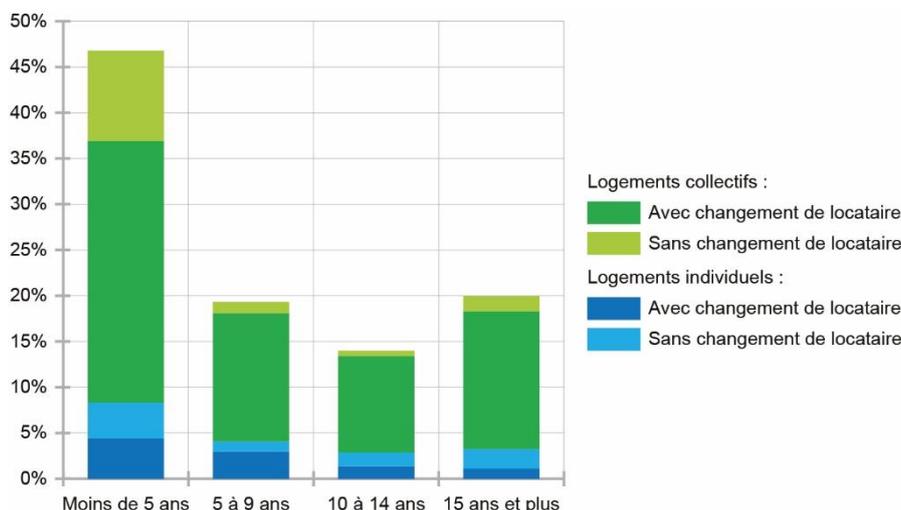
### Ancienneté d'emménagement en fonction du type de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014 dans les EPCI

	Logements collectifs (parc existant)	Logements individuels (parc existant)	Tous types (parc existant)
<b>CABM</b>	10,8 ans (6 593)	8,5 ans (646)	10,6 ans (7 239)
<b>CAHM</b>	10,2 ans (1 394)	9,5 ans (651)	10,0 ans (2 045)
<b>CC La Domitienne</b>	6,7 ans (119)	11,1 ans (198)	9,5 ans (317)
<b>CC Sud Hérault</b>	9,4 ans (46)	8,7 ans (125)	8,8 ans (171)
<b>CC AMCH</b>	6,4 ans (112)	10,1 ans (151)	8,4 ans (263)
<b>SCoT du Biterrois</b>	<b>10,6 ans (8 264)</b>	<b>9,3 ans (1 771)</b>	<b>10,3 ans (10 035)</b>

Source : RPLS 2015

Dans l'ensemble, les locataires de logements sociaux restent au moins 10 ans dans leurs logements ce qui reste relativement important. Les logements sociaux devant être des logements transitoires dans le parcours résidentiel, on peut estimer qu'au-delà de 10 ans l'état ne l'est plus. La production de logements sociaux doit donc à la fois répondre aux besoins de la population mais aussi compenser l'utilisation longue des logements. Ce besoin est d'autant plus fort que certains ménages restent plus de 15 ans dans leur logement.

#### Répartition des logements sociaux occupés au 1<sup>er</sup> janvier 2014 en fonction de l'ancienneté d'emménagement des locataires

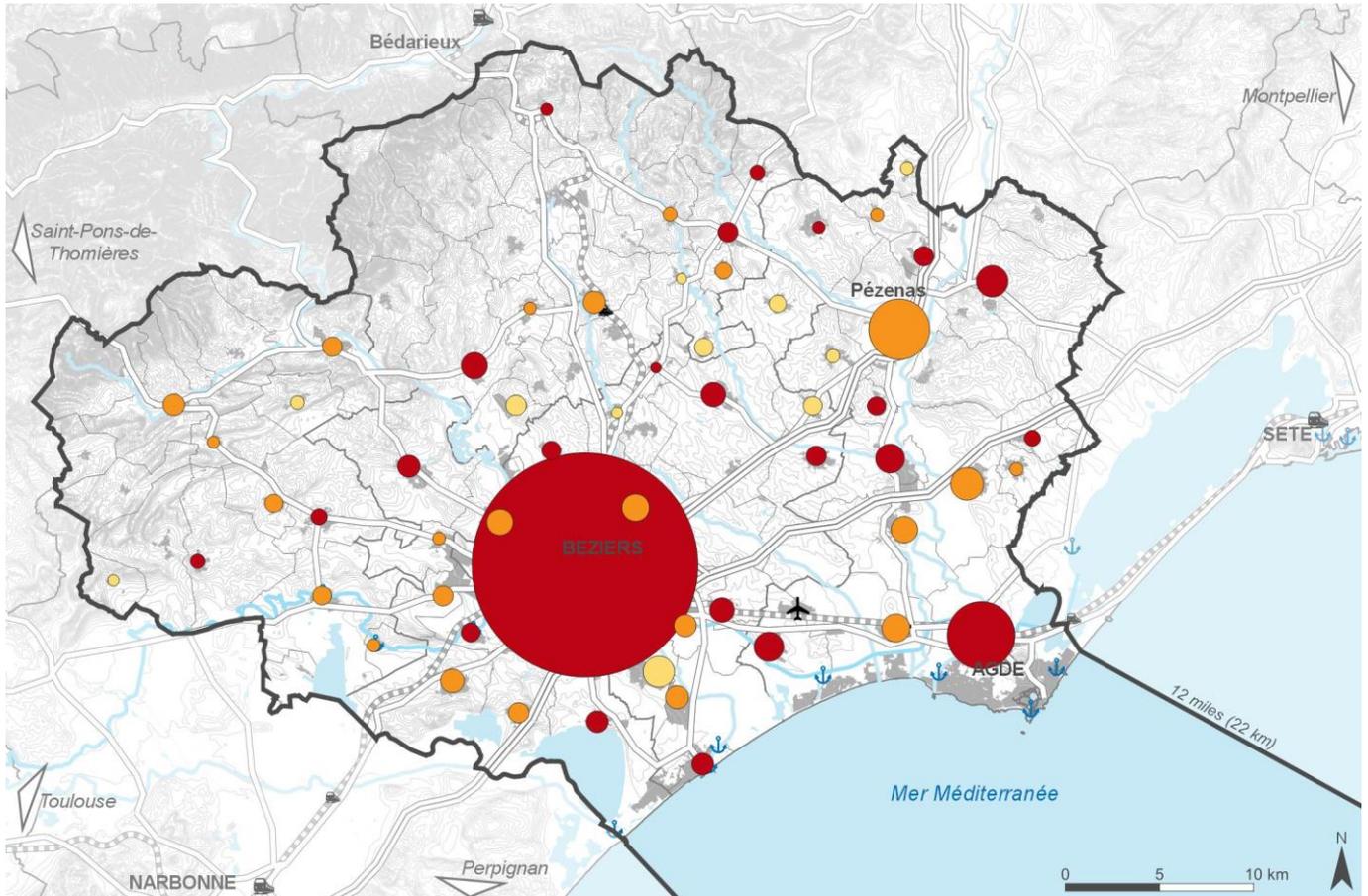


Source : RPLS (2015)

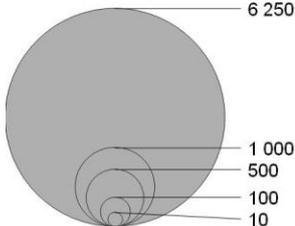
Environ 34% du parc est loué depuis au moins 10 ans dont 83% des logements sociaux qui ont vu plusieurs locataires, soit une majorité des logements qui ont été remis à disposition des ménages demandeurs. Par ailleurs, sur les 47% de logements qui sont loués depuis moins de 5 ans 14% n'ont pas changé de locataires. Cette dominance des logements sociaux ayant changé de locataires montre qu'il y a un certain roulement des locataires dans le parc et laisse à penser que le logement social a au moins pour certains des effets de levier pour permettre aux ménages concernés d'accéder à des logements privés après une certaine période.

L'ancienneté d'emménagement dans les logements sociaux a une répartition spatiale qui varie sur le territoire. Sur Béziers et Agde se concentrent un grand nombre de logements sociaux avec des locataires de plus de 10 ans en moyenne. Sur Pézenas, troisième pôle où se concentrent les logements sociaux, la moyenne d'ancienneté d'emménagement est, elle, de 5 à 10 ans. La vallée de l'Hérault et la seconde couronne périphérique de Béziers a une ancienneté d'emménagement en dessous de la moyenne du SCoT (10 ans). Il est important de souligner que certains locataires, présent dans leurs logements depuis plus de 50 ans font augmenter les moyennes de façon importante sans que cela concerne beaucoup de ménage. En effet, plus de 75% du parc de logements sociaux a connu plusieurs locataires et seulement 0,6% des locataires ont emménagé depuis plus de 50 ans.

### Une ancienneté d'emménagement plutôt importante



**Nombre de logements sociaux**



**Ancienneté moyenne d'emménagement**



SCoT du Biterrois : 10,3 ans (10 035 logements sociaux)
CABM : 10,6 ans (7 239 logements sociaux)
CAHM : 10,0 ans (2 045 logements sociaux)
CC La Domitienne : 9,5 ans (317 logements sociaux)
CC Sud Hérault : 8,8 ans (171 logements sociaux)
CC AMCH : 8,4 ans (263 logements sociaux)

Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois (C19-041)  
Sources : IGN (BD Topo) et RPLS (2015)

### L'offre en logements sociaux

Comme annoncé précédemment, la répartition des logements sociaux sur le territoire du SCoT se concentre principalement en trois points, Béziers dans un premier temps avec 6 667 logements sociaux aux 1<sup>er</sup> janvier 2014 (RPLS – 2015), puis Agde (737 logements sociaux) et Pézenas (582 logements sociaux). Six autres communes possèdent aussi un parc d'une centaine de logements sociaux environs : Florensac, Montagnac, Sauvian, Portiragnes, Saint-Thibery et Vias. Les autres logements sociaux se répartissent sur :

- ▶ 8 communes qui en possèdent 50 à 90 ;
- ▶ 13 communes avec 30 à 50 logements sociaux ;
- ▶ 13 autres avec 10 à 30 logements sociaux ;
- ▶ 16 communes qui en possèdent moins de 10.

Dans l'ensemble, la répartition des logements sociaux en dehors des pôles se concentre plutôt sur les communes du littoral et sur celles de l'est du territoire qui correspondent aux communes les plus peuplées.

Cependant, cette situation est le résultat de plusieurs types d'approches vis-à-vis du logement social avec des dynamiques de construction variées en fonction des volontés politiques locales et des impératifs légaux ou locaux imposés respectivement par la loi en vigueur et les PLHi (Plan Local de l'Habitat intercommunal) éventuels. 7 types de communes peuvent se distinguer en

fonction de leur dynamique de construction, une 8<sup>e</sup> correspond aux communes n'ayant pas de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Compte tenu du besoin sur le territoire, les communes ont aussi été mise au regard de leurs obligations règlementaires et de leur population.

- ▶ Un premier type (Adissan, Alignan-du-Vent, Cazedarnes, Creissan, Lieuran-lès-Béziers, Poméroles, Pouzolles, Saint-Geniès-de-Fontadit, Thézan-lès-Béziers et Valros) se dégage avec une prise de conscience récente du besoin en logements sociaux et une production de moins de 10 ans. Petites communes principalement à la limite entre la plaine et le piémont, cette production peut aussi être pour certaine une réponse aux obligations du PLHi.
- ▶ Le second type (Bessan, Béziers, Florensac, Maraussan, Nézignan-l'Evêque, Pézenas, Sauvian, Tourbes, Vias et Villeneuve-lès-Béziers) correspond à des communes qui ont récemment (principalement sur les 5 dernières années) construits de nouveaux logements, mais qui peuvent avoir un parc plus ancien par ailleurs. Toutes ces communes sont soumises à la fois à la législation (pour celles dont la population dépasse les 3 500 habitants) et à un PLHi (sauf Tourbes qui n'entrera dans la CAHM qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2017). L'incitation à la production est donc présente.
- ▶ Le troisième (Abeilhan, Cessenon-sur-Orb, Gabian, Margon et Murviel-l-Béziers) type correspond aux mêmes critères que le précédent mais la production récente date principalement de 5 à 9 ans. Les communes concernées sont principalement dans le sud du piémont.
- ▶ Le quatrième type (Boujan-sur-Libron et Portiragnes) et le cinquième (Montagnac et Servian) qui se distingue par une production discontinue, correspondent à des communes dont la production est assez régulière dans le temps. Les 4 communes concernées appartiennent à des agglomérations et ont donc à minima des obligations vis-à-vis de PLHi.
- ▶ Le sixième type (Agde, Cers, Lospignan, Saint-Chinian, Saint-Thibéry et Sérignan) comprend des communes avec une production majoritairement supérieure à 10 ans. Il concerne Saint-Chinian, Agde et quelques autres communes de plaine.
- ▶ Le dernier type (Capestang, Caux, Cazouls-lès-Béziers, Cébazan, Colombiers, Corneilhan, Espondeilhan, Faugères, Lézignan-la-Cèbe, Magalas, Maureilhan, Montady, Montblanc, Montouliers, Neffiès, Nissan-lez-Enserune, Nizas, Poilhes, Pinet, Puisserguier, Quarante, Roujan, Valras-Plage et Vendres) correspond à des communes qui ont construit des logements sociaux il y a plus de 10 ans uniquement. Principalement situées à l'ouest du territoire et dans le piémont, elles ne sont en général pas soumises à un PLHi. La construction s'est arrêtée soit par manque d'intérêt dans le domaine, soit parce que l'offre a été jugée suffisante localement.

Les dynamiques de constructions reflètent à la fois les volontés des politiques locales, mais aussi les obligations règlementaires. La production de logements sociaux est accélérée lorsque les communes soumises à la réglementation approchent ou passent la barre des 3 500 habitants les soumettant de fait à la production de 25 % de logements sociaux dans leur parc en vertu de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitat.<sup>44</sup> Elle l'est aussi lorsque la communauté d'agglomération ou de communes met en place un PLHi. Sur le territoire trois communautés sont concernées, les deux agglomérations : CABM et CAHM, ainsi que la Communauté de communes de La Domitienne.

Toutes ces obligations ont incité les communes soumises à produire des logements sociaux tels que défini par l'article L302-5 précédent. Dans son bilan 2016,<sup>45</sup> l'Etat évalue à 10 417 le nombre de logements sociaux dans les communes du territoire soumises à la loi. Ce chiffre se répartit dans les 13 communes du SCoT concernées. La majorité de ces logements sont localisés à Béziers, où ils représentent 19,2% du parc de logements. La commune de Pézenas rassemble quant à elle 744 logements sociaux soit 17,8% de son parc. Les autres communes doivent poursuivre leurs

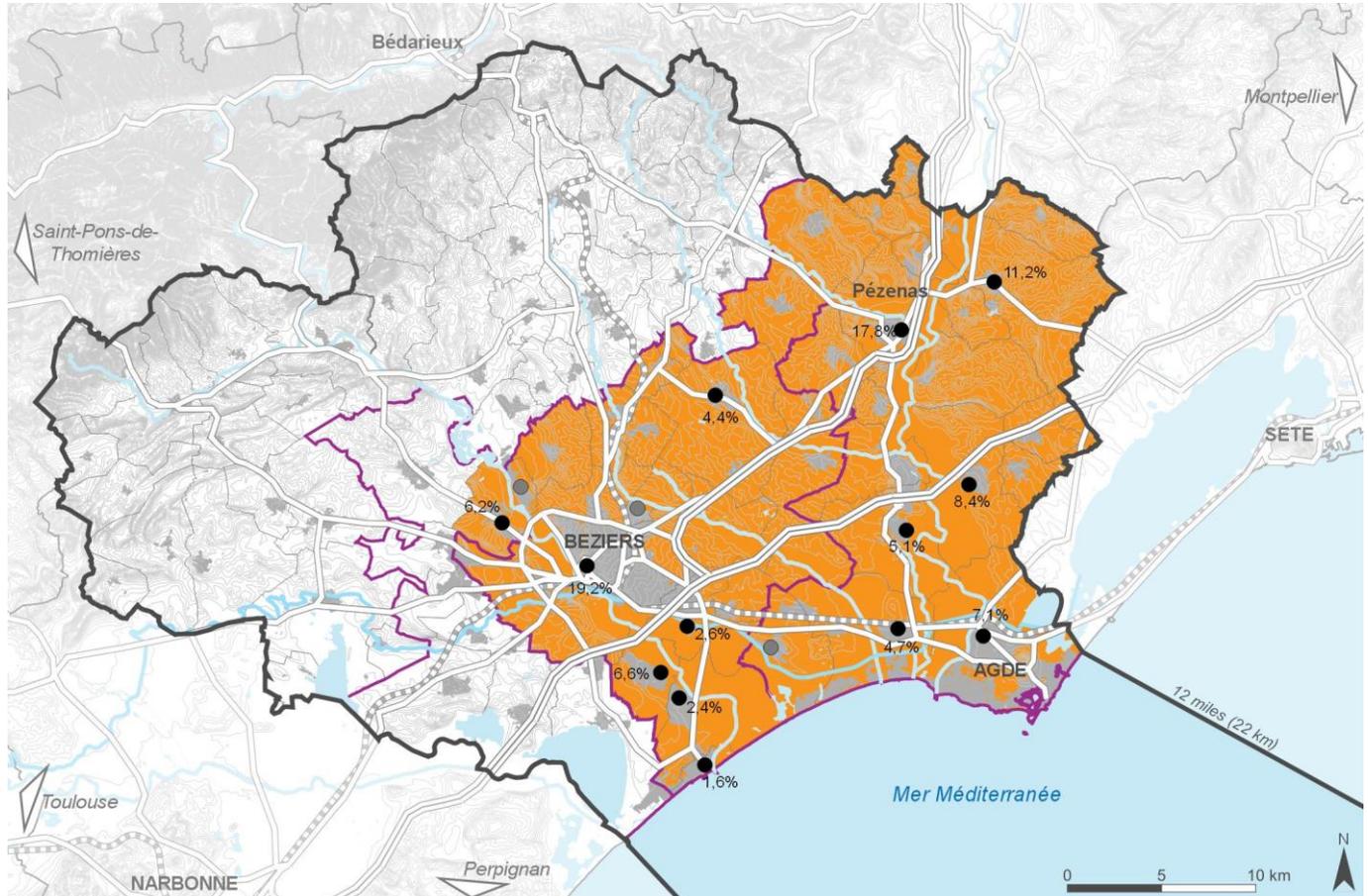
---

<sup>44</sup> Sous réserve d'évolution ultérieure les propos concernant la réglementation concernent les documents en vigueur au 10 novembre 2016.

<sup>45</sup> Le bilan 2016 est disponible sur (dernière consultation le 28/11/2016) : <http://www.logement.gouv.fr/transparence-logement-social>

efforts pour s'approcher de la part du parc nécessaire pour répondre aux obligations légales. Par ailleurs, la présence de PLHi peut faire varier les objectifs des communes en demandant des efforts de production en amont pour anticiper les besoins futurs de réponse aux obligations légales. Cet effort peut aussi être poussé par une volonté locale de réponse aux besoins en logements sociaux constatés dans la commune.

### La législation en matière de logements sociaux, des efforts à poursuivre sur le territoire



#### Législation en matière de logements sociaux

- EPCI pourvu d'un PLHi
- Secteur soumis à hauteur de 25% pour les commune de plus de 3 500 habitants

Population (2016) :

- Au moins 3 000 habitants
- Au moins 3 500 habitants (part du parc de logements sociaux en 2014)

Syndicat Mixte du SCoT du Biterrois (C19-042)  
Sources : IGN (BD Topo), INSEE (2019) et Ministère de la Cohésion des territoire - (2016)

### La politique de la ville, un outil en évolution

*« La politique de la ville désigne la politique mise en place par les pouvoirs publics afin de revaloriser les zones urbaines en difficulté et de réduire les inégalités entre les territoires. Cette politique a été initiée, en France, il y a une trentaine d'années, alors que le « problème des banlieues » émergeait. [...] Plusieurs mesures et dispositifs se sont ainsi succédés et superposés. Un millefeuille administratif et réglementaire qui a rendu la politique de la ville peu lisible et, dans certains cas, peu efficace. Pour qu'elle atteigne son objectif initial de réduction des inégalités territoriales et d'action en faveur des quartiers en difficulté, la politique de la ville devait être réformée. C'est ce qu'a entrepris le ministre François Lamy, quelques semaines après son arrivée au Gouvernement. Ce qui va déboucher, dans le courant du premier*

*trimestre 2014, sur la promulgation de la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine. »*

(Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports, 2015)<sup>46</sup>

Sur le territoire du SCOT, deux communes et leurs communautés d'agglomérations respectives sont concernées par ces outils, Agde et Béziers. Des actions ont été entreprises dans le cadre de différents programmes définis, entre autres, dans les deux Contrats de Ville 2015/2020. De multiples périmètres sont concernés par ces actions :

- ▶ sur Agde, le centre-ancien est concerné ;
- ▶ sur Béziers, trois quartiers sont concernés : le centre-ville, Iranget-Grangette et la Devèze.

**Le contrat de ville d'Agde (2015/2020)<sup>47</sup>**

Avec un périmètre du quartier prioritaire resserré par rapport au précédent Contrat Urbain de Cohésion Social (CUCS), le projet développé dans ce contrat cherche à changer l'image du centre-ville. En effet, le cœur de ville souffre toujours d'une image négative et toutes les interventions publiques confondues apparaissent aux yeux de l'opinion comme insuffisantes. Il se structure autour de trois piliers qui sont :

- ▶ le cadre de vie et renouvellement urbain ;
- ▶ le développement économie, l'emploi et la formation ;
- ▶ la cohésion sociale comprenant plusieurs groupes de travail plus spécifiques.

De plus, il intègre quatre approches transversales : l'égalité homme/femme, la promotion de la jeunesse, la lutte contre les discriminations et les valeurs républicaines (dont la citoyenneté). Il a pour objectif de créer les conditions de réussite d'une nouvelle dynamique territoriale en :

- ▶ bénéficiant à tous les habitants et à l'économie résidentielle ;
- ▶ profitant à l'économie touristique, culturelle et patrimoniale ;
- ▶ désenclavant le centre-ancien et l'ouvrant sur l'ensemble du territoire.

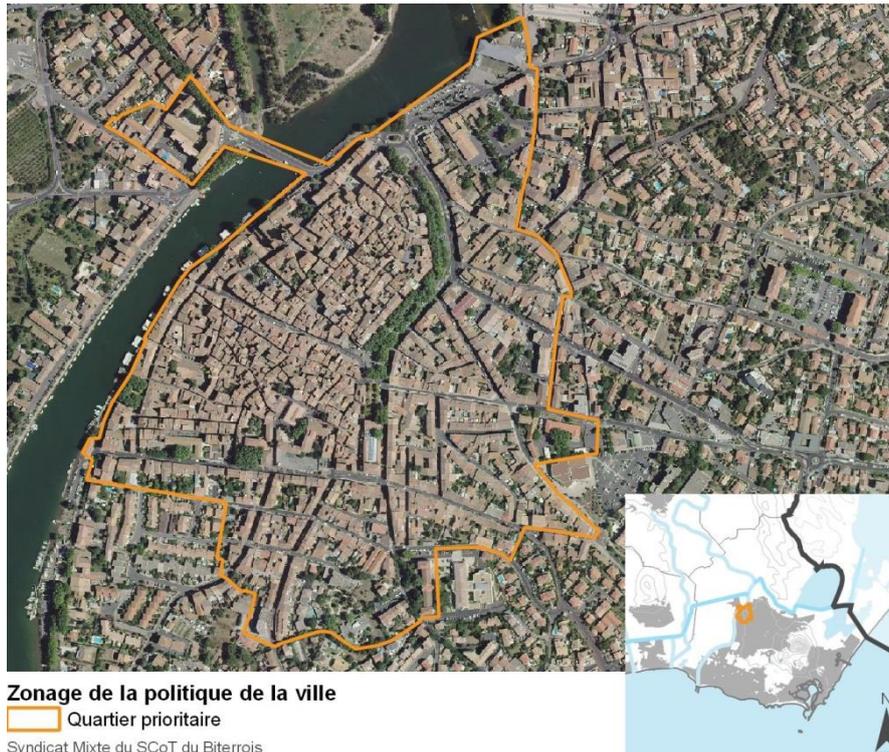
Pour cela, il s'appuie sur plusieurs plans : le contrat de ville, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), le volet territorial du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) et les deux Approches Territoriales Intégrées (ATI) : politique de la ville et territoriale.

---

<sup>46</sup> Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports. *Qu'est-ce que la politique de la ville ? [en ligne]*, (publié le 01/07/2015), Disponible sur < <http://www.ville.gouv.fr/?l-essentiel-de-la-politique-de-la> > (consulté le 30/11/2016).

<sup>47</sup> Source : Contrat de ville d'Agde (2015/2020)

## Périmètre concerné par la politique de la ville à Agde

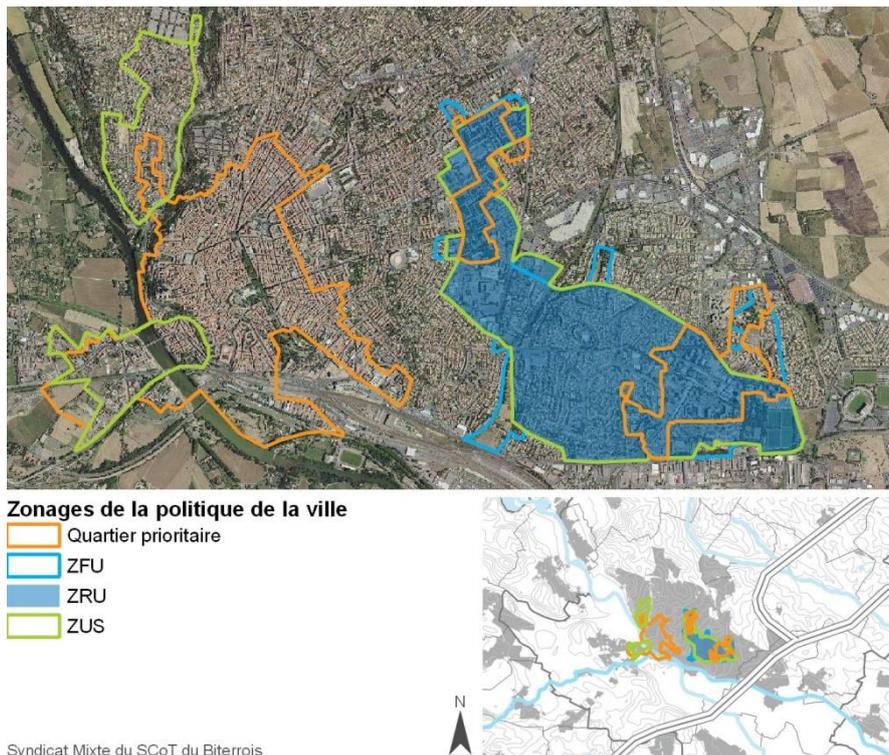

 Le contrat de ville de Béziers (2015/2020)<sup>48</sup>

« Il a pour finalité de favoriser l'équité territoriale en permettant aux quartiers " décrocheurs " d'affirmer leurs ressources et de trouver toute leur place dans la ville et, plus globalement, dans le bassin de vie. »

- ▶ Pour le centre-ville : Au travers d'actions qui dépassent le cadre du contrat, il est nécessaire de relancer et redonner la place qui devrait être la sienne au regard de sa centralité et de son potentiel patrimonial, économique et culturel. « A terme, il doit retrouver son dynamisme perdu avec pour vitrine un cœur de ville alliant la modernité à sa richesse historique et reconnu pour ses atouts patrimoniaux culturels et touristiques. »
- ▶ Pour le quartier de la Devèze : Ancien quartier dégradé de la périphérie, il doit s'inscrire dans le développement du nouveau pôle urbain à l'est de la ville. « A terme, le quartier doit s'identifier avec le renouvellement de l'entrée de la ville et bénéficier de l'image de dynamisme qui s'attache à ce projet. Celui-ci proposera une véritable attractivité d'usage en matière culturelle, sportive, éducative mais également commerciale afin de favoriser une attractivité résidentielle à plus long terme. »
- ▶ Pour le quartier Iranget / Grangette : « Ce quartier se dégrade, notamment en terme d'incivilités et d'actes délictueux. [...] L'enjeu du vivre ensemble, de la proximité et des rapports intergénérationnels y sont prégnants, comme peuvent en témoigner certains cloisonnements des sous-ensembles de ce territoire. A terme, ce quartier populaire devra développer des formes de solidarité et des rapports intergénérationnels apaisés, en favorisant le lien entre les différents secteurs (Iranget, Grangette, Dullague, Arènes) dans une logique de quartier vécu. »

<sup>48</sup> Source : Contrat de ville de Béziers (2015/2020)

Périmètres concernés par la politique de la ville à Béziers



### 3.3. Des actions de plus en plus nombreuses pour lutter contre le mal logement

Face à la difficulté de trouver un logement ou du fait d'accident de la vie certains habitants se retrouvent à se tourner vers des solutions alternatives provisoires ou non et parfois dans des conditions de grande précarité. Ces situations de mal logement conduisent à une plus grande difficulté sociale pour ces personnes. Pour lutter contre ces différentes formes de mal logement, les pouvoirs publics aussi bien étatiques que locaux ont mis en place de nombreuses actions et outils.

#### L'habitat indigne, le permis de louer un outil des politiques locales

Avec en moyenne 9,1% de logements potentiellement indignes dans le département et un taux qui pourrait grimper à 16% dans la ville de Béziers, les risques pour les occupants de ces habitations sont grands.<sup>49</sup> En effet, ces logements désignent des habitations dont l'état expose les occupants à des risques pouvant porter atteinte à leur sécurité : physique pour les logements en péril (présence fissures, morceaux de murs qui s'effondrent, plancher qui menace de céder, etc.) ou sanitaire pour les logements insalubres (habitation de mauvaise qualité, dégradation de la structure du bâti mettant en danger la santé de ses occupants, présence de moisissure, présence de plomb, etc.).

Pour lutter contre la location de tels logements l'Etat a mis à disposition des pouvoirs publics locaux dans la loi Alur un outil : le « permis de louer ». Les deux agglomérations du territoire s'en sont emparés et ont défini les secteurs particulièrement sujet à ce type de logements dégradés où le permis de louer a été mis progressivement en place à partir de l'été 2018 sur l'ensemble des communes signataires. Concrètement les propriétaires désirant louer leur bien dans ces zones doivent faire une demande d'autorisation préalable de mise en location des logements. Ces logements une fois enregistrés font l'objet d'une visite de la part d'un technicien habilité de l'agglomération qui vérifie le respect d'un cahier des charges. Une autorisation de mise en location pourra alors être délivrée si le logement satisfait les critères. Si ce n'est pas le cas, la mise en location peut être soumise à condition ou refusée et le propriétaire devra alors effectuer des

<sup>49</sup> Midi Libre. Logement indigne : un diagnostic inquiétant en Occitanie, *Midi Libre*. 25 novembre 2018, p.2 et 3.

travaux pour mettre son bien en conformité avant de repasser une visite afin d'obtenir l'autorisation. Cet outil permet à la fois de prémunir les locataires contre les logements dégradés mais aussi d'entretenir le parc de logement privé.

## L'hébergement d'urgence et l'habitat adapté, une réponse aux difficultés sociales et accidents de la vie<sup>50</sup>

*« Toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale a accès, à tout moment, à un dispositif d'hébergement d'urgence (...) »*  
Code de l'action sociale et des familles (L.345-2-2)

Partant de ce principe le gouvernement est dans un processus d'évolution du modèle d'hébergement d'urgence pour mieux répondre aux besoins de la population tout au long de l'année. En effet, les conditions socio-économiques des personnes précaires, un sinistre, crise migratoire ou encore une insécurité (violence conjugale, jeunes en rupture, personnes en souffrance psychique, etc.) peuvent être la cause de la perte du logement d'un individu et la nécessité d'une mise à l'abri d'urgence. En parallèle, l'État cherche à diminuer le recours à l'hébergement dans les hôtels et créer des hébergements pérennes pour répondre aux différents besoins tout en facilitant l'accompagnement social de ces personnes. L'un des principaux enjeux est l'adaptation des réponses aux besoins exprimés mais aussi du profil des personnes. Différentes structures d'hébergement ou de logement accompagné leur sont alors proposées dont certaines font défaut sur le territoire selon les acteurs locaux :

- ▶ Les pensions de famille sont destinées à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire. Elles sont une étape pour se poser dans un logement autonome. Elles associent logements privés et parties communes, ainsi que l'accompagnement par un responsable de maison et des bénévoles, afin de créer un environnement sécurisant et d'offrir des chances de réinsertion durable ;
- ▶ Les résidences hôtelières à vocation sociale sont des établissements commerciaux d'hébergement constitués d'un ensemble homogène de logements autonomes équipés et meublés, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui peut l'occuper à titre de résidence principale. Ces résidences doivent permettre de développer et de diversifier les solutions d'hébergement de qualité à coût maîtrisé, alternatives au recours à des hôtels meublés parfois chers et de mauvaise qualité. Elles sont adaptées à un public mixte : actifs, jeunes en apprentissage, ménages prioritaires au regard du droit au logement opposable, etc. ;
- ▶ Les résidences sociales et logements-foyers sont des logements collectifs (associant logements privatifs et espaces collectifs), temporaires et meublés pour des personnes en difficulté sociale et économique. Ces personnes sont logées temporairement et bénéficient d'une gestion sociale du logement adaptée. Souvent, les difficultés ne sont pas exclusivement liées au logement, mais relèvent également de l'emploi, de la santé, d'activités sociales. Ce cumul de difficultés nécessite le recours à des intervenants extérieurs. Ces structures intermédiaires sont un bon compromis pour préparer ces personnes à une insertion globale ;
- ▶ L'intermédiation locative favorise l'accès de personnes en voie d'insertion à un logement décent, autonome et de droit commun, tout en assurant une sécurité et des garanties au bailleur. Dans ce système, une association joue le rôle de tiers entre le bailleur et l'occupant.

---

<sup>50</sup> Sources : Ministère de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition écologique et solidaire

**« Les bâtiments d'habitation neufs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées quel que soit leur handicap. »**  
Code de la construction et de l'habitation (R.111-18)

Outre l'hébergement d'urgence qui répond immédiatement ou à court terme à des problématiques de logement, l'adaptation des logements aux handicaps est un enjeu de société sur du plus long terme. Il trouve des réponses parfois spécifiques pour répondre aux handicaps liés à l'âge (cf. B.3.) mais doit aussi répondre aux autres besoins liés aux différents types de handicaps. Néanmoins, les obligations réglementaires d'accessibilité ne peuvent répondre à tous les besoins particuliers qui sont par nature propre à chaque individu. La solution est alors l'adaptation du logement à ces besoins particuliers. Ainsi, un logement accessible respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation et un logement adapté répond aux capacités et aux besoins précis de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires. Seuls les bâtiments d'habitation neufs sont soumis à des obligations d'accessibilité. Les aménagements sont pensés et prévus dès la construction dans les parties communes comme dans les logements (largeurs des circulations et des portes, organisation des espaces, équipements, etc.).

**« Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente. »**  
Code de la construction et de l'habitation (R.111-18-1)

## L'accueil des gens du voyage<sup>51</sup>

Zone de passage pour les gens du voyage qui peuvent séjourner sur des périodes plus ou moins longue suivant la période de l'année, plusieurs équipements d'accueil sont recensés sur le territoire. Des investissements de la part des pouvoirs publics locaux ont été fait pour aménager ces lieux et les adapter au mieux afin d'éviter les installations illégales dans des zones parfois dangereuses. La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat et des gens du voyage a instauré les Schémas départementaux pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage (SDAHGV). Dans l'Hérault, le schéma a été révisé en 2017 et approuvé début 2019 pour la période 2018/2024. Il concerne principalement trois types d'équipements :

- ▶ les aires permanentes d'accueil (capacité 10 à 50 places pour une durée de séjour de quelques jours à plusieurs mois) ;
- ▶ les aires de grand passage pour les grands groupes (capacité de 100 à 200 places pour une durée de séjour de quelques jours à quelques semaines par an) ;
- ▶ les terrains familiaux pour les sédentaires (petite capacité, possibilité de séjour permanent).

Le bilan du schéma précédent a montré une faible occupation (en 2016) des aires permanentes d'accueil dont les deux du territoire : Béziers (gestionnaire CABM) avec 45% d'occupation des 40 places disponibles et Agde (gestionnaire CAHM) avec 18% d'occupation des 50 places disponibles. Pour les aires de grand passage, les problèmes sont divers avec en plus de nombreux signalement de stationnements illicites accompagnés de dégradations, tensions et un faible impact des mesures coercitives prises à l'encontre des groupes concernés. Entre l'été 2015 et l'été 2017 sur le territoire 7 stationnements illicites ont été signalés sur la CAHM et 4 sur la CABM.

Avec l'approbation du nouveau schéma, des objectifs de créations de places réévalués et de nouvelles lignes directrices ont été validées :

---

<sup>51</sup> Source : Département de l'Hérault. Schéma départemental de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage de l'Hérault – SDAHGV 2018/2024. Approuvé le 29 janvier 2019, 68 p.

- ▶ « Le maintien de la volumétrie globale en termes d'aires d'accueil et de grand passage par rapport au précédent schéma (intégrant les éléments de la feuille de route de la métropole), nonobstant les 4 nouvelles communes de plus de 5 000 habitants.
- ▶ Le remplacement de certaines obligations d'aires d'accueil non réalisées par des obligations de terrains familiaux ou d'habitat adapté.
- ▶ L'affirmation que la localisation des aires procède d'abord du choix des EPCI compétents, en accord avec les services de l'État.
- ▶ L'exigence d'un projet social adossé à tous les équipements et sa mise en œuvre.
- ▶ L'organisation d'une médiation dans l'orientation et la gestion des groupes à l'échelle de chaque (ou plusieurs) EPCI, en lien avec la médiation départementale. »

#### Objectifs pour les deux EPCI concernés par le schéma 2018/2024

EPCI	Aires permanentes d'accueil	Aires de grand passage
<b>CABM</b>	Béziers (40 places) – réalisée	Sérignan (200 places) – réalisée
<b>CAHM</b>	Agde (50 places) – réalisée	Vias (115 places) – réalisée <b>1 aire (200 places) – à réaliser</b>

### La cabanisation, une évolution des usages historiques de la « cabane languedocienne »

Processus ancien en Languedoc-Roussillon, les premières cabanes apparaissent sur le littoral au XIX<sup>e</sup> siècle. Elles servent alors de stockage pour le matériel de chasse et de pêche. Elles se sont par la suite développées au bord des canaux d'irrigation, puis dans un second temps sur le littoral avec l'essor du tourisme populaire, le développement des activités touristiques et la démoustication de la côte. Au fil des années, ce phénomène s'est fortement développé et l'usage unique de stockage c'est petit à petit transformé pour devenir de l'habitat le plus souvent illégal. En parallèle, les matériaux autrefois sommaires ont évolué pour se « durcir » avec l'emploi de matériaux parfois non démontables. Solution de logements à l'année ou de résidence estivale, ces constructions sont aujourd'hui bien implantées sur tout le littoral languedocien.

Ce phénomène de cabanisation s'étend même aux autres communes du territoire, de façon plus limitée. Un inventaire de l'agglomération Hérault Méditerranée datant de 2008 montre en effet que loin de se limiter au littoral, le phénomène de cabanisation s'est étendu à l'ensemble des communes de son périmètre sur les 30 dernières années, dans des proportions diverses. En dehors des communes d'Agde et de Vias 350 cabanes ont été recensées sur le territoire de la CAHM. Cette étude a aussi permis de mieux comprendre le développement progressif de ce type d'habitat précaire face au manque de logements sociaux ou à leur mauvaise répartition et un marché immobilier ou locatif inabordable pour les personnes concernées. Par ailleurs, l'étude estime à 2% l'usage vernaculaire des cabanes, contre 31% pour le l'habitat permanent et 67% de résidences secondaires. Malgré la précarité des installations, la volonté des habitants n'est pas de partir, seul 6 personnes sur 91 enquêtées lors de l'étude sont prêtes à quitter leur résidence actuelle.

Face à l'ampleur du phénomène dans le département, l'Hérault a élaboré une charte de lutte contre la cabanisation fin 2008 et mise à jour le 14 septembre 2015.<sup>52</sup> Elle peut être signée par l'ensemble des communes de l'Hérault désireuses de s'engager à mener un certain nombre d'actions de communication, sanction ou d'accompagnement des habitants tout en obtenant des engagements de l'Etat pour aider dans ces différentes démarches. Sur le territoire du SCoT,<sup>53</sup> elle concerne Agde, Bessan, Portiragnes, Sérignan, Vendres et Vias. En 2018 de nouvelles communes adhèrent à la charte dont Béziers, Cers, Lespignan, Nissan-lez-Enserunes, Sauvian et

<sup>52</sup> *Lutte contre la cabanisation, les constructions irrégulières et l'habitat précaire* (Charte du 4 décembre 2008), 7p.

<sup>53</sup> Compte tenu de son histoire et de son occupation la commune de Valras-Plage n'est pas concernée par le phénomène. Elle n'est donc pas signataire.

Villeneuve-lès-Béziers. Sur les communes où elle a été mise en place le phénomène a pu être stabilisé mais il y a eu un report sur les communes voisines non signataires d'où l'élargissement des communes en 2018. Les actions aboutissent dans 70% des cas de saisine de la justice des remises en état spontanées par les personnes convoquées par les médiateurs de la justice, même si parfois la procédure aboutit à la démolition administrative quand aucune autre voie n'a pu aboutir.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Antonia Jimenez. Six communes intègrent la lutte contre la cabanisation, *Midi Libre*. 6 octobre 2018, p.3.

### **Syndicat mixte du SCoT du Biterrois**

Immeuble Wilson  
1, carrefour de l'Hours  
34 500 BEZIERS

04 99 41 36 20

[contact@scot-biterrois.fr](mailto:contact@scot-biterrois.fr)

[www.scot-biterrois.fr](http://www.scot-biterrois.fr)

