

En ex-Languedoc-Roussillon, plus de 8 300 nouveaux logements nécessaires chaque année



© [Unam](#)

Croissance démographique, renouvellement du parc, phénomène de décohabitation* ou vieillissement de la population. En ex-Languedoc-Roussillon, ces évolutions représentent un besoin de 8 317 nouveaux logements par an selon une étude inédite de l'[Unam](#) (Union nationale des aménageurs) et de l'Espi (École supérieure des professions de l'immobilier) portant sur la spatialisation des besoins en logement en ex-Languedoc-Roussillon d'ici à 2030. Présenté le 24 septembre, ce document évoque leur concentration au sein de l'agglomération de Montpellier « *et, secondairement, de Perpignan ou des coteaux languedociens* » compte tenu d'un « *effet démographique significatif au sein de ces zones.* »

Contre-vérités

L'étude pointe également « *quatre contre-vérités qui nuisent à un juste diagnostic pour traiter la crise (de l'immobilier, NDLR) qui est encore devant nous.* » En cause selon ses auteurs, « *une artificialisation modérée du territoire* », le fait qu'un logement vacant ne signifie pas forcément « *un logement disponible* », une baisse de la démographie ne réduisant pas forcément « *le besoin en logements* » et des opérations de reconversion de friches insuffisantes pour répondre aux besoins en foncier. Au-delà de l'évolution démographique, « *il existe un desserrement des ménages fort au sein des espaces ruraux, montagneux et des littoraux du fait du vieillissement de la population* », avec davantage de foyers isolés. « *C'est aussi en partie le cas au coeur de Montpellier ou Nîmes, du fait de la décohabitation - jeunes étudiants, ménages séparés -, nécessitant plus de logements* », indique l'Unam Autre constat, « *les besoins liés à la croissance du stock de résidences secondaires accentuent la tension du marché*

en montagne » et, secondairement, en zone côtière. Plus largement, ces besoins en nouveaux logements représentent 16,4 % du parc existant en ex-Languedoc-Roussillon et près de 30 % de celui de la métropole de Montpellier pour la période 2022 - 2030. Leur réalisation devrait mobiliser 40 % du foncier disponible, toujours selon cette étude.

Idées reçues

« Durant les 30 dernières années, contrairement aux idées reçues, ce ne sont pas les métropoles qui ont accueilli la croissance démographique en France, mais leur périphérie », analyse François Rieussec, président de l'Unam. Cette illusion d'optique a provoqué une véritable impensée urbaine faite de dispersion et de mitage du territoire dans le diffus. Loin de la logique de planification. Nous en payons aujourd'hui le prix : absence de maillage de services publics et parapublics, isolement, réseaux énergétiques mal dimensionnés, pendulaires prisonniers des bouchons, manque de mixité sociale, absence de commerces de proximité... » L'Unam fédère 300 acteurs spécialisés dans l'aménagement foncier. En Occitanie, l'organisation professionnelle est présidée par Philippe Roussel.

David Danielzik / danielzik@lalettrem.net