Elaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat 2023-2029 pour la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault

Résultats de l'enquête auprès des habitants.

VALLÉE DE L'HÉRAULT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLACE Coopérative Conseil

PLURALITÉS
Planification – Urbanisme- Stratégie

FEVRIER 2024

METHODE

Dans le cadre de l'élaboration de son futur Programme Local de l'Habitat, la communauté de communes de la Vallée de l'Hérault a souhaité enrichir son analyse en interrogeant directement ses habitants.

Pour ce faire, un questionnaire en ligne a été diffusé en novembre et décembre 2023, afin de sonder les répondants sur :

- **Leur situation de logement actuelle** : où habitent-ils ? Dans quel type de bien ? Sont-ils locataires ou propriétaires ? Ont-ils eu des difficultés à se loger ? Finalement, leur logement répond-t-il à leurs besoins ?
- **Leurs aspirations et leurs besoins en terme de parcours résidentiel** : s'ils souhaitent déménager un jour, pour quel type de bien ? Dans quelle zone de la Vallée de l'Hérault ? Quelles seraient les caractéristiques que devrait avoir leur nouveau logement ?
- Enfin, **leur point de vue sur le marché de logements de la Vallée de l'Hérault** : quelles sont les difficultés majeures et les enjeux d'amélioration prioritaires ? Quel type de logements faut-il créer, et dans quelles conditions ?

Au total, **178 personnes ont répondu à l'enquête**, ce qui permet d'avoir un panel intéressant pour analyser les réponses et une diversité de profils représentative de la population de la CCVH.

Plusieurs profils sociologiques se dégagent en fonction de la composition des ménages (seul ou en couple, avec ou sans enfants), de leurs revenus et de leur rapport au travail.

De même, les ménages peuvent être catégorisés en fonction de leur statut d'occupation (locataires ou propriétaires occupants) et du type de zone qu'ils habitent (plutôt des cœurs de ville ou cœur de bourg assez denses ou au contraire des zones pavillonnaires, voire la campagne) qui correspondent à des modes de vie et d'urbanisation différents.

6 Profils sociologiques	
Couples actifs sans enfants	33
Couples retraités sans enfants	27
Familles aisées *	51
Familles modestes *	32
Familles monoparentales	15
Personnes isolées	15
Autre ou non renseigné	5

4 Profils d'occupation	
Locataires en cœur de bourg	36
Locataires en lotissement / campagne	17
Propriétaires cœur de bourg	58
Propriétaires lotissement / campagne	61
Autre ou non renseigné	6

* Famille aisée : le ménage a un revenu supérieur à 3000€/mois au total. Famille modeste : le ménage a un revenu inférieur à 3000€/mois au total.

Croiser les profils sociologiques et le statut d'occupation des répondants permet d'avoir une idée de comment se répartissent les ménages dans le parc de logement de la Vallée de l'Hérault et de mettre en lien le parcours résidentiel avec les étapes de la vie et le profil des personnes.

Ainsi, les couples de personnes retraitées sont majoritairement propriétaires de leur bien, dont la moitié en lotissement ou à la campagne. Il en va de même pour les familles plus aisées, même si elles investissent un peu plus les centralités.

Les familles davantage modestes et les couples sans enfants se répartissent équitablement entre locataires et propriétaires, mais ils ont plus tendance que les autres à habiter les centres-villes et les centres bourgs.

Les familles monoparentales semblent quand à elles plus contraintes dans leurs choix puisque la majorité sont locataires dans un centre-ville ou un centre bourg. Au contraire, peu sont propriétaires.

Enfin, les personnes isolées (qui sont à la fois des actifs et des retraités) sont pour beaucoup propriétaires occupantes, plutôt dans les centralités.

	Locataire cœur de bourg	Locataire lotissement / campagne	Propriétaire cœur de bourg	Propriétaire lotissement / campagne	Autre ou non renseigné
Couple actif sans enfant	9	3	8	10	
Couple retraité sans enfant	2	2	8	13	1
Famille aisée	4	2	19	24	2
Famille modeste	9	5	11	7	
Familles monoparentales	9	3	3		
Personnes isolées	3	2	7	3	
Autre ou non renseigné			1	1	1

	Locataire cœur de bourg	Locataire lotissement / campagne	Propriétaire cœur de bourg	Propriétaire lotissement / campagne	
Couple actif sans enfant	**30%**	10%	**27%**	33%	100%
Couple retraité sans enfant	8%	8%	**31%**	**50%**	100%
Famille aisée	8%	4%	**37%**	**47%**	100%
Famille modeste	**28%**	16%	**34%**	22%	100%
Familles monoparentales	**60%**	20%	20%	0%	100%
Personnes isolées	20%	13%	**47%**	20%	100%
Total général	21%	10%	33%	34%	100%

ETAT DES LIEUX

Les habitants face à la difficulté croissante à se loger et au risque de mal logement.

Un territoire attractif pour la qualité de vie qu'il offre.

La Vallée de l'Hérault est un territoire très attractif qui gagne des habitants de façon régulière depuis longtemps : en moins de 40 ans, sa population a doublé pour atteindre aujourd'hui près de 40 000 habitants.

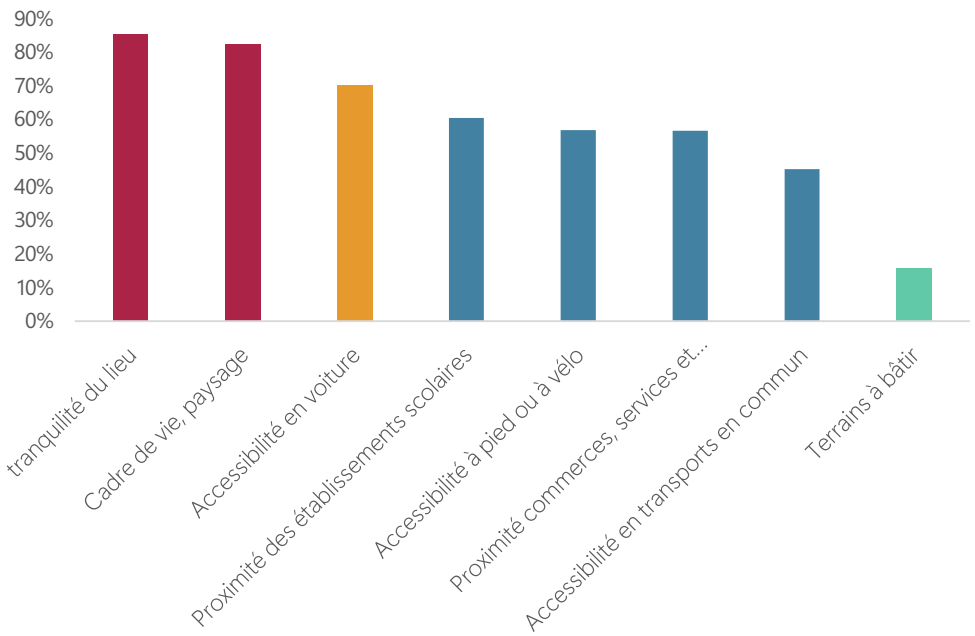
Mais quels sont les principaux facteurs qui attirent ces nouveaux ménages et qui retiennent ceux qui ont toujours vécu là ?

Parmi les raisons qui attirent, la tranquillité, le cadre de vie et les paysages arrivent en tête pour les répondants à l'enquête. C'est cet environnement rural qui offre une qualité de de vie et un cadre agréable, loin de la métropole tout en restant accessible.

L'accessibilité du territoire en voiture arrive juste derrière dans l'ordre des priorités : le fait que le territoire soit connecté à la métropole et bien desservi par voie routière est un atout majeur pour son attractivité.

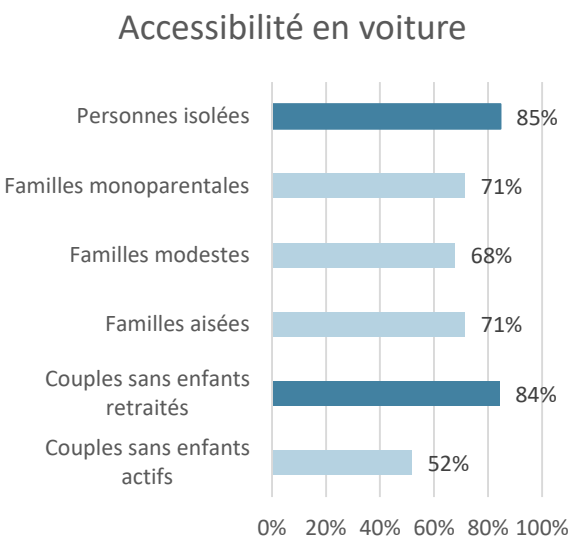
?

Quelles sont les raisons pour lesquelles vous avez choisi d'habiter au sein de la CCVH ?



*critère "importants" ou "très importants"

Le « bourg du quart d'heure » plébiscité.



*critère "importants" ou "très importants"

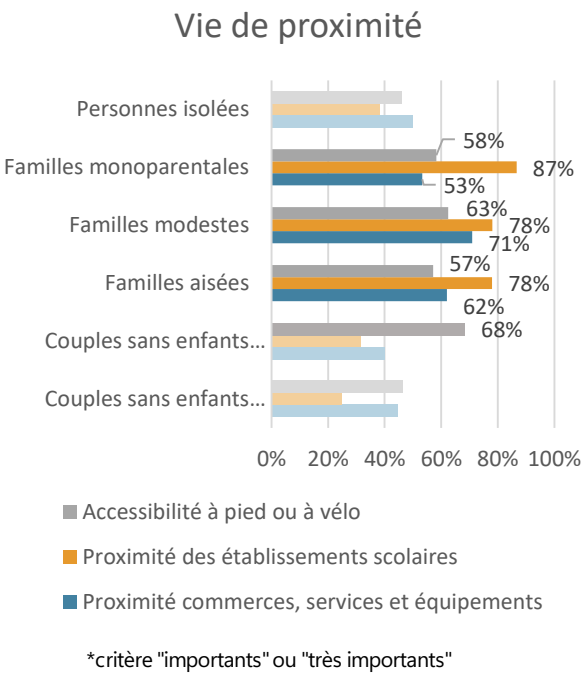
L'accessibilité en voiture à la métropole et son pôle d'emploi et aux centralités pour la vie quotidienne joue donc un rôle majeur pour l'attractivité du territoire, mais tous les profils de ménages ne le mettent pas au même niveau dans leurs exigences.

Les ménages retraités et les ménages isolés, pour lesquels les enjeux de mobilités passent beaucoup par la voiture (contraintes physiques, isolement plus important, habitudes...) sont ceux qui plébiscitent le plus ce mode de transport.

L'accessibilité reste un critère de premier ordre pour les familles, mais dans une moindre mesure. Au final, ce sont les couples actifs sans enfants qui montrent le moins d'intérêt pour cette question, ce qui met en lumière l'importance de la voiture dans la mobilité des parents, alors qu'il est plus facile de s'en passer lorsqu'on n'a pas d'enfants.

Pour autant, le recours à la voiture n'est pas forcément un choix volontaire : au contraire, **c'est bien la vie de proximité qui est mise en avant pas les familles, notamment monoparentales**, pour qui la proximité des commerces, services, équipements et établissements scolaires reste une priorité, qui permet aussi bien souvent plus d'indépendance des enfants et d'éviter l'effet « parent-taxi ».

Au final, si la voiture reste indispensable notamment pour les grands trajets, **le « bourg du quart d'heure » où l'on pourra avoir accès aux services et équipements principaux à pied ou à vélo demeure une aspiration des habitants**.



*critère "importants" ou "très importants"

La difficulté croissante à se loger...

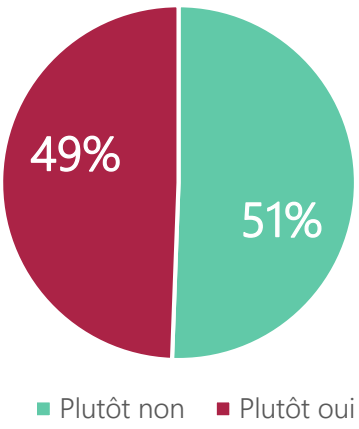
Son attractivité est une force pour le territoire mais le desserrement métropolitain qui s'est accentué ces dernières années s'est accompagné d'une inflation des prix et d'une concurrence accrue pour accéder à un logement.

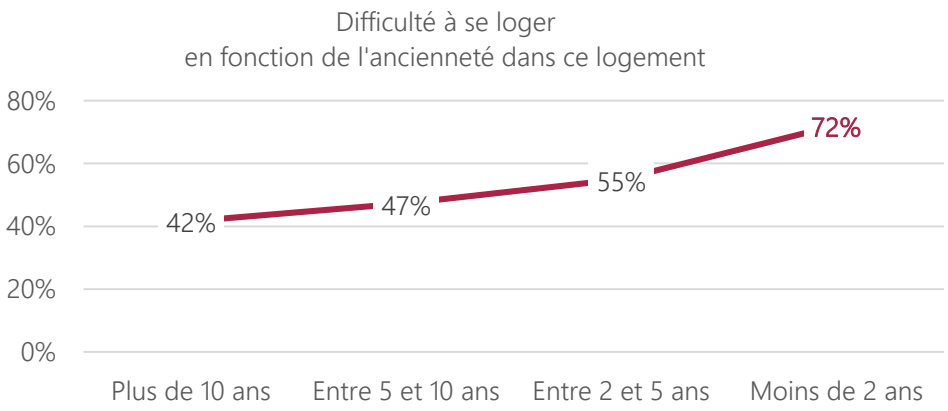
Ainsi, quasiment **un répondant sur deux estime avoir rencontré les difficultés à se loger** au sein de la CCVH.

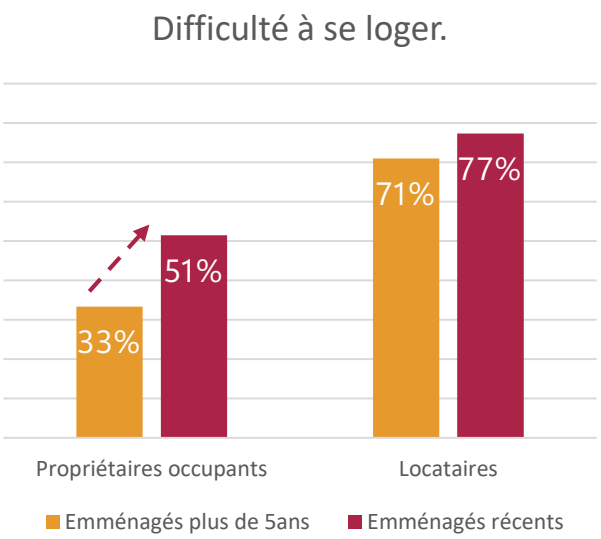
Les difficultés ressenties par les nouveaux habitants illustrent bien ce phénomène de tension progressive du marché, puisque plus les répondants ont déménagés récemment (que ce soit depuis l'extérieur ou au sein même de la communauté de communes), plus ils ont rencontré des difficultés à se loger.

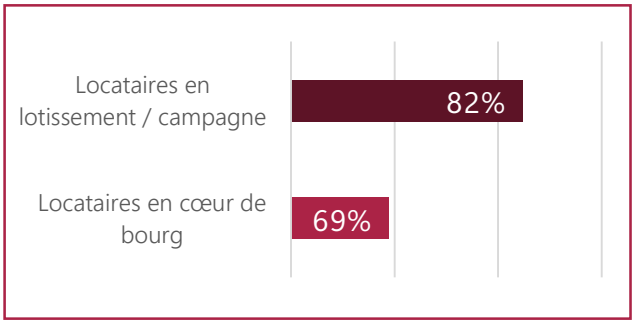
La difficulté à se loger s'est encore durcie sur la période récente, jusqu'à atteindre plus de 70% pour les ménages qui ont déménagé il y a moins de deux ans.

Avez-vous rencontré des difficultés pour vous loger ?









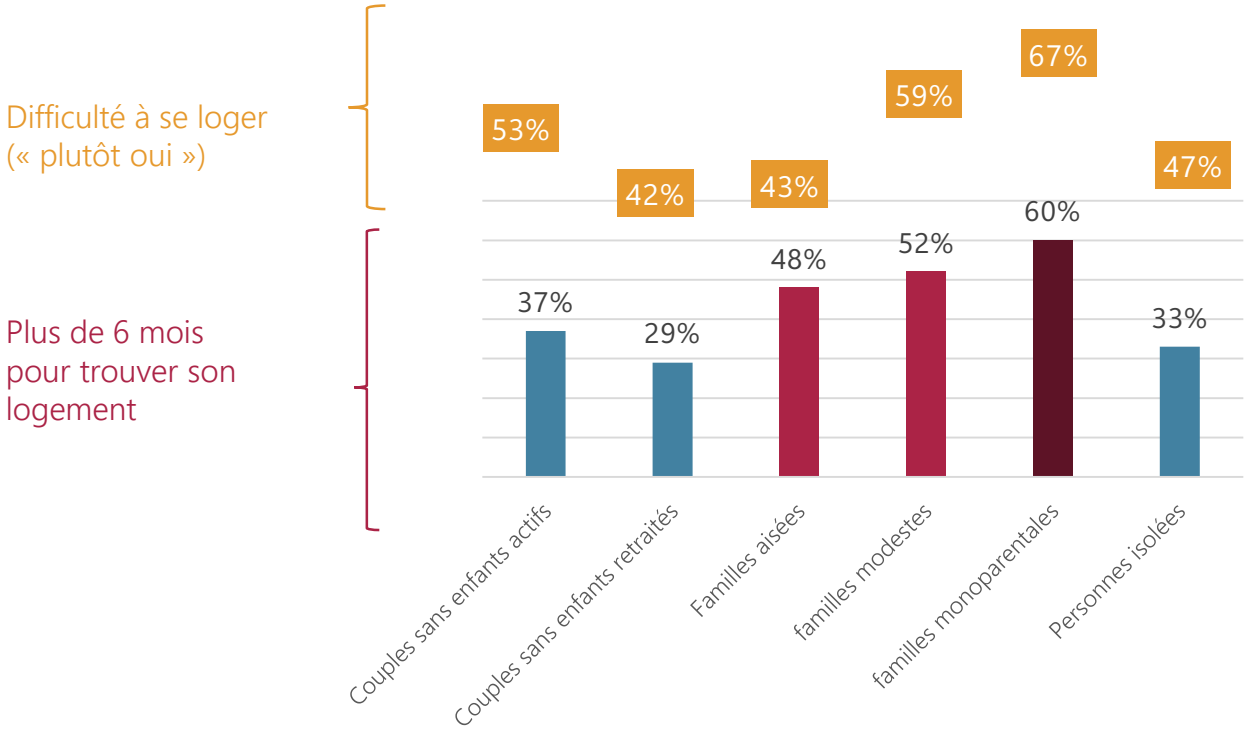
Dans le détail, ce sont les locataires qui ont rencontré le plus de difficultés pour se loger sur la CCVH, ce qui tient à la fois à la faiblesse de l'offre et à sa qualité parfois médiocre. **7 à 8 locataires sur 10 ont rencontré des difficultés pour ce loger sur la CCVH.**

Parmi eux, ce sont les locataires en lotissement ou à la campagne (hors centre-bourgs) qui ont eu le plus de difficultés à trouver. La rareté de l'offre locative de maisons pavillonnaires ne permet donc pas de répondre correctement à la demande.

De façon plus étonnante, les difficultés sont également très fortes dans les centres-bourgs pour les locataires qui s'y installent puisque près de 70% d'entre eux ont estimé avoir eu des difficultés à trouver. Alors que les centres-villes et centres-bourgs sont généralement mieux dotés en locations privées et publiques, l'offre sur la CCVH reste donc insuffisante partout.

L'accès au logement s'est encore durci sur la période récente pour tous les ménages, mais c'est l'accès à la propriété qui connait le plus de blocages ces dernières années par rapport à la période antérieure, si l'on en croit les réponses au questionnaire : plus de la moitié des propriétaires emménagés récents (moins de 5 ans) expriment les difficultés rencontrées pour acheter. Ceci s'explique à la fois par un contexte global de plus en plus difficile (crise du logement, difficultés d'emprunt...), mais aussi par le contexte local de tensions accrues sur la Vallée de l'Hérault du fait de sa forte attractivité.

L'accès à la location, déjà difficile il y a 5 ans est plus s'est également durcie, mais dans une moindre mesure.



La difficulté à trouver un logement entraine nécessairement des délais allongés pour trouver le bien qui répond au mieux à ses besoins. C'est un bon indicateur qui permet d'objectiver le ressenti des répondants.

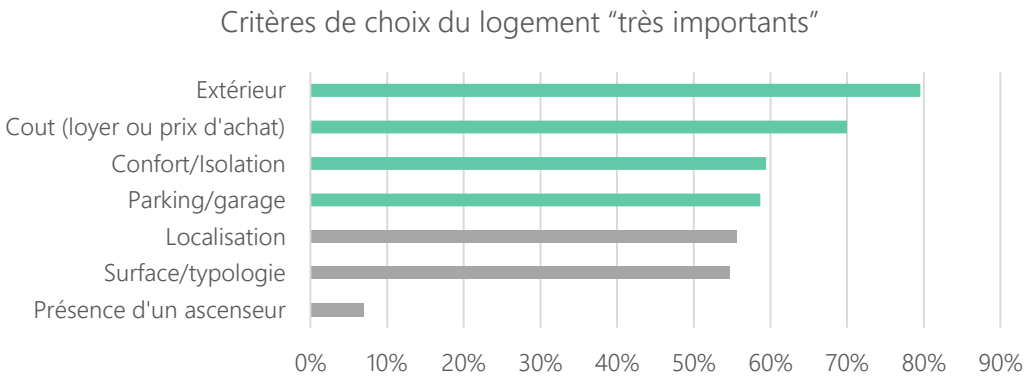
Si l'on regarde cet indicateur, ce sont les familles avec enfants qui mettent le plus de temps pour trouver chaussure à leur pied. Cela peut s'expliquer par des revenus plus faibles, pour les familles monoparentales et les familles modestes.

Mais les difficultés rencontrées par les familles aisées indiquent que la question des moyens se double peut être

- Des questions de disponibilité de l'offre (marché de seconde main trop restreint, nombre insuffisant de terrains à bâtir par rapport à la demande...);
- D'une difficulté à acheter pour ces ménages plus confortables financièrement qui peuvent aspirer à devenir propriétaires.

... qui poussent certains ménages à se contenter de logements inadaptés.

Parmi les critères suivants, lesquels ont le plus compté dans votre recherche de logement ?

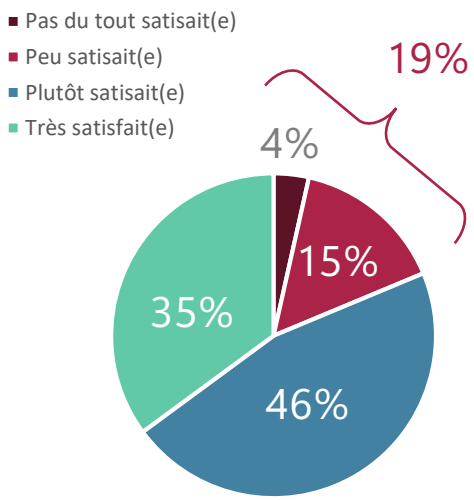


La recherche d'un logement se fait en fonction de critères que se fixe le ménage afin de répondre à ses besoins en terme de budget, composition familiale, habitudes et aspirations, travail... Les priorités des habitants dans cette recherche permettent de dessiner les contours d'une définition de la « qualité d'habiter » dans l'Hérault.

En l'occurrence, lorsqu'on les questionne sur leurs attentes par rapport au logement, c'est la présence d'un extérieur qui prime pour la majorité des répondants.

Le rapport qualité/prix arrive en second plan, et juste derrière la possibilité de garer son véhicule facilement.

Etes-vous satisfait.e de votre logement ?



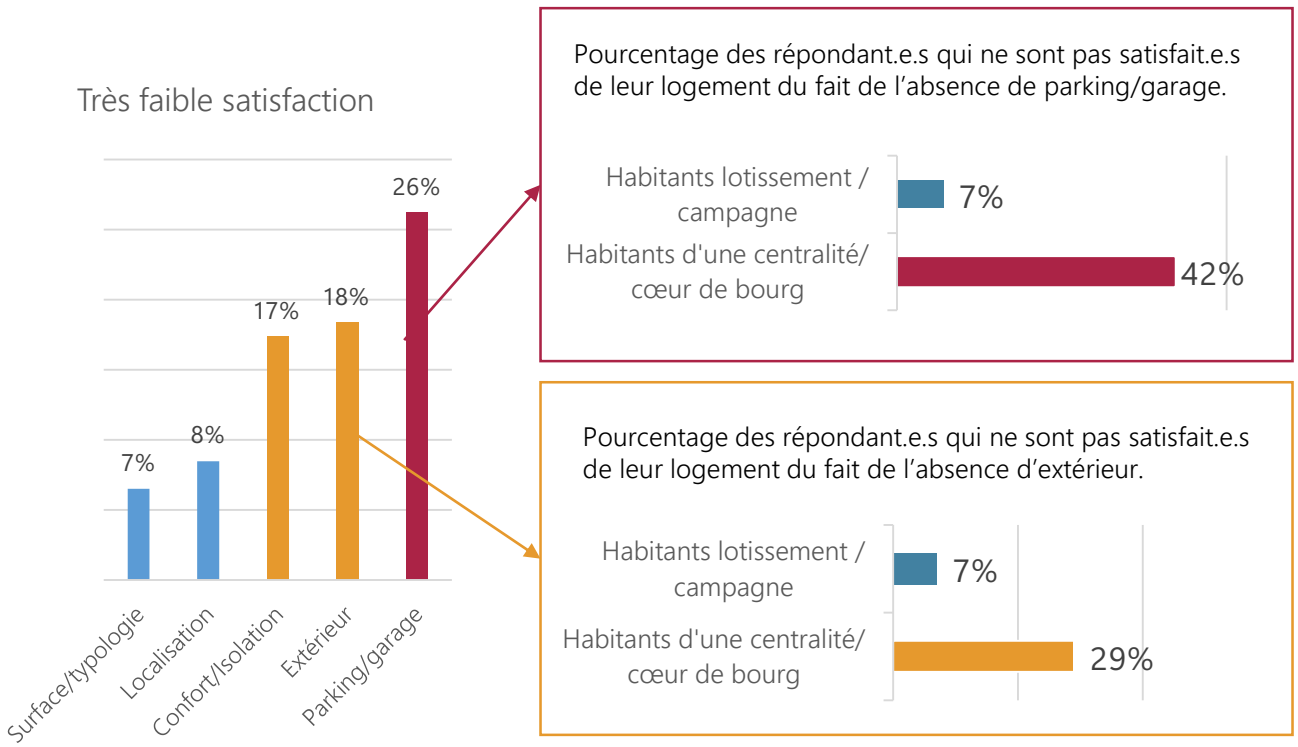
81% des répondants s'estiment plutôt satisfaits, voire très satisfaits de leur logement, ce qui signifie que globalement, le parc de logement de la Vallée de l'Hérault rempli ces principaux critères valorisés par les répondants.

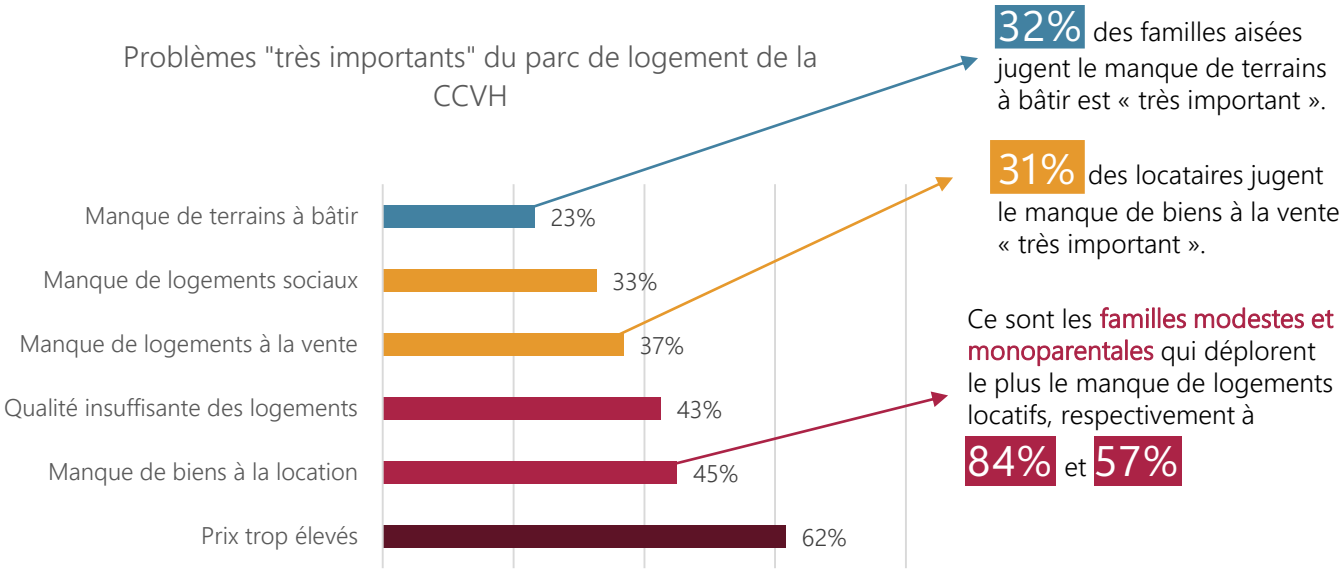
Toutefois, face aux difficultés à se loger, certains ménages finissent parfois par se « contenter » de biens inadaptés à leurs besoins ou en mauvais état. Ainsi, près de 1 répondant sur 5 se déclare insatisfait de son logement.

Ces logements peu ou pas satisfaisants peuvent être inadaptés sur plusieurs plans. Dans le détail, c'est la question de la place de la voiture qui gène le plus de répondants.

Sans surprise, ce sont surtout les habitants des centralités (cœurs de villes et villages) qui pointent cette problématique. Dans les lotissements et à la campagne (hors cœurs de bourgs), la question du stockage de la voiture se pose beaucoup moins. Juste derrière, l'absence d'extérieur et la qualité du logement sur le plan du confort et de l'isolation sont des facteurs importants qui expliquent l'insatisfaction des habitants de la CCVH vis-à-vis de leur logement.

Alors même que les centres-villes et centre-bourgs permettent une vie de proximité que beaucoup recherchent, les logements qu'on y trouve demeurent donc mal adaptés aux besoins des habitants de la Vallée de l'Hérault du fait des difficultés de stationnement, de l'absence d'extérieurs et de la qualité des logements souvent anciens et peu rénovés. Cela pose donc un enjeu pour le territoire de pouvoir encourager la réhabilitation de ce parc ancien et son adaptation aux besoins (rénovation énergétique, création d'extérieurs...).





Lorsqu'on demande aux habitants de la Vallée de l'Hérault de qualifier le parc immobilier, c'est le prix des biens qui apparait comme le problème majeur, parc locatif et propriétés confondus.

Juste derrière, ce sont la mauvaise qualité des logements et le manque de locatif qui sont pointés du doigt. Le peu d'offre locative disponible sur le territoire alors que la demande est importante explique en partie l'augmentation des loyers décorrelée d'une montée en gamme des prestations : les loyers augmentent alors que les logements ne sont pas améliorés, voire se dégradent.

De façon surprenante, le manque de logements sociaux ne ressort pas comme un enjeu prioritaire, alors même que la question du cout et du manque de locatif sont mis en avant... Peut être faut-il mettre cela sur le compte de la mauvaise image du logement social et de sa difficile acceptabilité.

Le manque de biens à la vente, pointé aussi bien par les propriétaires que par les locataires, peut expliquer des blocages du « parcours résidentiel » de certains ménages qui ne peuvent accéder à la propriété et, de ce fait, un phénomène de report de pression croissant sur le parc locatif privé et public.

Enfin, la question des terrains à bâtir arrive en dernier dans les préoccupations des répondants. Ce sont les familles aisées qui sont le plus concernées par ce problème.

Parmi les critères suivants, lesquels ont le plus compté dans votre recherche de logement ? Au final, votre logement satisfait-il ces critères ?

	Couples sans enfants actifs		Couples sans enfants retraités		familles aisées		Familles modestes		Familles mono parentales		Personnes isolées	
	forte attente	forte satisfaction	forte attente	forte satisfaction	forte attente	forte satisfaction	forte attente	forte satisfaction	forte attente	forte satisfaction	forte attente	forte satisfaction
Cout (loyer ou prix d'achat)	48%	31%	48%	62%	71%	45%	75%	26%	100%	47%	60%	47%
Surface/typologie	37%	48%	56%	83%	61%	59%	56%	41%	60%	47%	60%	47%
Confort/Isolation	67%	30%	54%	55%	49%	24%	72%	28%	73%	27%	47%	20%
Extérieur	87%	66%	88%	88%	75%	51%	75%	42%	93%	33%	60%	47%
Parking/garage	76%	53%	74%	78%	49%	45%	61%	35%	47%	27%	33%	27%
Localisation	50%	55%	54%	67%	58%	44%	63%	55%	60%	53%	47%	31%

Le tableau ci-dessus exprime le pourcentage des répondants qui jugent chaque critère comme « très important » pour choisir son logement. En face, le pourcentage indique les répondants qui sont en effet satisfaits de leur logement, du point de vue du critère en question.

Si l'on regarde le delta entre les attentes des répondants (en d'autres termes, leurs besoins) et leur satisfaction par rapport à leur logement actuel, on relève que le parc de logement du territoire semble bien répondre aux besoins des retraités en couple. On peut expliquer cela par le fait que ces ménages

- Sont installés dans leur logement depuis longtemps (près de la moitié y vivent depuis plus de 10 ans, plus de 2/3 entre 5 et 10 ans) et ont donc eu accès à un marché plus détendu qu'aujourd'hui et ont pu faire des travaux et adapter leur logement à leur convenance.
- Sont arrivés récemment, mais avec un apport souvent lié à la vente d'un bien précédent.

Au contraire, les couples sans enfants peinent à trouver des logements qui offrent des prestations à la hauteur de leurs espérances (confort, isolation, présence d'un extérieur/garage) alors même que cela fait partie de leurs attentes prioritaires. Le budget peut être également source d'insatisfaction, même si moins de 50% ont de fortes attentes sur ce plan.

Pour les familles même les plus aisées en revanche, la question du budget est primordiale (70% voire 100% de « fortes attentes » pour les familles monoparentales) mais se confronte bien souvent à la réalité d'un marché de plus en plus cher. Sans surprises, ce sont les familles modestes qui se sentent le plus contraintes par leur budget logement.

Si les familles aisées parviennent toutefois à accéder à des logements satisfaisants du point de vue du confort et de l'isolation, pour les autres les contraintes budgétaires ont bien souvent pour conséquence une moindre qualité des logements.

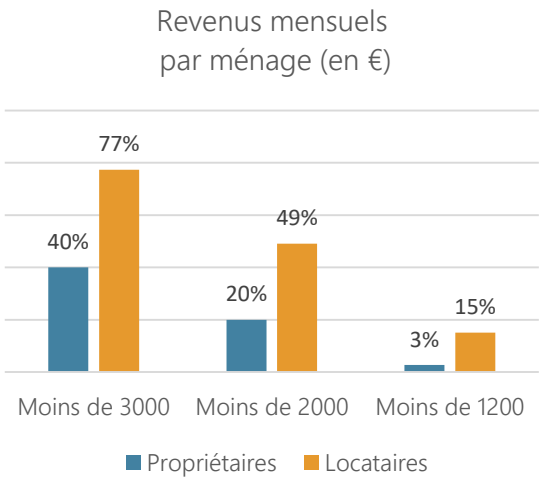
Pour les familles monoparentales et les personnes isolées, il faut ajouter à ces problématiques la difficulté à financer un logement de surface adaptée.

	Propriétaires Occupants		Locataires	
	forte attente	forte satisfaction	forte attente	forte satisfaction
Cout (loyer ou prix d'achat)	65%	48%	81%	29%
Surface/typologie	52%	63%	64%	37%
Confort/Isolation	55%	35%	70%	17%
Extérieur	82%	65%	74%	33%
Parking/garage	55%	54%	65%	30%
Localisation	50%	50%	66%	54%

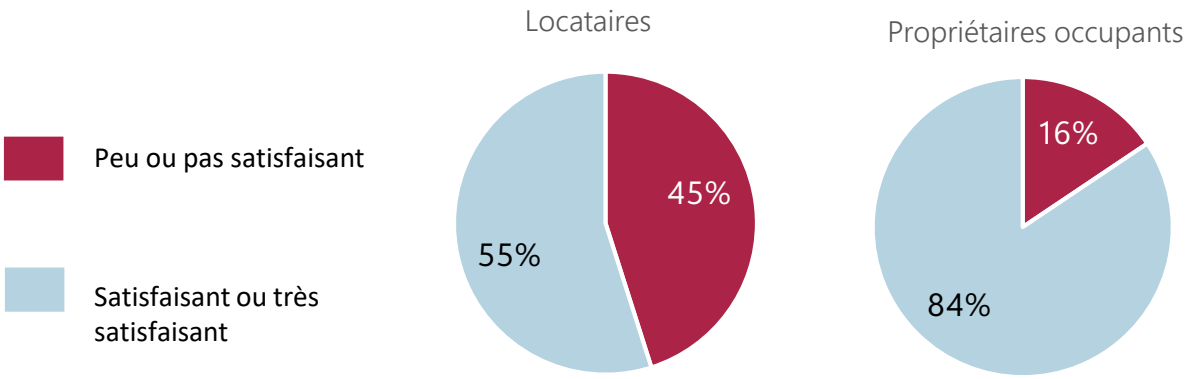
Si l'on regarde ces mêmes écarts chez les locataires et les propriétaires :

Les logements des propriétaires occupants sont globalement à la hauteur de leurs attentes, sauf sur le plan du prix et du confort/isolation. Hors, beaucoup sont de « petits » propriétaires avec des revenus modestes : 63% vivent avec moins de 3 000 € par mois par ménage et 23% avec moins de 2 000 €. Pour ceux-là, c'est l'existence d'aides à la rénovation qui pourra leur permettre d'améliorer leur logement.

Les locataires sont en revanche peu satisfaits de leurs logements sur tous les volets, y compris là où leurs attentes sont les plus fortes, c'est-à-dire sur le montant du loyer, la présence d'un extérieur et l'isolation.



Des taux d'effort qui se durcissent.



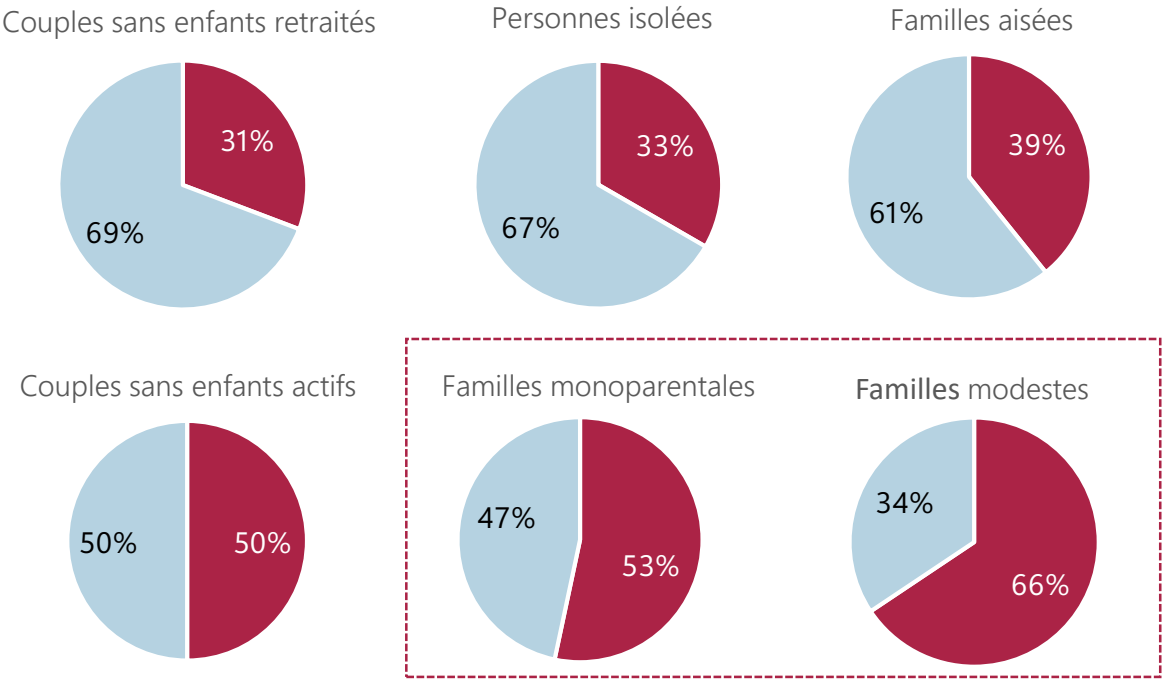
Si l'on se concentre désormais sur la question du prix des logements (location et achat confondus), les propriétaires occupants sont plutôt satisfaits du prix de leur logement : seulement 16% trouvent que leur logement leur coute trop cher.

Les locataires en revanche sont quasiment pour la moitié mécontents du prix de leur loyer.

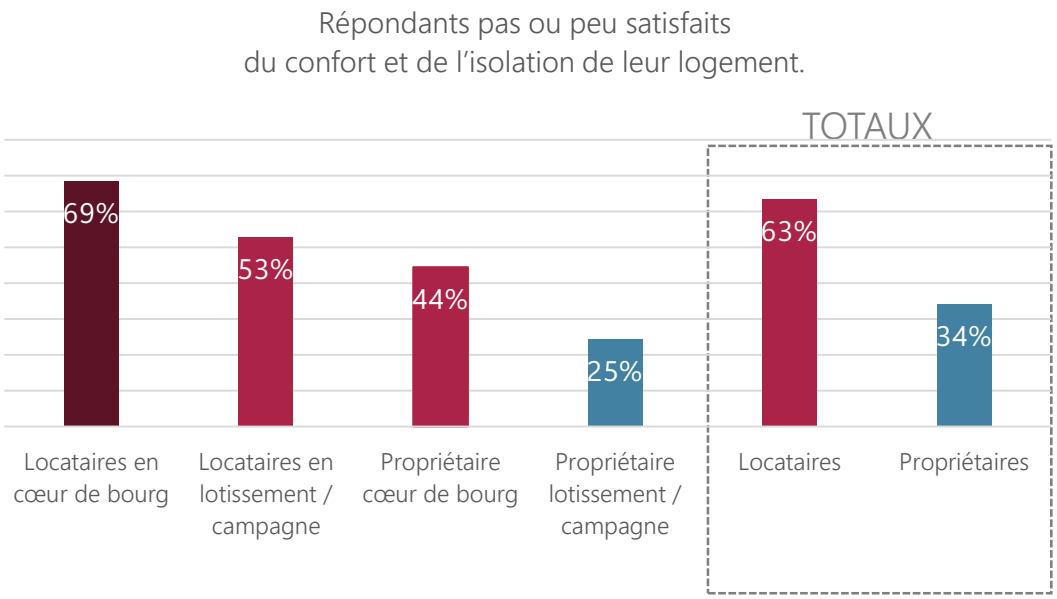
Si l'on regarde plutôt en fonction du profil des ménages, ce sont les familles modestes et monoparentales qui sont le moins satisfaites du prix leur logement.

Au contraire, deux profils semblent s'en sortir mieux que les autres de ce point de vue :

- Les couples retraités, ce qui peut s'expliquer par le fait que plus de 80% des répondants retraités sont des propriétaires ;
- Les personnes isolées, qui ont besoin de moins de surface et n'ont pas d'enfant à charge.



La qualité du logement qui ne justifie pas toujours son cout élevé.



La question du cout du logement est à mettre en regard avec sa qualité.

Là encore, ce sont les locataires qui sont le moins satisfaits, ce qui met en exergue le fait que le parc locatif de la Vallée de l'Hérault souffre de sa qualité médiocre.

Ce sont les habitants des centre-bourgs et centres-villes qui pointent le plus la mauvaise qualité de leur logement : quasiment un propriétaire sur deux et presque 70% des locataires habitants les tissus plus denses.

Ces taux élevés pointent l'importance de l'enjeu d'amélioration de l'habitat dans les centralités. Ceci s'explique par la concentration du bâtit ancien qui n'a pas toujours fait l'objet de réhabilitation dans ces zones. Ce parc est de plus en plus en décalage avec un offre neuve plus récente, plutôt située dans les zones pavillonnaires plus périphériques.

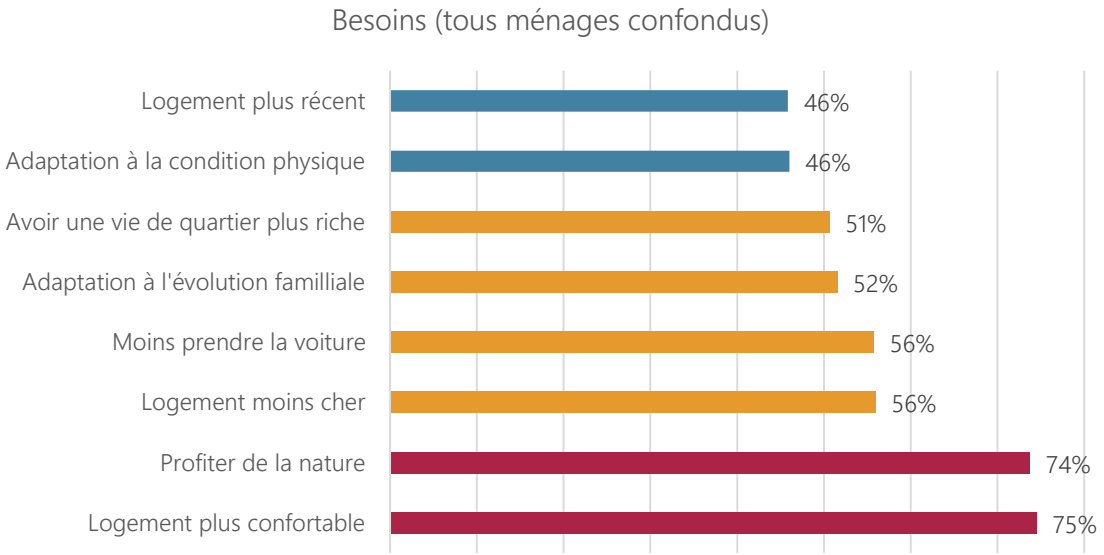
- Le territoire de la Vallée de l'Hérault est donc prisé du fait du cadre de vie et de la qualité de vie qu'il offre ainsi que de son parc de logement qui satisfait la majorité de ses habitants.
- Toutefois, la tensions sur le marché du logement dûes à la conjoncture nationale mais aussi à une attractivité accrue du territoire depuis quelques années rend l'accès à un logement correct de plus en plus difficile pour les ménages.
- Globalement, c'est la déconnexion entre le prix des biens et leur qualité médiocre à l'achat comme à la location qui pose problème, alors que ce sont des critères de choix majeurs des ménages.
- Face aux difficultés à se loger, les ménages les plus fragiles (modestes, isolés...) sont donc pour beaucoup contraints de se tourner vers des logements qui ne répondent pas à leurs besoins, y compris sur des points importants que le cout du logement ou son isolation (qui engendre elle-même des couts supplémentaires lorsqu'elle est mauvaise...).
- Ce sont surtout les centralités (centre-bourgs et centres-villes) qui concentrent ces problématiques, et ce pour plusieurs raisons :
  - Les parcs des zones pavillonnaires et les campagnes sont quasi-exclusivement composés de villas, globalement plus récentes et surtout plus onéreuses, excluant de fait les ménages les plus fragiles et les plus vulnérables face au risque de mal logement.
  - Les centres-bourgs et centres-villes concentrent au contraire le parc ancien, les petits logements et les logements locatifs.
- Cet état de fait est un défis pour le territoire car ce sont ces mêmes centralités qui pourraient répondre au nombre croissant de ménages qui valorisent la vie de proximité, les mobilités douces et l'accès facilité aux espaces naturels.

BESOINS ET ASPIRATIONS DES HABITANTS

Reconquérir les centralités
pour améliorer son mode de vie.

Améliorer le rapport qualité/prix de son logement et profiter d'une vie de proximité.

Si vous deviez déménager,
Votre nouveau logement serait l'occasion de vous permettre de...



Besoins « importants » ou « très importants »

Face à ce constat de la médiocre qualité d'une partie du parc de la Vallée de l'Hérault, c'est bien le fait de pouvoir améliorer le confort de son logement qui ressort comme le premier besoin des répondants. Ce serait un motif important ou très important de déménagement pour 75% des répondants. Pour autant, seulement 46% souhaiteraient habiter un logement plus récent (44% pour ceux qui vivent déjà dans de l'ancien), ce qui signifie que l'ancien est aussi valorisé dans sa capacité à remplir les conditions de confort moderne. Cela pose évidemment un enjeu fort de rénovation du parc et d'amélioration de ses performances énergétiques.

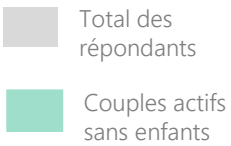
La question du prix du logement est un enjeu pour 56% des répondants, au même niveau que la non dépendance à la voiture ! Très vite, c'est donc la question du cadre et de la qualité de vie qui émerge avec 74% des répondants qui souhaitent pouvoir profiter davantage de la nature, 56% avoir moins recours à leur voiture et plus de 50% avoir accès à une vie de quartier ou de village plus riche et animée. Les répondants expriment donc leur envie de s'inscrire dans une vie « de proximité » que peuvent proposer certains centres de petites villes ou de bourg bien aménagés (notamment pour les mobilités douces) et dynamiques (présence de petits commerces et services, vie associative, culturelle et sportive...).

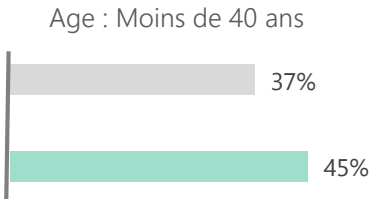
Enfin, la question de l'adaptation de son logement aux étapes de sa vie (agrandissement de la famille, séparation, avancée en âge, perte de mobilité...) restent des besoins bien présents, puisqu'ils concernent environ 50% des répondants.

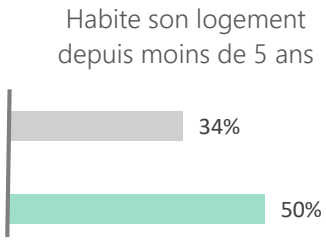
La priorité de ces critères varie toutefois selon le profil des répondants.

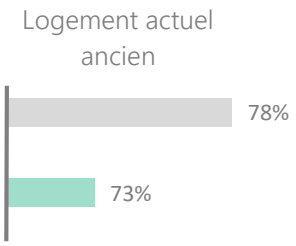
Couples d'actifs sans enfants :
Profiter de la nature et des mobilités douces.

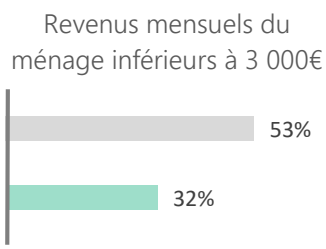
Qui sont-ils ?











Les couples d'actifs sans enfants sont plutôt des ménages jeunes (45% ont entre 20 et 39 ans) et ce sont ceux qui ont le plus déménagé récemment, soit depuis l'extérieur du territoire, soit au sein même de la Vallée de l'Hérault : en effet, 50% d'entre eux n'habitent dans leur logement actuel que depuis 5 ans ou moins.

Pour ces ménages, le confort du logement et la proximité de la nature restent les principaux besoins exprimés.

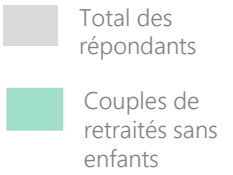
Par ailleurs, le fait de pouvoir se déplacer autrement qu'en voiture apparait comme particulièrement important pour ce profil de ménage, puisque 66% estiment que c'est un critère « important » ou « très important » pour déterminer le lieu d'un éventuel déménagement.

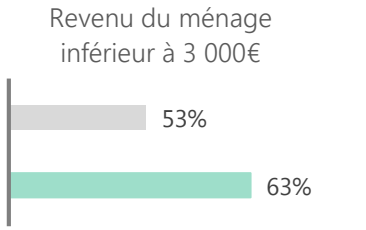
« Top 3 » des besoins des couples d'actifs sans enfants.

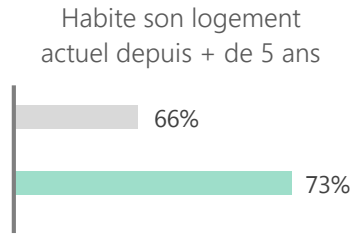
Besoins « importants » ou « très importants »

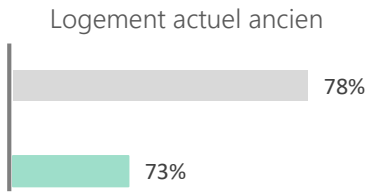
Couples de retraités sans enfants :
Adapter son logement à l'avancée en âge.

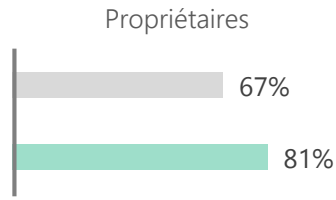
Qui sont-ils ?









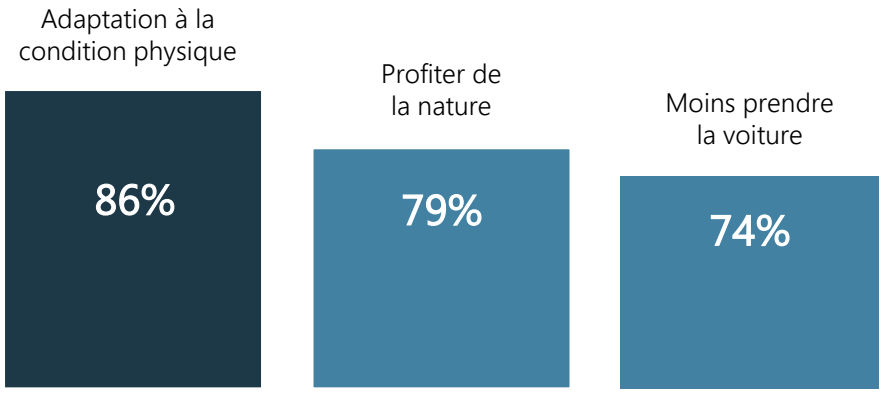


Pour les couples de personnes retraitées, la priorité est l'adaptation du logement à l'avancée en âge.

La grande majorité de ces ménages (plus de 70%) habite en effet leur logement depuis plus de 5 ans, et même s'ils habitent moins les logements anciens que la moyenne des répondants, plus de 70% d'entre eux vivent dans des logements de plus de 15 ans qui peuvent exiger une adaptation en terme de confort, d'isolation et d'accessibilité.

Plus de 80% des ménages retraités sont propriétaires de leur logement, c'est donc à eux d'assumer les travaux d'adaptation. Pourtant, plus de 60% d'entre eux ont des revenus mensuels inférieurs à 3 000 euros par mois. Cela pose donc des enjeux pour le territoire en terme d'accompagnement et d'aide – notamment financière – pour ces petits propriétaires qui ont besoin d'adapter leur logement à l'avancée en âge. A travers cette question, c'est aussi celle du maintien à domicile qui est en jeu, lorsque les personnes vieillissent.

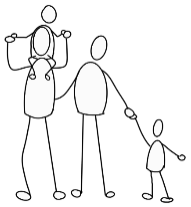
« Top 3 » des besoins couples de retraités sans enfants

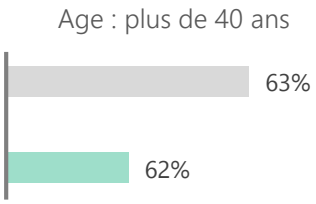


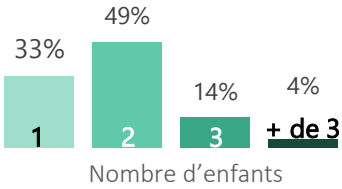
Besoins « importants » ou « très importants »

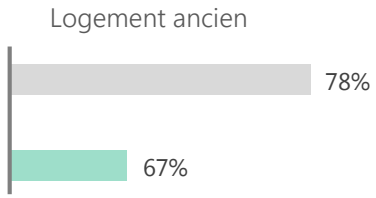
Familles aisées :
adapter son logement à la vie de famille.

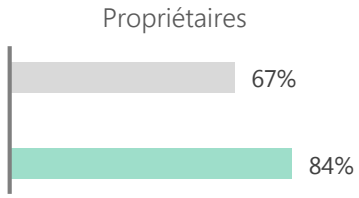
Qui sont-ils ?











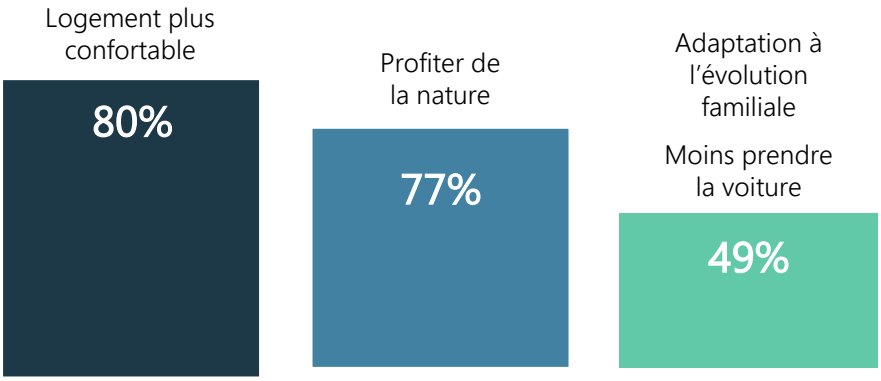
Les familles plutôt « aisées » (dont le revenus mensuel dépasse les 3000 euros par mois...) sont plutôt des familles « installées » : plus de 60% des répondants appartenant à ce profil ont plus de 40 ans et près de 70% ont déjà au moins 2 enfants.

Pour ces familles, la question de l'amélioration du logement reste un priorité malgré le fait que leurs revenus sont plutôt élevés par rapport à la moyenne des ménage. Malgré leur niveau de vie plus confortable et le fait que 84% de ces ménages sont propriétaires de leur logement, près de 70% vivent dans le parc ancien. Avec 80% des répondants qui souhaitent améliorer le confort de leur logement, c'est encore l'adaptation de ce parc ancien qui pose question.

Outre le confort et l'isolation, c'est la question de l'adaptation du logement à la vie de famille qui est en jeu pour ces ménages :

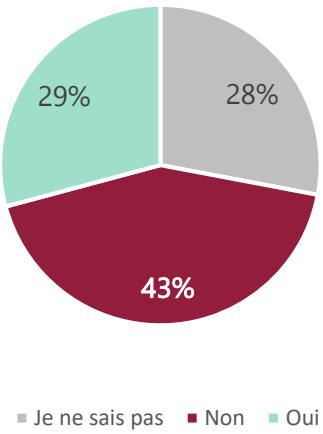
- Le cadre de vie proche de la nature pour élever ses enfants dans les meilleures conditions ;
- la taille du logement (nombre de chambre, taille des pièces...) ;
- la capacité à se déplacer sans voiture quand on a des enfants, pour leur autonomie et pour éviter l'effet « parent-taxi ».

« Top 3 » des besoins des familles aisées



Besoins « importants » ou « très importants »

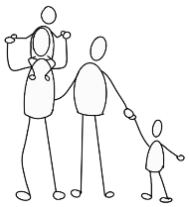
Pensez-vous qu'il y ait assez de logements destinés aux familles ?

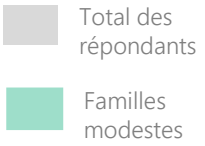


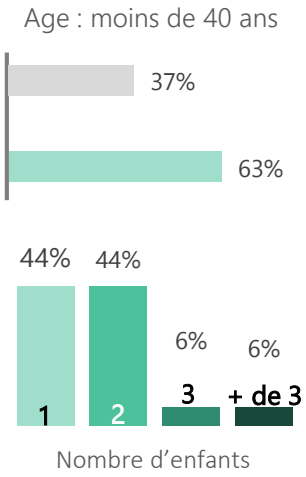
43% des répondants estiment que la Vallée de l'Hérault ne dispose pas d'assez de logements pour répondre aux besoins des familles qui y vivent ou qui souhaitent s'y installer.

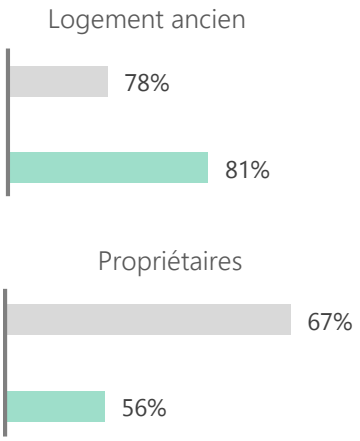
Familles modestes :
Avancer dans son parcours résidentiel malgré un budget contraint.

Qui sont-ils ?









Contrairement aux familles plus aisées, les familles modestes (moins de 3 000 euros de revenu par mois pour l'ensemble du ménage) sont plutôt jeunes : plus de 60% de répondants appartenant à ce profil ont moins de 40 ans. 45% n'ont qu'un enfant, et près de 90% ont (pour l'instant) 2 enfants ou moins. On peut donc supposer que ce sont des ménages globalement moins avancés dans leur parcours résidentiel : près de 45% sont d'ailleurs locataires de leur logement.

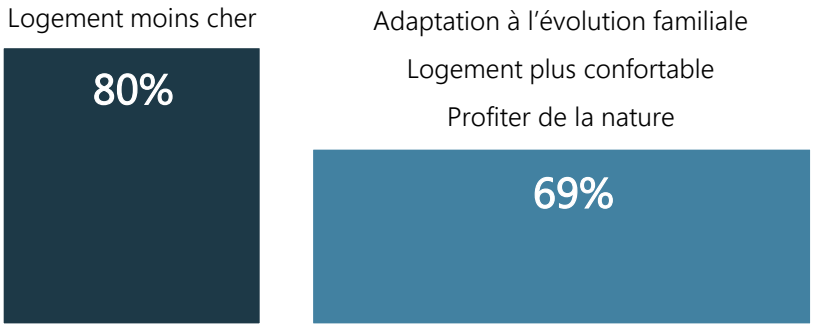
Pour ces familles, c'est la réduction du prix du logement qui arrive en premier dans les besoins, avec en arrière plan la question du poids du logement dans le budget des ménages et du reste à vivre.

Comme les autres, ces ménages souhaitent améliorer le confort de leur logement et pouvoir profiter davantage de la nature.

La question de l'adaptation du logement, pour des jeunes familles qui souhaitent peut être s'agrandir, est également une préoccupation pour près de 70% d'entre elles. A noter que ce besoin d'adaptation s'accompagne du désir d'accéder à la propriété pour près de 70% des locataires de ce profil.

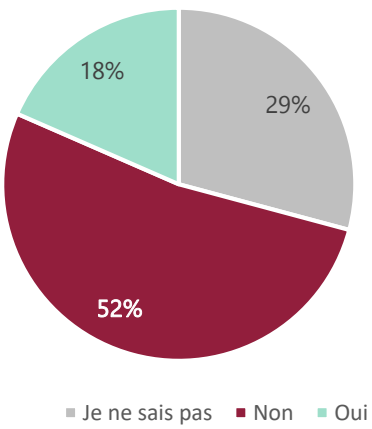
Cela pose la question de la capacité du parc de logement de la Vallée de l'Hérault à répondre à ce besoin, du point de vue des prix du marché à la location comme à l'accession, mais aussi de la disponibilité de grands biens à la location.

« Top 3 » des besoins des familles modestes.



Besoins « importants » ou « très importants »

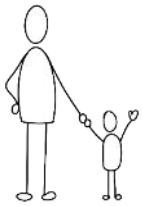
Pensez-vous qu'il y ait assez de logements destinés aux ménages modestes ?



52% des répondants estiment que la Vallée de l'Hérault ne dispose pas d'assez de logements pour répondre aux besoins des ménages modestes du territoire.

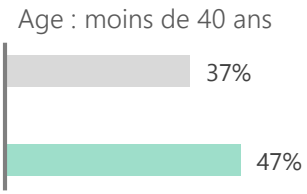
Familles monoparentales :
Avoir accès à un logement locatif de bonne qualité à loyer modéré.

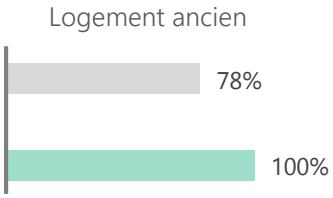
Qui sont-ils ?

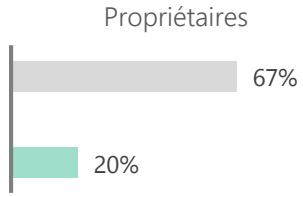


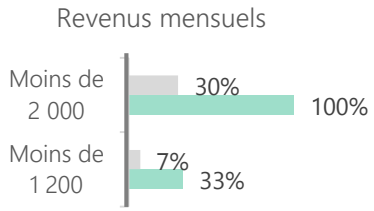
Total des répondants

Familles monoparentales









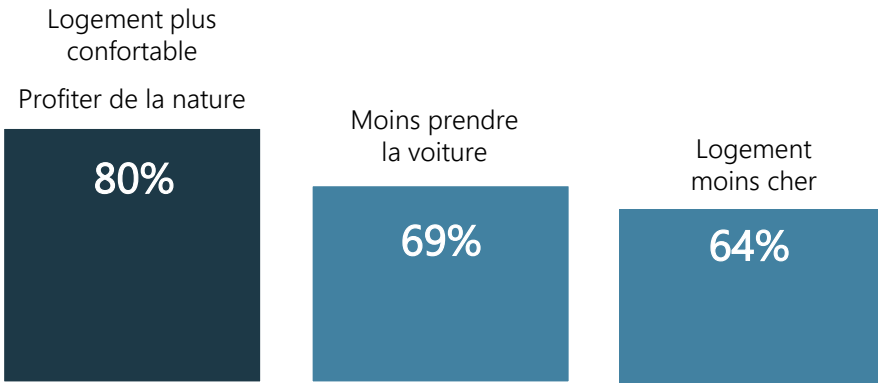
Les familles monoparentales sont plutôt des ménages jeunes (près de la moitié des répondants de ce profil ont moins de 40 ans), pour la grande majorité locataires de leur logement : seulement 20% de propriétaires. Leurs revenus sont plutôt bas puisque tous gagnent moins de 2 000 euros par mois, et un tiers moins de 1 200 euros par mois. La question du cout du logement est donc bien présente dans les principaux besoins de ces ménages.

Mais comme pour beaucoup de ménages, c'est avant tout la qualité du logement qui est pointée par ces répondants. Ce besoin d'une meilleure qualité et le risque du mal logement peut être accru pour ce profil du fait :

- Du prix des loyers qui ne permettent pas toujours à ces ménages aux revenus contraints d'accéder à des logements de bonne qualité ;
- De la surreprésentation des locataires dans cette catégorie, pour beaucoup logés dans du locatif privé qui ne répond pas toujours aux normes de confort ;
- Que ces personnes vivent toutes dans des logements anciens qui n'ont pas toujours fait l'objet de travaux d'adaptation et d'isolation.

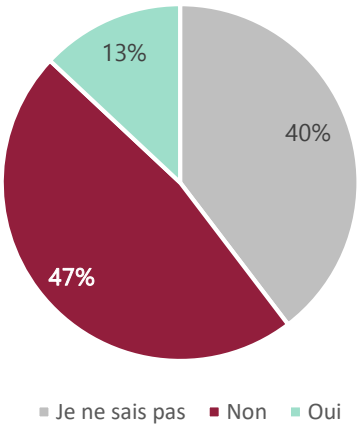
Enfin, ces familles aspirent à un cadre de vie plus apaisé où il est facile de profiter de la nature, sans pour autant être tributaire de la voiture.

« Top 3 » des besoins des familles monoparentales.



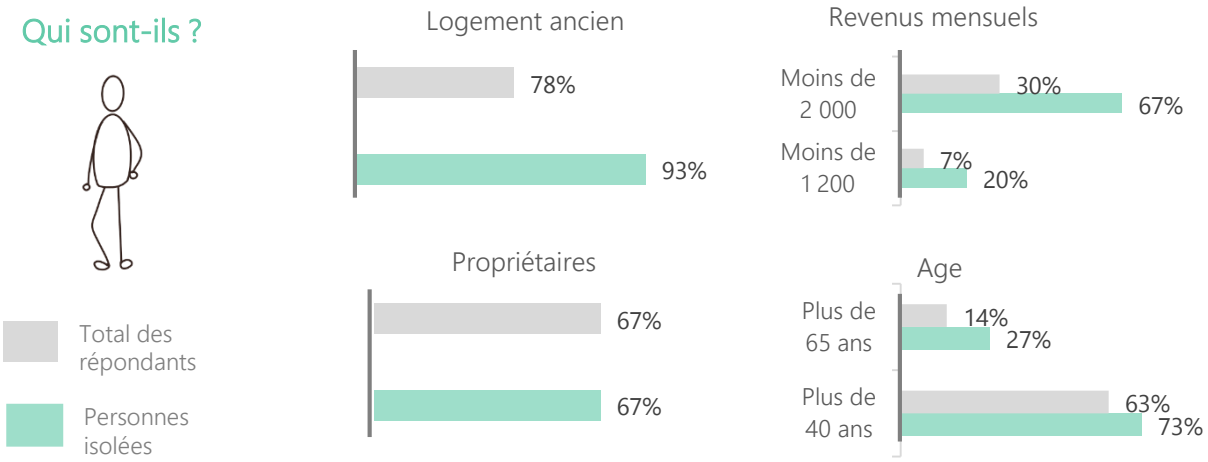
Besoins « importants » ou « très importants »

Pensez-vous qu'il y ait assez de logements destinés aux familles monoparentales ?



47% des répondants estiment que la Vallée de l'Hérault ne dispose pas d'assez de logements pour répondre aux besoins des familles monoparentales présentes sur le territoire.

Personnes seules :
Réhabiliter son logement à peu de frais.



Les personnes isolées sont plutôt des ménages de plus de 40 ans dont on peut supposer que les enfants sont déjà partis du foyer familial, voire des retraités. De fait, près de 70% sont déjà propriétaires. Comparés aux autres ménages, leurs besoins s'expriment globalement moins fortement : s'ils se retrouvent dans les priorités des autres ménages de la Vallée de l'Hérault, ces besoins semblent moins urgents avec au maximum 67% pour le confort du logement.

C'est bien ce besoin qui arrive en tête pour ces ménages qui ont investis notamment les centre-villes et centre-bourgs (67% d'entre eux y habitant) et vivent à 93% dans des logements anciens.

Pour beaucoup, c'est donc la réhabilitation de leur propre bien qui se pose, dans les limites d'un budget nécessairement contraint pour un ménage d'une seule personne (67% vivent avec moins de 2 000€ et 20% avec moins de 1 200€).

La question du prix du logement se pose aussi, mais surtout pour les répondants de ce profil qui sont locataires (100% des locataires de ce profil expriment un besoin « important » ou « très important » d'avoir accès à un logement moins cher).

« Top 3 » des besoins des personnes seules.

Besoins « importants » ou « très importants »

L'enjeu spécifique de l'accession à la propriété : Permettre à tous les ménages d'avancer dans leur parcours résidentiel

58% des locataires veulent devenir propriétaires

Dont

- 74% des familles ou familles monoparentales.
- 71% des ménages dont les revenus totaux sont inférieurs à 3000 € par mois.
- 42% des ménages dont les revenus totaux sont inférieurs à 2000 € par mois.

Près de 60% des locataires qui ont répondu à l'enquête expriment le souhait de pouvoir devenir propriétaires. Etant donné le peu d'offre locative sur le territoire, le fait de permettre à ces ménages d'accéder à la propriété recouvre donc un double enjeu :

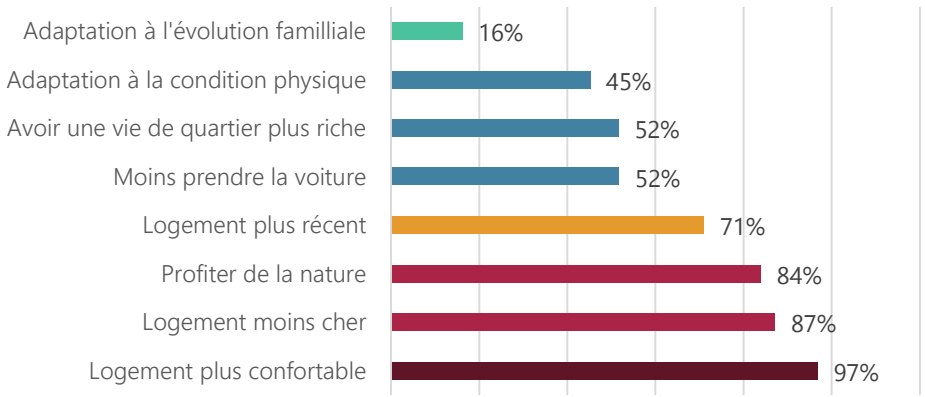
- Leur permettre d'avancer dans leur « parcours résidentiel » ;
- Libérer des logements locatifs pour les ménages modestes qui en ont le plus besoin.

Pour ces répondants, le fait de pouvoir posséder son propre logement répondrait avant tout au besoin d'améliorer la qualité de leur logement tout en maitrisant son cout. Cette question du confort est particulièrement présente puisque quasiment tous ces ménages (97%) expriment le souhait de pouvoir avoir accès à un meilleur logement de ce point de vue.

Avec la conjoncture actuelle (hausse des prix - notamment en Vallée de l'Hérault – et difficulté d'accès au crédit), l'accession à la propriété est de plus en plus difficile, d'autant que la plupart de ces ménages dispose de revenus contraints, voire modestes. Ainsi, 71% des locataires qui disposent de moins de 3 000 euros par mois pour l'ensemble du ménage souhaitent devenir propriétaire, et 42% de ceux qui ont des revenus mensuels inférieurs à 2 000 euros.

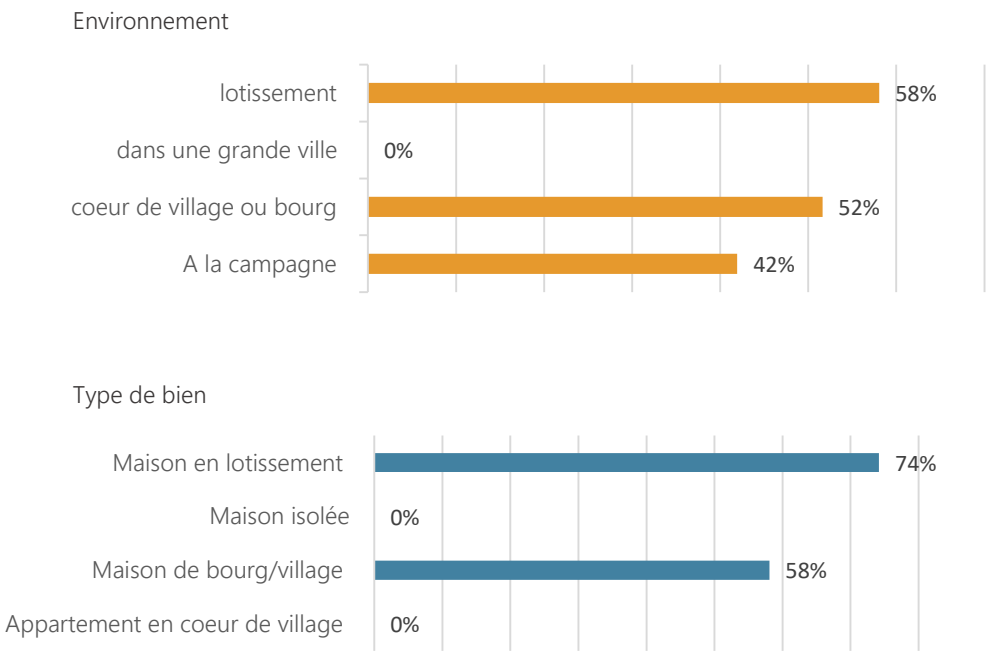
Si vous deviez déménager,
Votre nouveau logement serait l'occasion de vous permettre de…

Besoins des locataires souhaitant accéder à la propriété.



Si vous deviez déménager,
Ce serait pour habiter... (plusieurs réponses possibles)

Réponse des locataires souhaitant accéder à la propriété



Si la maison en lotissement reste une option plutôt plébiscitée par les répondants (71% souhaitent d'ailleurs avoir accès à un logement plus récent, ce qui oriente souvent vers ce type de solution), les maisons de bourg ou de village séduisent aussi une grande partie des personnes qui souhaitent devenir propriétaires.

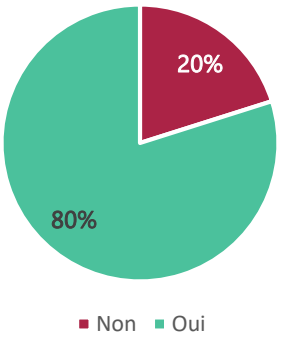
De nouvelles façons d'habiter pour faire face à la crise du logement.

Outre la réhabilitation du parc ancien qui permet d'améliorer l'offre et de remettre des logements vacants sur le marché, des solutions existent pour contribuer à faire face à la crise du logement qui touche la Vallée de l'Hérault comme ailleurs en France.

Certaines demandent de repenser notre rapport au logement ce qui peut constituer un frein pour certaines personnes, mais force est de constater que les répondants se montrent pour leur part plutôt ouverts à ces nouvelles propositions.

Pensez-vous que ce type de logement serait pertinent dans la vallée de l'Hérault ?

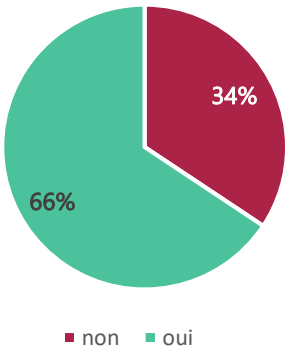
L'habitat participatif



80% des répondants pensent que **l'habitat participatif** aurait sa place dans la Vallée de l'Hérault. Ce mode d'habiter de plus en plus répandu en France permet à ceux qui souhaitent vivre dans un logement collectif convivial de réduire de cout de l'accession à la propriété tout en gagnant de la surface habitable grâce aux espaces partagés et du confort grâce à des procédés constructifs souvent très qualitatifs et des espaces extérieurs généreux

NB : L'habitat participatif peut aussi se décliner en logements locatifs, logements locatifs sociaux ou mixtes (locatifs et propriété).

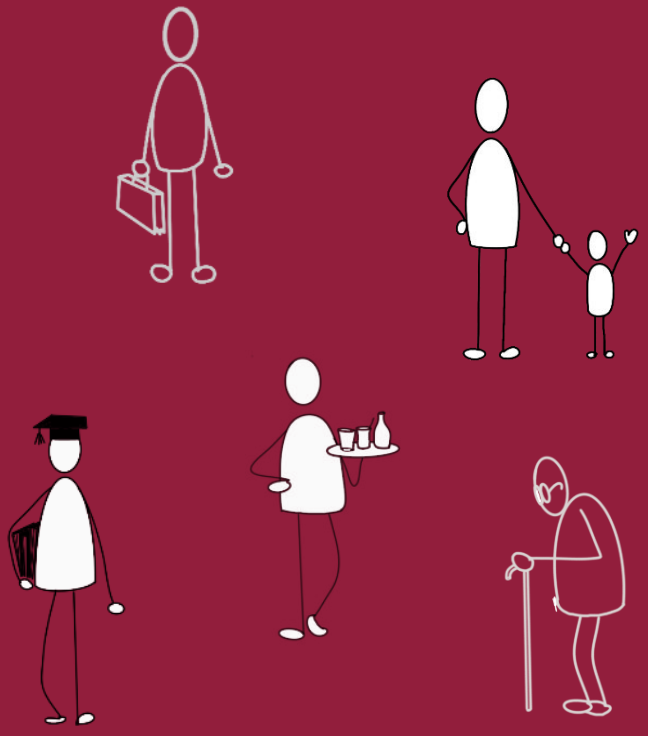
La vente en Bail Réel solidaire



66% des répondants considèrent que la **vente en Bail Réel Solidaire** est une solution pertinente pour faciliter l'accession à la propriété sur le territoire. Ce chiffre atteint 78% si l'on ne prend en compte que les personnes qui ne sont pas déjà propriétaires (potentiels primo-accédants).

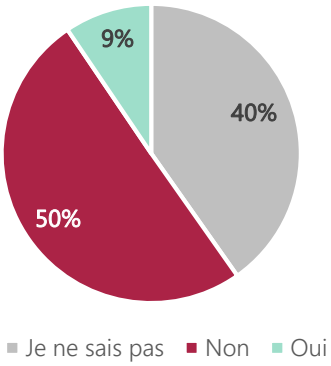
Il s'agit d'un procédé par lequel les personnes deviennent propriétaires uniquement du bien immobilier, dissocié du terrain. Le foncier est financé à travers le paiement d'une redevance mensuelle très réduite. Au final cela permet d'accéder à la propriété à des prix très réduits par rapport à l'accession classique.

REPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES



Loger les jeunes grâce à des logements peu chers et facilitant la mobilité.

Pensez-vous qu'il y ait assez de logements destinés aux jeunes ?



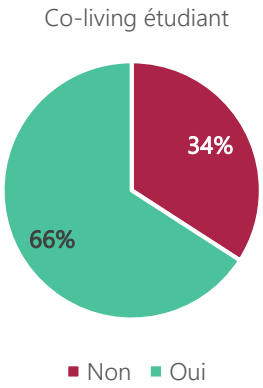
50% des personnes qui ont répondu à l'enquête estiment que le territoire manque de logements pour accueillir les jeunes.

Ces derniers ont en effet des besoins spécifiques liés au fait qu'ils sont souvent en formation ou en début de carrière ce qui implique des revenus (très) contraints et une forte mobilité. De fait, l'accueil de ce public nécessite :

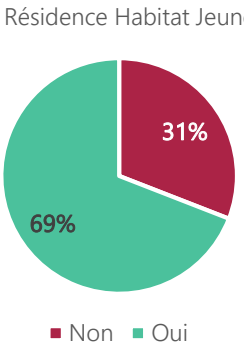
- des logements disponibles rapidement,
- Des baux courts et flexibles,
- Des solutions meublés,
- Des logements peu chers,
- Un accompagnement spécifique pour les jeunes en difficulté.

Plusieurs solutions existent pour satisfaire ces besoins.

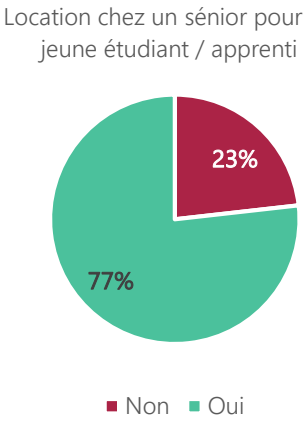
Pensez-vous que ce type de logement serait pertinent dans la vallée de l'Hérault ?



Les répondants estiment pour 66% que la présence sur le territoire de **co-living étudiant** pourrait répondre à une partie du besoin des jeunes de la Vallée de l'Hérault. Ce type de résidence est réservé aux étudiants. Il comprend des logements privatifs et des espaces de vie partagés ainsi qu'une conciergerie. Le prix de ces résidences peut varier selon le bailleur qui loue les logements et les services associés.



Les **résidences habitat jeunes** sont une solution pertinente pour 69% des personnes qui ont répondu à l'enquête. Ce type de résidence est réservé aux jeunes moins de 25 ans. Il comprend des logements privatifs et des espaces de vie partagés ainsi que la présence d'un.e animateur.ice sur place qui peut accompagner les jeunes en difficulté dans leur projet professionnel, la recherche d'un logement plus pérenne...

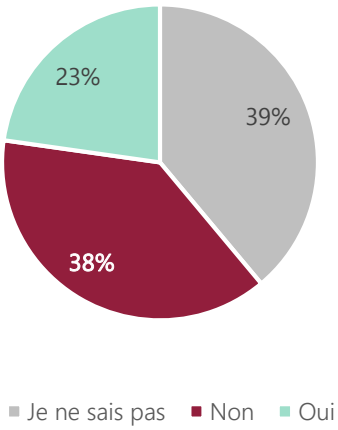


La location d'une chambre chez un sénior pour un jeune, plébiscitée par 77% des répondants, permet de répondre à un double besoin :

- celui des jeunes en mobilité qui ont besoin de logement meublé, temporaire et peu cher pour une formation ou un contrat de courte durée ou en alternance ;
- Celui des séniors qui vivent dans de grandes maisons, qui peuvent avoir besoin d'un petit complément à leur retraite et de compagnie pour se sentir moins isolés et/ou plus en sécurité.

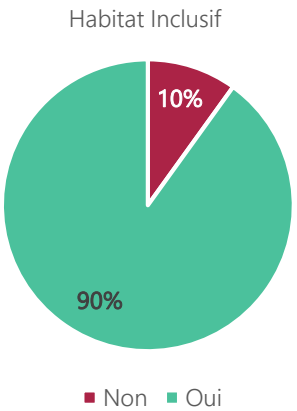
Proposer des alternatives à l'EHPAD pour les séniors autonomes.

Pensez-vous qu'il y ait assez de logements destinés aux séniors ?



Le logement sénior ne parait pas être une problématique majeure du territoire. Et pour cause, la population de la Vallée de l'Hérault est de plus en plus jeune, avec l'arrivée de nombreuses familles qui viennent rajeunir la courbe démographique. Malgré tout, 38% des répondants estiment que le territoire ne dispose pas d'assez de logements adaptés aux besoins des séniors.

Pensez-vous que ce type de logement serait pertinent dans la vallée de l'Hérault ?



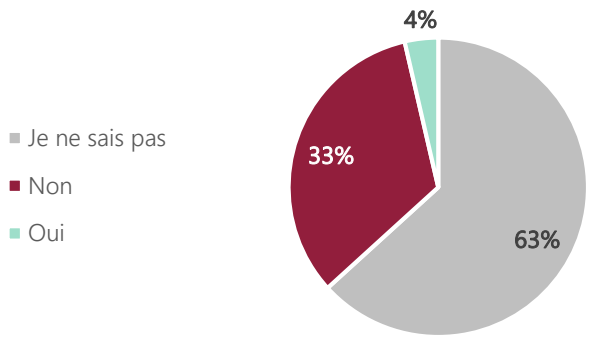
L'habitat inclusif est une solution de logement largement plébiscitée par les répondants puisque 90% estiment que c'est une solution pertinente.

Ce type d'habitat qui se développe partout en France est destiné aux séniors autonomes qui souhaitent avoir un logement adapté à l'avancée en âge, associé à des espaces de convivialité. Il offre des logements individuels locatifs à loyer modérés ainsi que des espaces partagés entre les locataires de la résidence. Il prévoit en outre la présence d'un.e animateur.ice sur certaines plages horaires.

La location d'une chambre chez un sénior pour un jeune est une autre solution à destination des séniors, que les répondants jugent pertinente à 77% (cf. Ci-dessus).

De l'hébergement d'urgence pour les personnes victimes de violences familiales.

Pensez-vous qu'il y ait assez de logements destinés aux personnes victimes de violences intrafamiliales ?



Si beaucoup de personnes ne se prononcent pas au sujet du logement des personnes victimes de violences au sein de leur foyer, 33% des répondants estiment que la Vallée de l'Hérault doit se doter de solutions pour accueillir ces personnes.

Le besoin correspond donc à des hébergements provisoires, disponibles en urgence et pouvant accueillir des adultes, souvent des femmes, éventuellement accompagnés d'enfants. Cet hébergement doit être adossé à un accompagnement de travailleur sociaux, de professionnels de santé et/ou d'associations spécialisées pour accueillir les personnes et les aider à rebondir après les traumatismes physiques et psychologiques subis.