

Les logements vacants dans le département de l'Hérault

©MT[L] – Fondation Abbé Pierre – CNRS – Juin 2015

Avec 38 000 logements en 2012 (INSEE) la zone d'étude compte pour 5,8% du total du département soit un rapport comparable à celui de sa population (5,7%). Par contre on y dénombre plus de 4 000 logements vacants soit 8,4% du total du département. Cet indicateur est significatif des tensions sur le marché des biens immobiliers (lorsque la demande est forte la vacance diminue et *vice versa*) et des tendances héritées ou prospectives.

La zone de Bédarieux dispose d'un parc de logements statistiquement supérieur aux besoins de la population résidente : plus de 15 000 logements recensés pour moins de 22 000 habitants soit pour 34,3% de la population de l'aire d'étude 39,9% du parc résidentiel en logements. Rien d'étonnant à ce que les logements vacants y soient les plus nombreux, plus de 1 700, soit 43,3% des logements vacants de la zone d'étude et un taux de vacance local de 11,6%. L'histoire industrielle des bourgs et petites villes de la région de Bédarieux explique cet héritage et la vacance importante liée aux fermetures d'usines.

La CC du Lodévois-Larzac — 23,7 % de la population totale de l'aire d'étude — compte 24,4% des logements et un chiffre comparable de logements vacants (23,3%). Ceci génère une tension sur le marché des biens immobiliers et le taux de vacance (10,2% des logements) y est surtout liée à la structure du parc résidentiel : les logements les plus dégradés restent vacants. La zone de Clermont-l'Hérault qui représente 42% de la population de l'aire d'étude compte 35,7% des logements et 33,4% des logements vacants. Le taux de vacance (10%) y est le plus faible de l'aire d'étude. Le marché de l'immobilier est par suite nettement tendu et relève d'une demande périurbaine. Celle-ci explique le niveau des prix et les caractéristiques propres de ce marché.

La carte nuance ces approches au niveau des communes, donnant l'idée de corrélations entre la taille de la commune et le taux de vacance. C'est d'autant plus vrai pour les trois petites villes, lesquelles regroupent à elles trois le tiers des logements (12 700) mais près de la moitié des logements vacants (47,4%, soit plus de 1 900 logements). Chacune compte plus de 600 logements vacants, Bédarieux approchant les 700. Le taux de vacances y est particulièrement élevé, à Bédarieux (17,4%), à Lodève (15,3%) et même à Clermont-L'Hérault (13,2%).

La vacance est donc accusée au sein de l'aire d'étude dans les petites communes certes, mais plus encore dans les villes centres et notamment à Bédarieux où l'impression d'inconfort s'impose dans le centre ville. Clermont-l'Hérault paraît en revanche plus dépendante des formes d'urbanisation contemporaine.