

Observatoire départemental de l'Habitat

**Analyse de l'offre et de la
demande de logements sur la
commune de Lodève**

SYNTHESE DES DONNEES

Après une phase de construction assez faible cette dernière décennie sur le territoire de la communauté de communes du Lodévois Larzac, elle se relance avec un phénomène de densification sur la ville centre.

Le territoire est relativement attractif avec un solde migratoire qui compense le solde naturel négatif sur Lodève. Il le surpasse sur le reste de la communauté de communes qui atteste d'une évolution annuelle de presque 1% par an.

La vacance est marquée sur Lodève.

Si les maisons sur Lodève représentent 40% du parc, elles ne prennent part que 20% de la vacance structurelle.

De même sur les grands logements (T5 et plus) qui représente près de 20% du parc privé Lodévois mais qui ne prennent part qu'à 7% de la vacance structurelle.

Le marché de l'accession :

Le prix de vente des maisons anciennes augmente à Lodève, montant en 2021 à un prix médian de 201 000€

Le marché des appartements anciens est stabilisé en dessous de 1000€ du m².

Trop peu de volume sur le marché du neuf soumis au secret statistique.

Les ménages aisés et très aisés du territoire vont avoir des budgets compatibles avec le marché de l'accession, la relative dynamique du marché en témoigne.

En revanche, le volume de transactions de grands appartements et de maisons témoigne d'un déficit de l'offre sur ce segment de logements.

On observe un net vieillissement de sa population et une mauvaise adaptation des logements adaptés à cette tranche d'âge.

Pistes d'actions

- ✓ Favoriser les trajectoires résidentielles des ménages en particulier pour les seniors
- ✓ Compléter l'offre avec de grands logements comme une alternative à l'installation à l'extérieur de la ville pour les familles
- ✓ Participer à la promotion d'une forme d'habitat plus durable tout en préservant le cadre de vie.

La demande

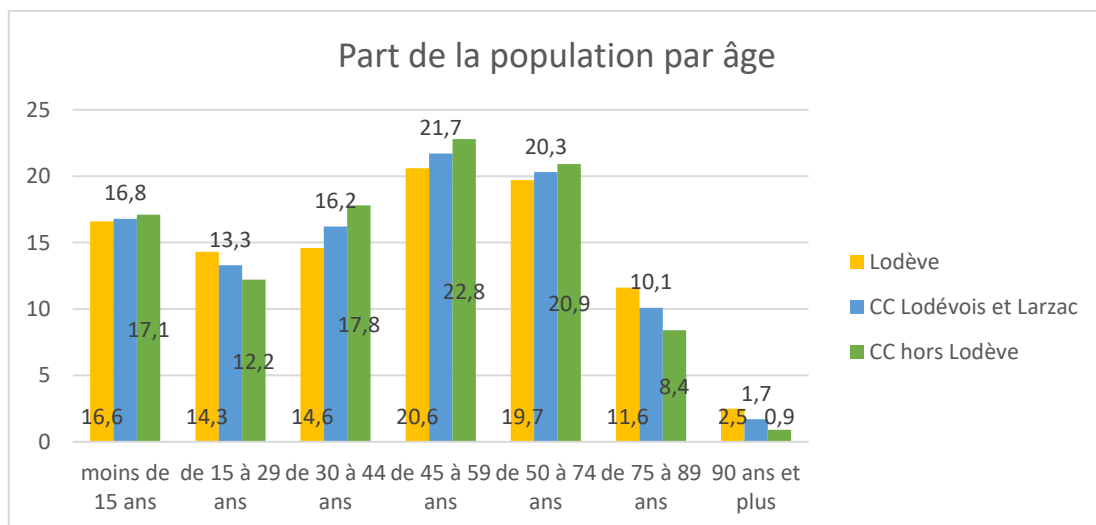
Population : une démographie positive sur le Lodévois

Sur Lodève, la démographie est stagnante entre 2014 et 2020, malgré un solde naturel négatif. Lodève et son territoire sont attractifs : la CC hors Lodève enregistre même une démographie positive de presque 1% par an.

Indicateurs	Lodève	CC Lodévois et Larzac	CC hors Lodève
Population 2020	7382	14792	7410
Population 2014	7381	14419	7038
Population 2009	7361	13861	6500
Evolution de population entre 2014 et 2020	1	373	372
Evol. de la pop. en moy an. 2014-2020	0	0,4	0,9
Solde naturel 2014-2020 (nb)	-248	-266	-18
Solde migratoire apparent 2014-2020 (nb)	249	639	390

Pyramide des âges :

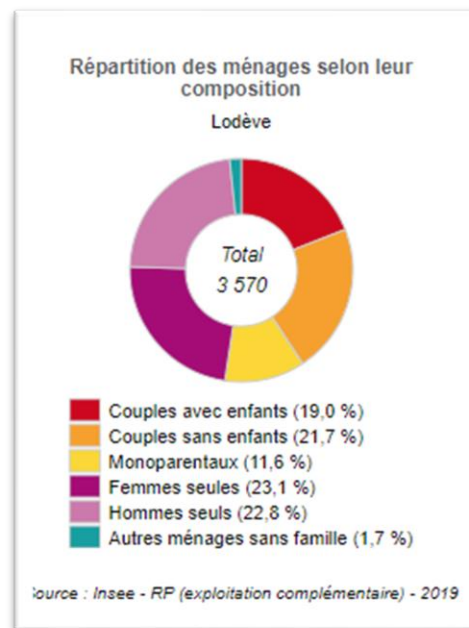
Les seniors (plus de 75 ans) sont sur-représentés sur Lodève au contraire de la tranche intermédiaire (30-60 ans). Il est intéressant de noter la présence également de jeunes (scolaires ou jeunes actifs) à Lodève. La différence territoriale entre Lodève et le reste du territoire n'est pas très marquée.



	Nombre			%		
	Lodève	CC Lodévois et Larzac	CC hors Lodève	Lodève	CC Lodévois et Larzac	CC hors Lodève
moins de 15 ans	1243	2486	1243	16,6	16,8	17,1
de 15 à 29 ans	1071	1957	886	14,3	13,3	12,2
de 30 à 44 ans	1092	2387	1295	14,6	16,2	17,8
de 45 à 59 ans	1542	3201	1659	20,6	21,7	22,8
de 50 à 74 ans	1472	2995	1523	19,7	20,3	20,9
de 75 à 89 ans	869	1484	615	11,6	10,1	8,4
90 ans et plus	188	256	68	2,5	1,7	0,9
Total	7477	14764	7287	100	100	100

Typologie des ménages :

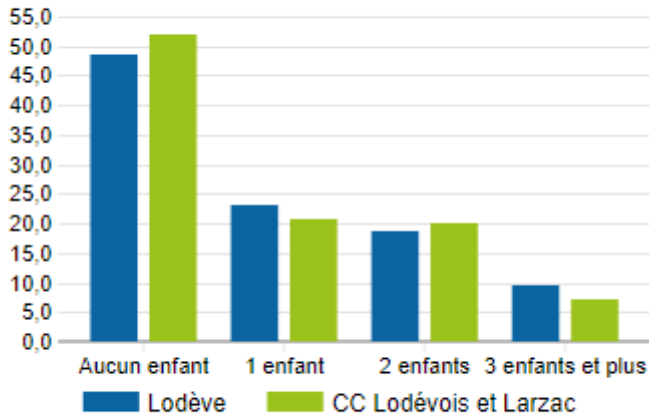
Selon une trajectoire résidentielle classique, on retrouve plus de couples avec et sans enfants hors de Lodève et davantage de personnes seules et de familles monoparentales sur Lodève.



	Nombre			%		
	Lodève	CC Lodévois et Larzac	CC hors Lodève	Lodève	CC Lodévois et Larzac	CC hors Lodève
Monoparentaux	415	715	300	11,6	10,4	9,1
Femmes seules	825	1401	576	23,1	20,4	17,5
Couples sans enfants	775	1820	1045	21,7	26,5	31,7
Couples avec enfants	680	1441	761	19	21	23,1
Hommes seuls	815	1342	527	22,8	19,5	16
Autres ménages sans famille	60	150	90	1,7	2,2	2,7
Total	3570	6870	3300	100	100	100

Part des familles

Part des familles selon le nombre d'enfants de moins de 25 ans

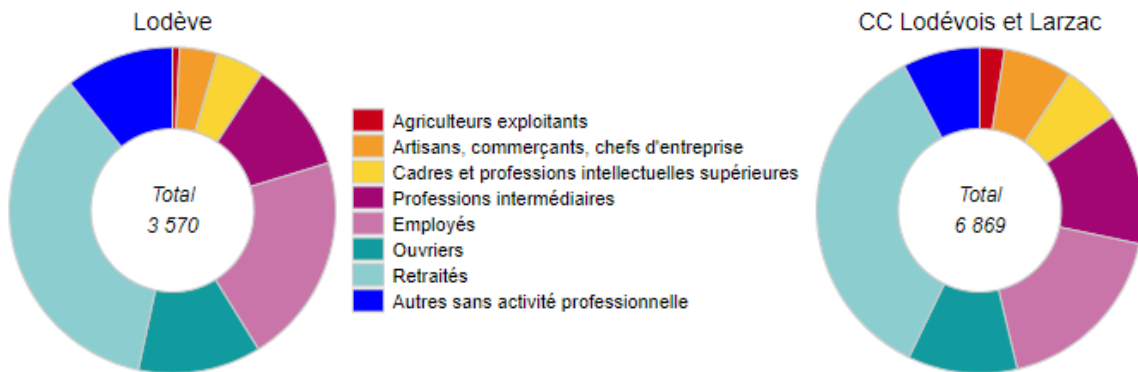


Source : Insee - RP (exploitation complémentaire) - 2019

CSP

On note une disparité dans la répartition territoriale en fonction des CSP. Les ouvriers et employés sont sur-représentés à Lodève, quand les agriculteurs, les artisans, les cadres et les professions intermédiaires sont attirés à l'extérieur.

Répartition des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

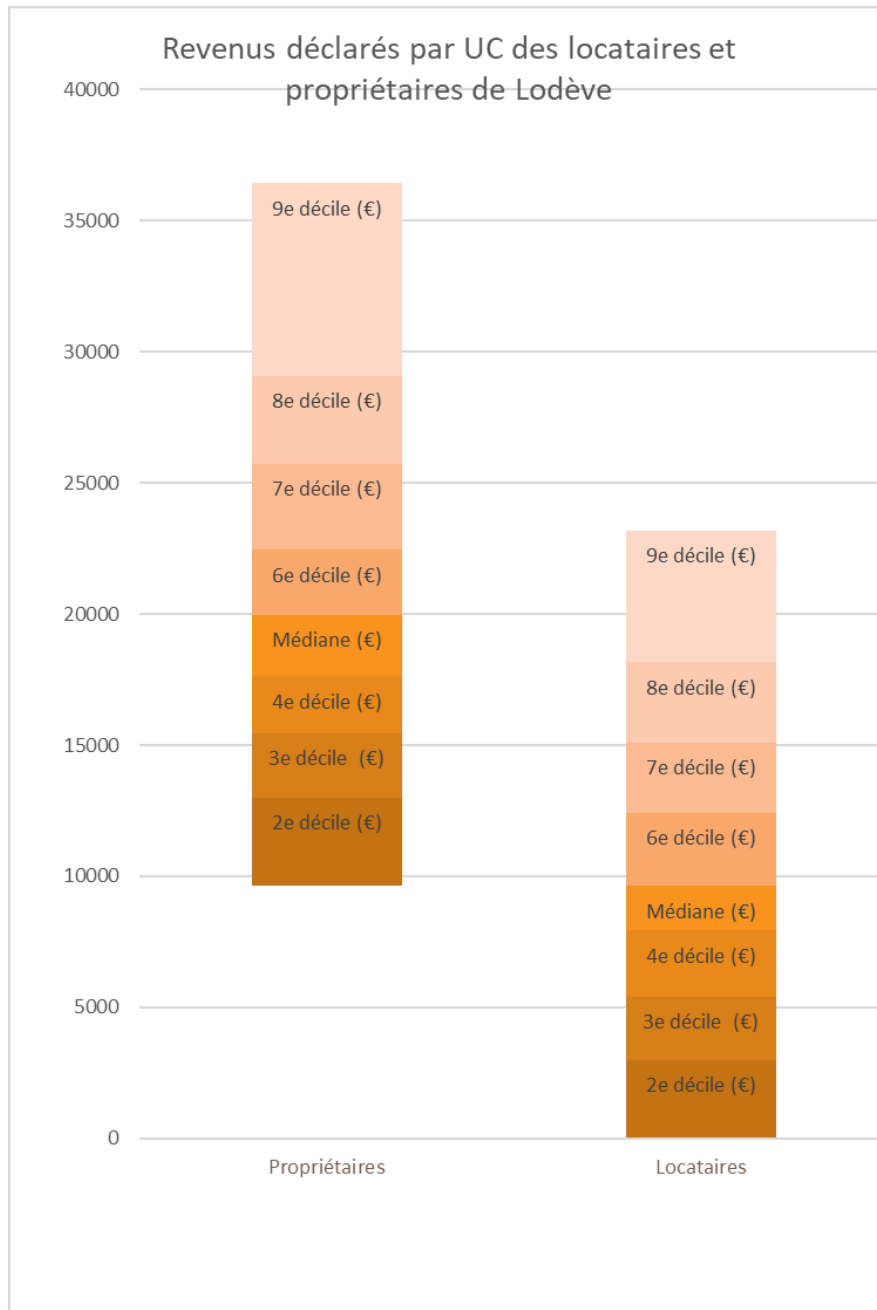


Source : Insee - RP (exploitation complémentaire) - 2019

	Nombre			Part		
	Lodève	CC Lodévois et Larzac	CC hors Lodève	Lodève	CC Lodévois et Larzac	CC hors Lodève
Agriculteurs exploitants	30	232	202	1,3	4,4	6,9
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	176	619	443	7,6	11,8	15,2
Cadres, professions intellectuelles	196	527	331	8,4	10,1	11,3
Professions intermédiaires	507	1262	755	21,8	24,1	25,9
Employés	974	1734	760	41,9	33,1	26
Ouvriers	442	869	427	19	16,6	14,6
Total	2324	5242	2918			

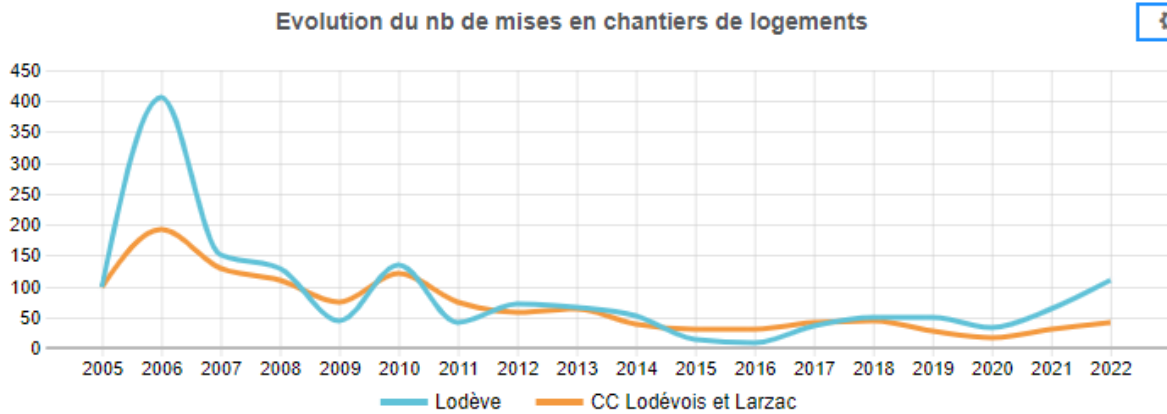
Revenus par Unité de Consommation des ménages locataires et propriétaires sur Lodève

A Lodève, moins de la moitié des ménages sont propriétaires de leur logement.

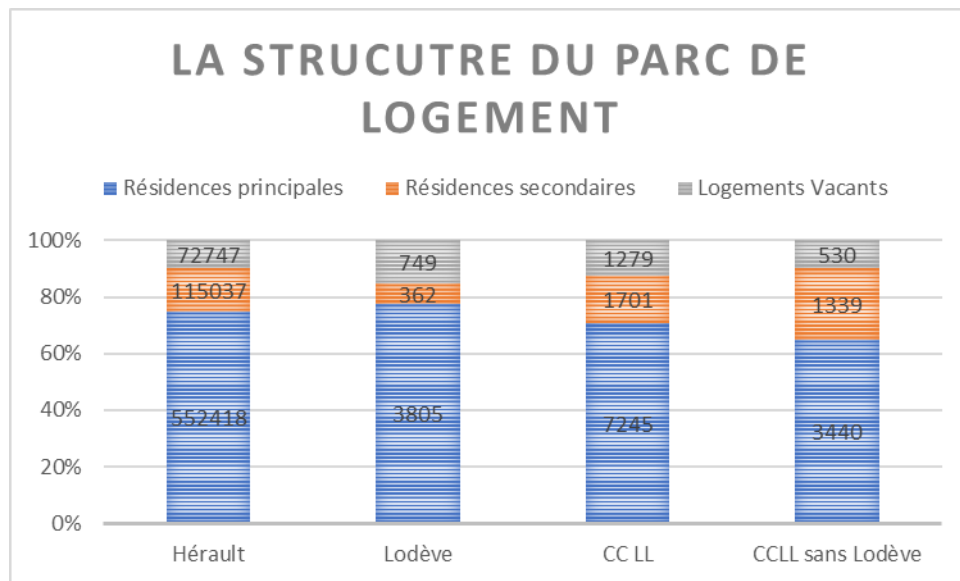


L'offre :

Après une phase de construction assez faible cette dernière décennie, elle se relance avec un phénomène de densification sur la ville centre.



Source : Sit@del - date réelle

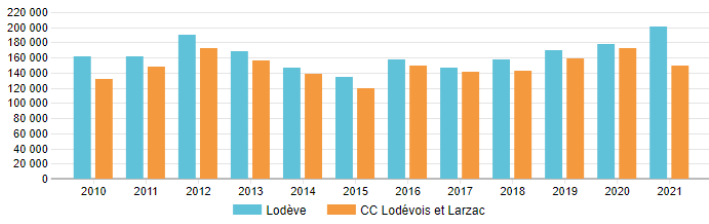


Le marché de l'accession :

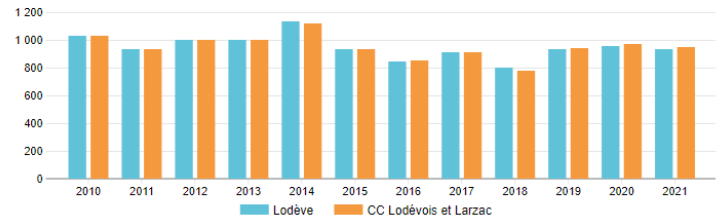
Le prix de vente des maisons augmente à Lodève, montant en 2021 à un prix médian de 201 000€

Le marché des appartements anciens est stabilisé en dessous de 1000€ du m2.

Prix de vente médian des maisons de plus de 2 ans (en €)



Prix de vente au m² médian des appartements de plus de 2 ans (en €)



Volume et prix médian

