

PROGRAMME LOCAL DE **2019/2024** L'HABITAT

Document adopté par
le Conseil de Métropole du 18 novembre 2019



Montpellier
Méditerranée
métropole

Sommaire

1 Cadre et élaboration du Programme Local de l'Habitat (2019-2024)	5
2 Synthèse du diagnostic	9
3 Document d'orientations	47
orientation 1	48
Soutenir une production diversifiée de logements	
axe 1. Poursuivre l'effort de production de logements	
orientation 2	50
Développer le logement social et abordable	
axe 1. Soutenir la production en logements locatifs sociaux	
axe 2. Agir sur tous les leviers pour produire du logement en accession abordable	
axe 3. Élargir l'offre en logement locatif intermédiaire (privé et social) sur la Métropole de Montpellier	
orientation 3	54
Agir en faveur de l'équilibre territorial	
axe 1. Répartir l'ensemble de l'offre de logements de manière équilibrée sur le territoire	
axe 2. Agir en faveur de l'équilibre de peuplement dans le centre de la métropole	
orientation 4	55
Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant	
axe 1. Poursuivre les efforts d'amélioration du parc existant (privé et public)	
axe 2. Faciliter la maîtrise et la régulation du foncier, notamment en faveur du logement social et abordable	
orientation 5	56
Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques	
axe 1. Diversifier les parcours résidentiels des jeunes selon leur situation	
axe 2. Adapter l'offre pour les seniors et les personnes en situation de handicap	
axe 3. Renforcer l'offre de places en hébergement d'insertion et d'urgence pour les personnes les plus défavorisées	
axe 4. Répondre aux obligations du SDAHGV et favoriser l'accompagnement social des gens du voyage	
orientation 6	57
Faire vivre la politique de l'habitat	
axe 1. Assurer la connaissance, l'animation, le suivi, l'évaluation et le pilotage du PLH	
4 Programme d'actions	
action 1	60
Agir sur l'ensemble des leviers pour favoriser la production de 5200 logements en moyenne par an de 2019 à 2024	
action 2	64
Contribuer à un aménagement et un habitat abordable et de qualité	
action 3	67
Soutenir la production de logements locatifs sociaux	
action 4	71
Mobiliser l'ensemble des leviers pour le développement d'une offre en faveur de l'accession abordable	
action 5	75
Développer une offre en logements locatifs intermédiaires	
action 6	77
Adapter l'offre de logements sociaux aux spécificités territoriales	
action 7	80
Agir en faveur de l'équilibre de peuplement à l'échelle de la Métropole	

action 8	82
Améliorer la qualité du parc locatif social existant et valoriser les quartiers prioritaires	
action 9	85
Renforcer les actions de rénovation du parc existant privé	
action 10	88
Intensifier le processus de requalification des copropriétés	
action 11	91
Renforcer et adapter l'offre à destination des jeunes (étudiants, en formation, actifs...)	
action 12	94
Répondre aux besoins des seniors et des personnes handicapées en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements	
action 13	97
Développer une offre en adéquation avec le besoin actuel en hébergement d'insertion et d'urgence	
action 14	101
Compléter les dispositifs en faveur des gens du voyage	
action 15	103
Observer et suivre la politique de l'habitat	
action 16	106
Piloter et animer le PLH	
5 Programme d'actions territorialisé	109
Baillargues	110
Beaulieu	114
Castelnau-le-Lez	118
Castries	122
Clapiers	126
Cournonsec	130
Cournonterral	134
Fabrigues	138
Grabels	142
Jacou	146
Juvignac	150
Lattes	154
Lavérune	158
Le Crès	162
Montaud	166
Montferrier-sur-Lez	170
Montpellier	174
Murviel-lès-Montpellier	180
Pérols	184
Pignan	188
Prades-le-Lez	192
Restinclières	196
Saint-Brès	200
Saint-Drézéry	204
Saint Geniès des Mourgues	208
Saint Georges d'Orques	212
Saint Jean de Védas	216
Saussan	220
Sussargues	224
Vendargues	228
Villeneuve-lès-Maguelone	232
6 Annexes	237
annexe 1	238
Les dispositions prévues par la Loi égalité & citoyenneté	
annexe 2	239
Principaux critères du classement pris en compte par l'ANAH pour les copropriétés	
annexe 3	240
Définition de l'ensemble des segments du marché immobilier (locatif et accession)	
Sigles et abréviations utilisés	242

1

**Cadre et élaboration
du Programme
Local de l'Habitat**
(2019-2024)



PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Une méthode en trois phases :

Un diagnostic partagé du territoire

- Observation statistique
- Exploration des études
- Consultation des acteurs

Des orientations élaborées en partenariat

- Élus et professionnels
- Pour une vision partagée du développement du territoire
- Tenant compte des réalités

Un programme d'actions

- Adapté aux moyens communautaires et communaux
- Pour une meilleure opérationnalité

**Une démarche visant à
construire un projet commun
entre acteurs
et élus du territoire**

LES DIFFÉRENTES ÉCHELLES D'ÉTUDE

Situer Montpellier Méditerranée Métropole par rapport à d'autres métropoles françaises

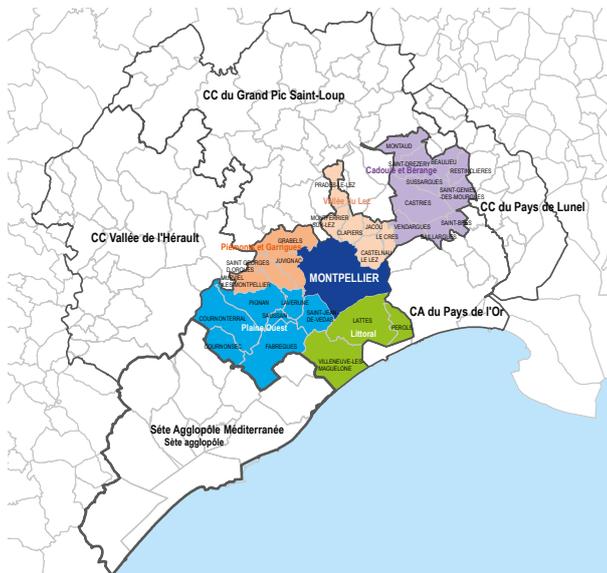
La Métropole de Montpellier est comparée aux principales métropoles françaises (Toulouse Métropole, Bordeaux Métropole, Eurométropole de Strasbourg, Rennes Métropole...)

Au 1^{er} janvier 2018, 22 métropoles pour renforcer l'alliance des territoires



● Intercommunalités qui possèdent le statut de métropole au 1^{er} janvier 2017

● Intercommunalités qui possèdent le statut de métropole au 1^{er} janvier 2018



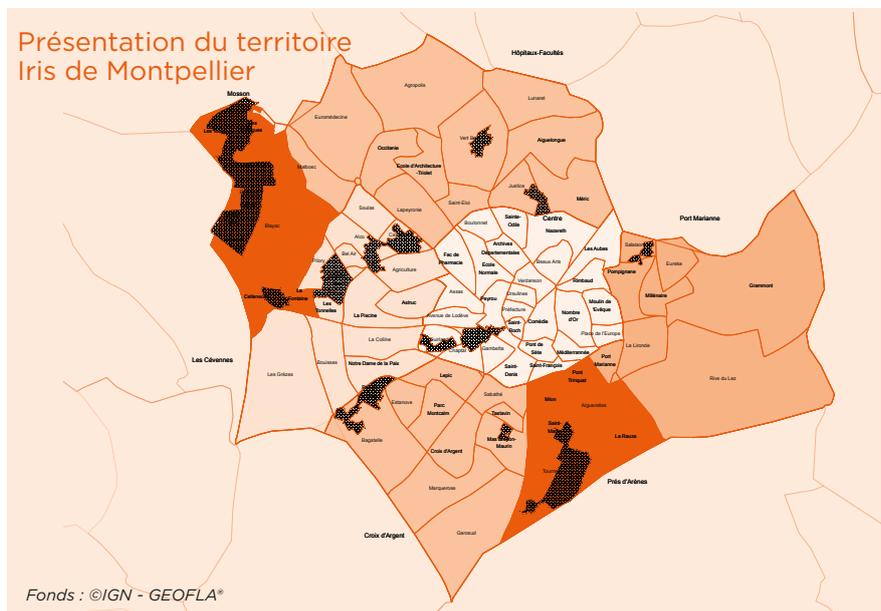
Resituer la Métropole de Montpellier dans son bassin résidentiel

Dans la même optique, la Métropole montpelliéraine est resituée à l'échelle de son bassin résidentiel (constitué des cinq EPCI limitrophes), afin de prendre en considération l'ensemble de son contexte territorial et de pouvoir observer des ruptures, des continuités, des liens avec les EPCI limitrophes.

Une approche par secteur à l'échelle de la Métropole et par quartier pour Montpellier

A l'échelle de la Métropole, une approche par secteur SCoT est développée, lorsque cela est pertinent, pour évaluer les dynamiques territoriales. A l'échelle de la ville centre, c'est une approche par grand quartier (regroupement d'iris, soit sept grands quartiers) et par QPV (soit 12 QPV) qui est favorisée.

Présentation du territoire Iris de Montpellier



Fonds : ©IGN - GEOFLA®

2

synthèse du diagnostic



UNE FORTE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

La Métropole la plus dynamique de France

Montpellier Méditerranée Métropole recense **457 839 habitants en 2015**.

De 2010 à 2015, le **taux de croissance démographique annuel de la Métropole s'établit à +1,85%** dont +1,53% pour Montpellier et +2,37% pour les communes de la Métropole hors Montpellier, correspondant à **8038 habitants supplémentaires par an** pour la Métropole dont 4057 à Montpellier.

Parmi les métropoles de France le plus dynamiques sur le plan démographique, Montpellier Méditerranée Métropole occupe la première place avec un taux de croissance annuel moyen de +1,9% observé entre 2010 et 2015.

Population municipale en 2015* et taux de croissance annuelle 2010-2015

Taux de croissance annuel 2010-2015

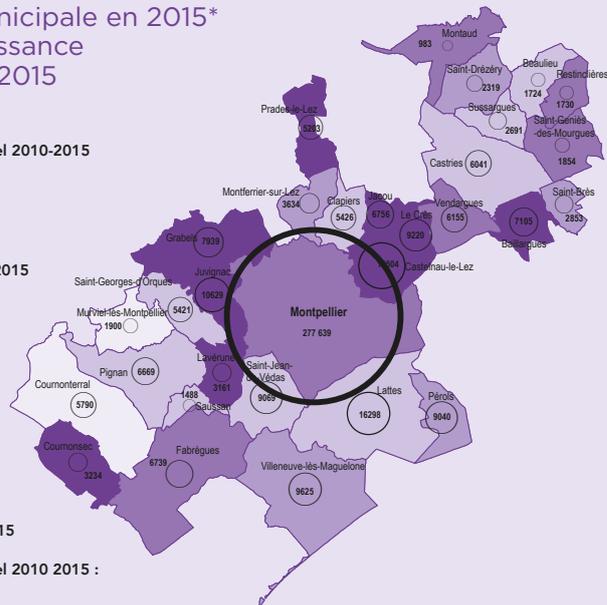
- inf. à 0%
- compris entre 0 et 1%
- compris entre 1 et 1,5%
- compris entre 1,5 et 2,5%
- sup. à 2,5%

Nombre d'habitants en 2015

○ 10 000

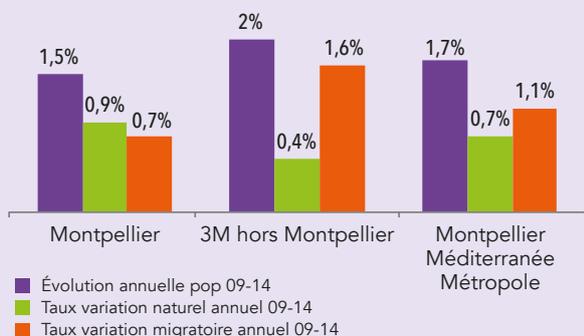
MMM :
457 839 habitants en 2015

Taux de croissance annuel 2010-2015 :
+1,85%



*Population légale au 1^{er} janvier 2018 - Réalisation : DHaPaR - SPDH - OT

Évolution annuelle de la population



Source : INSEE RP 2014 et 2009, traitements Eohs

Une attractivité démographique qui se renforce

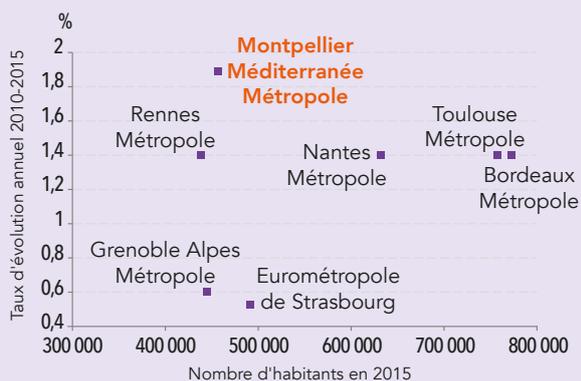
Le taux d'évolution de la population est en hausse par rapport à la période précédente en passant de 1,2% entre 1999 et 2009 à 1,9% entre 2010 et 2015.

Cette dynamique est surtout liée à une part plus importante d'arrivées extérieures, le taux de variation migratoire étant encore plus élevé que le taux de variation naturel sur la métropole (1,1% contre 0,7% par an entre 2009 et 2014).

Une croissance démographique plus marquée pour les communes hors Montpellier

La croissance démographique est nettement plus marquée sur les communes en dehors de Montpellier. L'augmentation démographique due au solde migratoire est, en 2014, de 0,7% sur Montpellier contre 1,6% sur la Métropole hors Montpellier.

Taux de croissance démographique annuel moyen entre 2010 et 2015



Source : INSEE

Une forte accélération de la croissance de la population sur l'arc nord-est de la Métropole

Sur la Vallée du Lez, le renforcement de la croissance démographique entre 1999/2009 et 2009/2014 est le plus important, passant de +0,6% à 3,7% sur la période récente (hausse essentiellement due aux flux migratoires). Sur les secteurs Piémonts et Garrigues et Cadoule et Bérange, la hausse est constatée, mais dans une moindre proportion.

UN GAIN DÉMOGRAPHIQUE MOINDRE EN CENTRE-VILLE DE MONTPELLIER QUE DANS LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

Un gain de population important sur les quartiers du sud est de Montpellier, en lien avec les ZAC

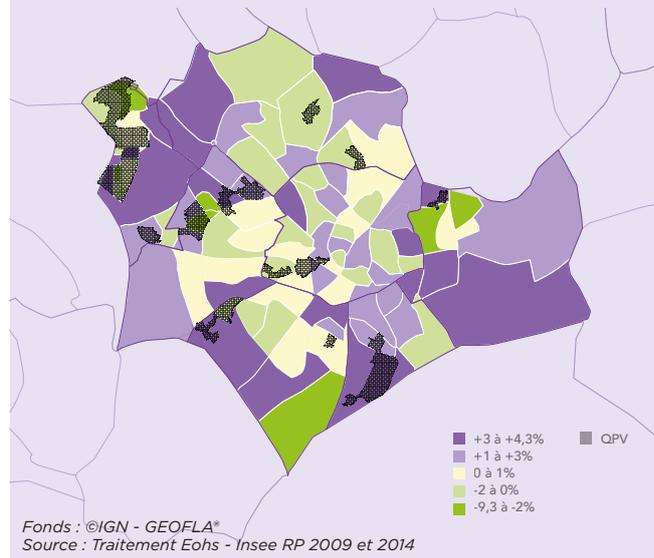
Sur la ville centre, les secteurs péri-centraux connaissent un gain de population important, notamment les quartiers du sud-est. En lien avec les différentes ZAC, Port Marianne, Près d'Arènes et Croix d'Argent connaissent un fort développement démographique. Malgré cette évolution, les quartiers Port Marianne et Près d'Arènes demeurent encore les moins peuplés de la ville.

Une dynamique démographique toujours importante mais qui devrait ralentir

Le pic de croissance à 1,9% qu'a connu la Métropole entre 2010 et 2015 ne devrait pas perdurer.

Selon le « scénario attractivité » du modèle de projection démographique de l'Insee (Omphale 2017), retenu par la Métropole, le taux de croissance annuel lissé devrait avoisiner 1,34% sur la durée du PLH (2019-2024). Ce tassement de la croissance s'expliquerait principalement par le ralentissement des apports migratoires occasionnés par l'évolution démographique des territoires d'origines. Ces populations vont à la fois vieillir et connaîtront une croissance moins soutenue qu'auparavant induisant ainsi une diminution des arrivées vers la Métropole. Selon ce scénario, la croissance démographique atteindrait un taux de croissance annuel d'1% d'ici 2040.

Évolution de la population entre 2009 et 2014 - Iris de Montpellier

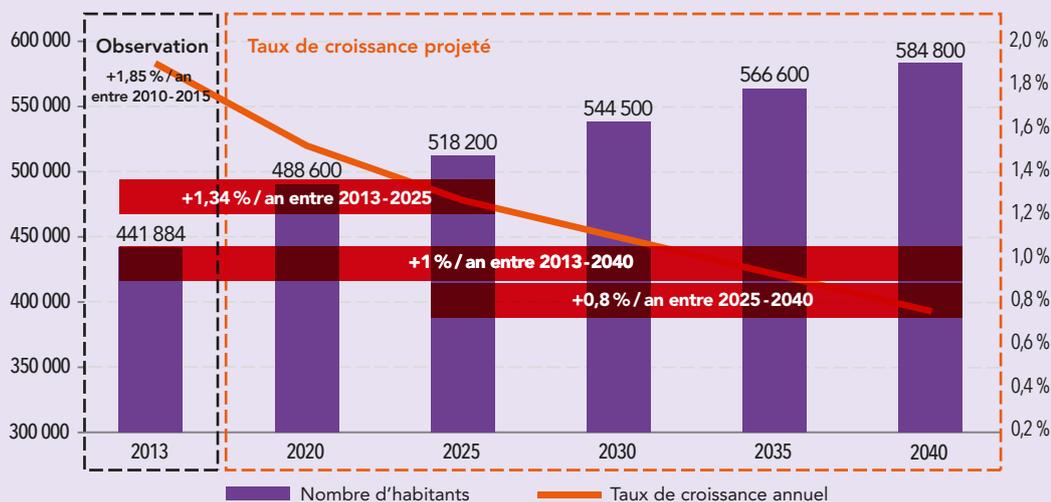


Un potentiel de plus de 36 000 habitants supplémentaires sur la durée du futur PLH

En se basant sur ces projections, la Métropole montpelliéraine verrait sa population augmenter de 6 400 habitants par an environ sur la durée du PLH.

L'objectif de ce PLH sera donc notamment de définir les modalités de production de logements nécessaires pour répondre à cette forte augmentation de population et de ménages.

Projection démographique de la Métropole de Montpellier «scénario attractivité»



Source : Montpellier Métropole / Insee Occitanie

DES MOUVEMENTS ESSENTIELLEMENT AU SEIN DU BASSIN RÉSIDENTIEL

14 818 ménages entrants

**10 023 ménages sortants
(en dehors de la Métropole)
dont 2 050 au sein du bassin
résidentiel**

**18 000 ménages qui
déménagent dans la Métropole**

**Un déficit migratoire
de 800 personnes***

Selon les derniers résultats de l'Insee, les migrations résidentielles entre la Métropole de Montpellier et les cinq intercommunalités limitrophes se traduisent par un solde négatif de 800 personnes correspondant à 4 660 entrants contre 5 470 sortants. Ce déficit est à relativiser sur le plan volumétrique d'autant qu'il est observé dans les métropoles comparables (Toulouse, Bordeaux, Grenoble notamment).

**9 déménagements sur 10
au sein de la Métropole**

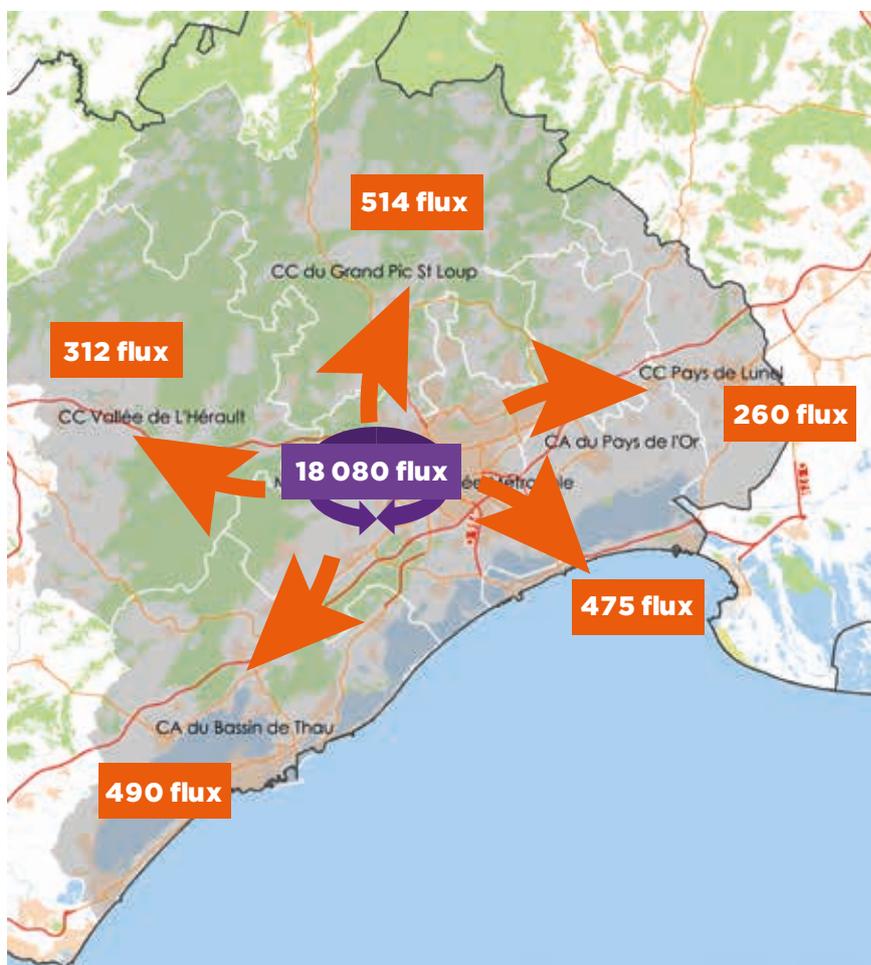
Parmi les ménages résidant sur la Métropole et déménageant sur les périmètres du bassin résidentiel, 90% restent au sein même de Montpellier Méditerranée Métropole. Les flux entre la Métropole et les territoires voisins concernent donc un peu plus de 2 000 ménages.

**Une attractivité des
secteurs de proximité**

La CC du Grand Pic Saint Loup est l'EPCI le plus attractif du bassin résidentiel pour les ménages qui quittent la Métropole de Montpellier.

Cet attrait s'explique par sa proximité géographique des communes de la Métropole avec Saint-Clément de Rivière, Saint-Gély du Fesc et d'autres communes comme Teyran ou Assas sans oublier des pôles de vie comme Saint-Mathieu de Treviers. On assiste au même phénomène sur le Pays de l'Or avec des départs vers Saint-Aunès, Mauguio mais également sur le littoral.

Où vont les ménages qui quittent Montpellier Méditerranée Métropole au sein du bassin résidentiel ?



Source : Adequation - fond de carte MapInfo

**Un levier prix pour
les territoires les plus
éloignés**

L'éloignement sur des secteurs comme le lunelois ou la vallée de l'Hérault permet l'acquisition de biens plus accessibles en termes de prix que sur la Métropole ou les territoires de proximité. Les dessertes routières contribuent également à cet attrait.

**Des départs
vers le parc locatif**

Alors que le postulat partagé est que l'essentiel des départs de la Métropole concerne des ménages cherchant un bien individuel à l'acquisition, on assiste, au contraire à de nombreux déménagements vers un logement locatif en collectif et ce particulièrement vers les secteurs littoraux (CC du Pays de l'Or et CC du Bassin de Thau). Sur les autres secteurs, l'accès à l'individuel est nettement majoritaire mais pas forcément en accession.

*Source : Insee, RP 2014

UNE ÉVOLUTION CROISSANTE DES PETITS MÉNAGES

Une part de personnes seules plus importante sur la Métropole

Toutes les métropoles sont concernées par le desserrement des ménages (baisse de la taille des ménages), mais le phénomène est plus marqué dans la Métropole de Montpellier. Si la taille des ménages reste la même que sur les métropoles de Toulouse et Bordeaux (2 personnes en moyenne par ménage), le taux de desserrement est plus important sur la Métropole de Montpellier.

Forte progression de la part des personnes seules au sein de la Métropole

Dans toutes les métropoles, on observe la même tendance avec une augmentation nettement plus importante de la part des personnes seules par rapport aux ménages avec enfant(s) du fait des phénomènes de décohabitation (divorce, séparation) et du vieillissement de la population avec davantage de personnes âgées vivant seules.

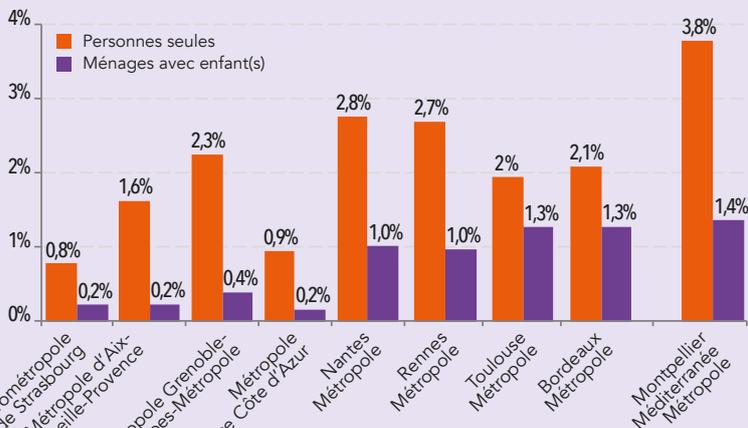
C'est sur la Métropole de Montpellier que la progression des personnes seules est la plus importante (+3,8%/an entre 2009 et 2014). La part de ménages avec enfant(s) augmente également, mais dans une bien moindre mesure (1,4%/an entre 2009 et 2014).

Une nette augmentation des personnes seules sur la quasi-totalité des quartiers de Montpellier

Seul le quartier de la Mosson, marqué par la forte présence de familles avec enfant(s) n'est concerné que très faiblement par la hausse de la part des personnes seules.

La part de familles augmente également dans les quartiers Port Marianne, Croix d'Argent et Près d'Arènes.

Évolution annuelle moyenne 2009-2014 de la composition familiale



Source : INSEE RP 2014 et 2009, traitements EOHS

Des ménages de plus petite taille sur la ville de Montpellier

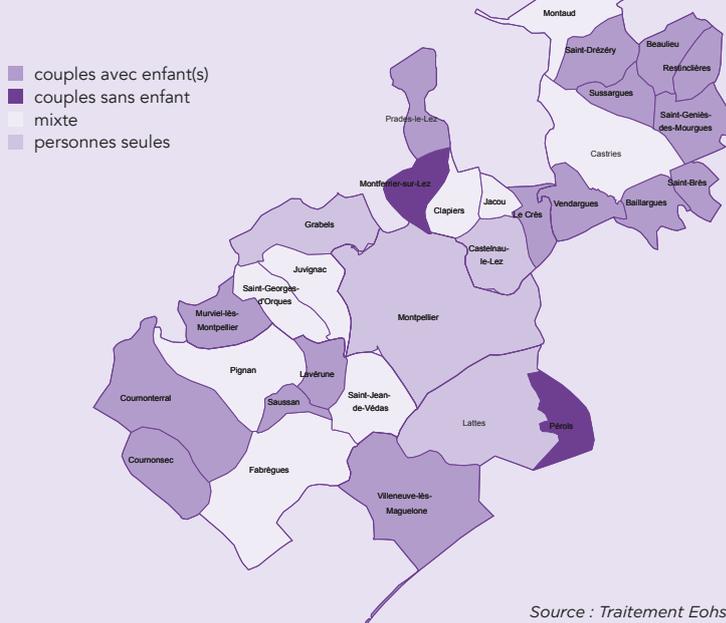
Sur la Métropole, la taille des ménages est de 2 personnes par ménage en moyenne. Elle est de 2,4 lorsque l'on considère la Métropole sans la ville-centre et de 1,9 personnes par ménages sur Montpellier, en lien avec le développement de l'offre.

52% des ménages de la ville de Montpellier sont constitués de personnes seules.

Une installation des ménages avec enfant(s) à proximité de la ville centre

La part de ménages avec enfant(s) est en augmentation sur les secteurs Vallée du Lez et Piémonts et Garrigues.

Type de ménage principal en 2014



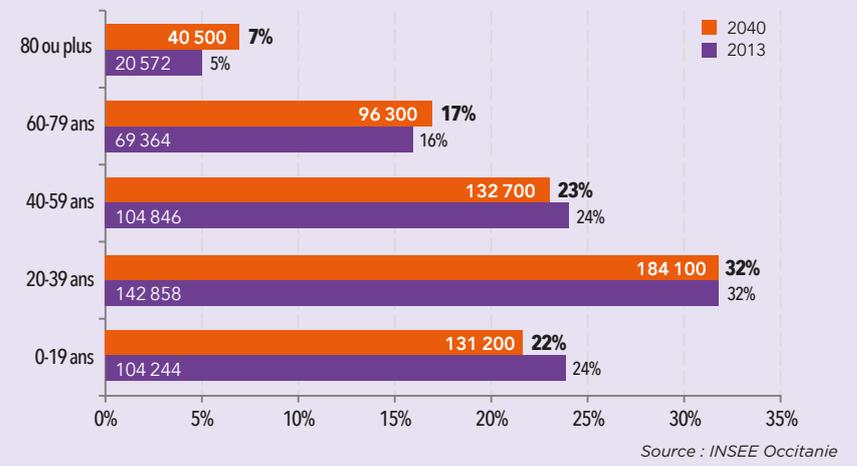
Source : Traitement EoHS - Insee 2014

UNE POPULATION JEUNE, MAIS QUI VIEILLIT SUR LA MÉTROPOLE

Une population majoritairement jeune sur la Métropole

La part des 15-29 ans est importante sur la Métropole, en lien avec la population étudiante. Avec 62% de la population âgée de moins de 44 ans, on retrouve sensiblement la même composition par âge que sur Toulouse Métropole et Rennes Métropole. Sur la ville centre, la part des moins de 44 ans s'élève à 67%.

Évolution et répartition de population de la Métropole de Montpellier par structure d'âge



La Métropole de Montpellier, toujours attractive pour les jeunes, en particulier les étudiants

C'est sur la Métropole montpelliéraine que l'évolution des 15-29 ans est la plus marquée, avec une hausse annuelle de 1,7% entre 2009 et 2014. La Métropole de Montpellier devient ainsi la plus attractive parmi l'ensemble des métropoles françaises à l'inverse de la période précédente (1999-2009).

Sur la ville centre, 47% de la population est âgée de moins de 29 ans, notamment grâce à la population étudiante.

Les jeunes actifs et les jeunes ménages plus nombreux à quitter à la Métropole qu'ils n'y arrivent

À l'échelle de la Métropole, si le solde migratoire est positif pour les 15-24 ans, il est négatif pour les 25-29 ans, représentant plutôt des jeunes actifs à la recherche de leur premier emploi ainsi que pour les 30-34 ans, représentant plutôt les jeunes ménages à la recherche d'un logement dans l'ensemble de l'aire urbaine de Montpellier et travaillant dans la Métropole.

Il en résulte au final un solde migratoire négatif pour les couples avec enfants sur la Métropole.

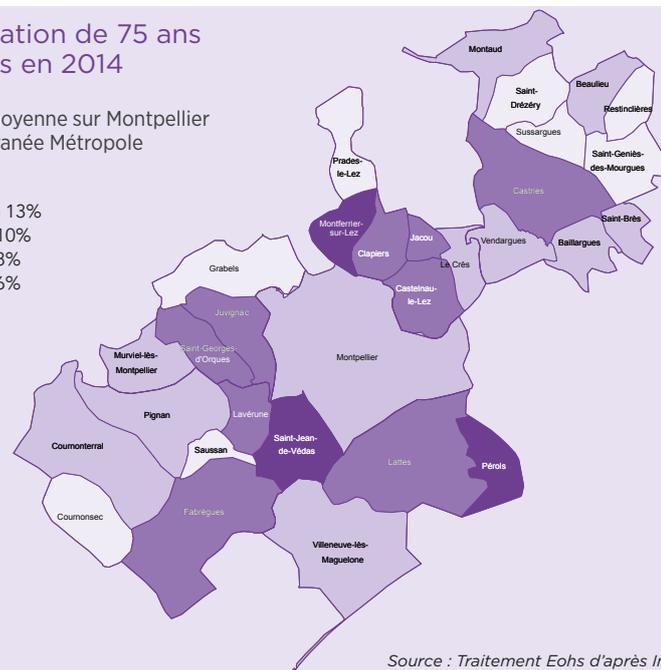
Une forte augmentation des plus de 80 ans sur les années à venir

D'après les projections Omphale de l'Insee, la proportion des 80 ans et plus devrait augmenter plus vite que toutes autres classes d'âge.

Si les moins de 40 ans restent les plus représentés, la part des 80 ans et plus passerait de 4,7% en 2013 à 6,9% en 2040. Si le vieillissement de la population est un phénomène présent sur toutes les métropoles, il engendre, pour les plus dépendants d'importants besoins en logements adaptés.

Population de 75 ans et plus en 2014

8% en moyenne sur Montpellier Méditerranée Métropole



DES MÉNAGES À FAIBLES RESSOURCES, NOTAMMENT À MONTPELLIER

La population la plus précaire des métropoles de comparaison

Le revenu médian sur la Métropole de Montpellier est de 19 551€ / Unité de Consommation (UC) en 2014, contre 20 150€/UC au niveau national. C'est le revenu le plus bas des métropoles de comparaison ainsi que le taux de pauvreté le plus élevé avec 19% de la population vivant sous le seuil de pauvreté (cf. partie liée aux places d'hébergement).

Les ménages aux revenus les plus faibles situés à Montpellier

En lien avec un parc locatif (privé ou social) plus important et une population plus jeune, le revenu annuel médian est nettement plus faible à Montpellier (17 316€/an/UC contre 22 690€/an/UC sur les autres communes hors Montpellier).

Par ailleurs, le taux de pauvreté sur la ville centre est de 26,6% contre 14% au niveau national.

On observe une certaine continuité avec les EPCI limitrophes de la Métropole avec une population plus aisée sur les communes de Montpellier Méditerranée Métropole à proximité de la CC du Grand Pic Saint-Loup et de la CA du Pays de l'Or.

Une population aux revenus plus faibles sur le Nord-Ouest de la ville centre et sur les QPV

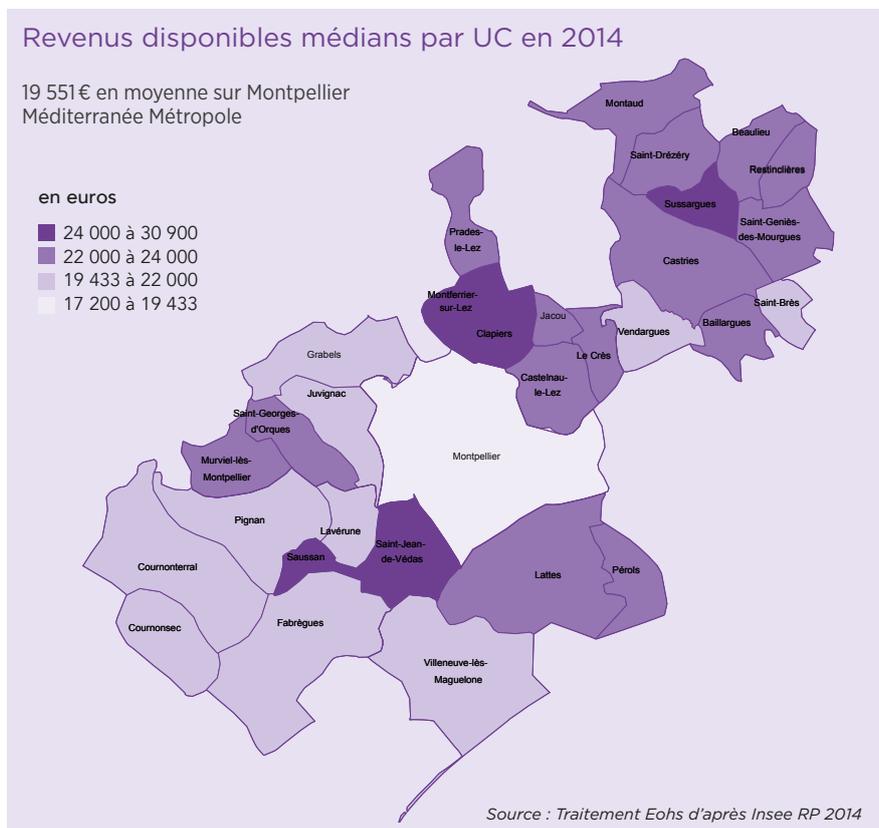
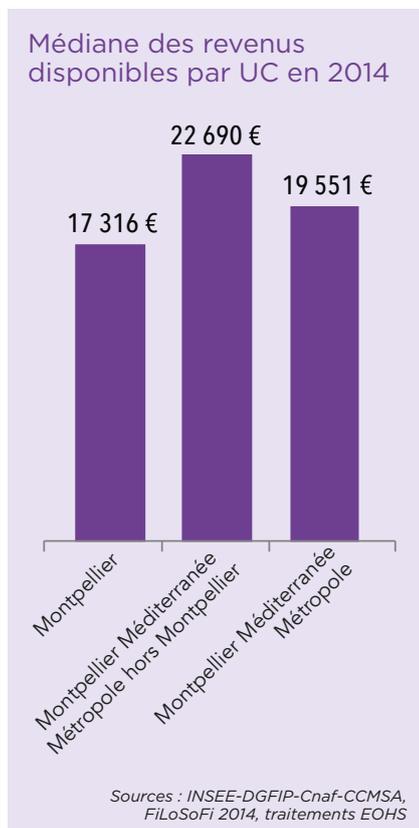
Le Nord-Ouest de la ville, le quartier de la Mosson en particulier, rassemble la population la moins aisée, avec des revenus en dessous de 16 700€/UC en 2014. On retrouve naturellement une correspondance entre les secteurs qui accueillent une population aux revenus plus faibles et les QPV.

Les personnes sous le seuil de pauvreté majoritairement dans le parc privé

Entre 2009 et 2015, le nombre de personnes sous le seuil de pauvreté a augmenté dans tous les quartiers de Montpellier.

Ces situations concernent majoritairement les locataires du parc privé, occupé par une population plus jeune.

La part de personnes sous le seuil de pauvreté est concentrée sur le quartier de la Mosson où plus de la moitié de la population vit cette situation.



UNE FORTE DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Une pression élevée sur la Métropole

En lien avec une certaine fragilité sociale, la demande locative sociale est importante. Fin 2016, 23 212 demandes étaient enregistrées et 2 878 logements avaient été attribués sur la Métropole au cours de l'année.

La pression sur la Métropole de Montpellier est donc de 8,1 contre 7,4 sur le département et 4,1 au niveau national.

Bien que 3/4 de la demande concerne la ville de Montpellier, la pression est légèrement plus élevée en dehors de la ville centre du fait d'une rotation plus faible.

Une pression plus forte pour les petits logements (T1-T2)

Avec 10 700 demandes, la pression est la plus élevée pour les T1/T2. Elle l'est également pour les grands logements mais avec un volume nettement moins important (5 700 demandes). Au regard de la pression, en dehors de Montpellier, la réponse aux demandes pour les grands logements est plus difficile à satisfaire.

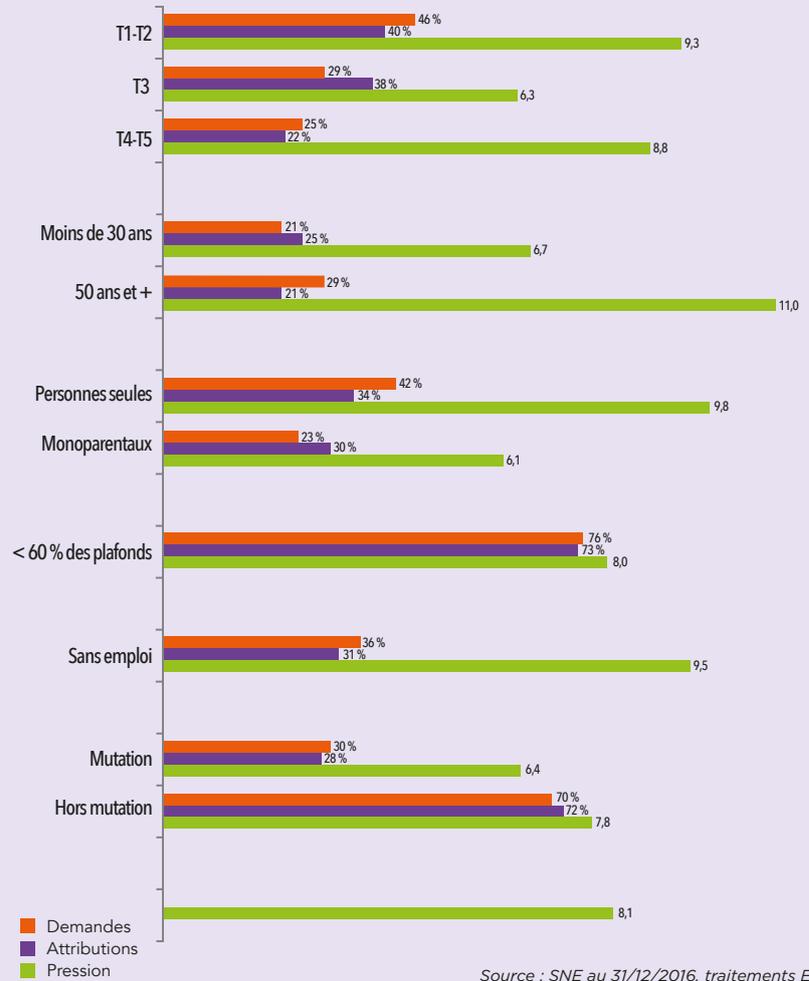
Ceci est à mettre en relation avec la part de grands logements dans le parc locatif social, à savoir une part de T4 de 27% sur la Métropole et une part de T5 plus importante sur Montpellier (9% contre 5% sur les autres communes.) (cf. p.17).

De plus grandes difficultés d'accès au parc social pour les personnes seules, plus âgées et sans emploi

Inversement, on peut considérer que les demandes des jeunes, des familles monoparentales et les demandes de mutations sont bien prises en compte. Par ailleurs 3/4 des demandeurs ont des ressources très faibles et leur part est significative dans les attributions.

Profil comparé des demandeurs et des attributaires

Montpellier Méditerranée Métropole



Source : SNE au 31/12/2016, traitements EOHS

Pression de la demande par typologie



Source : SNE au 31/12/2016, traitements EOHS

UNE FORTE PROPORTION DE LOCATAIRES CONCENTRÉE À MONTPELLIER

Statut d'occupation des résidences principales en 2014



Source : INSEE RP 2014, traitements Eohs

Les locataires majoritaires sur la Métropole

Même si sur l'ensemble des métropoles, les propriétaires sont les plus représentés voire majoritaires sur certaines d'entre elles, Montpellier Méditerranée Métropole compte le plus de locataires (48%) avec celles de Toulouse, Bordeaux et Strasbourg. Parmi ces locataires, ce sont ceux du secteur privé qui prédominent sur la Métropole de Montpellier (35%).

Une ville-centre offrant principalement des petits logements, en location et en collectif

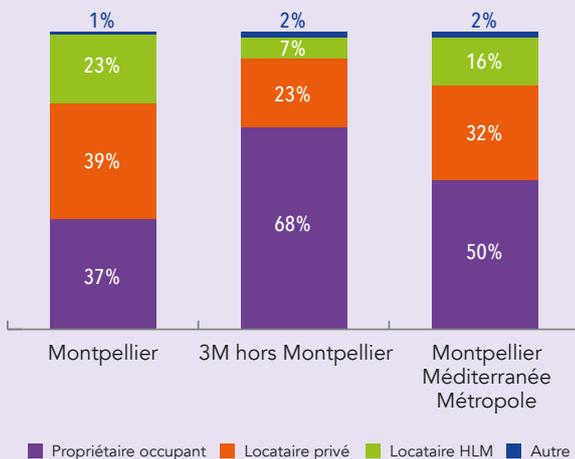
Le parc de logements de Montpellier est constitué dans sa quasi-totalité d'appartements, les 2/3 sont occupés par des locataires. Les T1-T2 sont prédominants avec 42% du parc communal.

Une périphérie constituée de grands logements individuels, occupés par des propriétaires

Sur la Métropole hors Montpellier, l'habitat individuel est surreprésenté (72% du parc), occupé majoritairement par des propriétaires (83%). Ces ménages résident davantage dans des grandes surfaces (63% de T4 et +).

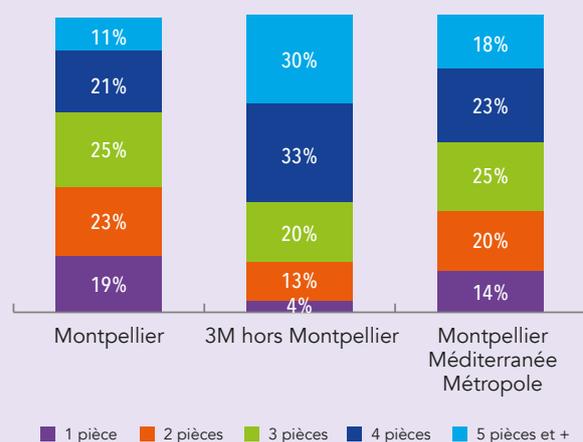
Au fil des années, le processus de diversification du parc de logements des communes de la Métropole hors Montpellier s'est traduit par une part croissante du locatif privé et social et par une part de logements collectifs qui en terme de flux de production a détrôné le logement individuel. Cependant, dans ces communes hors Montpellier, le profil sociologique reste nettement plus familial comparé à la ville-centre, les ménages isolés et les couples sans enfant(s) privilégiant Montpellier comme lieu de résidence.

Statut d'occupation des logements en 2015



Source : MEDDE-CGDD-SOES-Filocom d'après la DGFIP 2015

Taille des résidences principales en 2015



Source : FILOCOM 2018, MEEM d'après DGFIP

UN DÉFICIT IMPORTANT DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une forte concentration du parc locatif social à Montpellier

Malgré un rééquilibrage largement engagé sur la construction neuve, 80% de l'offre locative sociale est située sur la ville centre, contre 87% en 2015.

ACM, bailleur principal de la Métropole en gère plus de 60%.

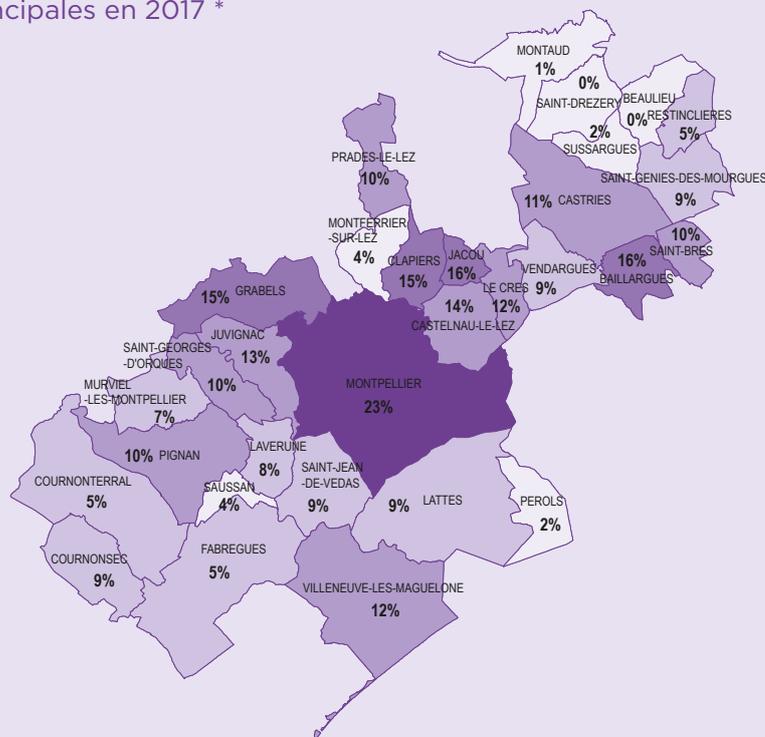
20 communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

En 2017, 18% des résidences principales de la Métropole de Montpellier relèvent du logement locatif social dont 23% à Montpellier et 10% dans les 30 autres communes de la Métropole.

Parmi les 20 communes de la Métropole soumises aux obligations de l'art. 55 de la loi SRU, aucune n'a encore atteint le seuil de 25% de logements locatifs sociaux imposé par l'Etat. Près de 13 000 logements locatifs sociaux manquent pour atteindre cet objectif (source : DDTM 34). En produisant 30% de logements locatifs sociaux parmi la production totale, il faudrait produire plus de 40 000 logements par an pour combler le déficit SRU à l'horizon 2025. De la même manière en produisant 35% de logements locatifs sociaux, il faudrait 20 000 logements par an et 12 500 en produisant 40%.

Au-delà des obligations légales, la forte pression locative (8 demandes pour 1 attribution) indique bien un besoin réel de développer du parc social sur le territoire, quand bien même les efforts de production ont été engagés jusqu'à présent.

Taux de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales en 2017 *

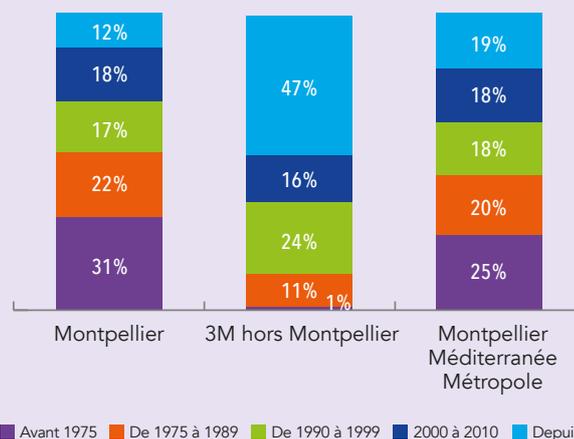


*Source : DDTM 34 : pour les communes soumises à l'obligation SRU (décompte au 01/01/2017)
*Source : Services Fiscaux - Filocom 2015 : pour les autres communes (état des lieux au 01/01/2015)
Réalisation : DHAPAR / Service PDH -OT

Un développement important et récent en dehors de la ville centre en réponse aux besoins

En lien avec les objectifs de rééquilibrage de l'offre du PLH, les communes périphériques ont développé leur parc social plus récemment, près des 2/3 ayant été construit après 2000.

Année d'achèvement de construction des logements sociaux offerts à la location



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016, traitement EOHS

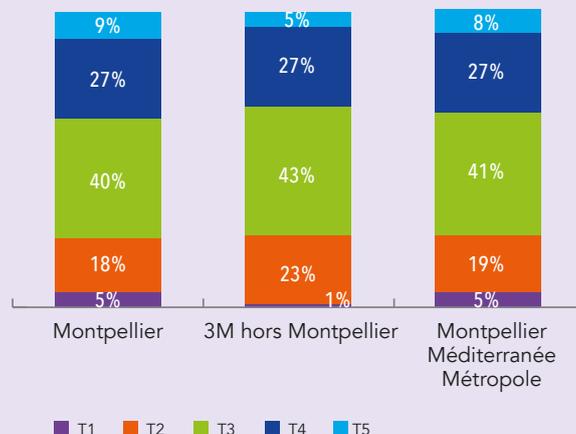
UNE RÉPARTITION DÉSÉQUILBRÉE DU PARC SOCIAL

Une part de T3 prédominante dans le parc social

Les T3 représentent 41% de l'offre dans le parc social (contre 23% de RP).

Malgré une volonté de Montpellier Méditerranée Métropole d'infléchir la production vers un plus grand nombre de petits logements, les T3 restent encore les logements les plus réalisés (44%) entre 2013 et 2015. Cette politique a cependant permis d'augmenter la production en petits logements (35% de la production en T1/T2, dont 30% de T2). Malgré ces efforts, la pression reste toujours la plus importante sur ces typologies.

Taille des logements sociaux offerts à la location



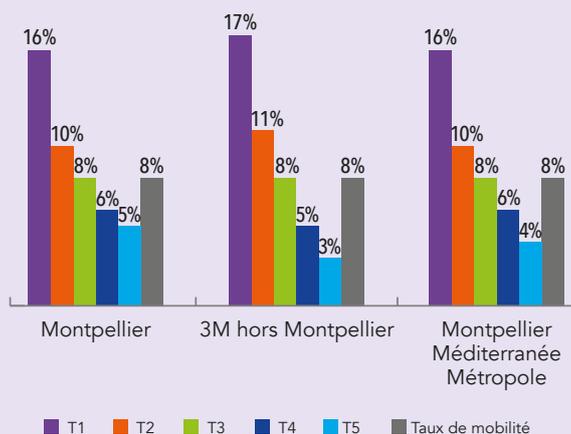
Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016, traitements EOHS

Une forte pression sur le parc

Le parc locatif social peut être considéré comme très tendu, voire « figé » avec un taux de mobilité de 8% en 2016 à l'échelle de la Métropole (contre 9,8% en 2016 en France).

Confirmant cette pression sur le parc locatif social de la Métropole, la vacance sur ce parc est quasi inexistante (1,3%).

Taux de mobilité par typologie



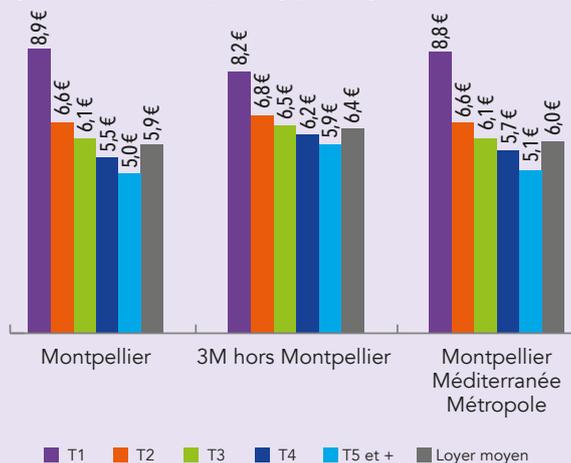
Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016, traitements EOHS

Des loyers plus élevés dans les secteurs de développement récent

Le loyer moyen du parc social sur la Métropole est de 6€/m². Assez logiquement, les secteurs où le parc s'est développé récemment proposent des loyers supérieurs à la ville centre où le loyer moyen est le moins élevé.

La mobilité plus élevée sur le parc récent peut poser la question de l'adaptation de ces loyers aux capacités financières d'une partie des ménages.

Loyer moyen en €/m² par typologie



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016, traitements EOHS

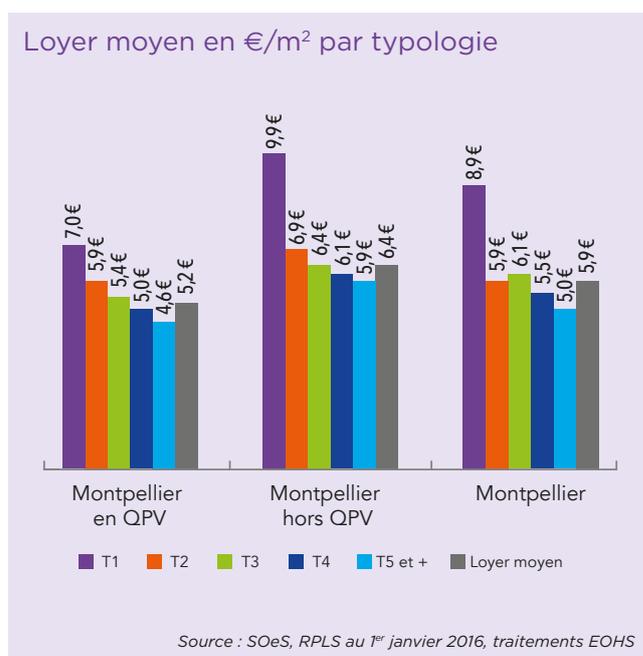
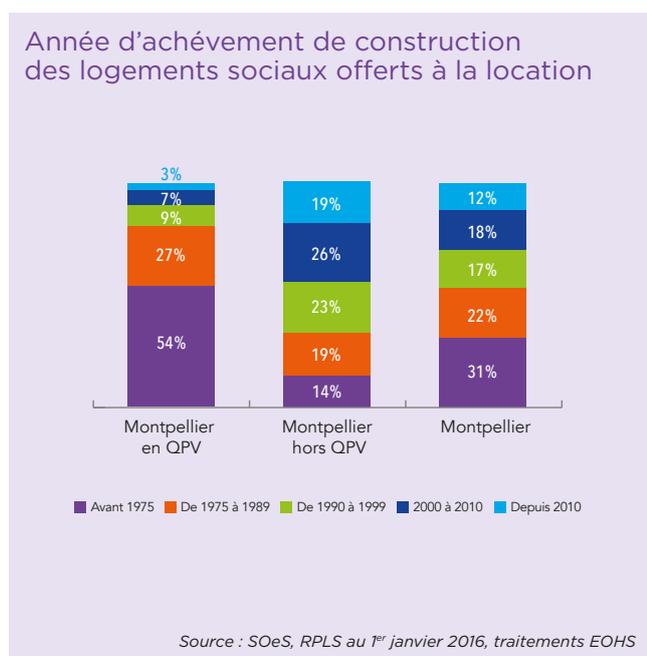
Une forte concentration de l'offre montpelliéraine en QPV

Environ 11 000 logements sociaux sont offerts à la location en QPV, soit 43% de l'offre locative sociale de Montpellier, et sont répartis sur l'ensemble des 12 quartiers classés en Quartiers Politique de la Ville.

LES 12 QPV RASSEMBLENT UN PARC VIEILLISSANT ET UNE POPULATION PLUS PRÉCAIRE

Parmi les 12 QPV, deux concentrent la majorité du parc locatif social

Deux quartiers prioritaires regroupent l'essentiel de l'offre locative sociale : Mosson (4 574 LLS, soit 43% du parc de l'ensemble des QPV) et, dans une moindre mesure, Pas de Loup-Val de Croze (1 288 LLS, soit 12% du parc de l'ensemble des QPV).



Un parc plus ancien et plus abordable dans les QPV

54% du parc a été bâti avant 1975 dans les QPV, dont les principales constructions ont été réalisées dans les années d'après-guerre (1960-1970), période où les HLM se sont fortement développés.

L'ancienneté du parc dans les QPV a donc pu amener de l'inconfort sur une partie du patrimoine. Par conséquent, une partie du parc est constitué aujourd'hui de logements potentiellement énergivores. C'est donc assez logiquement que les QPV de la ville offrent des loyers moins élevés que le reste de Montpellier : 5,2€/m² contre 6,4€/m².

C'est également sur les 12 QPV de la ville que se rassemble la population aux revenus plus faibles.

Réguler les déséquilibres sociaux et territoriaux dans le logement social

Afin d'instaurer une plus grande mixité sociale sur l'ensemble de son territoire, d'enrayer sa spécialisation et de répondre aux obligations légales, Montpellier Méditerranée Métropole a mis en place la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) sur son territoire.

La Métropole pourra s'appuyer sur cette nouvelle instance pour travailler sur les attributions au sein du parc de logements sociaux afin de favoriser le rééquilibrage de peuplement. Pour cela, la CIL devra définir des orientations relatives aux attributions de logements sociaux et aux mutations sur la Métropole. Ces orientations préciseront notamment (cf. annexe p. 242) :

- les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial en tenant compte des QPV, avec la définition de taux minimum d'attributions annuelles à réaliser de logements en QPV et hors QPV selon le niveau de revenus des demandeurs ;
- les objectifs de relogement des publics prioritaires.

Ces orientations seront mises en œuvre dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

DES FRAGILITÉS SOCIALES ET PATRIMONIALES CONCENTRÉES SUR LA VILLE CENTRE

Un indice construit en fonction de différents critères

L'indice de vigilance global est une synthèse des indices de vigilance patrimonial et social.

L'indice de vigilance patrimonial prend en compte la part de logements sociaux offerts à la location (RPLS 2016) et la part de résidences principales T4 et plus (Insee 2014).

L'indice de vigilance social prend en compte les ménages avec enfant(s) (Insee 2014) et le taux de pauvreté au seuil de 60% (Insee 2014).

Une fragilité plus importante sur Montpellier et ses QPV

Les QPV concentrent le plus de fragilités, en particulier les Iris constituant le quartier de La Mosson où les indices de vigilance patrimoniaux et sociaux sont plus élevés que sur les autres secteurs.

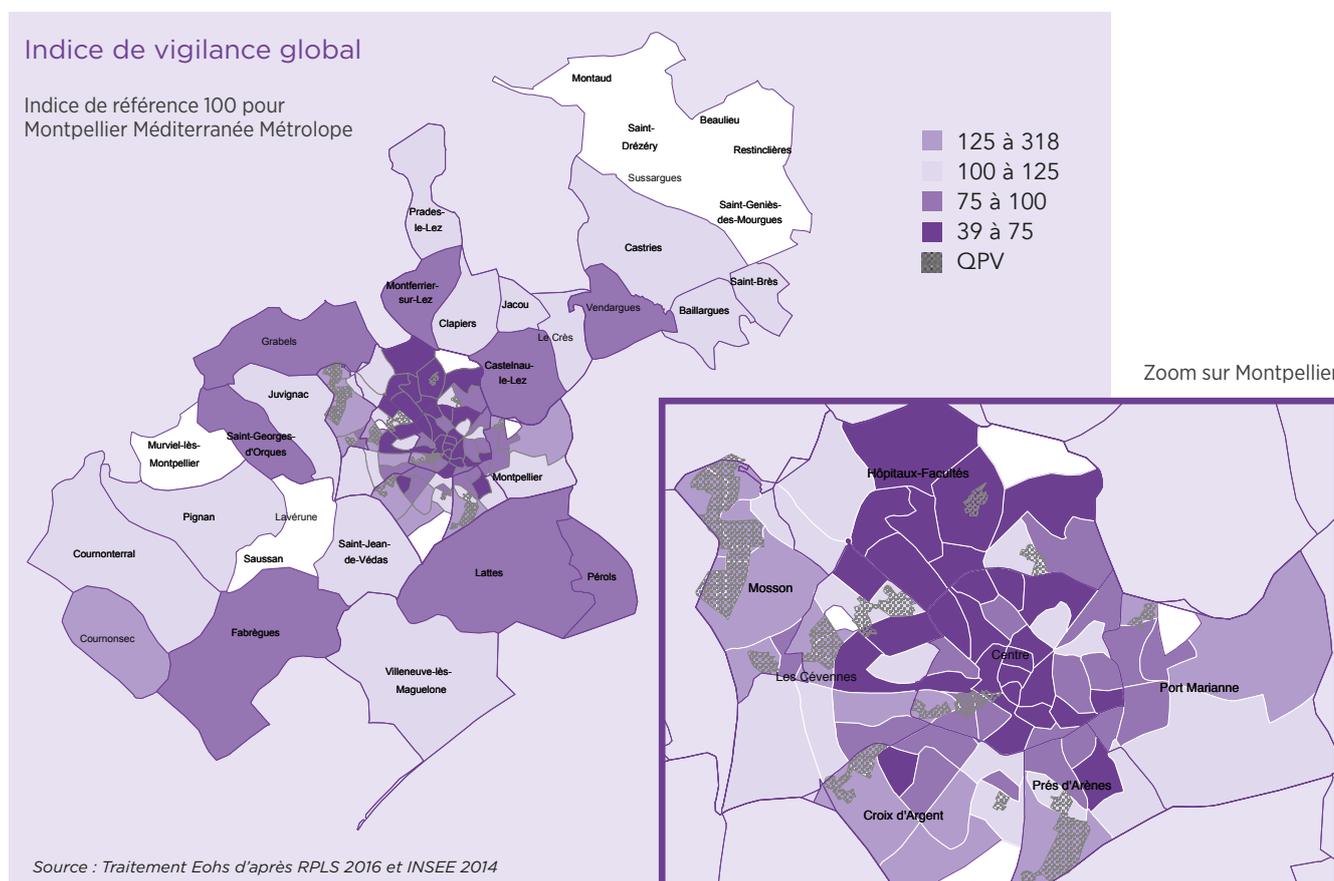
Les quartiers Centre, Port Marianne et Hôpitaux Facultés ne présentent que peu de fragilités, au regard des critères retenus, avec des indices sociaux et patrimoniaux peu élevés.

Le quartier des Cévennes présente, quant à lui, des situations variées en fonction des secteurs, avec des indices patrimoniaux très variables d'un Iris à l'autre.

Des déséquilibres territoriaux à prendre en considération

Ces déséquilibres, qu'ils soient sociaux ou bien liés à l'offre de logements, seront à prendre en considération afin d'avoir une politique de rééquilibrage cohérente, qu'elle porte sur :

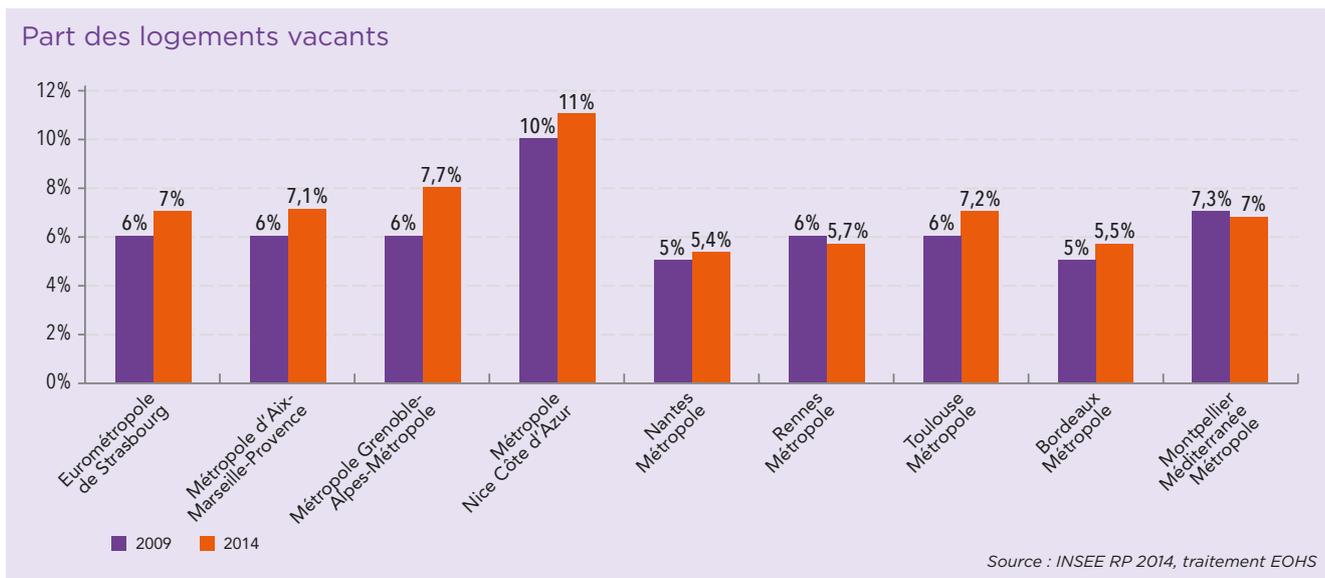
- la production de logements et l'adaptation de l'offre à la demande dans le neuf et l'existant (avec le PLH et le NPNRU)
- les équilibres de peuplement et la vigilance à avoir sur les attributions de logements sociaux en fonction des fragilités des secteurs (avec la CIL)
- les actions sur la gestion de proximité afin de traiter les dysfonctionnements de certains secteurs moins attractifs (tranquillité, propreté, solidarité...)
- les actions sur l'espace public afin d'améliorer le parc de logements et son environnement.



UNE FAIBLE VACANCE ILLUSTRANT LA PRESSION IMMOBILIÈRE SUR L'ENSEMBLE DU PARC

Montpellier Méditerranée Métropole, seule intercommunalité qui voit baisser sa part de logements vacants

La Métropole de Montpellier est la seule à connaître une baisse relative de la vacance (-0,3 points entre 2009 et 2015*), illustrant la pression sur le marché ; alors que les autres métropoles connaissent une hausse. Avec 7% de logements vacants d'après l'Insee, Montpellier Méditerranée Métropole demeure dans la moyenne mais son taux de vacance globale (structurelle et conjoncturelle) reste plus important qu'à Rennes Métropole, Bordeaux ou Nantes.



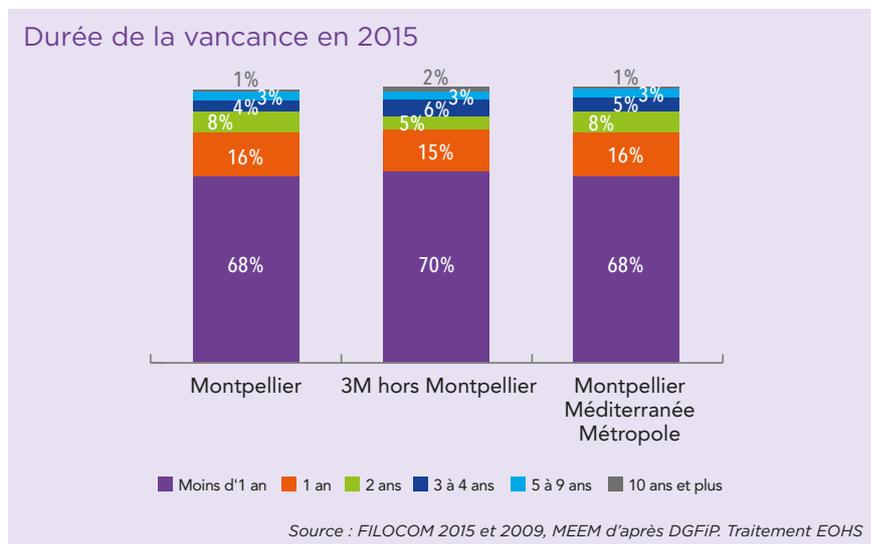
La vacance en augmentation en périphérie

La vacance sur Montpellier en collectif, en lien avec son offre en petits logements, est plus importante que sur le reste du territoire (11,4% contre 6,4%). Cependant, seule la ville centre est concernée par une baisse relative de la vacance.

A l'exception de la ville centre et du secteur Littoral, l'augmentation des logements vacants est plus importante que celle des résidences principales. Cependant, cette tendance est à relativiser face aux faibles volumes de logements dans les communes. De plus, cette progression du parc vacant concerne la vacance conjoncturelle et non la vacance structurelle.

Une faible vacance structurelle montrant la tension exercée sur le parc de logements

Avec moins de 4 000 logements vacants de plus de deux ans - surtout du collectif -, soit 1,7% des résidences principales, Montpellier Méditerranée Métropole est surtout concernée par de la vacance conjoncturelle due à la rotation au sein du parc et de logements neufs en cours de commercialisation. La vacance structurelle est en baisse (moins deux points depuis 2009) sur l'ensemble du territoire. Le parc vacant n'est donc pas un vivier significatif pour une offre nouvelle en logements sur la Métropole.



* La part des logements vacants est passée de 10,2% en 2009 à 9,5% en 2015, confirmant ainsi cette tendance (source : Filocom 2015)

UN PARC DE LOGEMENT GLOBALEMENT DE BONNE QUALITÉ MAIS CONCERNÉ PAR DES ENJEUX DE RÉNOVATION ET D'ADAPTATION

Près d'un quart des logements potentiellement concernés par la déperdition énergétique

Environ 50 500 logements, dont 80% sont situés à Montpellier ont été construits entre 1949 et 1975, datent des premières réglementations thermiques. Avec une situation financière difficile, une partie importante des ménages peut potentiellement être confrontée au problème de la précarité énergétique.

Un quart du parc locatif social de la Métropole est concerné par cette situation, essentiellement à Montpellier où le parc est le plus ancien. En dehors de la ville centre, le parc est nettement plus récent et semble, par conséquent, peu touché.

Environ 6 500 logements potentiellement indignes dans le parc privé

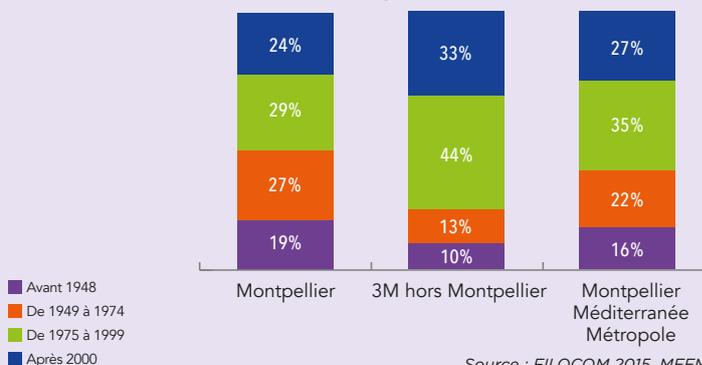
Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente moins de 4% du parc privé de la Métropole, contre 8,5% à l'échelle de l'Hérault. Au sein de Montpellier Méditerranée Métropole, environ 6 500 logements ont été identifiés comme tel en 2013, dont près des 3/4 se situent à Montpellier.

Un nombre significatif de copropriétés potentiellement fragiles* et énergivores

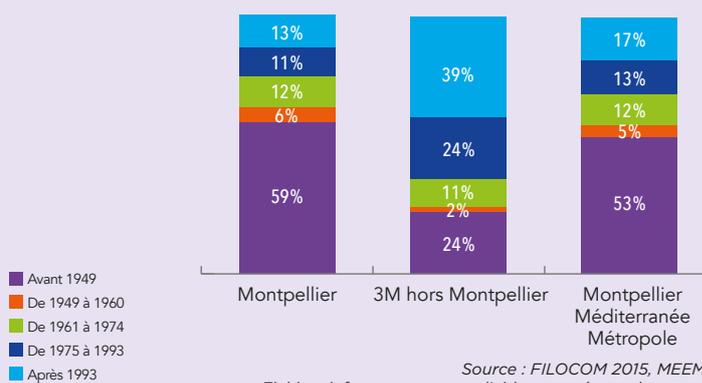
Plus de 4 000 copropriétés peuvent être considérées comme potentiellement fragiles (familles B, C et D). Parmi elles, près de 1 500 sont considérées comme potentiellement dégradées (famille D) (source : DGALN/ Anah).

La majorité de ces copropriétés sont situées à Montpellier et 77% d'entre elles ont été construites avant la première réglementation thermique. Énergivores, elles ont besoin d'être accompagnées pour procéder à une rénovation thermique.

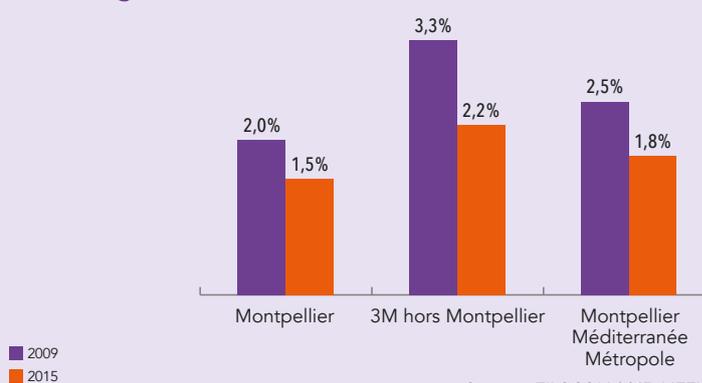
Année de construction des logements en 2015



Année de construction des copropriétés « fragiles » (classe B, C et D) en 2011



Part de logements du cadastre 7 à 8



Une amélioration progressive de la qualité des logements sur la Métropole

En lien avec la pression sur le parc mais également avec les politiques d'interventions publiques et les constructions neuves, tous les indicateurs relatifs à la qualité du parc montrent que cette dernière s'améliore régulièrement. Pour autant les enjeux de traitement de l'habitat dégradé et énergivore ne peuvent être négligés.

* Détails des critères pris en compte par l'Anah pour le classement des copropriétés par familles en annexe page 239

DE NOMBREUX DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT

Une action sur le parc privé à conforter et à amplifier

Respectivement jusqu'en 2016 et en 2017, deux OPAH-RU avec un volet copropriétés dégradées ont été conduites dans le cadre de « Montpellier Grand Cœur ». Actuellement, deux dispositifs sont mis en œuvre: l'OPAH-RU CD sur les quartiers Courreau – Figuerolles – Nord Ecusson (2016 - 2021) et le PIG « Rénover pour un habitat durable et solidaire » (relancé en 2013) visant tout le territoire métropolitain (hors OPAH).

Par ailleurs, un observatoire des copropriétés de plus de 50 logements et datant d'avant 1982 est en cours.

De bons résultats sur le parc privé

Les objectifs de la délégation des aides à la pierre sur le parc privé sont globalement atteints, mais avec des degrés différents entre les publics visés que l'on retrouve classiquement sur les territoires comparables. En effet, les OPAH-RU et le PIG n'atteignent pas leurs objectifs d'intervention auprès des propriétaires bailleurs comme sur beaucoup d'opérations de ce type. Les interventions sur les copropriétés sont sur cette dernière période à la hauteur des attentes, avec une réalisation de 80% des objectifs. A l'inverse, les interventions auprès des propriétaires occupants dépassent fortement leurs objectifs, dans tous les champs d'intervention. L'implantation en centre-ville de Montpellier de la mission Grand Cœur permet une intervention pertinente et efficace, permettant de mettre en œuvre concomitamment une approche incitative et coercitive.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain centré sur deux quartiers

Dans la continuité du PNRU 2007-2013, le quartier de la Mosson, inscrit au titre des projets d'intérêt national ainsi que le quartier des Cévennes, inscrit au titre des projets d'intérêt régional sont les deux secteurs montpelliérains assujettis à des actions d'amélioration du cadre de vie et de renouvellement urbain dans le cadre du NPRU dont le protocole de préfiguration a été signé en décembre 2016.

Représentant pas moins de 10% de la population de Montpellier avec 24 000 habitants, le quartier Mosson concentre à la fois la population la plus précaire, la plus pauvre, la plus éloignée de l'emploi, au niveau éducatif le plus bas, et la plus dépendante des prestations sociales à l'échelle de la Métropole.

Ce quartier présente plusieurs spécificités : jeune et familial ; territoire d'accueil de l'immigration ; à la population adulte peu insérée dans l'économie locale et présentant des niveaux d'étude faibles et une grande dépendance des aides.

La surreprésentation du logement locatif social, la structuration du parc dominé par une offre de logements familiaux et la présence d'un marché immobilier marqué par des niveaux de loyers et de prix bien inférieurs à ceux observés sur le reste du territoire montpelliérain contribuent à conforter le quartier Mosson dans l'accueil des populations les plus fragilisées de la Métropole.

Quartier prioritaire de la politique de la ville, le quartier Cévennes regroupant 5 600 habitants, présente de nombreuses caractéristiques témoignant de la fragilité sociale du secteur avec notamment un taux de pauvreté significatif (42%). Egalement, le cadre bâti constitué de 13 copropriétés de plus de 50 logements pour un total de 1 600 logements présente d'importants dysfonctionnements urbains et architecturaux. Dès 2010 des actions de rénovations ont été engagées à travers une OPAH et devraient s'amplifier dans le cadre de la rénovation de plus de 900 logements au titre du NPRU.

Une action sur les copropriétés

Dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU, 6 POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) ont été mis en œuvre dans les quartiers Mosson et Cévennes. Ces programmes à vocation préventive ont pour objectif de résorber les dysfonctionnements dans la gestion de la copropriété le plus en amont possible et pourront aboutir éventuellement à des actions curatives mais plus appropriées aux situations sociale, technique et financière de la copropriété concernée.

DEUX PUBLICS AVEC UN POIDS IMPORTANT ET CONSTANT SUR MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE : LES JEUNES ET LES SENIORS

Une Métropole très attractive pour les étudiants

A Montpellier, 2^e ville étudiante de France par le poids de la population d'étudiants parmi la population totale, 2/3 des 75 000 étudiants ne sont pas originaires de la Métropole. Cette situation explique en partie la faible part d'étudiants vivant chez leurs parents, et, en conséquence, le besoin en logements dédiés. Leur effectif devrait croître encore autour de 2% par an sur la période 2014-2020, selon le schéma directeur du CROUS.

Une offre actuelle diversifiée mais insuffisante

La majorité des étudiants sont locataires (ou colocataires) du parc privé (2/3 des étudiants). Inversement, le parc locatif social reste une solution d'habitat à la marge mais de nombreux projets devraient être développés d'ici 2021. Le CROUS permet de loger plus d'1 étudiant sur 10 et l'offre devrait être renforcée à terme. Pour autant, avec un taux

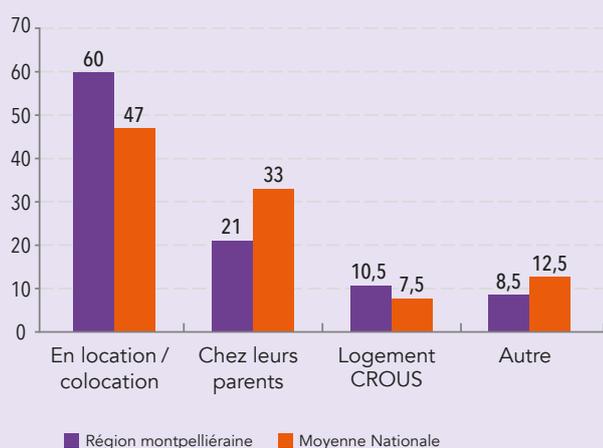
d'étudiants boursiers bien supérieur à la moyenne nationale, ce ratio ne saurait indiquer que le parc de logements accessibles est suffisant. En effet, la situation des étudiants reste précaire, avec un budget moyen de 850€ dont plus de 45% alloués au logement.

La majorité des jeunes travailleurs est logée au sein du parc locatif ancien

Les jeunes actifs représentent une population précaire avec des revenus peu élevés. La mobilité nécessaire à un premier emploi ainsi que la précarité des contrats de travail (CDD, intérim...) complexifient la recherche de logement. Le logement des jeunes actifs doit également s'adapter à la diversité de leurs nouveaux statuts : auto entrepreneurs, stagiaires, volontaires... Les produits doivent s'adapter à cette nouvelle flexibilité, avec l'aspect des ressources en parallèle.

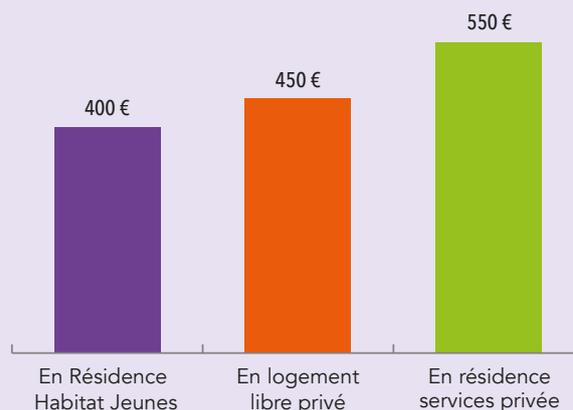
Il existe aujourd'hui entre 400 et 500 places de FJT sur la Métropole et, depuis 2013, 616 logements ont été produits à destination des jeunes actifs et apprentis (3 FJT et 5 résidences sociales jeunes actifs).

Type de logement pendant la période universitaire



SOURCE : OVE INSEE

Prix moyens pratiqués entre les différents modes d'habiter pour un T1 de 20 m² charges comprises avant APL ou ALS



Source : Enquête Adequation

DEUX PUBLICS AVEC UN POIDS IMPORTANT ET CONSTANT SUR MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE : LES JEUNES ET LES SENIORS

Un vieillissement de la population constant

Comme beaucoup de territoires, le vieillissement de la population va s'accroître d'ici 2040 avec un doublement du nombre de personnes de 80 ans et plus. Ces ménages âgés recherchent des logements adaptés à la perte éventuelle d'autonomie ainsi qu'à leur budget.

Sur la Métropole, en 2014, 3/4 des 65 ans et plus sont propriétaires occupants, 14% sont locataires dans le parc privé et 10% sont locataires du parc social, induisant des besoins spécifiques.

Une offre en logements qui s'est développée

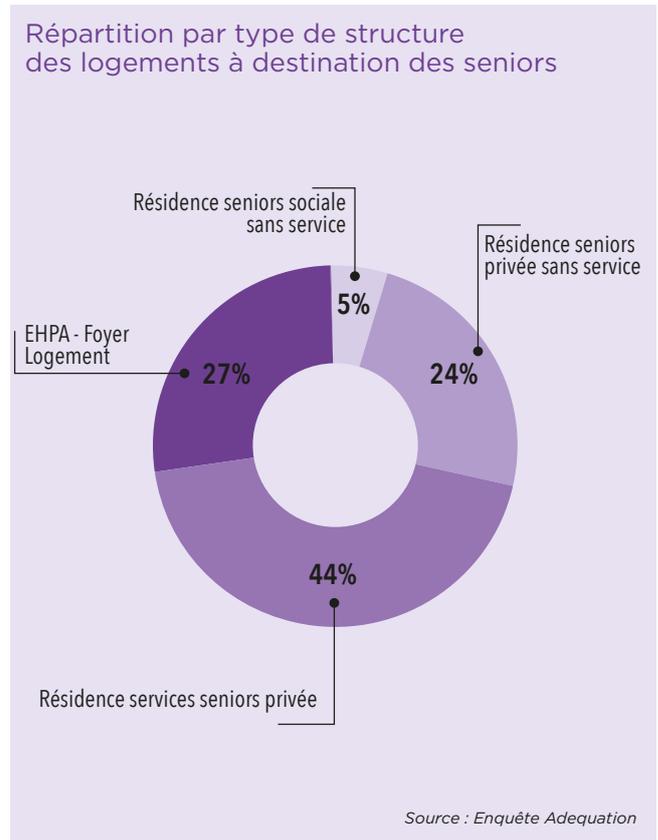
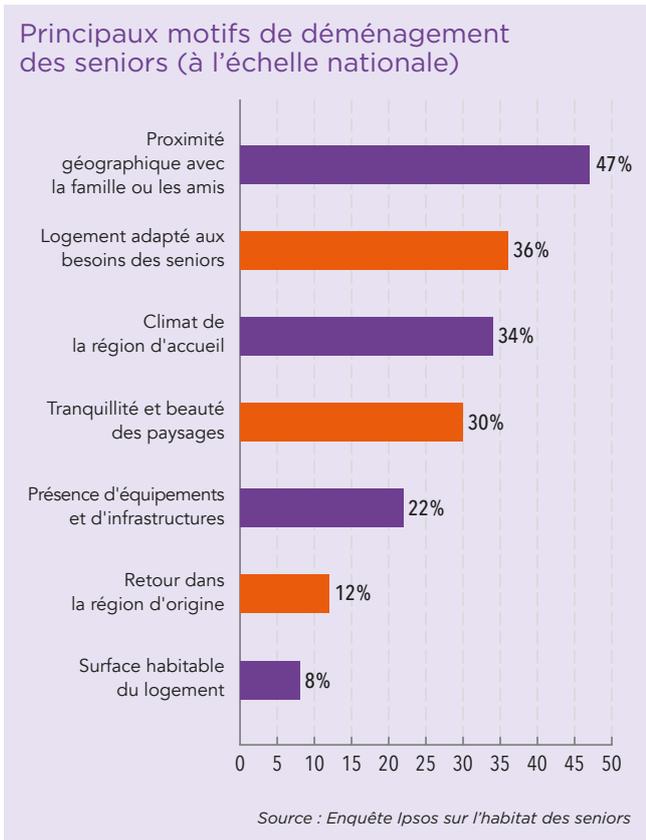
En ce qui concerne le logement à destination des personnes âgées non dépendantes, 5 opérations pour seniors ont été agréées par Montpellier Méditerranée Métropole entre 2013 et 2017 (124 logements). Au total, près de 940 logements étaient dédiés aux seniors non dépendants en 2015 avec : 3 EHPA, 9 résidences services seniors privées, 4 résidences seniors privées sans services et 1 résidence sociale à destination des seniors.

Il y avait en 2015, 38 EHPAD sur la Métropole, soit 2 700 lits. Entre 2013 et 2017, 283 places ont été agréées en PLS et trois projets, dont deux relocalisations et une création, ont vu le jour.

Le maintien à domicile est un enjeu fort, notamment avec l'entrée en vigueur de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement en 2016 (loi ASV). Sur la Métropole, entre 2013 et 2016, 194 logements ont fait l'objet de travaux permettant le maintien à domicile.

Une offre qui reste insuffisante et pas forcément adaptée aux ressources des seniors

Malgré ces efforts, l'offre en logement pour les personnes âgées modestes est insuffisante, alors que les résidences privées peu accessibles en termes de prix sont largement développées et représentent 70% de l'offre.



LES ACTIFS « DE PASSAGE » SUR LA MÉTROPOLE SOUVENT EN DIFFICULTÉ POUR TROUVER UN LOGEMENT

Le bassin de Montpellier, plus gros pourvoyeur d'emplois saisonniers du département

En 2018, dans le bassin de Montpellier, sur 21 279 projets de recrutements, 30% (soit 6 384 projets) concernaient des emplois saisonniers. Le bassin d'emploi de Montpellier se positionne comme le premier bassin de recrutement saisonnier devant celui de Béziers (5 219 projets de recrutement) et d'Agde (4 491 projets)* et représente à lui seul près de 30% des projets de recrutements saisonniers du département.

Des offres d'emploi saisonnier nombreuses, mais un accès au logement difficile

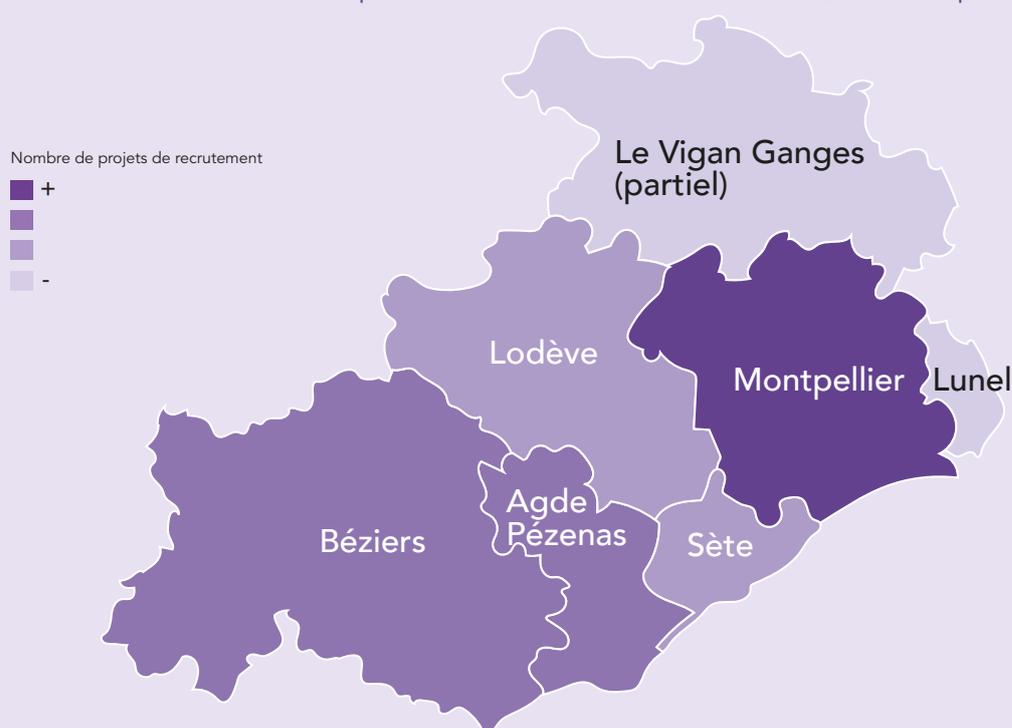
Face à la tension du marché sur la Métropole de Montpellier, il est difficile pour les saisonniers de se loger. Alors que les territoires voisins (Agglomération Hérault Méditerranée, le Grau du Roi ou encore Béziers et Narbonne) ont mis en place des Maisons du Travail Saisonnier, afin d'accompagner et d'orienter les saisonniers, aucune structure similaire n'existe sur le territoire montpelliérain, conduisant ces travailleurs à se loger par leur propre moyen (campings, parc privé...).

Des populations « nomades » aux profils variés mais aux besoins similaires

Beaucoup de jeunes qu'ils soient saisonniers, mais aussi étudiants, stagiaires, en CDD, de passage sur la Métropole pour quelques mois en raison de leur activité professionnelle, ont des difficultés à trouver un logement. Cette population « nomade », avec des statuts variés participe au dynamisme économique de la Métropole et doit être prise en compte. Les évolutions législatives récentes, notamment la loi ELAN, proposent des solutions à ces jeunes travailleurs à travers le bail mobilité. Les principales nouveautés de ce bail est d'apporter de la flexibilité : un bail d'une durée de 1 à 10 mois, un préavis de 1 mois, pas de dépôt une garantie. Le bail mobilité étant éligible à une garantie Visale, il permet de sécuriser le bailleur.

Le développement de ces solutions sur le territoire de la Métropole permettrait de mieux répondre à ce public, qui jusqu'alors n'avait pas de solution de logement satisfaisante (location saisonnière meublée...). Une communication autour des dispositifs existants ou futurs est nécessaire afin de faire connaître l'ensemble des solutions qui s'offrent à ce public.

Projets de recrutement dans le département de l'Hérault selon les bassins d'emploi en 2018



Source : Enquête BMO - Pôle Emploi, 2018

LE LOGEMENT TOURISTIQUE EN PROGRESSION SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE

Un territoire fortement marqué par le tourisme et l'accueil de clientèle d'affaires

Montpellier Méditerranée Métropole appartient au département touristique de France situé au 4^e rang. En 2017, la collectivité a connu une fréquentation soutenue, grâce notamment aux clientèles étrangères et d'affaires toujours en progression. La Métropole occupait la 3^e place dans le classement des villes françaises pour l'accueil de congrès internationaux (classement ICCA 2016).

En 2016, la capacité d'accueil totale de Montpellier Méditerranée Métropole est estimée à 81 000 lits touristiques, selon l'office tourisme de Montpellier Méditerranée Métropole, répartis en :

- Hébergements non marchands : Près de 7 500 résidences secondaires, soit 37 500 lits.
- Hébergements marchands (hôtels, camping, résidences de service, location meublés...) : 43 300 lits touristiques et environ 15 000 locations meublés (Airbnb...).

On observe une très forte augmentation du poids de l'offre notamment en Airbnb (+ 40% entre 2016 et 2017). Cette évolution contribue au renforcement de la tension du marché immobilier de la métropole en « sortant » une partie des résidences principales du marché locatif privé sur le territoire.

Offre en hébergement touristique au sein de la Métropole en 2017

Hôtellerie

1 552 245
nuitées

- +1% par rapport à 2016
- 48% des nuitées de l'Hérault
- 1,7 jour en moyenne en durée de séjour
- 62,11% en moyenne pour le taux d'occupation (en légère baisse depuis 2015)
- 23% de nuitées étrangères

Résidences

682 528
nuitées

- +2% par rapport à 2016
- 64,6% en moyenne pour le taux d'occupation
- 10% de nuitées étrangères

Airbnb

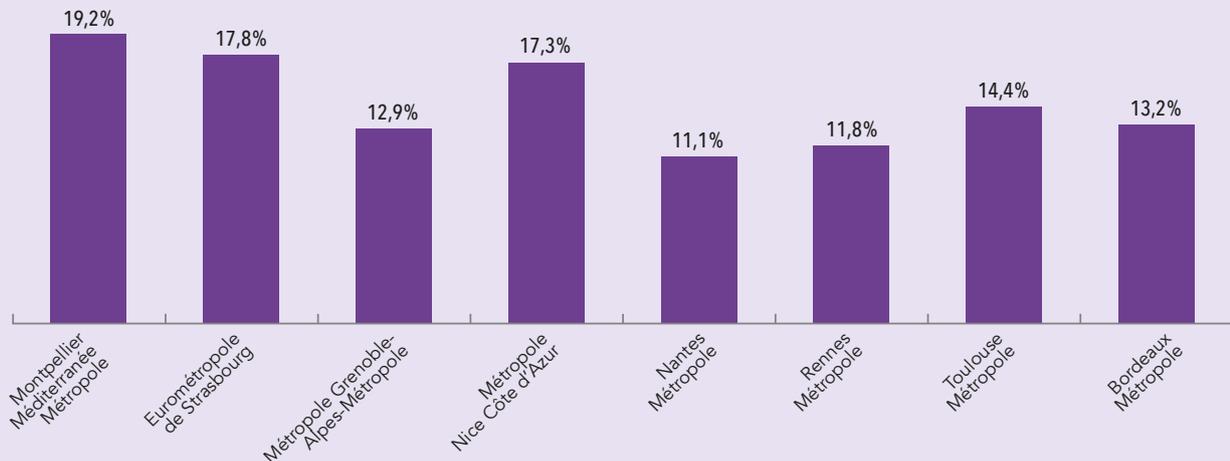
553 000
nuitées

- +40% par rapport à 2016

Source : Insee

UN SOUS-ÉQUIPEMENT EN PLACES D'HÉBERGEMENT

Taux de pauvreté en 2013



Source : INSEE RP 2013, traitements EOHS

Une Métropole plus pauvre que les Métropoles de comparaison

Le revenu médian par UC de la Métropole est faible – au regard des métropoles de comparaison - et en dessous de celui de la France métropolitaine (19 551€/UC contre 20 369€/UC en 2014). De plus, 69% de la population est éligible au logement locatif social et 35% des locataires du parc privé sont éligibles au PLAI (plus de 30 000 ménages) en 2015 (source : ADIL 34).

En 2013, malgré une baisse depuis 2007, le taux de pauvreté de la Métropole fait partie des taux les plus élevés (19,2%) au regard des autres métropoles de comparaisons, situant Montpellier Méditerranée Métropole au-dessus de la moyenne nationale (14,5%).

La Métropole sous-équipée en établissements d'urgence et d'insertion

Fin 2017, la Métropole dispose de 1 922 places, dont 726 places d'hébergement (312 places en hébergement d'urgence et 414 places en hébergement d'insertion) et 1 196 places en logement adapté.

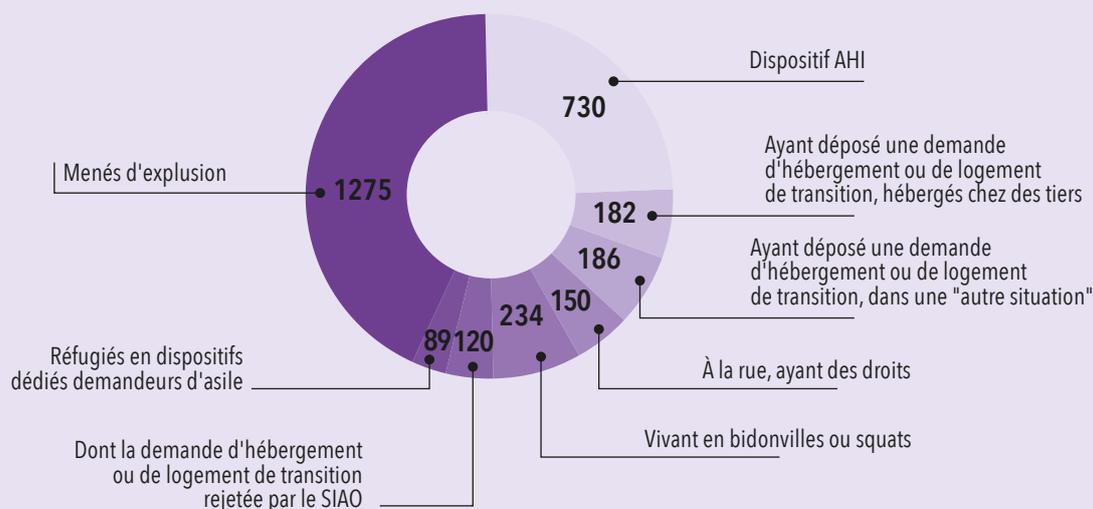
Les réponses sont variées mais encore incomplètes face au besoin en hébergement d'urgence et d'insertion à destination de la population la plus précaire, qui tend à se fragiliser davantage (saturation des établissements, manque de places dans les CHRS avec un taux de rotation faible...). Sur la Métropole, 261 ménages sont en liste d'attente pour un hébergement d'insertion.

Au-delà du territoire, le département héraultais est confronté à un manque important d'équipement pour répondre aux besoins des publics concernés : les taux d'équipement sont respectivement 2 fois inférieur et 4,5 fois inférieur aux moyennes nationales pour l'hébergement d'insertion et l'hébergement d'urgence.

UN RATTRAPAGE PRÉVU AUPRÈS DES PUBLICS PRÉCAIRES ET DES GENS DU VOYAGE

Montpellier, par sa situation géographique et son attractivité, est un lieu de passage important pour les personnes en errance mais aussi pour les demandeurs d'asile. L'augmentation du flux de demandeurs d'asile et donc de déboutés, ainsi que leur concentration sur le territoire de la Métropole, ont pour conséquence de renvoyer dans l'hébergement de droit commun une population supplémentaire (54 % des personnes en hébergement d'urgence sont étrangères). Par ailleurs, la population « Roms » est très présente dans le département (850 personnes), tout particulièrement sur la Métropole (650 personnes).

Catégories de ménages concernés par le programme « Logement d'Abord » sur la Métropole montpelliéraine



Source : Plan Logement d'Abord. Dossier de réponse de Montpellier Méditerranée Métropole, mars 2018. Traitement EOHS

Comme en témoigne le graphique ci-contre, plusieurs typologies de sans-domicile sont recensées dans la Métropole.

Aussi localement 3 000 ménages seraient susceptibles d'être concernés par le programme « Logement d'abord » dispositif national pour lequel la candidature de la Métropole de Montpellier a été retenue parmi les 24 territoires sélectionnés dont les principaux axes d'interventions sont :

- Fluidifier les parcours résidentiels des publics hébergés,
- Privilégier l'accès direct au logement de droit commun,
- Rééquilibrer l'accueil des publics les plus sensibles à la fois entre les communes de Montpellier Méditerranée Métropole et entre les bailleurs (dans le cadre de la CIL).

Des efforts à poursuivre pour mieux répondre aux besoins des gens du voyage

Depuis le 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est compétente en matière d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage. A ce titre, elle doit répondre aux obligations définies dans le schéma départemental en cours de révision.

Il existe 2 aires d'accueil permanentes sur le territoire métropolitain de 40 places chacune, 3 restent à réaliser et 1 à réhabiliter pour 140 places supplémentaires. Une seule aire de grand passage est recensée à Lattes avec 150 places, elle a été réhabilitée en 2017. Il reste 4 aires de grands passages à réaliser pour 530 places. Enfin, 12 habitats adaptés devront être réalisés dans le cadre du schéma révisé.

Pour ce faire, mandat a été donné à la SAMontpellier Méditerranée Métropole fin 2016 pour réaliser l'ensemble des équipements manquants (AA, AGP, TF, HA) dans un délai de 6 ans.

LA MÉTROPOLE LA PLUS DYNAMIQUE EN MATIÈRE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Montpellier Méditerranée Métropole, métropole la plus dynamique de France

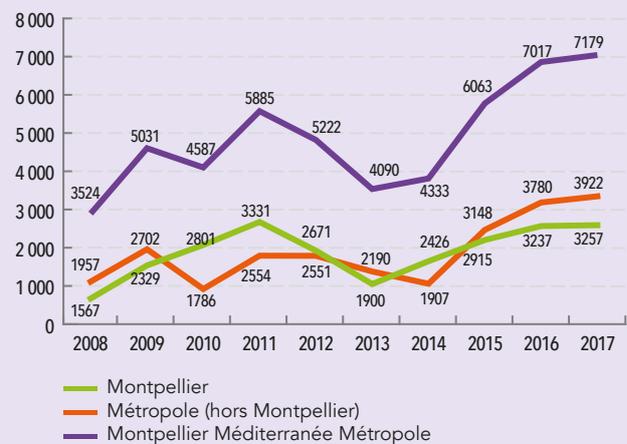
Avec 5 700 logements produits en moyenne annuelle lissée entre 2013 et 2017, la Métropole produit 13 logements pour 1 000 habitants, le ratio le plus élevé de France, symbole du dynamisme local. Ce volume de production moyen dépasse les objectifs du PLH 2013-2018 mais varie suivant les années, avec une production inférieure à 4 500 logements annuels en 2013-2014 et un effet « bulle » depuis 2015 porté notamment par le dispositif Pinel.

Une production portée par la ville centre en collectif

Près de 50% de la construction neuve de la Métropole est concentrée au sein de la ville de Montpellier. La construction neuve est dépendante de l'activité en promotion immobilière et notamment des opérations d'aménagement.

Sur l'ensemble de la Métropole, la construction neuve est majoritairement portée par les secteurs aménagés en lien avec le développement du tramway. On constate que lorsque les ZAC se terminent la production de logements diminue. Ainsi, la production neuve au sein de la Métropole montpelliéraine est portée par l'action publique. Seules les communes de Castelnau-le-Lez et de Saint-Jean de Védas, qui forment la continuité urbaine de la ville centre, restent fortement créatrices de logements en dehors des secteurs aménagés.

Logements mis en chantier dans la Métropole de Montpellier

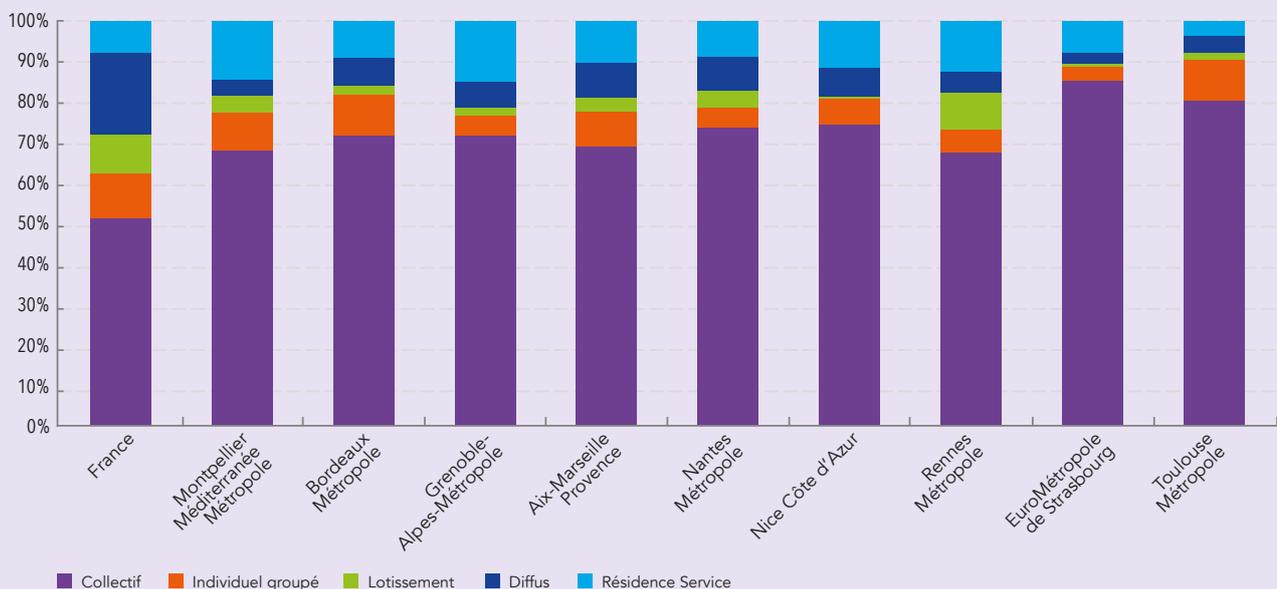


Source : Sitadel retravaillée par Adequation

Une construction de logements portée par le collectif

À l'instar des autres métropoles françaises, la production de logements au sein de Montpellier Méditerranée Métropole se fait majoritairement sous forme collective, à hauteur de 70%.

Répartition de la construction neuve entre 2013 et 2016 par forme urbaine au sein de la Métropole de comparaison



Source : Sitadel retravaillée par Adequation

LA PLUS FORTE ACTIVITÉ EN PROMOTION IMMOBILIÈRE

Métropoles de comparaison	Ventes annuelles moy. en promotion	Ratio promotion immobilière pour 1.000 hab.	Poids de la promotion 2013-2016 sur la construction neuve 2013-2016
Montpellier Méditerranée Métropole	2 882	6,6	54%
Toulouse Métropole	4 489	6,2	59%
Bordeaux Métropole	4 103	5,6	53%
Métropole Nantes Métropole	3 455	5,7	52%
Rennes Métropole	2 164	5,1	49%
EuroMétropole de Strasbourg	1 644	3,5	47%
Métropole Nice Côte d'Azur	1 134	2,1	49%
Métropole Grenoble-Alpes-Métropole	974	2,2	44%
Métropole d'Aix-Marseille-Provence	5 118	2,8	50%

Montpellier Méditerranée Métropole, une des métropoles les plus dynamiques en matière de promotion immobilière

Avec plus de 2 800 ventes en promotion immobilière, la Métropole montpelliéraine est la plus dynamique avec un ratio de production de 6,6 logements pour 1 000 habitants. Si la majorité de la promotion concerne Montpellier, les secteurs périphériques sont particulièrement dynamiques, notamment la Vallée du Lez, la Plaine Ouest ou Piémonts et Garrigues.

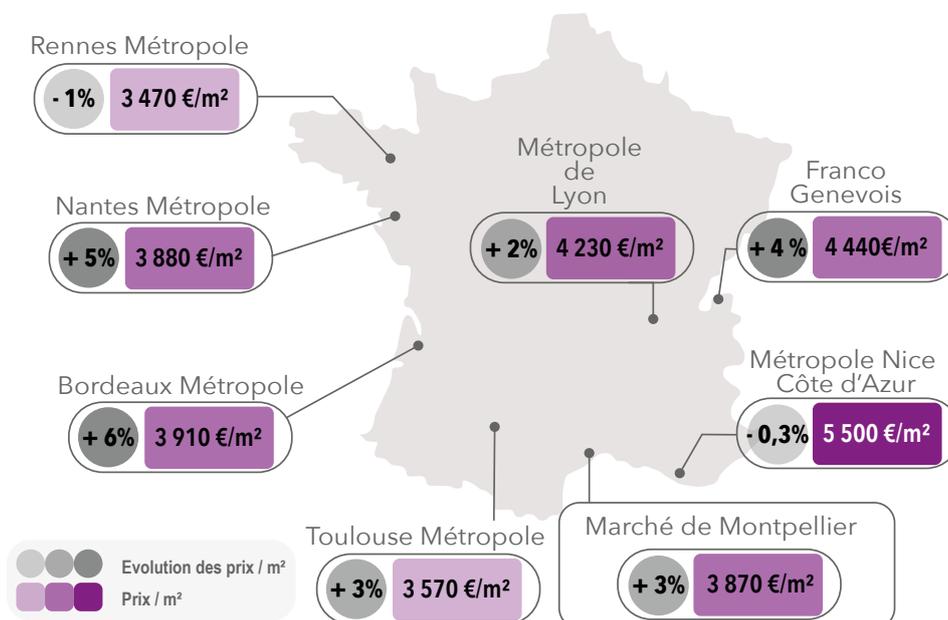
L'offre développée est portée par les grands projets d'aménagement publics, en lien avec un développement de transports en commun efficace.

Des prix particulièrement élevés sur Montpellier

Avec un prix de vente atteignant dans la Métropole 4 076 €/m² au 3^e trimestre 2018, les prix ont progressé d'une année sur l'autre classant la Métropole de Montpellier parmi les territoires métropolitains les plus onéreux.

Traditionnellement, les valeurs sur la commune centre sont les plus élevées de la Métropole tout comme sur l'espace littoral, contraint et particulièrement attractif. De même, l'attractivité de la Vallée du Lez participe à un positionnement sur des valeurs hautes. A noter également que le poids des ventes à investisseurs sur les petites typologies contribue à un prix moyen au m² élevé.

Une hausse des valeurs généralisée entre 2016 et 2017 au sein de l'ensemble des Métropoles.



*Prix en collectif - TVA pleine - HORS parking

UNE DIFFÉRENCE NOTABLE DE PRIX/M² ENTRE INVESTISSEURS ET PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN RAISON DE LA NATURE DES BIENS

Une évolution du zonage favorable au développement de l'investissement locatif

Le nombre d'investisseurs a plus que doublé sous le dispositif Pinel représentant ainsi 71% des ventes en 2017 et contribuant au surenchérissement des prix de vente.

Une activité en promotion immobilière largement tournée vers les petites typologies en raison d'une clientèle prédominante d'investisseurs

Si la vente à occupants est orientée vers de grandes typologies (T3 et +), elle ne représente qu'un peu plus de 250 logements par an en moyenne. Inversement, les ventes à investisseurs, largement majoritaires ces dernières années, sont marquées par le poids des petits logements : ce sont plus de 1 100 T1-T2, essentiellement des T2, qui sont mis sur le marché annuellement.

Un différentiel de +/- 300€/m² observé en moyenne depuis 2013 entre les ventes à propriétaires-occupants et à investisseurs

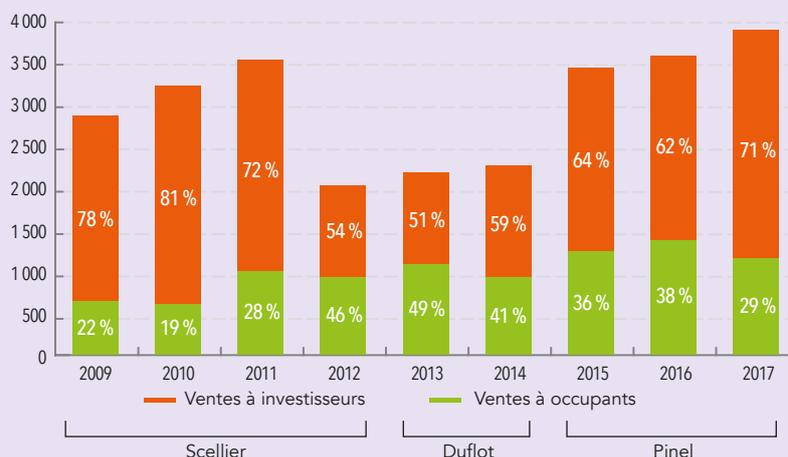
Un prix moyen des ventes plus élevé auprès des investisseurs en lien avec la nature des biens acquis : plus de 80% des T1 et T2 commercialisés entre 2013 et 2016 l'ont été auprès d'investisseurs, des petites typologies augmentant mécaniquement le prix/m². Par ailleurs à prix unitaires globalement équivalents, des logements vendus à investisseurs affichent des surfaces habitables légèrement plus compactes (en moyenne 2 à 4 m² de différentiel). Un différentiel de prix qui s'explique également par d'autres facteurs (frais de commercialisation plus importants, produits « packagés », etc.).

A noter : l'année 2016 est marquée par une baisse du prix moyen pour les propriétaires occupants de plus de 170€/m² par rapport à 2015 qui s'explique par le poids des ventes aidées (1/3 des réservations enregistrées par les acquéreurs-occupants un record).

Évolution des prix hors stat. des ventes en collectif réalisées auprès des occupants et des investisseurs



Répartition des ventes entre occupants et investisseurs



UNE OFFRE LOCATIVE NEUVE PRIVÉE ABONDANTE

Ratio de production neuve à destination locative/1 000 habitants et % du volume de production/an (2013-2018)

	Pénurie < 1	Production a minima 1-3	Croissance modérée à forte 3-5	Risque de sur-offre > 5
Montpellier				
Montpellier Méditerranée Métropole				
Montpellier Méditerranée Métropole (hors Montpellier)				

Source : Adequation, Observatoires de l'immobilier

Une accélération de la production de logements à destination locative observée ces dernières années sur la Métropole

Près de 1 900 logements locatifs privés sont produits par an à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole, soit un ratio de 4,2 logements par an pour 1 000 habitants, positionnant le territoire en situation de forte vitalité.

Si 57 % de la production est concentrée sur Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole hors Montpellier présente une dynamique de production de logements neufs à destination locative, en valeur relative, supérieure à celle de la ville centre, avec un ratio de 4,6 logements par an pour 1 000 habitants.

On constate actuellement une situation de concentration de l'offre en périphérie sur trois communes particulièrement offeuses (Juvignac, Castelnau-le-lez et Saint-Jean-de-Vedas).

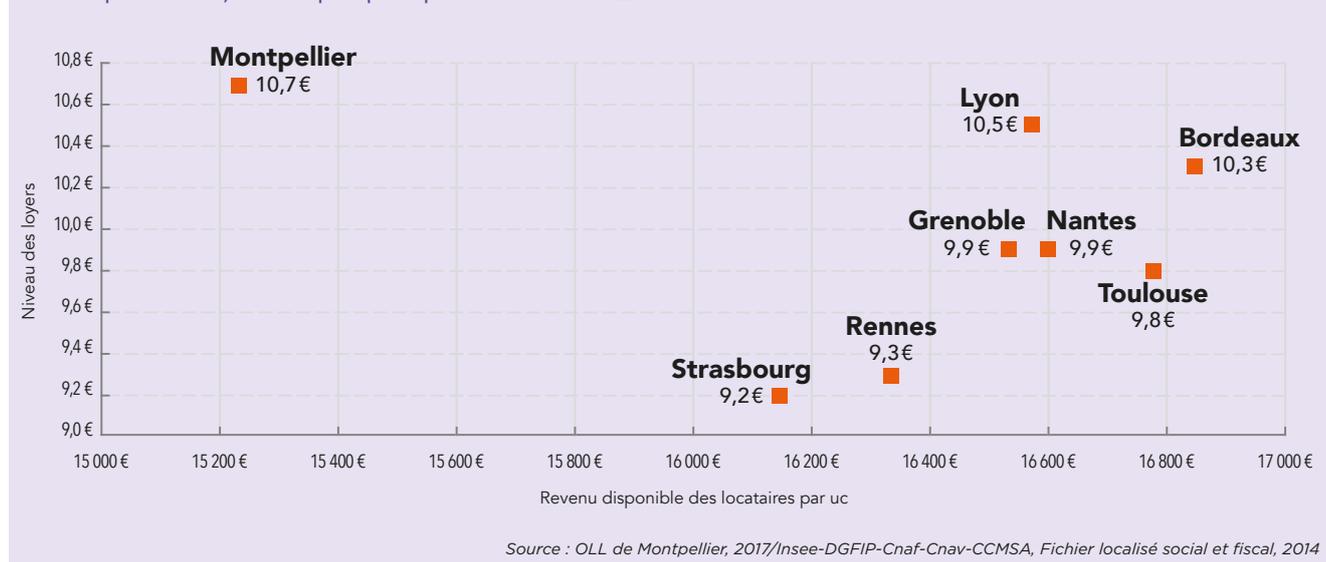
Un marché s'affichant (encore) parmi les valeurs hautes de marché

La Métropole de Montpellier est le 4^e territoire le plus cher de France pour les loyers du parc locatif privé, après l'Île-de-France, Nice et Fréjus.

Malgré l'alimentation importante du marché locatif ces dernières années ayant permis de « détendre » quelque peu la tension sur les valeurs locatives, celles-ci restent sur la fourchette haute des métropoles françaises comparables. Le loyer médian s'élève à 12,6€/m² au 1^{er} janvier 2017 sur le territoire montpellierain, avec des prix pour les appartements compris entre 17,2€/m² pour un T1 à 9,7€/m² pour un T4 et plus.

Une hausse du loyer de ce parc de plus de 20% est observée entre 2003 et 2013. Malgré cette hausse, ce parc ne connaît pas ou peu de vacance.

Comparatif des valeurs locatives de marchés pratiqués sur les principaux marchés métropolitains / exemple pris pour un T3 en 2017



DES EFFORTS DE CONSTRUCTION QUI RESTENT À POURSUIVRE

Un objectif de production de logements locatifs sociaux atteint

Entre 2013 et 2017, plus de **9 500 logements locatifs sociaux ont été financés sur la Métropole** soit un rythme annuel de **1 900 logements financés par an** pour un objectif de 1 500.

Rapporté à la production totale, le financement des logements locatifs sociaux représente **28% de la construction sur la période 2013-2017** pour un objectif de 30%.

Si les objectifs de production sont atteints à l'échelle de la Métropole, toutes les communes n'ont pas pu réaliser le volume de logements fixé par le PLH. Parmi elles, 9 communes sont soumises à l'article 55 de la loi SRU. Inversement, 10 communes SRU ont pu atteindre leur objectif.

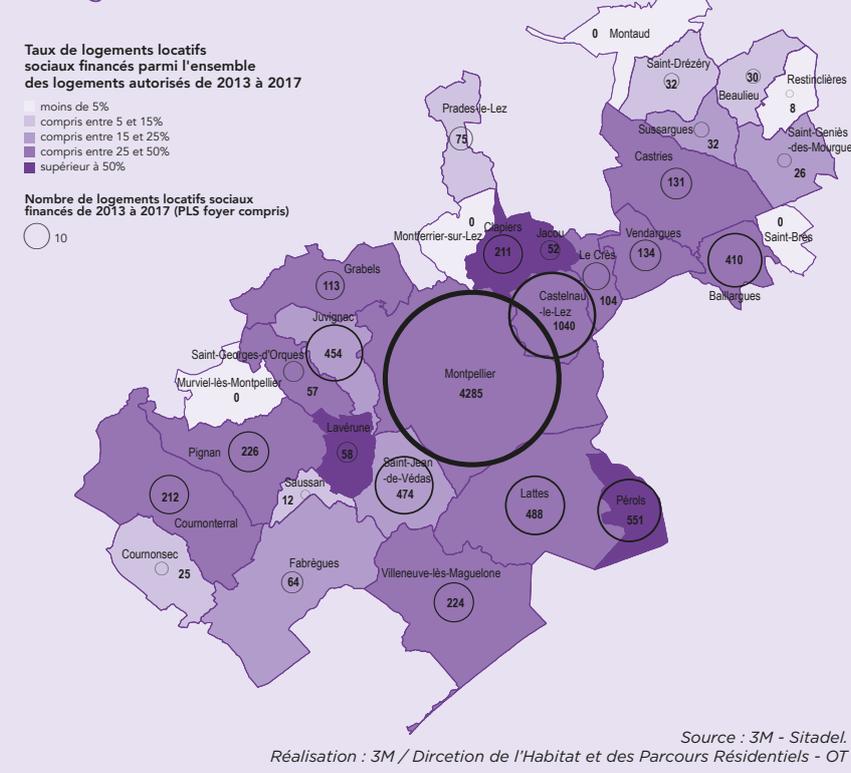
Au cours de cette période, les difficultés de financement du logement locatif social se sont accentuées. Ainsi de 2012 à 2017, les aides cumulées de l'Etat, de la Région et du Département ont été ramenées de 12 750€ à 3 525€ en moyenne par logement soit une baisse de 72%. Cette baisse a été atténuée par une participation financière de la Métropole qui s'est accrue au fil des années pesant pour 49% du total des subventions allouées à la production locative sociale en 2017 contre 12% en 2012.

Un rythme de financement toujours plus soutenu

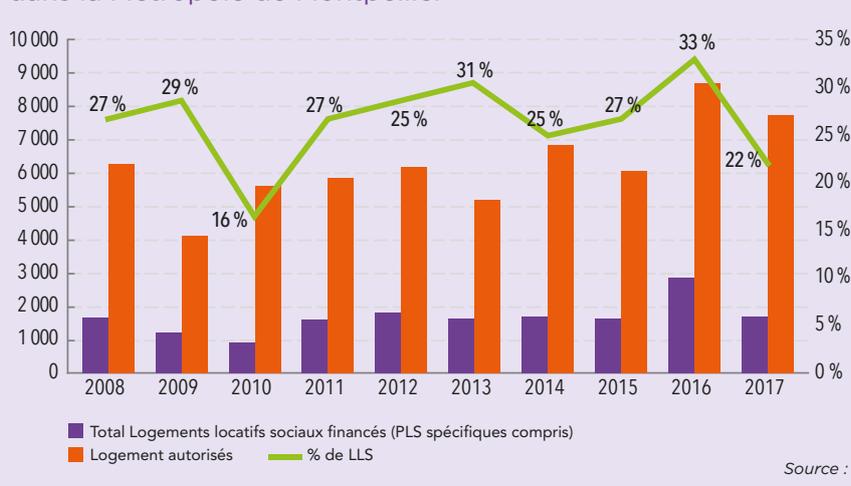
La dynamique du marché immobilier a permis une forte hausse de la production de LLS en 2016, avec près de 75% de logements locatifs sociaux financés en plus par rapport à la moyenne des trois années précédentes. Depuis, le financement des LLS a retrouvé son niveau des dernières années avec près de 1 700 LLS en 2017.

L'augmentation plus importante de la production dans les communes périphériques répond bien à l'objectif de rééquilibrage entre la ville centre et le reste de l'EPCI fixé par le PLH.

Nombre total de logements locatifs sociaux financés de 2013 à 2017 et taux par rapport à l'ensemble des logements autorisés



Part de l'ensemble des logements locatifs sociaux financés parmi les logements autorisés dans la Métropole de Montpellier



Une production davantage orientée vers les PLUS/PLAI

Les objectifs par type de financement (PLUS et PLAI) fixés par le PLH ont été atteints, voire largement dépassés en ce qui concerne les logements en PLAI.

L'objectif concernant les PLS ordinaires, qui devaient être limité au plus à 17% des financements, est atteint avec une réalisation de 7% (hors PLS spécifiques) entre 2013 et 2017.

DES EFFORTS DE CONSTRUCTION QUI RESTENT À POURSUIVRE

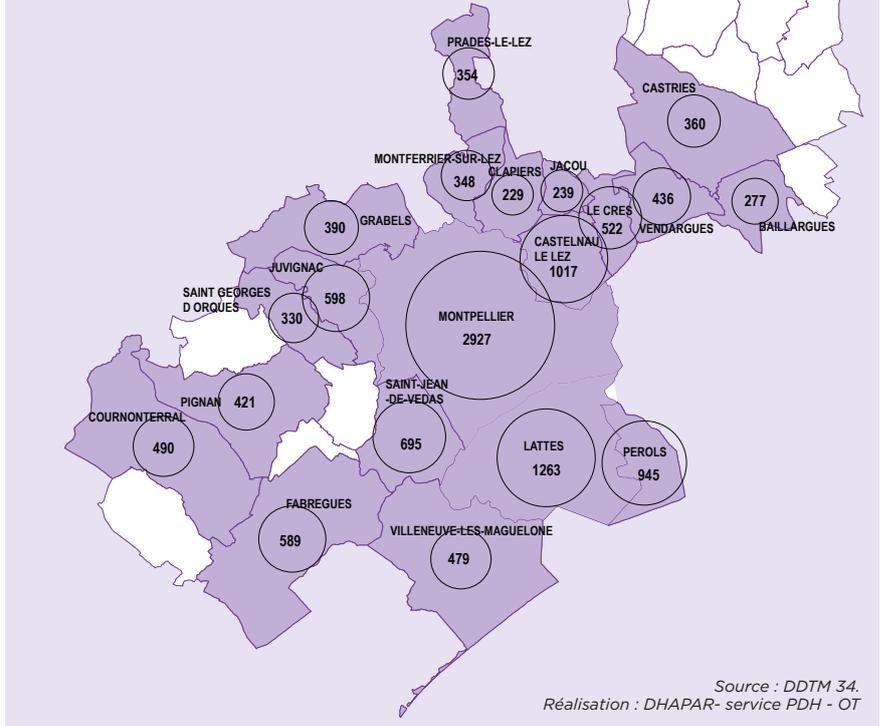
Un déficit de logements locatifs sociaux qui se réduit

Entre 2013 et 2017, le déficit de LLS, pour atteindre le taux de 25% du stock, a diminué de 14 096 à 12 909 logements.

Si la dynamique de production de LLS a permis de dépasser le nombre de logements sociaux à réaliser dans le PLH, la diminution du déficit nécessite en parallèle de maîtriser la part de logements libres réalisés sur le nombre total de logements créés. Dans de nombreuses communes concernées par des opérations d'aménagement où la production locative sociale est étroitement liée aux rythmes de commercialisation des programmes immobilier, peuvent se succéder des cycles de sur ou sous-production locative sociale dès lors que les bilans SRU s'effectuent par période triennale et non pas sur une échelle de temps correspondante à celle des opérations d'ensemble.

Ainsi selon le dernier bilan triennal (2014-2016), Vendargues, Lattes et Pérols sortent de la carence en ayant dépassé les objectifs de financement qui leur étaient fixés. A l'inverse, Fabrègues et Baillargues deviennent carencées et Saint-Georges-d'Orques demeure en situation de carence.

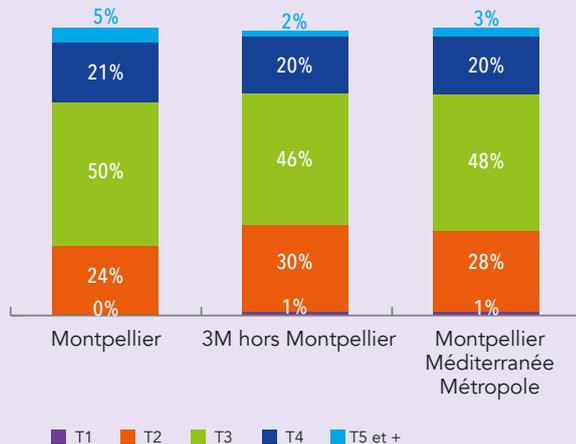
Nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2017 dans les 20 communes soumises à l'obligation de disposer de 25% de logements locatifs sociaux au sein de Montpellier Méditerranée Métropole



Une pression qui demeure sur les petits logements malgré des efforts de production

En réponse à la forte pression sur les T2 et les grands logements, le PLH avait mis l'accent sur la production de ce type de logements. Une hausse de la part des T1 et T2 est à noter dans la programmation récente, mais ne se vérifie pas encore aujourd'hui pour les grands logements.

Typologie des logements locatifs sociaux mis en service depuis 2013



DES EFFORTS DE CONSTRUCTION QUI RESTENT À POURSUIVRE

Une production de logements en faveur de l'accèsion abordable en dessous de l'objectif fixé

Malgré la dynamique du marché de promotion immobilière, 345 ventes en accession aidée (dont PSLA, opérations d'aménagement, TVA réduite) ont été réalisées en moyenne par an entre 2013 et 2017 pour un objectif fixé à 1 000 logements/an par le PLH 2013-2018.

Entre 2013 et 2017, 581 logements ont été financés en PSLA pour un objectif de production de 2 400 logements durant la période du précédent PLH (2013-2018). En 2017, la Métropole a donc atteint 29% de l'objectif fixé.

Une progression importante des ventes encadrées dans les projets d'aménagements ou en périmètre ANRU a toutefois

été observée en 2016 : 351 ventes ont été menées dans le cadre d'opérations d'aménagement de la ville de Montpellier ou de communes périphériques en 2016. Depuis, les ventes encadrées sont en baisse.

Suite à l'appel à projet expérimental lancé en 2016 concernant la production de logement en accession abordable, 4 opérations ont été engagées à destination des ménages aux revenus moyens et intermédiaires sur la Métropole. Les enseignements tirés de ces opérations novatrices devraient à terme conforter et amplifier le volume de ventes de logements « abordables » sur le territoire métropolitain.

Nombres de ventes de logements à prix encadrés destinés à des propriétaires occupants parmi l'ensemble des ventes promotion



Source : Fil 34

UNE FAIBLE ACTIVITÉ DU LOT À BÂTIR

L'activité des lots à bâtir portée par les secteurs périphériques

Contrairement à la promotion immobilière quasi-exclusivement portée par Montpellier Méditerranée Métropole, la production de logements sous forme de terrains à bâtir est répartie sur l'ensemble du bassin résidentiel ; même si Montpellier Méditerranée Métropole concentre +/-40% des ventes enregistrées entre 2013 et 2016, avec près de 245 lots vendus en moyenne chaque année sur 630 environ à l'échelle du bassin résidentiel.

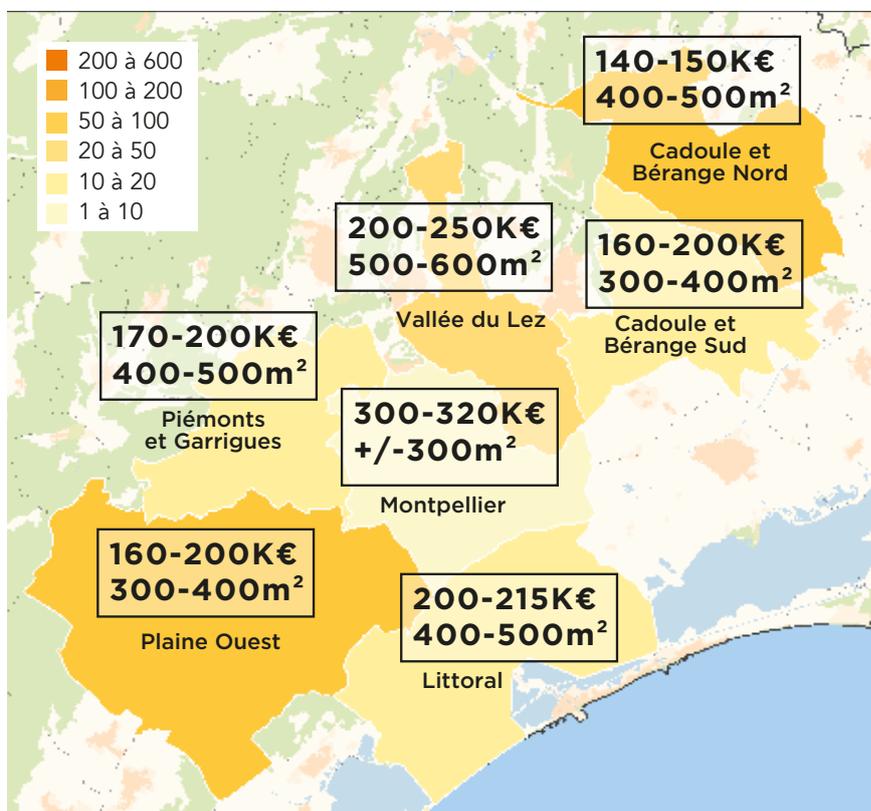
Développée au sein des territoires les plus ruraux, l'activité en lot à bâtir est portée par les secteurs Cadoule et Bérange Nord (33%) et Plaine Ouest (30%) et forme pour Cadoule et Bérange Nord sa source principale de création de logements. Néanmoins, au regard des volumes produits annuellement avec respectivement 80 et +/-75 terrains vendus, ce segment reste marginal au sein de la production de logements neufs sur l'ensemble de la Métropole.

Cette situation est à rapprocher du développement sur la 1^{ère} couronne dans le cadre de grands projets d'aménagement en promotion immobilière qu'ils soient portés par les acteurs publics ou privés. L'enjeu pour les promoteurs devient aujourd'hui la 2^e couronne, ces espaces encore dédiés et portés par le lotissement.

Un segment qui reste cependant recherché

A l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole, ce segment reste néanmoins recherché au regard de la réactivité du marché : les volumes de ventes suivent ceux des mises en vente. Avec près de 300 parcelles disponibles à la vente fin 2016, le marché est équilibré en volumes.

Volumes d'activités moyens annuels en lot à bâtir entre 2013 et 2016



Source : Adequation - fond de carte MapInfo

Secteur Montpellier Méditerranée Métropole	Ventes annuelles moy. en lot à bâtir 2013-2016	Ratio lot à bâtir pour 1 000 hab.
Cadoule et Bérange Nord	80	2,7
Plaine Ouest	73	2,1
Vallée du Lez	39	1,1
Cadoule et Bérange Sud	19	1,7
Secteur Piémonts et Garrigues	13	0,6
Littoral	12	0,3
Cœur d'agglomération	7	0,03
Montpellier Méditerranée Métropole	243	0,55

PLUS DE 6 800 TRANSACTIONS PAR AN À L'ÉCHELLE DU BASSIN RÉSIDENTIEL

EPCI	Volume de transactions en 2015	Prix des ventes en collectif	Prix des ventes en individuel	Part en collectif	Part en individuel	Part de logements individuels au sein du parc de logements	Ventes annuelles moy. en promotion 2013-2016	Volume de ventes moyen en lotissement 2013-2016
Montpellier Méditerranée Métropole	4 430	2 850 €	280 000 €	78%	22%	33%	2 882	244
CA du Bassin de Thau	1 262	2 600 €	220 000 €	70%	30%	47%	260	62
CA du Pays de l'Or	590	3 460 €	290 000 €	74%	26%	29%	115	30
CC du Grand Pic Saint-Loup	191	2 515 €	320 000 €	13%	87%	86%	65	105
CC Vallée de l'hérault	144	1 480 €	195 000 €	26%	74%	87%	5	128
CC du Pays de Lunel	189	1 860 €	200 000 €	5%	95%	72%	20	60

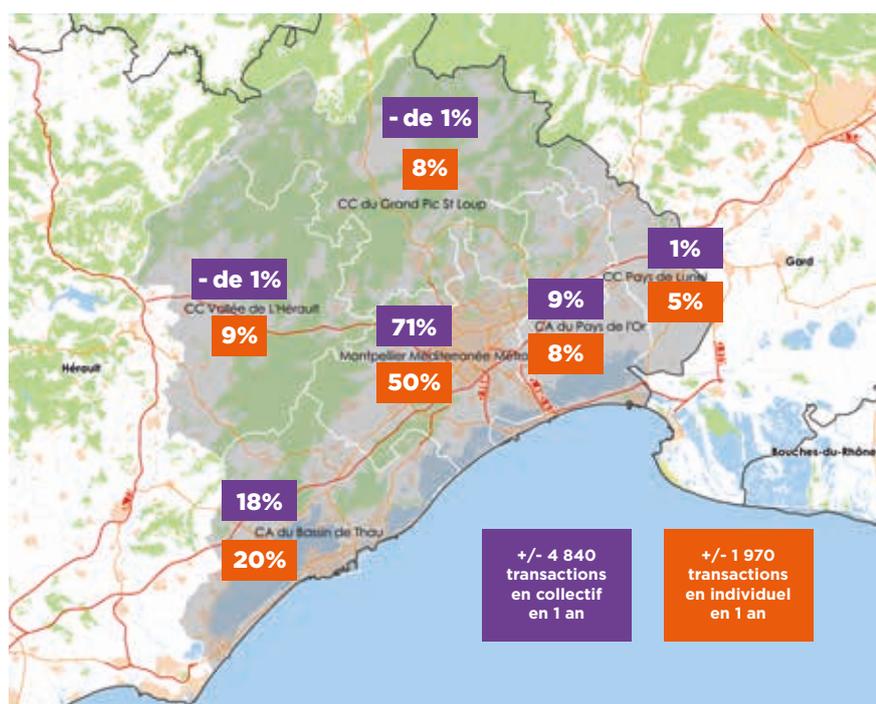
Un volume de transactions résidentielles concentré au sein du cœur de la Métropole

Au sein du bassin résidentiel, 70% des ventes d'appartements et 50% des ventes de maisons concernent des biens situés dans la Métropole de Montpellier.

Davantage de ventes de logements collectifs en secteurs urbains et littoraux

Etroitement lié à la structuration du parc de logements, le nombre de ventes d'appartements est majoritaire dans la Métropole de Montpellier ainsi que dans la CA du Bassin de Thau et du Pays de l'Or alors que les transactions dans les CC du Grand Pic Saint-Loup et de la Vallée de l'Hérault concernent majoritairement des logements individuels.

Part des transactions enregistrées sur une année (2015)



Clés de lecture (exemple) :

Dans la CC du Grand Pic Saint-Loup, moins de 1% des transactions de logements collectifs du bassin résidentiel ont été enregistrées contre 8% des transactions de logements individuels (en 2015).

Source : Notaire Perval – fond de carte MapInfo

DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN PORTÉES PAR MONTPELLIER ET LES SECTEURS LIMITROPHES EN INDIVIDUEL

Un marché des ventes d'appartements concentré sur Montpellier

Sur la période 2013-2017, la majorité des ventes d'appartements dans la Métropole de Montpellier (56%) concernent des biens construits il y a plus de 5 ans.

Les 3/4 de ces ventes d'appartements de plus de 5 ans ont concerné des biens localisés à Montpellier (85% en 2017).

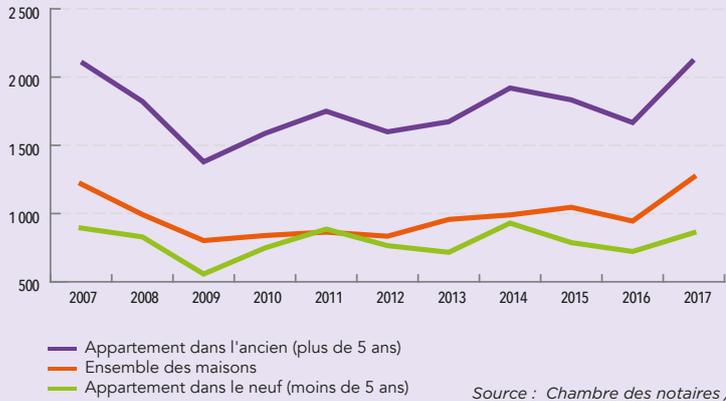
La part belle aux ventes en individuel en périphérie

Dans des volumes beaucoup plus modestes, les ventes de maisons représentent en moyenne 1 000 transactions par an sur la période 2013-2017 dans la Métropole de Montpellier. Les 3/4 des ventes de maisons individuelles s'effectuant dans les communes de la Métropole hors Montpellier (80% en 2017).

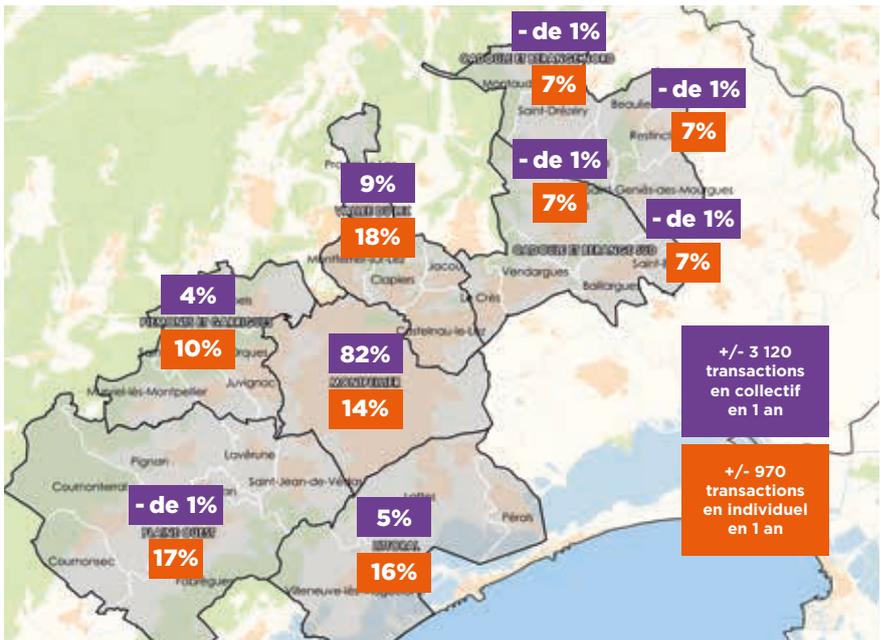
Clés de lecture (exemple) :

À Montpellier, 82% des transactions de logements collectifs de Montpellier Méditerranée Métropole ont été enregistrées et 8% des transactions de logements individuels (en 2015).

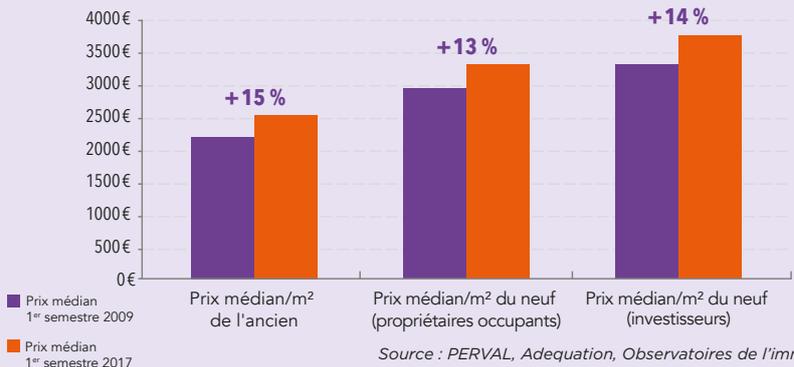
Volume de ventes des appartements et de maisons individuelles dans la Métropole de Montpellier



Part des transactions enregistrées sur une année (2015)



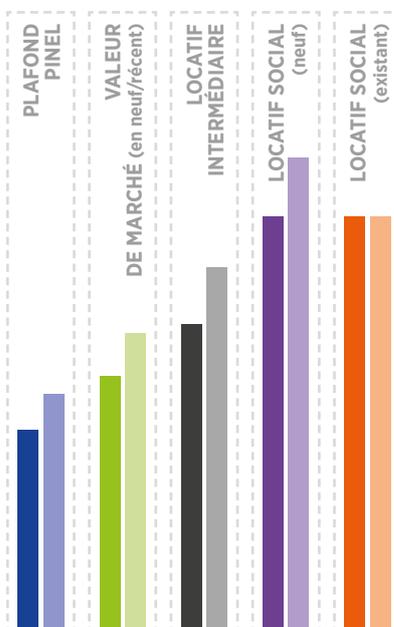
Prix/m² médian des ventes sur les marchés de l'immobilier à Montpellier Méditerranée Métropole



UNE OFFRE LOCATIVE LIBRE DIFFICILEMENT ACCESSIBLE AUX MÉNAGES DES CLASSES INTERMÉDIAIRES LOCALES

Budget plafond en location des ménages de Montpellier Méditerranée Métropole

Montpellier Méditerranée Métropole		Fourchette de revenus*		Location
				Loyer maximum
Ménages modestes	1 ^{er} décile	< 600 €		170 €
	2 ^e décile	600 €	1 100 €	330 €
	3 ^e décile	1 100 €	1 500 €	450 €
Ménages intermédiaires	4 ^e décile	1 500 €	1 900 €	560 €
	Médiane	1 900 €	2 300 €	690 €
	6 ^e décile	2 300 €	2 800 €	850 €
	7 ^e décile	2 800 €	3 500 €	1 040 €
Ménages aisés	8 ^e décile	3 500 €	4 300 €	1 290 €
	9 ^e décile	4 300 €	5 800 €	1 730 €
	10 ^e décile	> 5 800 €		> 1 730 €



* Plafond Pinel de surface utile de 12,5€/m², soit une hypothèse 71m² de surface utile (-15% de surface annexe).

Source : FILOSOFI

- **Plafond Pinel* pour un T3 de +/-60m²**
en Zone A : 880€/mois
en Zone B1 : 715€/mois
- **Valeur de marché pour un T3 de +/-60m²**
en cœur de Métropole : 760€/mois
en périphérie : 630€/mois
- **Loyers envisageables en locatif intermédiaire pour un T3 de 60m²**
en cœur de Métropole : 640€/mois
en périphérie : 515€/mois
- **Loyers envisageables en locatif social pour un T3 de 60m² (neuf)****
Zone 2 : PLAI = 295€/mois et PLUS = 332€/mois
Zone 3 : PLAI = 274€/mois et PLUS = 308€/mois
- **Loyers envisageables en locatif social pour un T3 de 60m² (existant)**
en cœur de Métropole : 366€/mois
en périphérie : 390€/mois

** En surface utile

Les valeurs de marché libre pratiquées au sein de la Métropole sont en décalage avec les budgets plafonds en location de plus de la moitié des ménages

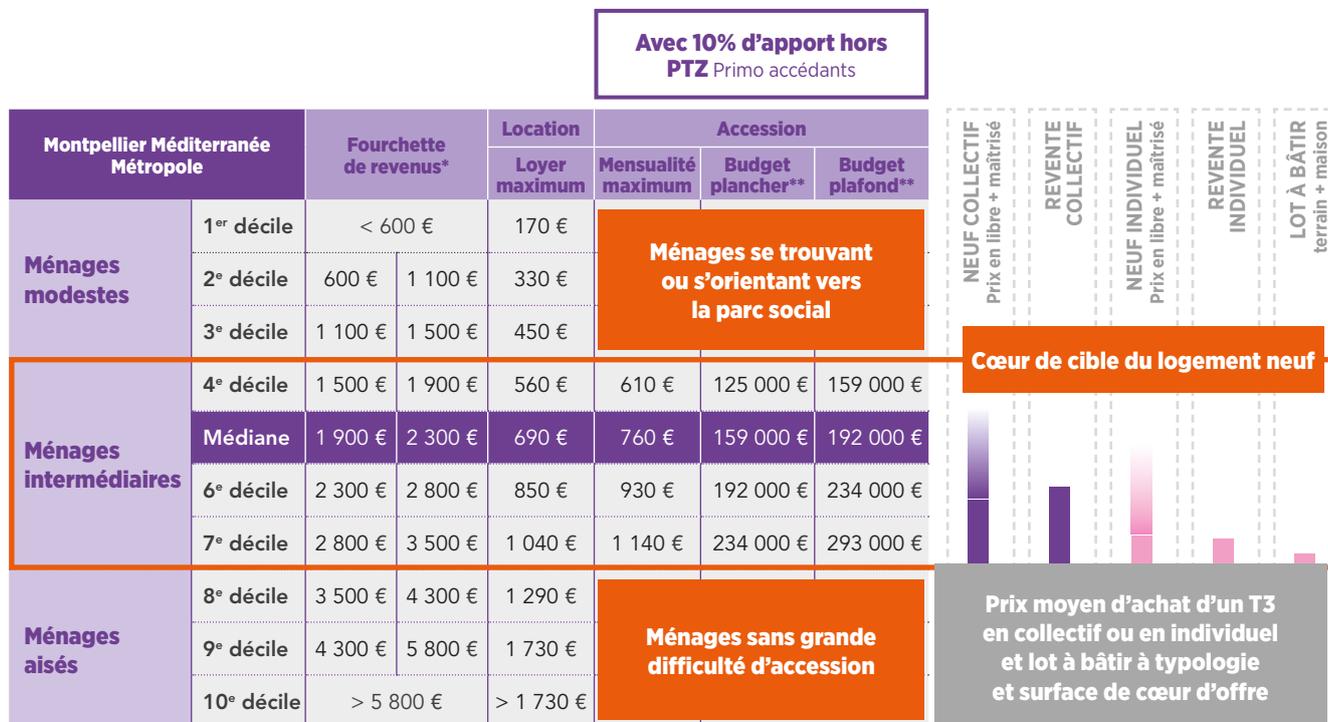
Pour illustration : un T3 de 60 m² se valorise aujourd'hui à +/-760€/mois sur le cœur de la Métropole, il n'est ainsi accessible à partir du 6^e décile dont le budget est compris entre 690 et 850€/mois.

Par ailleurs, les loyers plafonds du dispositif Pinel, ne jouent pas leur « rôle » de loyer intermédiaire

Le loyer plafond Pinel pour un T3 de +/-60m² en cœur de Métropole est de 880€/mois, permettant de desservir les ménages à partir du 7^e décile.

LE CŒUR DE LA DEMANDE MAL DESSERVI PAR L'OFFRE EN ACCESSION EN LOGEMENT NEUF

Capacités budgétaires des ménages locaux et confrontation avec l'offre en neuf et à la revente, en collectif et individuel



* Revenu fiscal net mensuel : revenu déclaré par le contribuable sur la « déclaration des revenus », avant tout abattement.

** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,31% assurance comprise, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10%.

Source : FILOSOFI, données retravaillées par Adequation

Les ménages du bas des classes intermédiaires (4, 5 et une partie du 6^e décile) sont aujourd'hui schématiquement exclus de l'acquisition en neuf, leurs budgets d'acquisition sont inférieurs aux prix pratiqués localement.

(Exemple de lecture : les ménages du 4^e décile de la Métropole de Montpellier ont un budget plafond en accession de +/- 159 000€ lorsque le prix moyen d'achat d'un T3 dans le neuf est en moyenne de 225 000 €).

Les prix maîtrisés, ici représentés en dégradé, permettent de resolvabiliser près de 15% des ménages sur les logements collectifs comme individuels.

(Ainsi sur la base de l'exemple de lecture proposé ci-dessus, le prix moyen d'un T3 en dispositif « aidé » est égal en 2016 au budget plafond du 4^e décile, soit +/- 159 000€).

UNE POLITIQUE FONCIÈRE DYNAMIQUE MAIS DE PLUS EN PLUS CONTRAINTE PAR LA HAUSSE DES VALEURS IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES

Levier indispensable pour produire des logements aidés, la politique d'anticipation foncière porte localement ses fruits depuis de nombreuses années que ce soit via le Droit de Préemption Urbain (DPU) ou plus particulièrement à travers de nombreuses opérations d'aménagement publiques, atout historique et pérenne du dynamisme de la production locale de logements.

Production de fonciers aménagés à vocation habitat

La Ville de Montpellier notamment a constitué de vastes réserves foncières, grâce à plusieurs décennies d'intervention en la matière, permettant d'engager de nombreuses opérations d'aménagement d'initiative publique ayant contribué à environ 50% de l'offre de logements produite. La maîtrise foncière directe au sein des zones d'aménagement concerté à vocation habitat permet à la collectivité d'assurer une mixité de logement en soutenant le développement du logement locatif social et de l'accession à la propriété à prix encadré. Ainsi au cours des 8 dernières années, 109 hectares ont été acquis sur la commune de Montpellier directement par la municipalité ou par l'intermédiaire de l'aménageur SERM et de l'EPF Occitanie pour un montant total de 76 millions d'euros.

Plus récente, la politique foncière de l'ex Communauté d'Agglomération de Montpellier devenue Métropole s'est traduite par la constitution de réserves foncières sur les zones d'extension urbaine et les sites stratégiques définis par le SCoT de 2006. Ainsi en 2016, 29 zones d'aménagement différé (ZAD) étaient actives sur le territoire de la Métropole de Montpellier représentant 1 918 hectares. Suite aux récentes évolutions réglementaires liées au régime des ZAD, la plus part d'entre elles sont devenues caduques.

Actuellement, 4 ZAD sont en cours sur la Métropole de Montpellier dont 2 ZAD communales (« Camp Bertrand » au Crès & Font d'Armand à Sussargues) et 2 ZAD métropolitaines (« Bionne » à Montpellier & « Naussargues - Bel air » sur les communes de Juvignac et Saint Georges d'Orques).

À l'aune du SCoT 2, un nouvel examen du territoire doit être réalisé pour identifier la pertinence de l'instauration de ZAD notamment en matière de contrôle des prix du foncier. La durée de la ZAD, limitée à 6 ans, renouvelable qu'une fois sur motivation ne couvre que partiellement la temporalité du développement urbain programmé à l'horizon 2040 par le SCoT. Aussi d'autres outils tels que la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution de réserves foncières, peu utilisés jusqu'alors dans la Métropole de Montpellier, pourraient être déployés.

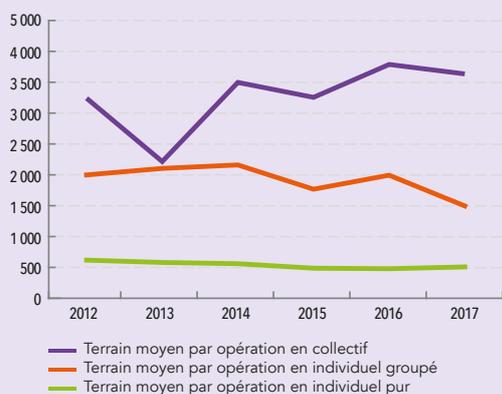
Intervention dans le diffus

Dans le cadre de la mobilisation du foncier en diffus, le droit de préemption urbain (DPU) est l'outil privilégié. A titre d'exemple, sur la commune de Montpellier, il est notamment utilisé régulièrement dans le cadre de la rénovation urbaine de l'hyper centre (Mission Grand Cœur) avec plus d'1,5 millions d'euros d'acquisition chaque année via les 2 conventions d'aménagement en cours. Le DPU permet également par la gestion des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) de conforter la veille foncière et de proposer aux bailleurs sociaux la possibilité de préempter pour leur compte sur les cessions d'ensembles immobiliers. Ce processus en œuvre à Montpellier devrait être déployé à l'échelle de la Métropole afin notamment de conforter le développement du logement locatif social dans le tissu urbain existant dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration.

Au cours des dernières années, la politique foncière de la Métropole a été renforcée grâce au concours de l'Établissement Public Foncier Occitanie dont les acquisitions foncières en faveur du développement de l'habitat ont été orchestrées à travers l'établissement à fin 2018 de 12 conventions d'intervention foncière sur 9 communes de la Métropole.

VERS UNE RATIONALISATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE GLOBALE DANS LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Evolution comparée des surfaces de terrains mobilisés par nature d'opérations neuves



Source : Traitement des PC autorisés

Répartition par type de structure des logements à destination des seniors

	Surface de terrain moyen mobilisé		Taille moy. d'une opération (12-17)
	Moy 2012-14	Moy 2015-17	
Opération en Collectif	3 107 m ²	3 586 m ²	48 log.
Opération en Individuel Groupé	2 018 m ²	1 717 m ²	11 log.
Logs Individuel Pur	560 m ²	492 m ²	1 log.

NB : Analyses faites sur la base des données SITADEL (PC autorisés) retraitées en excluant les opérations mixtes (collectif/individ.) et retirant les valeurs extrêmes pour l'appréciation des surfaces moyennes de terrain mobilisé par forme urbaine

Espace mobilisé pour la construction de logement - Montpellier Métropole

Evolution de la mobilisation foncière par type de logements

Moyenne 2012-2014

5475 logs par an		
Indiv. Pur	Ind groupé	Collectif
549 logs/an	658 logs/an	4269 logs/an
10%	12%	78%
43 ha	21 ha	20 ha
12,7 logs/ha	31,3 logs/ha	208,3 logs/ha

Moyenne 2015-2017

6813 logs par an		
Indiv. Pur	Ind groupé	Collectif
708 logs/an	1030 logs/an	5075 logs/an
10%	15%	74%
46 ha	12 ha	23 ha
15,5 logs/ha	88,6 logs/ha	221,9 logs/ha

Source : Traitement des permis de construire autorisés

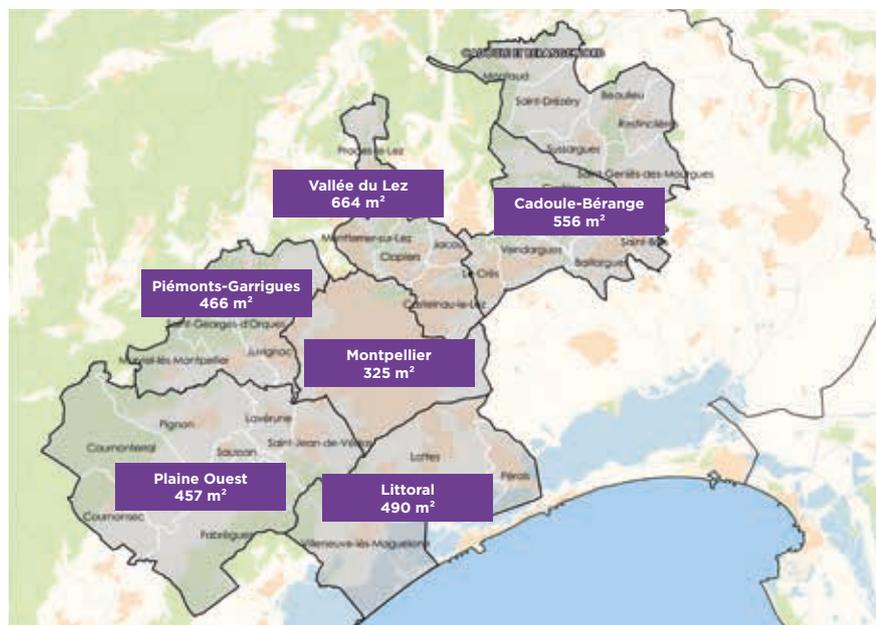
Une densité moyenne d'urbanisation qui augmente de 65 logements/ha (tous types de logements confondus) en moyenne entre 2012 et 2014 à 86 logements/ha entre 2015 et 2017.

Des surfaces moyennes de mobilisation foncière très différenciées en fonction de la nature de logements : 46 m²/logement en collectif contre 193 m²/logement en individuel groupé et 708 m² en maison individuelle. En individuel pur des surfaces de parcelles qui ont tendance néanmoins à diminuer (environ 100m² en moins en 5 ans).

Une mobilisation foncière pour la construction de logements affichant ainsi des ratios moyens (entre 2012 et 2017) de construction de logements de +/- 14 logements/ha en individuel diffus et autour de 52 logements/ha en individuel groupé et 216 logements/ha en collectif. Par ailleurs une diminution observée de la consommation foncière globale et ce pour chacune des formes urbaines entre 2012-2014 et 2015-2017, avec par exemple en individuel pur un passage d'une production de 12,7 logements/ha en moyenne entre 2012-2014 à 15,5 logements/ha sur la dernière période 2015-2017.

MAIS UNE TENSION FORTE OBSERVÉE SUR LES VALEURS FONCIÈRES

Individuel pur



Des disparités territoriales observées en termes de mobilisation foncière notamment sur le segment de l'individuel pur allant du simple au double en fonction des secteurs.

Evolution comparée des surfaces de terrains mobilisés par nature d'opérations neuves

	Collectif		Individuel groupé	
	Surface de terrain moyen mobilisé (2012-17)	Taille moy. d'une opération (12-17)	Surface de terrain moyen mobilisé (2012-17)	Taille moy. d'une opération (12-17)
Cadoule - Bérange	3 186 m ²	33 logs	1 341 m ²	7 logs
Littoral	3 924 m ²	51 logs	1 287 m ²	6 logs
Montpellier	1 139 m ²	42 logs	1 279 m ²	17 logs
Piemonts-Garrigues	4 032 m ²	63 logs	3 210 m ²	13 logs
Plaine Ouest	2 882 m ²	42 logs	1 752 m ²	14 logs
Vallée du lez	3 805 m ²	48 logs	2 178 m ²	11 logs

NB : Analyses faites sur la base des données SITADEL (PC autorisés) retraitées en excluant les opérations mixtes (collectif/indiv.) et retirant les valeurs extrêmes pour l'appréciation des surfaces moyennes de terrain mobilisé par forme urbaine

Valeurs estimées moyennes dans la chaîne de transformation foncière dans la Métropole de Montpellier

Terrain en construction	Terrain constructible	
	En m ² terrain	En m ² SDP
Zone NA : 5 à 10 €/m ² AU0 : 20 à 30 €/m ² AU : 30 à 50 €/m ²	À bâtir pour de l'individuel 350 à 550 €/m ² Jusqu'à 600-700 €/m ²	À bâtir pour du locatif social 180 à 250 €/m ² À bâtir pour du collectif libre 500 à 800 €/m ²

Un renchérissement observé des valeurs foncières atteignant en moyenne, sur la période récente, 350 à 550€/m² de terrain en individuel (diffus/lotissement) et 500

à 800€/m² de SdP dans le cadre de cession de droits à construire pour du collectif libre (diffus/secteurs aménagés).

3

**document
d'orientations**



ORIENTATION 1

SOUTENIR UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS

AXE 1. POURSUIVRE L'EFFORT DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Contexte

Une démographie dynamique

Montpellier Méditerranée Métropole recense plus de 455 000 habitants en 2015. Entre 2010 et 2015, la population de la Métropole a augmenté de 1,85% par an, une évolution principalement due au solde migratoire et qui représente une augmentation de 8 000 habitants/an.

Selon le scénario « attractivité » du modèle Omphale 2017, établi conjointement par la Métropole et l'Insee Occitanie, le taux de croissance (annuel lissé) devrait avoisiner 1,34% sur la période 2019-2024. Cela représenterait en moyenne un gain de 6 400 habitants par an sur la Métropole, et permettrait d'atteindre 518 200 habitants en 2025. Ce tassement de l'évolution démographique est en partie dû à la réduction du solde migratoire. Le solde naturel devrait se maintenir pour devenir le principal moteur de la croissance de la Métropole.

Un marché de l'habitat tendu

En 2014, 17 communes de la Métropole de Montpellier ont été reclassées en zone A et 9 communes en zone B1, témoignant ainsi du niveau de tension du marché de l'habitat observé localement en termes de prix de l'immobilier.

Par ailleurs, le niveau élevé des loyers et le faible taux de vacance sur le territoire sont autant d'indicateurs de la tension du marché métropolitain.

Une nécessaire reconstitution de l'offre

L'examen du mode de production résidentielle au cours de la période 2007-2013 témoigne que 2 600 résidences principales ont disparues suite à une démolition ou ont été affectées à un autre statut. Afin de maintenir le stock de logements existant en l'état, il convient donc de prendre en considération la nécessaire reconstitution de l'offre.

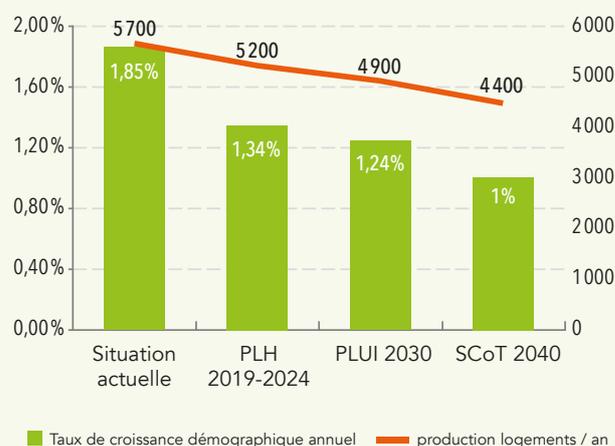
Parallèlement, le SCoT II prévoit une production de 4 250 à 4 500 logements par an à horizon 2040 à l'échelle des 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole et le PLUi prévoit une production 4 750 à 5 100 logements à l'horizon 2030.

Depuis 2013, le niveau de production varie suivant les années avec moins de 4 500 logements en 2013 et 2014, puis un effet « bulle » sur les 3 dernières années, notamment du fait du dispositif de défiscalisation Pinel, pour atteindre 7 200 logements mis en chantier en 2017.

Les principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Considérant les scénarios retenus à l'horizon SCoT et PLUi et le taux de croissance démographique estimé par l'Insee, un objectif de production de **5 000 à 5 400 logements mis en chantier par an soit 5 200 en moyenne annuelle lissée est fixé sur la durée du PLH 2019-2024.**

Programmation logements et croissance démographique



Cet objectif de production fixé à 5 200 logements en moyenne annuelle lissée se décline ainsi :

- 3 600 logements pour accompagner la croissance démographique résultant de nouveaux arrivants et satisfaire les besoins induits par la réduction de la taille des ménages locaux (décohabitation, séparation-divorce) ;
- Environ 1 150 nouveaux logements afin de contribuer à la détente du marché et fluidifier les parcours résidentiels des ménages locaux ;
- 450 nouvelles résidences principales pour participer à la reconstitution de l'offre et donc maintenir le stock de logements en l'état notamment en reconstituant l'offre démolie dans le cadre de la mise en œuvre du NPRU.

5 000 à 5 400 logements seront à produire en moyenne annuelle lissée sur la période du PLH, avec notamment :

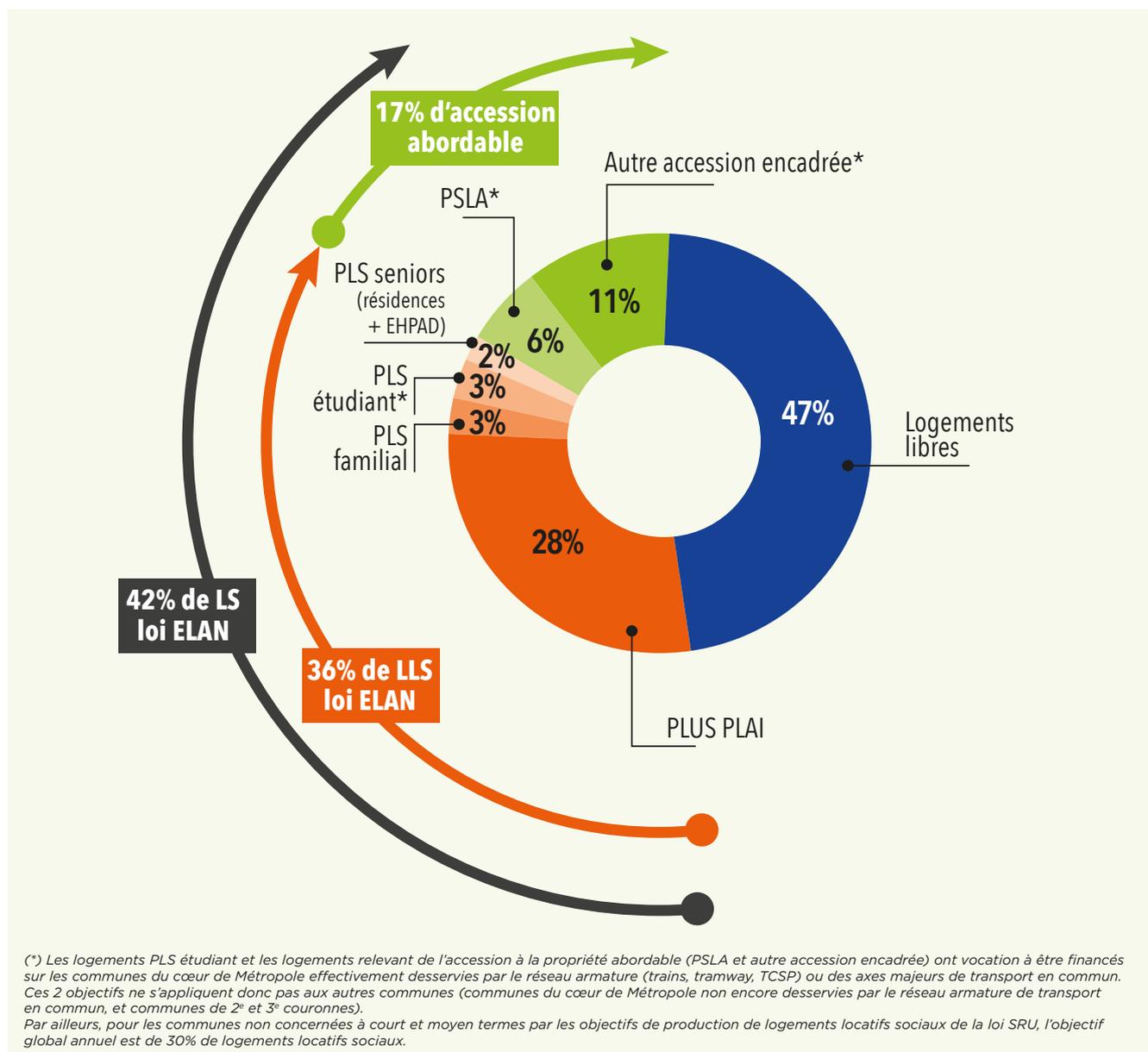
→ **36% de logements locatifs sociaux** (résidences étudiants, EHPAD et PLS familiaux inclus) soit plus de 1 850 an rapportés à un objectif global de 5 000 à 5 400 logements ;

→ **17% de logement en accession à la propriété abordable** dont :

- **6% de logements en accession sociale (PSLA)**, soit environ 250/an, chiffre conforme aux besoins à satisfaire, justifiable face aux besoins du marché, mais supérieur aux chiffres observés ;

- **11% de logements en accession encadrée**, soit environ 450/an, objectif conforme aux besoins à satisfaire, justifiable face aux besoins du marché, mais supérieur aux chiffres observés.

→ **47% de logements libres** (logements individuels, promotion, résidences services, locatifs intermédiaires et autres), soit environ 2 600/an.



ORIENTATION 2

DÉVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

AXE 1. SOUTENIR LA PRODUCTION EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Contexte

Montpellier Méditerranée Métropole est l'une des métropoles françaises dont la population a les revenus les plus faibles. En effet, elle présente à la fois un taux de pauvreté, de chômage élevé malgré un taux record de création d'emplois et un revenu médian par unité de consommation faible au regard des métropoles de comparaison et inférieur à celui de la France métropolitaine (19 551 €/UC contre 20 369 €/UC en 2014). De fait le parc social connaît une forte pression de la demande avec 8 demandes pour une attribution (3,7 à l'échelle nationale) et un volume de demandeurs qui ne cesse de croître (25 000 en 2017). Parmi ces demandeurs, plus des 3/4 disposent de ressources inférieures au PLAI et sont donc éligibles au parc le plus social.

En réponse à cette pression, le précédent PLH (2013-2018) a permis de renforcer l'offre locative sociale et plus particulièrement l'offre très sociale. Les objectifs de production en PLAI ont été dépassés avec un volume de 2 745 logements financés en 5 ans (735 PLAI d'insertion et 2010 PLAI familiaux) pour un objectif initial de 2 700 PLAI sur 6 ans.

Les principaux objectifs du PLH

Ce PLH propose de renforcer la politique de la Métropole en direction des ménages les plus précaires en amplifiant l'effort en matière de production de logements locatifs sociaux et très sociaux.

Le PLH fixe ainsi un objectif de production de logements locatifs sociaux à hauteur de 36% des 5 000 à 5 400 logements à produire par an en moyenne lissée sur la période 2019-2024 sur les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature dont 3% de logements sociaux étudiants, 33% sur les autres communes SRU ou devant être soumises aux obligations de cette loi durant la période couverte par le PLH et 30% pour celles qui ne devraient pas y être soumises dans la période, soit 1 770 à 1 935 logements locatifs sociaux en moyenne par an à l'échelle de la Métropole.

Afin de renforcer l'offre à destination des ménages les plus modestes, l'objectif est d'atteindre au minimum 35% de PLAI parmi la production locative sociale et familiale financée en PLUS et PLAI, soit 450 logements.

Au-delà des objectifs de production, l'enjeu sera de répartir géographiquement cette offre nouvelle en logement locatif social et d'organiser l'accueil des populations fragiles dans un objectif de mixité et de diversité sociale à l'échelle de la Métropole.

En lien avec la stratégie de « reconquête » du tissu urbain existant, de limitation de l'étalement urbain, le développement du parc locatif social devra favoriser les opérations

d'acquisition-amélioration en bloc et le conventionnement privé. Plus globalement, la Métropole cherchera à mobiliser l'ensemble des outils permettant de faciliter la production de logements sociaux (SMS, VEFA, changement de zonage...).

L'atteinte de l'objectif volontariste de produire de ce PLH est étroitement liée à la pérennisation des aides directes à la production, notamment de l'Etat, à l'octroi d'aides fiscales ou d'exonération de taxe, à la garantie des emprunts contractés par les organismes afin de sécuriser les opérations, mais également à l'harmonisation des zonages de financement du logement.

En fixant ainsi un objectif global de 36% de logements sociaux parmi la production neuve constatée sur les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature, à comparer aux 28% de logements locatifs sociaux financés en moyenne par an depuis 2013 parmi l'ensemble des logements autorisés, la Métropole de Montpellier intensifiera le développement du parc locatif social au cours de la période du PLH 2019-2024.

Cela permettra de répondre notamment aux besoins liés au relogement des ménages concernés par les opérations de renouvellement urbain au titre du NPRU. Ce développement devra s'accompagner également d'une diversification des typologies de logements créés notamment en faveur du T1 via les résidences spécifiques ou du studio meublé et de T5 familiaux à bas loyer.



Répartition de la production de logements locatifs sociaux par type de financement

L'objectif prévu sur la période couverte par le PLH 2019-2024 est de financer **au minimum 36% de logements locatifs sociaux** parmi les 5 000 à 5 400 logements à produire en moyenne lissée par an **dont 3% de logements sociaux étudiants** dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun. Au total l'objectif est de produire environ entre 10 750 et 11 750 logements locatifs sociaux en 6 ans soit une moyenne annuelle de **1 790 à 1 960 LLS par an** dans l'hypothèse où le volume global de production de logements est confirmé dans une fourchette comprise entre 5 000 et 5 400 logements par an.

Cet objectif se décline de la manière suivante selon les différents types de financement :

Environ 1 500 PLUS/PLAI par an dont environ 1 320 PLUS/PLAI familiaux (hors PLAI spécifiques) répartis de la manière suivante : 35% de PLAI familiaux (environ 465 logements) et 65% de PLUS (environ 855 logements).

La répartition des logements sociaux familiaux et d'insertion entre PLUS et PLAI pourra être modifiée en cours de PLH en fonction des enveloppes de crédits allouées par l'Etat.

375 PLS (dont PLS spécifiques) par an soit près de 2 250 PLS durant le PLH, partagés entre PLS familial et spécifique (senior et étudiant). Les logements PLS étudiant ont vocation à être financés sur les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun.

Part des logements locatifs sociaux parmi les 5 200 logements à produire en moyenne par an selon le type de financement

	Part dans la production locative sociale	Nombre de LLS par an
Total PLUS / PLAI	80%	1 500
<i>dont PLUS</i>	45%	855
<i>dont PLAI familiaux</i>	25%	465
<i>dont PLAI spécifiques</i>	10%	180
PLS familial	8%	150
Total LLS familiaux et insertion	88%	1 650
PLS étudiant	6%	120
PLS seniors (résidences + EHPAD)	6%	105
Total LLS	100%	1 875

ORIENTATION 2

DÉVELOPPER LE LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

L'objectif de production de logements locatifs sociaux se décline territorialement ainsi selon 4 groupes de communes :

→ **Groupe 1 : Communes SRU effectivement desservies par le réseau armature :**

33% de LLS + 3% de logements sociaux étudiants parmi la production neuve totale constatée, soit 1 390 à 1 520 LLS/an, rapportés à un objectif global compris dans une fourchette de 3 860 à 4 215 logements/an.

→ **Groupe 2 : Communes SRU non desservies à ce stade par le réseau armature :**

33% de LLS parmi la production neuve totale constatée, soit 290 à 310 LLS/an rapportés à un objectif global de production compris entre 825 et 895 logements/an.

→ **Groupe 3 : Communes non SRU dont le seuil de 3 500 habitants pourrait être franchi à court, moyen terme :**

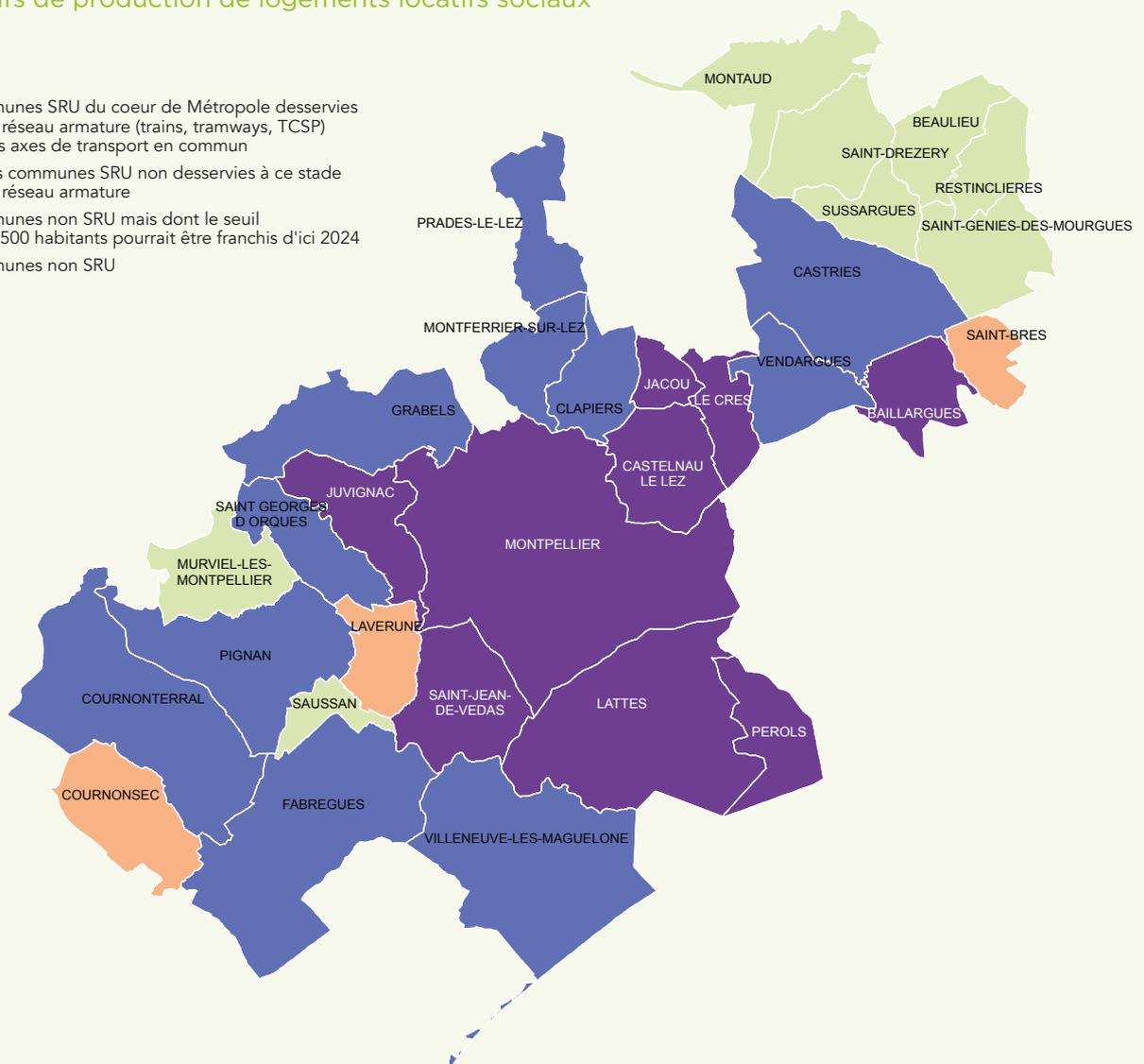
33% de LLS parmi la production neuve totale constatée soit 40 à 50 LLS/an rapporté à un objectif global de production compris entre 130 et 140 logements/an.

→ **Groupe 4 : Autres communes non SRU :**

30% de LLS parmi la production neuve totale constatée, soit 50 à 60 LLS/an rapportés à un objectif de production compris entre 160 et 195 logements/an.

PLH 2019-2024 : Objectifs de production de logements locatifs sociaux

- Communes SRU du coeur de Métropole desservies par le réseau armature (trains, tramways, TCSP) ou des axes de transport en commun
- Autres communes SRU non desservies à ce stade par le réseau armature
- Communes non SRU mais dont le seuil des 3 500 habitants pourrait être franchis d'ici 2024
- Communes non SRU



Source : Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels

AXE 2. AGIR SUR TOUS LES LEVIERS POUR PRODUIRE DU LOGEMENT EN ACCESSION ABORDABLE

Contexte

Si le développement d'une offre sociale est un enjeu majeur pour le territoire, la Métropole est également confrontée à la difficulté de répondre aux besoins en logements des ménages aux revenus intermédiaires (compris entre 1 500€ et 3 500€ mensuels), pour qui les prix en accession du libre sont trop élevés. Le PLH précédent affichait des objectifs ambitieux concernant l'accession abordable qui devait représenter 20% de l'offre créée dont 12% en accession sociale et 8% en accession intermédiaire, soit un total de 1 000 logements par an. Malgré la dynamique du marché de promotion immobilière, seules 345 ventes annuelles en accession aidée (dont PSLA, opérations d'aménagement, TVA réduite) ont été réalisées entre 2013 et 2017, soit 34% de l'objectif.

Par ailleurs, sur la Métropole, les prix de l'accession aidée sont actuellement homogènes sur tout le territoire, créant localement des effets d'aubaine.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

La Métropole souhaite donc mobiliser l'ensemble des outils permettant de développer une offre de logements en accession abordable ou aidée et réinterroger les pratiques en cours avec l'ensemble de ses partenaires afin de garantir sa production.

A l'échelle de la Métropole, le PLH fixe un objectif de production de 17% de logements en accession abordable par an dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun soit près de 700 logements déclinés en 6% de logements PSLA (soit 250 logements par an) et 11 % de logements en accession encadrée (soit près de 450 logements par an).

Au regard de la tension constatée sur le marché des ventes de logements, cet objectif de production de logements abordables concerne en premier lieu ces 9 communes du cœur de Métropole, le marché du logement neuf étant moins tendu en 2^e et 3^e couronnes.

Il s'agira notamment de s'assurer de la programmation de logements abordables dans les opérations d'aménagement mais également de les promouvoir en secteur diffus. Il s'agira également de s'interroger sur la nature des produits et la construction de leur prix en fonction des territoires et des publics ciblés.

AXE 3. ÉLARGIR L'OFFRE EN LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (PRIVÉ ET SOCIAL) SUR LA MÉTROPOLÉ DE MONTPELLIER

Contexte

Le logement locatif intermédiaire propose une alternative pour les classes moyennes n'aspirant pas ou ne pouvant pas prétendre à l'accession à la propriété. Dans un territoire où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande et où l'écart est creusé entre les loyers du parc social (loyer moyen à 6€/m²) et ceux du marché privé (loyer moyen à 12,6€/m² soit le 4^e territoire le plus cher de France pour les loyers du parc locatif privé), il est nécessaire de développer une offre intermédiaire.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Il s'agira donc de développer une offre en locatif privé intermédiaire correspondant à des loyers proches ou inférieurs si possible à ceux du PLS institutionnel. Cette offre sera complétée par une production de 150 logements à destination de familles en PLS, dont le loyer se situe entre le PLUS et l'intermédiaire.

ORIENTATION 3

AGIR EN FAVEUR DE L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL

AXE 1. RÉPARTIR L'ENSEMBLE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE SUR LE TERRITOIRE

Contexte

La Métropole se caractérise comme beaucoup de territoires par la diversité de ses communes, de ses quartiers et par le développement de déséquilibres entre les différents secteurs qui la composent. La ville centre offre une part importante de petits logements collectifs et propose la plus importante offre locative sociale alors que sur le reste du territoire métropolitain, on trouve principalement de grands logements et des propriétaires occupants.

L'insertion urbaine et environnementale est déterminante dans la réussite des projets : la proximité des transports, la présence des services et commerces, la localisation au sein de la Métropole (ville centre, 1^{ère} ou 2^e couronnes) sont un ensemble de facteurs à prendre en compte dans la réalisation des opérations d'aménagement et de logements et l'équilibre territorial de l'offre résidentielle.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Le PLH a pour ambition de répartir de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire de la Métropole l'offre nouvelle de logements produite, notamment en logement social. L'objectif est de tendre vers une offre plus harmonisée, plus équilibrée entre les différents secteurs et de continuer à rééquilibrer l'offre locative sociale entre la ville centre et le reste de la Métropole.

Conformément aux préconisations du SCoT, les opérations de logements programmées au cours de la période 2019-2024 devront répondre à la diversité des parcours résidentiels en proposant une offre diversifiée de logements (taille, formes urbaines, statuts d'occupation,...) au sein de quartiers mixtes, prioritairement au niveau des axes de transports collectifs existants et projetés dans des configurations urbaines bénéficiant d'espaces publics intégrateurs, de services et d'équipements aisément accessibles et plus largement, de l'ensemble des aménités de la vie urbaine.

Les ensembles résidentiels et les logements, loin d'être des produits standardisés, doivent faire l'objet d'une recherche permanente d'adaptation à la demande, dans toute sa diversité et permettre, dans la mesure du possible, leur évolution dans le temps.

Il convient notamment de répondre aux besoins émergents pour accompagner des modes de vies : colocations, inter-générationnalité, habitats participatifs, espaces mutualisés, usages partagés de la voiture, jardins familiaux...

AXE 2. AGIR EN FAVEUR DE L'ÉQUILIBRE DE PEUPEMENT DANS LE CENTRE DE LA MÉTROPOLE

Contexte

Sur le territoire métropolitain, le parc locatif social situé dans les quartiers de la politique de la ville (QPV), plus ancien et plus abordable que le reste du parc HLM, héberge une population plus précaire. Les lois dites ALUR, Egalité et Citoyenneté (E&C) et plus récemment ELAN visent à mieux répartir les populations à faibles ressources sur le territoire en organisant à l'échelle de l'EPCI le traitement et la gestion des demandes et des attributions des logements locatifs sociaux. Ces actions en faveur de la mixité sociale doivent être validées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) coprésidée par le Préfet et le Président de la Métropole.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Les travaux conduits dans le cadre de la CIL de Montpellier Méditerranée Métropole devront aboutir à une plus grande mixité sociale, notamment sur la ville centre pour enrayer les processus de paupérisation de certains secteurs. Il s'agira de renforcer la dimension inter-bailleurs et inter-réservataires dans l'information sur le fonctionnement du logement social et les attributions.

La CIL définira les objectifs relatifs aux attributions de logements sociaux, notamment ceux destinés aux publics prioritaires et les moyens pour y parvenir dans un document cadre et une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

La Métropole devra en parallèle élaborer son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) qui définira les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information en fonction des besoins en logements sociaux et du contexte local.

Outre les actions relevant de la gestion locative, il s'agira également de produire de nouveaux logements locatifs sociaux avec des loyers de sortie de type PLAi adaptés aux faibles revenus des ménages afin d'assurer notamment le logement des résidents d'immeubles concernés par le nouveau programme de rénovation urbaine de La Mosson. L'objectif étant de produire cette offre de logements locatifs sociaux de grande typologie financièrement accessible aux populations très modestes dans des secteurs et des communes dont la fragilité sociale sera moins marquée que celle observée dans les quartiers de la politique de la ville afin de conforter le processus de rééquilibrage social à l'échelle de la Métropole.

ORIENTATION 4

OPTIMISER L'UTILISATION DE L'ESPACE URBAIN EXISTANT

AXE 1. POURSUIVRE LES EFFORTS D'AMÉLIORATION DU PARC EXISTANT (PRIVÉ ET PUBLIC)

Contexte

Compte tenu de son dynamisme, de la pression immobilière, on peut considérer que l'ensemble du parc de logement privé de la Métropole est plutôt de « bonne » qualité. Les différents dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, OPAH-RU, PIG,...) mis en place depuis de nombreuses années ont contribué à rendre ces logements plus attractifs. Pour autant, une partie du parc nécessite encore des interventions d'amélioration, notamment du point de vue énergétique. La situation du parc locatif social est plus contrastée avec une offre récente de qualité et un parc nettement plus ancien, déprécié, souvent concentré dans les quartiers prioritaires, nécessitant de lourdes interventions. Là encore, parallèlement aux projets de renouvellement urbain, le parc locatif social a bénéficié d'opérations de réhabilitation qu'il s'agit de poursuivre voire d'intensifier.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Le PLH, en réponse à l'enjeu de moins consommer de foncier et donc de reconquérir le tissu existant, se fixe comme objectif de renforcer les dispositifs visant à requalifier et revaloriser le parc privé existant, et d'intensifier les actions d'amélioration de la qualité et de la performance des logements. Une attention particulière sera portée sur les copropriétés en difficulté ou dégradées à travers le renforcement des dispositifs de veille, de prévention et de traitement le cas échéant notamment dans le cadre du plan national « Initiative copropriétés ». Les opérations de réhabilitation, notamment celles prévues dans le cadre du NPRU qui leur accorde une place importante, devront permettre de valoriser les quartiers prioritaires. La Métropole s'assurera également de la mise en œuvre de ces actions dans les secteurs plus diffus à travers notamment une programmation d'opérations de réhabilitation visées par les conventions d'utilité sociale des bailleurs sociaux.

AXE 2. FACILITER LA MAÎTRISE ET LA RÉGULATION DU FONCIER, NOTAMMENT EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL ET ABORDABLE

Contexte

La Communauté d'Agglomération de Montpellier devenue Métropole a permis d'enrayer l'étalement urbain et la consommation d'espace à travers son SCoT de 2006 en posant des limites à la ville et en intensifiant le développement dans le tissu urbain constitué et dans des zones d'extension principalement le long des axes de transport en commun.

L'objectif est de renforcer l'effort de modération de la consommation foncière à travers le SCoT 2 en fixant à hauteur de 60% l'accueil des besoins dans l'enveloppe « urbanisation existante et engagée en 2018 ». Dans cette perspective et afin d'atteindre l'objectif quantitatif et qualitatif de production de logement fixé par le PLH, la Métropole doit être en mesure de conforter les outils fonciers et réglementaires pour dynamiser et encadrer la production de logements.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

La Métropole mobilisera l'ensemble des outils relevant de l'urbanisme réglementaire, du foncier et de l'aménagement opérationnel afin de soutenir l'offre nouvelle de logements. Aussi l'établissement du PLUi est le moyen pour la Métropole et les 31 communes de préciser les règles du développement urbain dont les lignes directrices ont été actualisées à l'occasion de la révision du SCoT. En redynamisant sa politique de réserves foncières, en mobilisant du foncier en secteur diffus, en conduisant une veille foncière proactive, la Métropole de Montpellier doit pouvoir accélérer la maîtrise foncière en faveur de l'habitat. La Métropole renforcera en outre sa politique d'aménagement opérationnel en s'appuyant sur l'ensemble des acteurs privés et publics pour mettre les opérations d'aménagement au service de l'atteinte des objectifs du PLH. L'ensemble de ces principes devront également aboutir au développement de LLS dans le tissu urbain existant, notamment par le biais de l'acquisition-amélioration.

ORIENTATION 5

DÉPLOYER ET ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR LES PUBLICS SPÉCIFIQUES

AXE 1. DIVERSIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES JEUNES SELON LEUR SITUATION

Contexte

Montpellier Méditerranée Métropole est attractive pour le public jeune qui se caractérise notamment par la diversité de ses profils et donc de ses besoins. Plus mobiles, avec de plus faibles ressources, les jeunes rencontrent plus de difficulté d'accès au logement qu'ils soient étudiants, apprentis ou jeunes salariés. En réponse à ces difficultés, la Métropole développe depuis de nombreuses années des solutions diversifiées qu'il faut intensifier.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Parallèlement au développement d'une offre supplémentaire, adaptée financièrement, ce PLH se fixe pour ambition d'optimiser l'occupation des structures existantes et de renforcer l'accès à l'information permettant de mieux utiliser les dispositifs existants.

AXE 2. ADAPTER L'OFFRE POUR LES SENIORS ET LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Contexte

Comme tous les territoires, la Métropole doit s'organiser pour répondre aux besoins des personnes âgées toujours plus nombreuses. Si une large majorité est propriétaire et donc concernée par les questions d'adaptation de leur logement, on assiste à une demande croissante en résidences services, sans que celle-ci ne soit forcément adaptée aux ressources des seniors. Au sein de la Métropole, les foyers adultes handicapés sont saturés et l'attribution des places est à repenser en fonction de l'accès dans le parc commun des publics en situation de handicap.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Les objectifs du PLH sont de renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile des logements pour les personnes handicapées et les seniors, de poursuivre le développement maîtrisé de structures spécifiques, adaptées financièrement et de renforcer l'accès à l'information.

AXE 3. RENFORCER L'OFFRE DE PLACES EN HÉBERGEMENT D'INSERTION ET D'URGENCE POUR LES PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES

Contexte

La Métropole de Montpellier est sous équipée en termes de structure à destination des publics les plus défavorisés (demandeurs de droit d'asile, en rupture, difficultés mentale et physique, SDF, camps de population spécifique) notamment au regard de l'évolution croissante de sa population. Le territoire montpellierain est confronté à une croissance de la demande et à une faible fluidité, en raison de la pénurie de logements accessibles provoquant une explosion du recours aux nuitées hôtelières en 2017.

Par ailleurs, la Métropole a été retenue fin mars 2018, suite à l'appel à manifestation d'intérêt « Logement d'abord » pour mise en œuvre accélérée avec l'Etat et ses acteurs concernés.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

L'objectif sera de fluidifier les parcours et rééquilibrer l'accueil de ces publics au sein des communes de la Métropole, de proposer une alternative à la saturation des structures existantes en débloquent l'accès au logement de droit commun (pour les personnes sortant de l'insertion) et en créant de nouvelles structures pour l'hébergement d'urgence. Les réponses en termes de logements ne peuvent être envisagées sans le renforcement de l'accompagnement social de ces publics pour s'assurer de la réussite du Plan Logement d'Abord.

AXE 4. RÉPONDRE AUX OBLIGATIONS DU SDAHGV ET FAVORISER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES GENS DU VOYAGE

Contexte

Suite à la révision du Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV), trois aires d'accueil permanentes et la réhabilitation d'une, représentant 140 places, et quatre aires de grands passage, soit 530 places restent à créer.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Il s'agira de poursuivre les efforts engagés sur le territoire communautaire pour finaliser la réalisation du réseau d'aires et de développer l'habitat adapté et les terrains familiaux en réponse aux besoins de sédentarisation

ORIENTATION 6

FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

AXE 1. ASSURER LA CONNAISSANCE, L'ANIMATION, LE SUIVI, L'ÉVALUATION ET LE PILOTAGE DU PLH

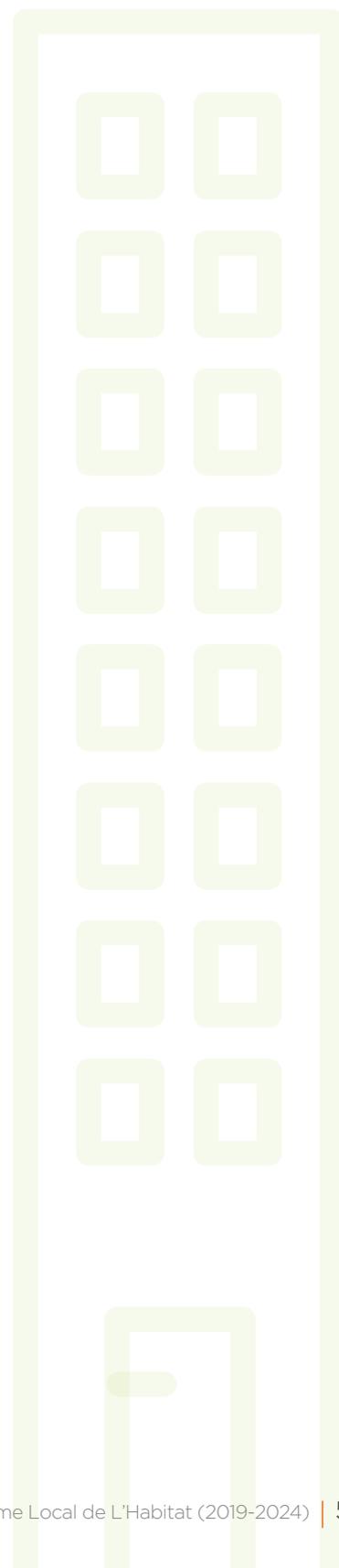
Contexte

Montpellier Méditerranée Métropole s'inscrit dans un contexte favorable lui permettant de renforcer sa politique de l'habitat : la Métropole est délégataire des aides à la pierre depuis 2006 ; la Conférence intercommunale du logement a été installée en 2016 ; elle attribue les aides du FSL et met en œuvre de manière accélérée le Logement d'abord depuis 2018. Au regard de ces compétences nouvelles, il est nécessaire que la Métropole se dote d'outils de pilotage, de connaissances et de suivi afin d'orienter et d'évaluer sa politique de l'habitat. La politique locale de l'habitat repose sur de multiples acteurs, qu'ils soient publics ou privés (collectivités, bailleurs, promoteurs, associations, financeurs...) intervenant de manière plus ou moins directe sur les questions de logement. Un partenariat et une bonne collaboration entre les acteurs représente donc un enjeu important.

Principaux objectifs du PLH (2019-2024)

Même si le partenariat sur la question de l'habitat s'est largement développé au fil du temps, il est important de s'assurer que ce nouveau PLH soit approprié par l'ensemble des acteurs du secteur public ou privé. La Métropole devra par ailleurs mobiliser les moyens humains et financiers afin de conforter le pilotage du PLH.

Il s'agira également de poursuivre et renforcer le suivi de la politique de l'habitat de la Métropole avec la réalisation et le partage d'observatoires de l'habitat et du foncier ainsi que des bilans annuels et triennaux du PLH.



4

**programme
d'actions**



ACTION 1

AGIR SUR L'ENSEMBLE DES LEVIERS POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE 5 200 LOGEMENTS EN MOYENNE PAR AN DE 2019 À 2024

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat

Enjeux de l'action

Montpellier Méditerranée Métropole connaît depuis de nombreuses années une forte dynamique qui s'est traduite par le renforcement de sa croissance démographique (+1,9% entre 2010 et 2015) et par un volume de logements produits très importants (5 700 logements en moyenne par an entre 2013 et 2017). Si la Métropole devrait rester très attractive, son développement devrait être plus mesuré dans le futur selon l'Insee compte tenu de la baisse du solde migratoire lié notamment au vieillissement de la population des régions émettrices de population. Ainsi, selon les projections démographiques, le rythme de croissance devrait atteindre 1,3% par an sur la durée du PLH.

Pour répondre à la demande estimée, une production de 5 000 à 5 400 logements devrait permettre d'apporter une offre adaptée aux 6 400 nouveaux habitants attendus chaque année, de répondre à l'évolution des modes de vies et de fluidifier les parcours résidentiels à échéance 2024/2025. Cet objectif reste toutefois dépendant des conditions de production favorables, notamment économiques.

Une offre de logements diversifiée (locatifs sociaux, accession abordable, spécifiques, libre...) doit permettre de répondre à cette demande, sachant toutefois que la capacité à produire des logements aidés dépend en grande partie du volume de logements que le marché est susceptible de produire.

Pour des raisons environnementales, d'aménagement du territoire et économiques, le modèle de développement de l'offre ne peut plus tant se baser sur une logique d'expansion spatiale mais il doit davantage favoriser la reconquête du tissu urbain existant.

Objectifs de l'action

- Favoriser la production de 5 000 à 5 400 logements en moyenne annuelle lissée
- Soutenir ainsi un volume de production toujours ambitieux, mais moindre que lors de l'effet « bulle » des trois dernières années
- Maintenir l'attractivité de la Métropole par une offre foncière et immobilière diversifiée et adaptée
- Mobiliser tous les leviers permettant de favoriser le développement de cette offre tout en minimisant la consommation foncière

Présentation de l'action

Pour répondre à cet objectif de développement maîtrisé d'une offre adaptée et diversifiée, la Métropole s'appuiera sur quatre principaux piliers : l'urbanisme réglementaire, la politique foncière, l'aménagement opérationnel et l'urbanisme négocié.

1. L'urbanisme réglementaire

La Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue Montpellier Méditerranée Métropole au 1^{er} janvier 2015 exerce pleinement des **compétences en matière de prospective territoriale et de planification urbaine**. A ce titre, elle établit et met en œuvre les documents de planification stratégique d'échelle intercommunale sur la base d'un **projet de territoire : « Montpellier Métropole Territoires »**, ayant pour objectif principal de fixer un cap à un développement durable et équilibré du territoire, respectueux de l'échelle communale. Ce projet constitue le socle programmatique des démarches de planification territoriale en cours et à venir : révisions du SCoT, du PDU, du PLH et du PCAET, et élaboration du PLU intercommunal.

Le **Schéma de Cohérence Territoriale** arrêté en Conseil de Métropole en juillet 2018 et dont l'adoption devait intervenir au Printemps 2019 sert la politique intercommunale de l'habitat en planifiant spatialement le développement résidentiel et en programmant d'ici 2040 l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. Il fixe un principe de 60 % du développement urbain en réinvestissement urbain et 40 % en extensions urbaines pour lesquelles il définit des niveaux d'intensité en termes de construction de logements à l'hectare. Il rend ainsi possible la réalisation de 90 000 logements environ d'ici une vingtaine d'année.

Par ailleurs, le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** en cours d'élaboration définira différents outils (Orientations d'aménagement et de programmation - OAP -, Secteurs dit de « Mixité Sociale » - SMS, Emplacement Réservé pour le Logement - ERL...) rendant possible la réalisation des objectifs de production de logement fixés dans toute leur diversité en terme de produit, de typologie et de statut d'occupation.

Dans l'attente du PLUi, les 31 PLU en vigueur offrent sauf exception des potentiels non négligeables pour l'atteinte de ces objectifs.

2. La politique foncière

→ Poursuivre et redynamiser la politique de réserves foncières

Un des premiers leviers permettant une politique de réserves foncières est de réinterroger la mise en place de nouvelles zones d'aménagement différé (ZAD) au niveau communal et métropolitain au regard du SCoT révisé. Il s'agira d'apporter une attention particulière sur les secteurs où l'outil ZAD est pertinent en matière de contrôle des prix du foncier, au-delà de son rôle de maîtrise foncière. Mi 2018, 4 ZAD sont d'ores et déjà mises en place dont 3 couvrant des secteurs de développement urbain mixte ou principalement à vocation résidentielle.

Il s'agira donc d'aller plus loin et de créer à terme des ZAD sur la plupart des zones d'extension urbaine chaque fois que nécessaire.

En outre, la Métropole envisage de conforter le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Occitanie dans le cadre de l'anticipation foncière et de la réalisation opérationnelle de projets résidentiels. Courant 2018, 12 conventions ont été signées avec l'EPF Occitanie sur 9 communes de la Métropole de Montpellier.

La Métropole proposera à l'EPF Occitanie de signer une nouvelle convention cadre liée à la mise en œuvre du PLH 2019-2024 afin de développer et encadrer efficacement leur partenariat pour plus de souplesse d'intervention en vue d'assurer une production de logements ciblée et qualitative. Cette nouvelle convention cadre devra mettre l'accent sur les conditions d'accompagnement des opérations en renouvellement urbain programmées dans le cadre du PLH.

L'action foncière portera à la fois sur les grands comptes et sur les plus petits tènements pouvant être négociés entre bailleurs et collectivités.

En complément de ces actions, la Métropole propose également de développer davantage les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) afin de constituer des réserves foncières à chaque fois que cela s'avère nécessaire notamment pour la production de logements sociaux.

Enfin, l'atteinte de cet objectif suppose la capacité de la Métropole et de ses communes de maintenir, voire de développer, leurs capacités budgétaires en faveur de la constitution de réserves foncières dans un contexte particulièrement défavorable pour les finances des collectivités locales.

→ Conforter la mobilisation du foncier en diffus en accentuant la mobilisation d'outils/moyens déjà en place

Si la maîtrise du foncier est un des enjeux, il est important de s'assurer en parallèle de la mobilisation des différents outils complémentaires permettant d'orienter son utilisation.

Le Droit de Préemption Urbain (DPU), simple et renforcé, est et continuera à être l'outil privilégié par la Métropole durant les six prochaines années, en fonction du zonage identifié dans les PLU communaux en vigueur et le futur PLUi. Les procédures de DUP continueront d'être mobilisées autant

que de besoin. Les autres outils d'acquisition foncière feront l'objet d'une réflexion.

Les outils fiscaux et financiers devront également être mobilisés. La Métropole étudiera l'instauration d'une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) sur certains secteurs pour inciter les propriétaires fonciers à vendre leurs terrains et ainsi dégager du foncier pour la réalisation de logements. Peu utilisés actuellement, des Emplacements Réservés pour le logement (ERL) pourront être inscrits au PLUi sur des tènements fonciers favorables, en plein accord avec les communes.

→ Intervenir les secteurs stratégiques permettant de maintenir la capacité de production de la Métropole

La politique foncière à l'échelle intercommunale doit être définie à partir d'un état des lieux du potentiel foncier mobilisable pour atteindre les objectifs de production de logements fixés par le PLH. Ce potentiel a été identifié en 2018 avec le concours des communes à l'occasion de l'élaboration du PLH via le recensement des opérations de logements programmées au cours de la période 2019-2024 (voir fiches communales figurant en dernière partie du présent document). Ainsi, dans la continuité de la démarche d'élaboration du PLUi, les gisements fonciers mobilisables d'ici 2024 dans le tissu urbain existant ont été identifiés. Ils peuvent constituer selon les secteurs des capacités constructives importantes qu'il s'agira de mobiliser en vue notamment d'une production et d'une diffusion du logement social dans l'ensemble du tissu existant.

Ce recensement permettra bien entendu de déterminer les secteurs qui devront faire l'objet d'une maîtrise foncière ; mais également de recenser les différents outils réglementaires à mobiliser pour utiliser ce foncier sans pour autant en avoir la maîtrise.

→ Mettre en place une veille foncière proactive au sein de la Métropole

Cette veille déjà mise en place dans le cadre du précédent PLH, sera poursuivie notamment en renforçant l'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur l'ensemble du territoire, en collaboration avec les communes.

Cette veille sera confortée par la mise en œuvre de l'observatoire du foncier dans le cadre du PLH.

3. L'aménagement opérationnel

→ Renforcer l'aménagement opérationnel

Une des explications du dynamisme de la production locale de logements est la culture historique, soutenue et pérenne du développement d'opérations d'aménagement, notamment publiques, permettant de maîtriser au plus juste la programmation de logements. **La Métropole poursuivra sa politique d'aménagement opérationnel** en s'assurant de l'utilisation de l'ensemble des outils à disposition et en fonction du contexte territorial : Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), opérations d'aménagement couvertes par des secteurs de TA majorée ou par des PUP ou encore les Associations Foncières Urbaines (AFU). S'agissant des secteurs d'aménagements d'ensemble, et notamment des opérations d'aménagement communales, l'objectif pour la Métropole sera de poursuivre son action d'encadrement de la programmation, d'apporter aux communes et aux opérateurs ses conseils et son expertise afin de produire des opérations répondant aux objectifs du PLH et du futur PLUi.

→ Accompagner les communes dans la définition des projets

Pour accélérer la mise en œuvre des opérations (maîtrise foncière, montage des projets...), il conviendra de **poursuivre voire de renforcer autant que possible l'accompagnement des services de la Métropole auprès des communes** (conseil en phase d'études pré-opérationnelles, ingénierie technique et financière lors du montage des projets, appui à la négociation avec les opérateurs...).

Pour que la Métropole puisse pleinement apporter son expertise et accompagner les communes, la Métropole et les 31 communes continueront d'affiner leurs modalités et méthodes permettant de mieux associer leurs compétences **lors de la mise au point des opérations d'aménagement** de compétence métropolitaine ou communale et ce, dès la phase de définition des orientations et de la programmation.

Il s'agira enfin pour la Métropole et les 31 communes de suivre la programmation opérationnelle et territorialisée en mettant en place une coordination régulière et concertée avec les communes et les services concernés de la Métropole.

4. Favoriser un urbanisme négocié à l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole

De la même façon, la Métropole mobilisera l'ensemble des outils et moyens pour travailler en amont avec **les acteurs privés et publics sur les projets immobiliers**, dans le cadre d'un urbanisme négocié, pour une meilleure prise en compte du projet de territoire. Des rencontres régulières avec les professionnels permettront de partager le projet et de s'assurer de sa prise en compte dans les différents projets développés.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP), contrat négocié entre la collectivité et un opérateur, pour financer des équipements publics nécessaires à une opération d'aménagement pourra être utilisé par la Métropole.

Les modifications apportées par la loi Alur, introduisant la notion de périmètre de PUP, permettent de mettre en œuvre sur certains territoires des stratégies globales à plus long terme : plusieurs opérations successives peuvent par le biais de conventions de PUP contribuer au financement des équipements publics nécessaires à l'échelle du périmètre.



Pilotes

Montpellier Méditerranée Métropole et les communes

Partenaires

- EPF Occitanie
- Aménageurs (dont la SERM/SA3M)
- Lotisseurs
- Promoteurs privés
- Bailleurs sociaux
- Constructeurs privés
- Occitanie Méditerranée Habitat (OMH, ex-URO)

Calendrier



Indicateurs

- Nombre de logements autorisés et commencés par commune
- Suivi des fiches communales
- Nombre de zones d'extension urbaine couvertes par des ZAD créées
- Nombre de DUP amenant des réserves foncières
- Suivi des outils utilisés pour mobiliser le foncier dans le diffus

Actions associées

Actions 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15 et 16

ACTION 2

CONTRIBUER À UN AMÉNAGEMENT ET UN HABITAT ABORDABLE ET DE QUALITÉ

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Financement d'études
- Animation/partenariat
- Communication/information

Enjeux de l'action

Outre le volume de logements dont le niveau reste à soutenir, la qualité et la diversité de l'offre résidentielle constitue un axe majeur de la politique du logement en contribuant à l'amélioration du cadre de vie, à la cohésion sociale et à l'attractivité du territoire.

A travers le développement d'une offre mixte et qualitative de logements, bien intégrée à son environnement, la volonté est de **constituer des lieux de vie favorables au vivre ensemble, de contribuer à une plus grande mixité entre les communes de la Métropole et entre leurs différents quartiers et d'adapter l'offre à l'évolution et à la diversité des parcours résidentiels**. Cet enjeu d'apporter une réponse adaptée aux besoins des ménages de la Métropole concerne bien entendu l'offre nouvelle mais également l'offre existante. Les actions de reconquête du parc existant permettront de l'améliorer et de ne pas le déprécier au regard de l'offre neuve, tout en apportant des réponses à l'évolution des modes de vie.

Objectifs de l'action

- Apporter une réponse qualitative en matière de logement
- Mieux agir sur l'intégration des opérations dans leur environnement
- Offrir une gamme de logements pouvant s'adapter aux nouveaux modes de vie et parcours résidentiels
- Favoriser l'innovation dans la production de logements
- Valoriser le parc existant et l'adapter aux évolutions des modes de vie

Présentation de l'action

1. S'assurer de l'insertion des projets dans leur environnement urbain

Au-delà de la répartition du volume de logements à produire par commune, il convient de s'assurer de la prise en compte **des caractéristiques et de l'identité de chaque commune** dans la réalisation des futures opérations en profitant de la grande richesse offerte par la diversité des formes urbaines communales préexistantes sur le territoire métropolitain. L'objectif est de ne pas homogénéiser l'offre résidentielle mais bien au contraire d'apporter une diversité d'offre, suivant les caractéristiques des communes en fonction de leur positionnement (cœur de Métropole, 2^e et 3^e couronnes), en organisant l'implantation des projets suivant les services et équipements, les aménagements existants, la proximité des transports en commun....

Les objectifs du renforcement de la structure urbaine, le rapprochement du logement et de l'emploi et le mieux vivre ensemble portés par le SCoT, passent par le développement d'opérations situées prioritairement dans des quartiers mixtes et desservis par des axes de transports collectifs existants et projetés.

En outre, l'environnement immédiat des résidences doit être conçu et aménagé autant que faire se peut, en prenant en compte les aspirations environnementales et les modes de vie contemporains – végétalisation et lutte contre les îlots de chaleur, urbanisme respectueux de la santé au quotidien, adaptation aux évolutions de la taille et des caractéristiques des ménages...

2. Proposer une offre de logement diversifiée et de qualité

Afin de garantir à tous la possibilité de réaliser un parcours résidentiel au sein de la Métropole, le développement de l'offre doit être la plus diversifiée possible. Les objectifs en matière de logements en accession ou en locatif, libres, sociaux, abordables ou intermédiaires, familiaux ou spécifiques (à destination notamment des étudiants et des personnes âgées) apportent une première réponse. Au-delà de cette segmentation de l'offre, les projets devront assurer le développement de logements de qualité dont la typologie, la taille et la configuration correspondent à la diversité des besoins. Le développement d'une offre de logements de petite taille et de taille intermédiaire sera à privilégier dans les communes dont le parc de résidences principales est majoritairement constitué de logements individuels, de 4 pièces et plus ; à l'inverse le développement de grands logements de type 4 pièces et plus en direction des familles devra être conforté notamment au sein de la Ville-Centre.

3. Valoriser le parc existant

Dans une perspective de réinvestissement du tissu existant, axe fort du SCoT, il s'agira également de mettre l'accent sur la mobilisation et la valorisation du parc existant. Les opérations de requalification du parc privé et social permettent d'améliorer le cadre de vie de ses occupants et de le rendre plus attractif. Il s'agira donc de travailler sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, mais également de lutter contre l'habitat indigne ou dégradé (cf. actions 8, 9 et 10).

Les actions sur le parc existant doivent aussi permettre d'adapter l'offre à l'évolution des modes de vies et à la diversité des besoins lorsque les caractéristiques du bâti s'y prêtent.

4. Prendre en compte le logement évolutif dans le parcours résidentiel

Les parcours de vie et donc résidentiels sont de moins en moins linéaires : de plus en plus de ménages s'unissent, se séparent, se recomposent, évolutions qui induisent de nouvelles formes d'habiter et des espaces résidentiels plus adaptables dans le temps.

Les acteurs du logement devront prendre en compte ces évolutions des modes de vie dans la production neuve (marché privé comme social), tout comme le vieillissement de la population. Si le développement des petites (T1-T2) et grandes typologies (T4+) sera privilégié face à la prédominance actuelle du T3 (parcs privé et social), il s'agira également de **favoriser l'émergence de projets intégrant des logements évolutifs**, pouvant se transformer en fonction des différentes étapes de la vie (transformation d'un T5 en un T3 et un T2 au moment de la décohabitation des enfants par exemple, reconstitution du T5 pour un regroupement familial,...).

5. Développer une offre alternative et/ou innovante

Les modes de vie étant en forte mutation, de nouveaux besoins en logement, de nouvelles façons de vivre la ville et les espaces résidentiels émergent : colocations, logement intergénérationnel, habitat participatif, espaces mutualisés, prise en compte du numérique dans l'habitat, jardins familiaux,...

Il s'agira pour la Métropole de Montpellier de favoriser l'émergence et d'expérimenter des solutions alternatives permettant de répondre à ces évolutions. D'autre part, pour répondre aux aspirations contemporaines aussi bien qu'en écho à la forte présence de ménages de très petite taille, il convient de favoriser la création de liens sociaux au-delà de la simple solution de logement à travers la conception même des espaces résidentiels.

6. Améliorer les expérimentations faites en matière de montages innovants

Des premières expériences d'habitat participatif et d'auto-promotion ont été ou sont actuellement développées au sein de la Métropole. Elles témoignent de l'existence d'une demande pour le développement de ce type de montage et de son mode de vie associé (lien social du « bâtir et vivre ensemble », émergence des valeurs d'usage et de partage associées au logement, volonté d'appropriation du logement par les futurs habitants etc.). Elles affichent en revanche des limites, dans leur montage actuel, quant à leur capacité à se développer en nombre et à concourir à une diminution sensible du prix des logements.

Pour accorder une part plus significative à ce mode de production, des leviers d'action spécifiques devront être mobilisés :

→ Continuer à **dédier des lots au sein des opérations** d'aménagement et mener des appels à projets ;

→ **Associer des bailleurs sociaux** pour conduire des opérations mixtes LLS/habitat participatif ;

→ **Explorer des alternatives aux modèles « traditionnels »** à l'image des plateformes participatives émergentes.

Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil régional
- Conseil départemental
- Communes
- CDC
- ARS
- EPF Occitanie
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Action logement
- Aménageurs (dont la SERM/SA3M)
- Lotisseurs
- Promoteurs privés
- Constructeurs privés
- Acteurs médicaux, sociaux-médicaux et paramédicaux
- Acteurs associatifs...

Calendrier



Indicateurs

- Typologies et taille des logements produits
- Nombre et état d'avancement des projets d'habitat participatif engagés
- Nombre de projets et état d'avancement des projets de logement intergénérationnel et colocations notamment en ZAC

Actions associées

Actions 1, 3, 4, 5, 11, 12, 13 et 15

ACTION 3

SOUTENIR LA PRODUCTION EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat

Enjeux de l'action

La forte tension du marché s'observe notamment sur le parc locatif social de la Métropole. Avec près de 25 000 demandeurs de logement, la pression de la demande sociale est de plus de 8 demandes pour une attribution (contre un peu plus de 4 à l'échelle nationale). Malgré les bons résultats observés au cours de la période récente, l'effort en matière de développement du parc social doit être maintenu voire renforcé pour répondre à cette forte demande et de fait aux obligations réglementaires. 20 communes de la Métropole sont soumises à l'art. 55 de la loi SRU et doivent réduire leur déficit. La Métropole souhaite donc soutenir la production de LLS en mobilisant, là encore l'ensemble des outils facilitant leur sortie.

Objectifs de l'action

- Atteindre 36% de la production globale en logement locatif social dont 3% de logements sociaux étudiants dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun, 33% dans les autres communes SRU ou dans celles susceptibles de l'être à court et moyen terme et 30% dans les autres communes soit 1 770 à 1 935 LLS en moyenne par an si le volume global de production de logements est confirmé dans la fourchette comprise entre 5 000 et 5 400 logements par an
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages du parc social
- Contribuer à l'équilibre social du territoire
- Mobiliser l'ensemble des outils facilitant la production des logements sociaux, notamment dans le tissu urbain existant
- Réduire le déficit de logements locatifs sociaux des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU

Présentation de l'action

1. Atteindre 36% de la production totale de logements par an en cœur de Métropole

L'objectif prévu sur la période couverte par le PLH 2019-2024 est de produire 36% de la production globale en logement locatif social dont 3% de logements sociaux étudiants dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun, 33% dans les autres communes SRU ou dans celles susceptibles de l'être à court et moyen terme et 30% dans les autres communes, soit environ 10 750 à 11 750 logements locatifs sociaux en 6 ans (environ 1 790 à 1 960 par an), dans l'hypothèse où le volume global de production de logements est confirmé dans la fourchette comprise entre 5 000 et 5 400 logements par an. Ce niveau dépend en grande partie du marché du logement privé compte tenu de la part de LLS produits en VEFA dans des opérations en diffus, nonobstant la part de foncier issu des opérations d'aménagement publiques, compte tenu des tensions qui s'exercent sur le foncier en diffus.

Ces objectifs devront être déclinés pour chaque bailleur social sur le territoire de la Métropole à travers notamment leurs futures Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Les logements sociaux à très sociaux, financés en PLUS et PLAI, seront privilégiés pour développer l'offre la plus adaptée aux capacités financières des demandeurs (3/4 étant en dessous du plafond PLAI). Il est fixé un objectif de produire au moins 75% des logements sociaux en PLUS et PLAI, soit 28% de la production de logements neufs correspondant à 1 500 LLS financés par an parmi un volume annuel global de 5 000 à 5 400 logements mis en chantier par an.

Les objectifs annuels du PLH 2019-2024 se déclinent de la manière suivante pour un volume compris entre 1 790 et 1 960 logements locatifs sociaux par an :

- Environ 45% de PLUS familiaux (soit environ 855 logements) ;
- Au moins 25% de PLAI familiaux (soit environ 465 logements) et 10% de PLAI spécifiques (soit environ 180 logements) ;
- Au plus 8% de PLS familiaux (soit environ 150 logements) et 12% de PLS spécifiques (soit environ 225 logements) pour le financement des résidences étudiantes, des EHPAD et des résidences seniors.

Concernant les logements dits « familiaux », l'objectif est d'atteindre au minimum 35% de PLAI parmi les PLUS/PLAI afin de renforcer l'offre à destination des ménages les plus modestes en lien directe avec le projet « logement d'abord » de la Métropole. Cette proportion pourra évoluer à la hausse en fonction des enveloppes de crédits allouées par l'Etat dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre.

2. Poursuivre l'appui technique de la Métropole

La Métropole apportera son expertise aux communes et aux opérateurs pour faciliter le montage et la réalisation des opérations de logements locatifs sociaux répondant aux objectifs du PLH.

Elle assistera les communes pour le montage financier des opérations mixtes et la négociation avec les aménageurs et opérateurs.

La Métropole définira avec les opérateurs du logement social un référentiel commun de bilan d'opération (paramètres de gestion moyens, plan de financement type...) afin de mieux partager les éléments d'analyse des opérations et in fine de mieux identifier les leviers à actionner.

Elle facilitera pour les opérateurs le « tour de table » des financeurs, notamment pour les projets de logement locatif social difficiles à équilibrer (Région, Département, Action Logement, Métropole, communes le cas échéant...).

3. Conforter le montage financier des opérations locatives sociales

Le financement des opérations de logements sociaux dépend notamment des subventions déléguées de l'Etat que la Métropole complète sur ses fonds propres depuis 2006 sous la forme d'une subvention d'équilibre des opérations.

Afin de garantir la hausse de la production de logements sociaux en application du présent PLH, les crédits délégués de l'Etat devront être au minimum maintenus (4 millions d'euros par an) et si possible augmentés, de même que les prêts délivrés par la CDC (à minima 170 millions d'euros par an) et les zonages impérativement harmonisés pour tenir compte de l'état de tension du marché du logement sur le territoire.

La Métropole accompagnera également le financement sur fonds propres de cette production locative sociale en hausse. La participation financière de la Région, du Département et le cas échéant des communes en mettant notamment à disposition du foncier communal, devront aussi être mobilisés.

Sur la base des principes actés au cours du précédent PLH déclinés dans le cadre d'un règlement intérieur adopté en Conseil du 25 juillet 2013 et modifié le 30 septembre 2015 par délibération n°132666, la Métropole garantit les prêts contractés par les bailleurs pour améliorer les équilibres d'opérations. **Aussi, il s'agira avec le Département, voire d'autres collectivités, de pérenniser ce mécanisme de garantie à 100% des emprunts contractés par les opérateurs.**

Par ailleurs, la Métropole confortera les principes de la **majoration des loyers** afin de soutenir la production locative sociale en faveur des petites et grandes surfaces.

4. Mobiliser les outils fonciers et réglementaires

→ **S'appuyer sur la politique foncière, l'aménagement opérationnel et l'urbanisme négocié (cf. action 1)**

Les outils qui seront mobilisés par la Métropole et les communes pour assurer le volume de production de logements permettent également le développement de l'offre locative sociale.

Notamment, les opérations d'aménagement d'ensemble devront bien entendu permettre de développer les programmes de logements locatifs sociaux en favorisant la mobilisation d'un foncier à prix plus accessible qu'en diffus et la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs.

La stratégie de veille et d'intervention sur des gisements en réinvestissement urbain devra permettre d'identifier les secteurs susceptibles d'accueillir du logement locatif social, en lien avec les conventions signées avec l'EPF Occitanie.

La concertation à mener avec les communes pour favoriser la prise en compte des orientations du PLH concernera les objectifs de production de logements.

Concernant les VEFA, leur rachat dans le diffus par les bailleurs sociaux auprès des professionnels s'est largement développé ces dernières années et a permis d'atteindre les objectifs fixés par le PLH en cours. Mais ce niveau de production a dépendu très directement ces dernières années de l'effet de « bulle immobilière » dans le neuf générant une tension aiguë sur les prix de l'immobilier. Dans ce contexte, la Métropole sera très attentive à maintenir une valeur de référence fine du prix des VEFA.

→ **Harmonier les Servitudes de Mixité Sociale (SMS)**

Fruit des préconisations résultant des précédents PLH, les ¾ des communes de la Métropole ont d'ores et déjà instauré des zones de mixité sociale dans leurs documents d'urbanisme. Pour autant, l'objectif de production d'au moins 30% de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des logements produits n'est pas atteint. Dans le cadre du futur PLUi et des évolutions des documents d'urbanisme à intervenir d'ici son adoption, la Métropole prévoira une part minimale de 30 à 33% de logements locatifs sociaux dans les opérations résidentielles de la plupart des secteurs urbains ou à urbaniser à partir d'un nombre de m² de surface de plancher qu'il s'agira d'adapter en fonction du contexte communal.

→ Evaluer l'opportunité d'instaurer des Emplacements Réservés pour le Logement (ERL)

Pour des secteurs pré identifiés où un programme de logements est défini, l'utilisation d'Emplacement Réservé pour le Logement (ERL) pourra être étudiée à l'occasion des modifications des PLU des communes et dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le potentiel d'efficacité par le biais possible du droit de délaissement d'un point de vue foncier, leur intégration et leur usage doivent toutefois être appréciés dans le détail.

La création de ces emplacements réservés nécessite une étude de capacité pré-opérationnelle préalable afin de déterminer correctement ledit programme de logements, en particulier s'agissant de la ventilation entre les différentes catégories de logements : locatif social, accession abordable notamment et ses impacts en termes de mobilisation de foncier. Cet outil n'est en effet pas le mieux adapté aux secteurs dont les marchés fonciers et immobiliers sont tendus, car il risque de provoquer des phénomènes de rétention foncière contreproductifs.

5. Mobiliser le parc existant pour le développement de l'offre locative sociale en diffus

→ Développer l'acquisition-amélioration d'immeubles en pleine propriété notamment au sein de la ville centre

Il convient de développer des opérations d'acquisition-amélioration d'immeubles en pleine propriété sur la ville centre pour produire du logement locatif social sans créer de nouvelles résidences principales, permettant ainsi de rattraper plus rapidement le déficit SRU. **Sur la base d'un recensement des immeubles de plus de 20 lots, en mono propriétés, il s'agira d'assurer une veille sur les transactions d'immeubles en mono propriétés et de mobiliser le plus en amont possible les opérateurs sociaux.** Ces opérations permettront un meilleur équilibre de l'offre au sein des quartiers de Montpellier, notamment en permettant un développement de l'offre locative sociale dans les quartiers déjà entièrement urbanisés. L'objectif est de continuer à intervenir au cas par cas selon les opportunités.

→ Développer le conventionnement privé notamment dans les communes dont le marché immobilier est moins tendu que dans le cœur de Métropole

Dans un contexte de marché tendu, le développement du logement conventionné privé est particulièrement difficile (les résultats sont faibles à l'échelle de la Métropole). Néanmoins, la Métropole souhaite développer le conventionnement privé sur l'ensemble du territoire, en particulier dans les communes dont le marché immobilier est moins tendu que dans le cœur de Métropole. Cet objectif permet de limiter la production de logements neufs, de développer une offre plus intégrée, en diffus, tout en répondant aux exigences de la loi SRU. Il s'agira de **mieux communiquer sur les éléments liés à la défiscalisation de ces opérations et de maintenir un financement majoré pour ce type de produit.**

6. Obtenir auprès de l'Etat la modification du zonage du territoire

Le classement en zone 3 de plusieurs communes au marché tendu et très tendu, classées en zone A à ce titre, constitue un frein évident à la production de logements locatifs sociaux, notamment en diffus, par défaut de financement adapté au contexte foncier et immobilier local.

Dans un contexte de marché très tendu, l'objectif est d'assurer la faisabilité financière des opérations de logement locatif social dans les communes qui sont actuellement classées en zone 3 du financement du logement locatif social et en zone A d'investissement locatif privé.

La Métropole poursuivra ses échanges avec les services de l'Etat à tous niveaux pour obtenir au minimum le classement en zone 2 de toutes les communes classées en zone A, dont l'Etat est le seul décisionnaire, pour lever ce frein à la production du LLS.

Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil régional
- Conseil départemental
- Communes
- CDC
- EPF Occitanie
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Action logement
- Promoteurs privés
- Aménageurs (dont la SERM/SA3M)
- Lotisseurs

Calendrier



Indicateurs

- Nombre de logements subventionnés selon leur type de financement
- Nombre et montant des garanties d'emprunt accordées
- Nombre d'Emplacements Réservés pour le Logement actés
- Mise en place et suivi d'un référentiel commun de bilan d'opération

Actions associées

Actions 1, 2, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 15 et 16

ACTION 4

MOBILISER L'ENSEMBLE DES LEVIERS POUR LE DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE EN FAVEUR DE L'ACCESSION ABORDABLE

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Information/communication
- Animation/partenariat/suivi

Enjeux de l'action

Malgré la bonne dynamique du marché immobilier neuf montpelliérain observée ces dernières années, la production neuve ne répond qu'en partie aux ménages locaux, les maintenant dans un parcours locatif ou bien en les orientant vers l'acquisition de biens ne correspondant pas à leurs besoins ou en dehors de la Métropole. Ce marché exclut notamment les ménages aux revenus intermédiaires de l'accession à la propriété pour qui les prix du libre sont trop élevés et qui ne trouvent pas forcément le produit adéquat à travers les dispositifs actuels d'accession « aidée », en raison principalement d'une offre trop limitée.

Cette action est essentielle pour maintenir l'attractivité du territoire métropolitain à tous les ménages.

Objectifs de l'action

- 17% de la production des logements neufs constitués en accession à la propriété à prix encadrés dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport soit environ 700 logements abordables en moyenne par an si le volume global de production est confirmé dans la fourchette comprise entre 5 000 et 5 400 logements par an
- Faciliter l'accès à la propriété, en logement neuf, à l'ensemble des ménages de la classe « intermédiaire »
- Fluidifier les parcours résidentiels auprès de tous les ménages notamment ceux actuellement bloqués au sein du parc locatif social ou privé
- Limiter l'évasion résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux capacités financières et aux attentes des ménages (en termes de formes d'habitat, de surfaces, de typologies, de prestations et services associés)

Présentation de l'action

1. Produire chaque année 17% de logements abordables parmi l'ensemble des logements produits en cœur de Métropole

La production de logements abordables s'inscrit au cœur de ce nouveau PLH, à travers **l'objectif de création de 17% d'offre abordable au sein des 9 communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun**. Le développement de cette offre devrait permettre de répondre aux besoins des ménages appartenant à la classe intermédiaire.

Actuellement, **seuls +/- 30-35% des Montpelliérains ont, en primo-accession, les moyens d'acheter sur le marché neuf libre. Les ménages du bas des classes intermédiaires (4^e, 5^e et une partie du 6^e décile) sont ainsi aujourd'hui schématiquement exclus de l'acquisition en neuf**, leurs budgets maximum d'acquisition étant inférieurs aux prix pratiqués localement.

Au-delà des enjeux budgétaires il s'agit de **tenir compte de la pluralité du profil des candidats potentiels à l'accession à la propriété et de leurs attentes en termes de produits** : formes d'habitat, surfaces, typologies, mais également nature des prestations et services associés au logement. Il ne s'agit ainsi pas de corréliser l'accession abordable seulement avec les ménages familiaux (familles « traditionnelles » ou « recomposées » de 3 personnes et plus) mais également d'intégrer la demande émanant des personnes seules (elles représentent 43% des ménages de la Métropole dont 50% à Montpellier) ou des ménages composés de deux personnes. Leur diversité doit nécessairement conduire à une diversité des natures de logements produits à travers l'offre abordable. Il s'agit par ailleurs de tenir compte des rapports souhaités des ménages avec leur environnement (en termes de mobilité, de commodités, de paysage etc.).

2. Etablir en fonction des publics visés des objectifs de prix unitaires plafonds, différenciés en fonction des typologies de logements et des territoires

L'analyse de la capacité de financement des ménages primo-accédant témoigne qu'en fonction de la structure familiale des ménages « intermédiaires » (du 4^{ème} au 7^{ème} décile) et des typologies recherchées de logements associés, l'effort dans le développement d'une offre adaptée en termes de prix n'est pas homogène. Par exemple, à l'échelle de la Métropole, à 3 000€/m² soit +/- 170 000€ pour un logement de 3 pièces, les ménages de 2 personnes sont globalement solvables à partir du 4^{ème} décile. A l'inverse, à 3 000€/m² soit +/- 250 000€ pour un logement de 4 pièces adapté aux ménages de 4 personnes, seuls ceux appartenant au 6^{ème} décile et plus sont solvables.

En conséquence, il apparaît nécessaire de questionner et repositionner les dispositifs actuels du logement abordable (dispositif de prix maîtrisés en secteurs aménagés) sur des engagements :

→ de prix unitaires TTC cibles par typologies plutôt que des prix/m² plafonds uniques quel que soit la typologie ;

→ d'une répartition cible (%) pour chacune des typologies en réinterrogeant notamment la notion de quote-part de grands logements demandés aujourd'hui à travers les consultations promoteurs ;

→ de prix différenciés en fonction des territoires et des quartiers au sein de la ville de Montpellier.

Il s'agit ici de poursuivre les réflexions déjà enclenchées par la Métropole auprès de ses partenaires (aménageurs (dont la SERM/SA3M), bailleurs, promoteurs etc.) pour aboutir à l'établissement d'un référentiel partagé et validé.

3. Elargir le développement du logement abordable en secteur diffus

A ce jour, le développement de l'offre de logement abordable, par le mécanisme de prix maîtrisé (minoration de charge foncière en contrepartie d'une obligation des prix moyens plafonnés) reste circonscrit aux seuls secteurs d'aménagement publics et ne s'opère par conséquent pas sur près de la moitié de la production de logement neuf métropolitaine en promotion.

En conséquence, il s'agit d'inscrire au sein du PLUI et à travers les SMS (servitudes de mixité sociale) l'obligation, en secteur diffus, de développement d'une quote-part minimum de 20% de logement abordable (évaluée en nombre de logements), dont une part significative en PSLA, au sein des programmes de plus 3 000 m² de SdP.

4. Conforter le développement du PSLA (prêt Social Accession-Location) et donc le programmer

Très peu d'opérations en PSLA, pour moins d'une centaine de logements par an, ont été développées sur la période du précédent PLH. Un dispositif peu travaillé à ce jour par les opérateurs car nécessitant un savoir-faire et des garanties spécifiques (risque de non levée d'option, accompagnement client important etc.). Un dispositif ayant besoin par ailleurs de se démarquer davantage en termes de prix de l'offre abordable actuelle. Depuis la loi ELAN, le PSLA est décompté pendant 5 ans après la levée d'option au titre de l'inventaire de la loi SRU.

En conséquence, il s'agit dans la conduite du nouveau PLH de se donner les moyens d'atteindre l'objectif visé de plus de 250 logements à développer, par an en PSLA sur la Métropole en agissant sur plusieurs leviers :

→ Encourager les opérateurs spécialisés à développer l'offre en diffus sur le territoire, c'est-à-dire engager de la part de la Métropole une démarche proactive vis-à-vis des opérateurs spécialisés ;

→ Programmer des lots dédiés ou des lots mixtes au sein des opérations publiques d'aménagement, en complément de l'offre abordable développée par le mécanisme des prix maîtrisés ;

→ Imposer, à travers les SMS, l'obligation de développement d'une part significative (20 à 50%) du nombre de logements en PSLA au sein des programmes situés dans le périmètre de 300 mètres autour des deux secteurs conventionnés NPNRU de Mosson et Cévennes (en remplacement de l'obligation de LLS) ;

→ Etablir une gamme différenciée de prix cibles selon les secteurs ;

→ Organiser l'enregistrement des demandes et la sélection des candidats à l'achat de logements PSLA sur la base de modalités techniques et de critère à définir préalablement ;

→ Conforter la commercialisation des logements PSLA en mobilisant l'ensemble des moyens et des supports de communication.

5. Encourager le développement et la vente de produits d'accession dans les QPV éligibles à la TVA minorée

La présence de 12 QPV (Quartiers Prioritaires de la Ville) au sein du territoire montpelliérain offre un levier potentiel important de développement d'une offre abordable. En effet, au sein des périmètres des QPV et dans une bande autour de 300m (jusqu'à 500m sous certaines conditions), une **TVA minorée à 5,5%** s'applique. Elle permet de faire diminuer sensiblement les valeurs d'acquisitions immobilières au sein de secteurs, pour la plupart, positionnés sur l'entrée-moyenne gamme du marché. Pour autant une très large majorité des programmes éligibles au dispositif ne l'utilise pas (moins de 15% des logements éligibles au dispositif vendus entre 2016 et 2017 l'ont été à des propriétaires-occupants en TVA minorée).

En conséquence, il s'agit d'inscrire au sein du PLUI l'obligation pour l'opérateur de **commercialiser au moins 30% de l'offre auprès d'une clientèle de propriétaires-occupants éligible à la TVA minorée en secteur QPV.**

6. Développer l'accession abordable à travers la vente HLM dès lors que celle-ci ne réduit pas le stock de logements locatifs sociaux

Considérant le taux de pression de 8 demandes de logement locatif social pour 1 attribution sur le territoire Métropolitain, une vente HLM devra permettre au bailleur social qui l'effectue de réinvestir des fonds propres pour permettre la production d'au moins 3 nouveaux logements locatifs sociaux neuf situés sur des fonciers permettant une production supplémentaire à celle déjà identifiée dans le volet territorial du PLH 2019-2024.

Une analyse sera menée bailleur par bailleur dans le cadre de l'élaboration de leur Convention d'Utilité Sociale.

7. Travailler les conditions d'une réduction du prix de revient des opérations de logements en accession à la propriété

Un audit des derniers appels à projets et expérimentations ayant eu lieu au sein de la Métropole au sein d'opérations où des cages d'escalier 100% dédiées aux logements abordables doit être conduit en association entre la Métropole et les opérateurs. De ces échanges devront être identifiés les axes d'amélioration pour réduire le coût de production : trame des logements, gestion des parkings, niveau d'exigence des prestations architecturales etc.

8. Pérenniser l'accession à prix abordable à travers la mise en place d'un Organisme foncier Solidaire (OFS) et l'utilisation du Bail Réel Solidaire (BRS)

Il s'agit soit de reporter le coût du foncier dans le temps, soit de le neutraliser de manière permanente. Dans ce deuxième cas, il est nécessaire de prévoir un « double attelage » : un organisme foncier solidaire (OFS) et un bail réel solidaire (BRS). L'OFS a pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs, destinés à la location ou à l'accession à la propriété, à usage d'habitation principale. Il s'agit d'organismes à but non lucratif, agréés par le préfet de région.

Le dispositif d'ensemble repose sur :

- Une dissociation du foncier et du bâti permettant l'acquisition par les ménages de leur résidence principale à un prix abordable en achetant les droits réels grevant le bâti et dont la durée est « rechargeable » en cas de mutation (vente/donation/succession) ;
- L'acquisition et la conservation du foncier par l'OFS dans une logique anti-spéculative ;
- Un contrôle, par l'OFS, de l'affectation des logements en fonction des ressources des ménages et un accompagnement lors de la mutation des droits réels attachés au BRS ;
- L'encadrement du prix de revente des droits réels permettant le maintien durable de l'offre à un prix abordable ;
- Contrairement aux clauses anti spéculatives habituellement mises en place, inefficaces sur le long terme (« one shot »), le dispositif pérennise l'effet de l'argent public investi en maintenant sur le très long terme le prix abordable des logements aidés.

Afin d'étudier la mise en place du dispositif **une étude préalable à la création d'une éventuelle OFS sera lancée par la Métropole.**

Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Communes
- Aménageurs (dont la SERM/SA3M)
- Bailleurs sociaux
- EPF Occitanie
- Promoteurs

Calendrier



Indicateurs

- Nombre, nature (typologie/surfaces/prix) et localisation (diffus/secteurs aménagés) des logements produits en « logement abordable »
- Nombre et taille (SdP) des opérations immobilières par commune
- Nombre de logements autorisés et nature des produits développés en PSLA par commune
- Nombre de logements produits et nature des acquéreurs au sein des opérations développées en secteurs éligibles à la TVA minorée

Actions associées

Actions 1, 2, 6, 7, 15 et 16

ACTION 5

DÉVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Communication/information
- Animation/partenariat

Enjeux de l'action

Le contexte tendu du marché immobilier montpelliérain ne facilite pas la réalisation des parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes et très modestes - du fait de la pression sur le parc locatif social - et également des ménages de la classe intermédiaire, que cela soit en locatif ou en accession. Ces ménages, non éligibles au parc social, ne peuvent accéder au marché locatif privé compte tenu des prix pratiqués sur le territoire (12,6€/m² au 1^{er} janvier 2017). Parallèlement, les parcours résidentiels ne sont plus aussi linéaires que dans le passé avec le développement de l'alternance entre statut de propriétaire et de locataire. Ainsi, l'offre en logement locatif intermédiaire peut répondre aux besoins de jeunes actifs décohabitants ou encore, d'anciens propriétaires, (retraités, ménages issus de séparation...). En complément de l'offre en accession abordable (cf. action n°4), la Métropole souhaite également développer une offre locative intermédiaire également abordable, afin de mieux répondre à ces ménages.

Objectifs de l'action

- Encourager la production de logements locatifs intermédiaires au-delà de l'offre en PLS familial qui ne doit pas être réalisée aux dépens du PLUS/PLAI attendu mais bien en sus.
- Proposer une offre entre l'offre locative sociale et le marché libre à destination des ménages intermédiaires
- Diversifier la gamme de produits en logements locatifs intermédiaires
- Fluidifier les parcours résidentiels des ménages issus du parc locatif social ou privé, contribuer à une plus grande mixité sociale à l'échelle des communes et des quartiers

Présentation de l'action

1. Définir les produits relevant du logement locatif intermédiaire dans le contexte montpelliérain

La Métropole prévoit de soutenir le développement d'une offre locative intermédiaire dont le loyer devrait bénéficier d'une décote jusqu'à 20%, permettant ainsi de proposer des logements locatifs dont les loyers soient proches ou inférieurs à ceux du PLS familial et d'apporter une offre complémentaire aux ménages relevant des 5^e et 6^e déciles (ménages intermédiaires).

A défaut d'un produit déjà existant pouvant à lui seul combler les besoins en logements intermédiaires sans pour autant grever les recettes fiscales des collectivités, la Métropole souhaite examiner les produits innovants pouvant constituer les maillons manquants entre le logement social et le locatif libre dans le contexte montpelliérain.

2. Produire 10% de logements familiaux en PLS parmi l'ensemble des logements locatifs sociaux familiaux financés annuellement

Bien que décomptés au titre de l'article 55 de la loi SRU, **les logements locatifs sociaux familiaux financés en PLS présentent des niveaux de loyers incompatibles avec les besoins de la très grande majorité des demandeurs.**

Les PLS familiaux ne doivent pas se substituer au financement de logements sociaux à très sociaux PLUS/PLAI, mais peuvent compléter l'offre locative intermédiaire institutionnelle.

Le développement de logements relevant d'un financement PLS sur le territoire de la Métropole sera conditionné à une minoration du loyer pratiqué par rapport aux plafonds réglementaires de 10% en zone A pour se situer aux environs de 9€/m² pour un T3. La Métropole se fixe comme objectif de produire annuellement un maximum de 10% de l'offre locative sociale familiale agréée en PLS, soit environ 150 logements familiaux PLS chaque année si le volume global de production de logements est confirmé dans la fourchette comprise entre 5 000 et 5 400 logements par an.

Concernant l'intervention sur le patrimoine privé existant, même si le contexte d'équilibre économique des opérations est difficile du fait de la différence importante de loyer avec le libre, la Métropole continuera à apporter des aides sur fonds propres pour encourager le développement du **conventionnement privé (avec ou sans travaux).**

Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Communes
- CDC
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Action Logement et ses filiales
- Aménageurs (dont la SERM/SA3M)
- Lotisseurs
- Promoteurs privés
- CDC Habitat

Calendrier



Indicateurs

- Nombre de logements PLS agréés
- Nombre de conventionnement

Actions associées

Actions 1, 2, 3, 9 et 15

ACTION 6

ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AUX SPÉCIFICITÉS TERRITORIALES

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat

Enjeux de l'action

Si les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont différenciés entre les communes du cœur de Métropole et celles appartenant à la 2^e et 3^e couronnes, les modalités de leur production doivent être envisagées de façons différentes selon les caractéristiques propres à chaque commune ou « catégorie » de communes.

Dans la perspective d'assurer la meilleure intégration possible des opérations de logements locatifs sociaux dans leur environnement, il s'agira de travailler sur les localisations préférentielles en fonction des services, équipements et plus globalement les formes et aménités urbaines... Les demandes et les réponses apportées ne sont pas homogènes d'une commune à l'autre, d'un quartier à l'autre, notamment en termes de typologie ou de formes urbaines. L'enjeu sera donc d'ajuster, en fonction des secteurs, les opérations afin qu'elles répondent au mieux à la diversité des demandes.

Objectifs de l'action

- Rééquilibrer en matière de localisation l'offre en logements sociaux dans un objectif de mixité et de diversité sociale
- Proposer une offre diversifiée et adaptée aux caractéristiques des différents territoires de la Métropole
- S'appuyer sur le tissu existant afin de renforcer le développement de l'offre locative sociale en diffus
- S'assurer de l'adéquation de l'offre proposée et de la demande selon les secteurs

Présentation de l'action

Cette action qualitative permet de récapituler les spécificités territoriales qui transcendent les actions verticales.

1. Poursuivre le développement de l'offre locative sociale dans les opérations d'ensemble

Compte tenu des objectifs de production de logements locatifs sociaux (36% de la production de logements neufs constitués), la Métropole devra mobiliser l'ensemble des outils fonciers, réglementaires et fiscaux pour le développement de cette offre. Il s'agira notamment de poursuivre et conforter les opérations d'aménagements d'ensemble, les ZAC notamment, qui compte tenu de leur taille, contribueront largement à l'effort de production de l'offre locative sociale. A Montpellier, le développement de l'offre locative sociale s'opérera selon des niveaux d'intensité distincts selon les quartiers afin de prendre en compte le niveau d'équipement et la fragilité sociale des secteurs concernés en particulier dans les quartiers de la politique de la ville et dans leurs franges (cf. fiche communale Montpellier / volet territorial).

2. Développer le conventionnement privé notamment dans les communes dont le marché immobilier est moins tendu que dans le cœur de Métropole

Dans un contexte de marché tendu, le développement du logement conventionné privé est particulièrement difficile (les résultats sont faibles à l'échelle de la Métropole). Cependant les opérations d'envergures ne sont pas adaptées à tous les territoires. Par ailleurs, le réinvestissement de l'enveloppe urbaine devenant un axe fort de la politique en matière d'habitat, la Métropole souhaite porter le conventionnement privé sur l'ensemble du territoire. Cet objectif concernera en particulier les communes dont le marché immobilier est moins tendu que dans le cœur de Métropole afin de limiter la production de logements neufs, tout en répondant aux exigences de la loi SRU et mieux répartir le parc social. Il s'agira de **mieux communiquer sur les éléments liés à la défiscalisation de ces opérations et de maintenir un financement majoré pour ce type de financement.**

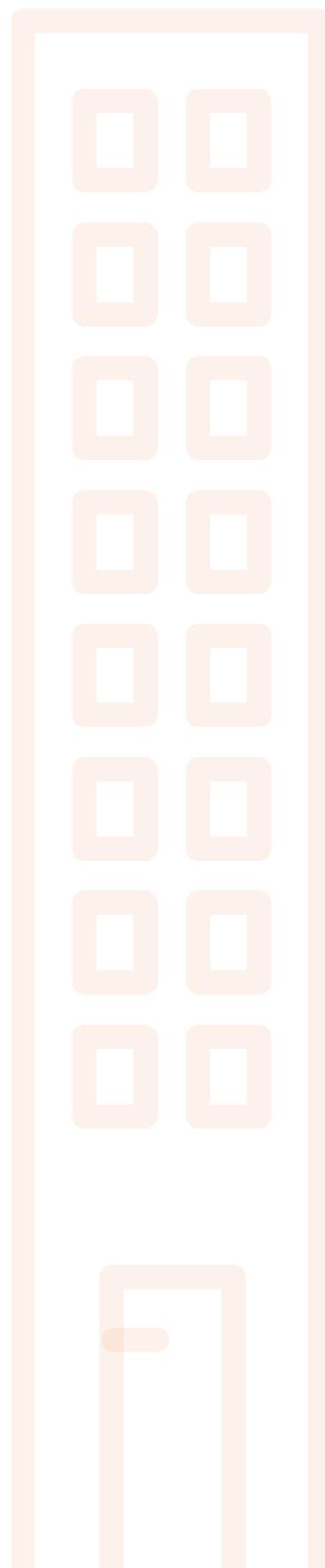
3. Diversifier les typologies des logements

Au regard de la situation de la demande (plus de 40% des demandeurs d'un logement social sont des personnes seules), de la tension sur les petites typologies (plus de 9 demandes pour une attribution) et du niveau de précarité marqué chez les jeunes, **un effort dans la production de logements de petites surfaces (T1-T2) devra être engagé**, en particulier sur Montpellier (avec une pression de près de 10 sur ces typologies).

L'effort de production devra, dans une moindre mesure, porter également sur les logements de plus grande taille (T4/T5) afin de répondre à la demande de familles avec plusieurs enfants. La production de grands logements sera privilégiée sur les communes hors Montpellier où la pression sur ces typologies est plus importante (9,8 pour les communes hors Montpellier et 8,5 sur Montpellier). La répartition des logements sera adaptée par les bailleurs en accord avec les communes concernées et Montpellier Méditerranée Métropole pour répondre aux besoins identifiés.

4. Etre vigilant quant à localisation des PLS spécifiques

Afin de répondre à la fois à la demande étudiante ou à la problématique de perte d'autonomie pour les personnes âgées, de nombreuses structures d'hébergement, financées en PLS, ont été développées et seront à produire à l'échelle de la Métropole. Pour les futures opérations, la Métropole sera également vigilante quant au maillage territorial de cette offre. Il s'agira notamment de **privilégier des emplacements bien desservis** par les transports **pour les résidences étudiantes** et une localisation sur la ville centre afin de favoriser un taux d'occupation maximum tout au long de l'année. De la même façon, il s'agira de **prendre en considération l'accessibilité, l'insertion à l'environnement et la proximité des transports et des équipements (commerces et services) pour les futures résidences seniors et les EHPAD.**



Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil départemental
- Communes
- CDC
- Anah
- ANRU
- Aménageurs (dont la SERM/SA3M)
- Acteurs associatifs...
- Promoteurs privés
- Bailleurs sociaux
- Action Logement

Calendrier



Indicateurs

- Nombre de logements conventionnés
- Recensement des opérations d'acquisition-amélioration
- Nombre et part des petites et grandes typologies de logements
- Localisation des structures d'hébergement spécifiques

Actions associées

Actions 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 et 16

ACTION 7

AGIR EN FAVEUR DE L'ÉQUILIBRE DE PEUPEMENT À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE

Nature de l'action

- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat
- Financement d'études
- Communication/information

Enjeux de l'action

Les Programmes Locaux de l'Habitat doivent mettre en œuvre les actions permettant de répondre aux besoins en logement des ménages, de contribuer à un meilleur équilibre de l'offre mais également de définir la stratégie visant à un meilleur équilibre de l'occupation du parc. Si de réels résultats ont été observés du point de vue de la répartition de l'offre, la question du peuplement du parc est nouvelle pour la Métropole de Montpellier devenue récemment chef de fil pour organiser la gestion des demandes et des attributions des logements sociaux.

Les lois ALUR, Egalité et Citoyenneté et ELAN ont pour objectif de favoriser l'émergence d'une véritable politique en matière d'attributions pour contribuer au rééquilibrage des territoires, dans une logique de solidarité à l'échelle intercommunale. Le PLH s'appuiera sur les travaux conduits dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui doit définir la stratégie en matière d'attributions par le biais de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA). Par ailleurs, la Métropole a engagé l'élaboration de son Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDID) qui a pour vocation de faciliter les démarches pour l'accès au logement social et de mieux informer les demandeurs.

Objectifs de l'action

- Elaborer et décliner opérationnellement le document cadre, la Convention Intercommunale d'Attribution et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs
- Assurer un meilleur équilibre de peuplement à travers la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale au sein des communes et des quartiers
- Améliorer l'accès à l'information et à la connaissance sur le parc locatif social
- Mieux prendre en compte les publics dits « fragiles » dans les attributions de logements
- Se doter d'outils de suivi de l'évolution de l'occupation du parc de logements sociaux
- Renforcer le partenariat entre les différents acteurs de l'habitat

Présentation de l'action

1. Coordonner les politique d'attribution du logement social

Si le PLH et le NPNRU visent à agir sur un meilleur équilibre de la répartition du parc social, la loi Egalité et Citoyenneté a pour objectif de définir la politique communautaire d'attribution dans le parc locatif social pour plus de mixité sociale. Montpellier Méditerranée Métropole a engagé l'élaboration du Document Cadre de la CIL et la CIA qui auront pour objectif de tendre vers un meilleur équilibre du peuplement en précisant :

- les objectifs en matière d'attributions de logements et mutations dans le parc locatif social. A défaut d'objectifs locaux fixés dans le Document cadre et la CIA, les objectifs de la Loi Egalité et Citoyenneté s'appliquent (cf. tableau ci-dessous) ;
- la stratégie de la Métropole en matière d'équilibre de peuplement au sein des différents sous-ensembles des QPV, mais également à l'échelle des résidences hors QPV ;
- les modalités de relogement des publics prioritaires et relevant des projets de rénovation urbaine ;
- les modalités de coopération entre bailleurs et réservataires, et les instances de pilotage et de suivi de la CIL.

Typologie de fragilité	Objectifs d'attribution issus de la Loi Egalité&Citoyenneté	
	Attributions selon le quartile en QPV	Attributions selon le quartile hors QPV
Ensemble du parc social de l'EPCI	Au moins 50% des attributions annuelles devront être consacrées à des ménages issus des 2 ^e , 3 ^e et 4 ^e quartiles de la demande	Au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) devront être consacrées à des ménages issus du 1 ^{er} quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

2. Organiser l'accueil et l'information des demandeurs en logements sociaux

Montpellier Méditerranée Métropole est engagée dans l'élaboration du PPGDID qui définira :

- le dispositif de gestion partagée de la demande de logement social entre les bailleurs et les réservataires de logement, et ses modalités de pilotage ;
- les moyens permettant de favoriser les mutations internes, la gestion des publics spécifiques et leur accompagnement social ;
- les conditions d'organisation et de fonctionnement du service d'accueil et d'information des demandeurs sur l'ensemble du territoire communautaire ;
- le contenu et les modalités de délivrance de l'information aux demandeurs ;
- les modalités de qualification de l'offre.

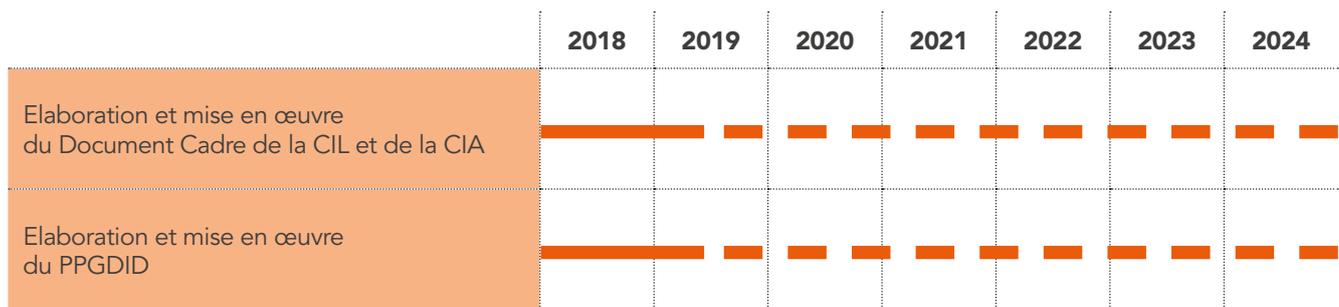
Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil départemental
- Communes
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Réservataires
- Associations...

Calendrier



Indicateurs

- Etablissement du document d'orientation, de la CIA, du PPGDID
- Organisation d'une CIL par an pour le suivi des orientations en matière d'attributions
- Bilan triennal de la mise en œuvre du PPGDID adressé pour avis au représentant de l'Etat et à la CIL
- Bilan du PDALHPD, DALO, de la Commission des Ménages en Difficultés Economiques, pour les publics prioritaires

Actions associées

Actions 3, 6, 8, 13, 15 et 16

ACTION 8

AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PARC LOCATIF SOCIAL EXISTANT ET VALORISER LES QUARTIERS PRIORITAIRES

Nature de l'action

- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat
- Communication/information

Enjeux de l'action

La Métropole et ses partenaires se sont engagés depuis de nombreuses années dans la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain pour démolir le parc le plus obsolète et reconstruire une offre plus adaptée et diversifiée. Parallèlement à ces actions lourdes, les bailleurs se sont engagés dans des opérations de réhabilitation importante, visant notamment depuis quelques années à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Ces actions, qui visent à améliorer le cadre de vie des locataires, permettent également de rendre plus attractif les quartiers les plus fragiles et plus globalement l'offre existante et de contribuer à faciliter le rééquilibrage du territoire.

Objectifs de l'action

- Améliorer le cadre de vie des occupants du parc social
- Encourager l'effort engagé dans la réhabilitation des logements sociaux du territoire
- Contribuer au changement d'image des quartiers prioritaires
- Rendre plus attractif le parc le plus déprécié et faciliter le rééquilibrage territorial

Présentation de l'action

1. Réhabiliter les logements vieillissants et nécessitant des travaux pour améliorer leur confort

Le parc locatif social de la Métropole situé en diffus est relativement récent et sa réhabilitation relève principalement d'opérations d'entretien courant.

Dans le cadre de leur Convention d'utilité sociale (CUS), les bailleurs sociaux ont programmé la réhabilitation d'environ 2 700 logements locatifs sociaux (dont près de 1 600 pour ACM, entre 2017 et 2020, pour un montant de 53 millions d'euros) avec un objectif d'améliorer la performance énergétique ou d'engager de lourdes réhabilitations (résidentialisations, reconfiguration...).

Bailleurs	Nombre de réhabilitations	Période
ACM	1 599	2017-2020
Hérault Habitat	127	2018-2020
	390	2021-2023
Erilia	489	2017-2023
FDI	108	2017-2023
TOTAL	2 713	

Plus spécifiquement dans le cadre du nouveau projet de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier de la Mosson, avant même la signature d'une convention avec l'ANRU, les bailleurs sociaux investissent lourdement sur leur parc existant au travers de réhabilitations « BBC rénovation ». Quatre opérations de réhabilitation (parties privatives et communes) représentant environ 900 logements sont d'ores et déjà engagées. Cela concerne le patrimoine d'Erilia (résidence « Le Trident ») et celui d'ACM Habitat (« Lou Cap Dou Mail », « Cérès », « les Gémeaux »). Le bailleur Erilia a par ailleurs programmé la réhabilitation des 162 logements de la résidence « Le Logis des Pins » sur 2019 et 2020.

La lutte contre la précarité énergétique concerne à la fois le parc social et le parc privé. Aussi, l'ensemble immobilier privé des Cévennes, inscrit comme opération d'intérêt régional par l'ANRU, est concerné par la poursuite de travaux de réhabilitation thermique, concomitamment à l'élaboration du projet de renouvellement urbain, qui permettra d'obtenir une action renforcée de l'ANAH sur ce parc privé dégradé. Par-delà les copropriétés des quartiers Cévennes et Mosson, la rénovation des copropriétés privées sur le territoire de la Métropole constituera une priorité du plan d'actions du PLH (cf. action 10).

2. Renouveler et diversifier l'offre de logements dans des quartiers de la politique de la ville (QPV)

Afin de faciliter les parcours résidentiels des ménages résidant dans les quartiers de la politique de la ville et dans la perspective d'attirer des personnes exogènes à moyen-long terme, la diversification de l'offre d'habitat est un enjeu majeur afin de conforter et/ou retrouver une attractivité résidentielle mise à mal dans certains QPV. Aussi, il s'agit de recréer une diversité de loyers; une diversité typologique, une diversité de formes urbaines et architecturales afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés.

Cet objectif de diversification de l'habitat occupera une place centrale dans le cadre de la mise en œuvre du NPNRU des quartiers Mosson et Cévennes. Outre le recours à la démolition-reconstruction, au développement d'une offre neuve d'habitat, la transformation du parc existant est un levier prépondérant pour l'atteinte de cet objectif.

Par ailleurs, l'amélioration de la performance énergétique des logements, tant pour limiter l'impact de celle-ci sur les charges supportées par les habitants que pour contribuer à la transition écologique des quartiers, sera au cœur du nouveau projet de renouvellement urbain. L'attention particulière apportée par l'ANRU et ses partenaires à la qualité des réhabilitations-résidentialisations dans le cadre du nouveau programme s'inscrit pleinement dans cette recherche d'attractivité résidentielle afin de générer in fine une diversité sociale.

Dans le cadre de l'élaboration du protocole de préfiguration du projet NPNRU, différentes réflexions ont été engagées. Ainsi l'étude de définition d'une stratégie en faveur de l'attractivité résidentielle et de développement d'un habitat diversifié dans le quartier de la Mosson a mis en exergue la nécessité d'agir sur plusieurs leviers tels que ceux liés au développement d'une offre locative sociale sur des typologies familiales en faveur des ménages modestes et à la production de logements en accession sociale ou abordable (cf. action 4).

Si l'attractivité résidentielle des quartiers de la politique de la ville est liée à la diversification de l'habitat, la diversité sociale recherchée dans ces quartiers résultera également d'actions relevant de stratégies de gestion des demandes de mutation de logements sociaux internes au parc HLM et de mesures territorialisées concernant les attributions de logements sociaux des plus modestes. Aussi ces mesures visant à contenir les processus de paupérisation dans les secteurs les plus fragiles seront définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement à travers la future convention intercommunale d'attribution (cf. action 7).

Sur le quartier de la Mosson, les études en cours nécessaires à l'élaboration du projet urbain, qui conduira à la validation d'une convention opérationnelle de renouvellement urbain avant fin 2019, préfigurent la démolition d'environ 450 logements sociaux publics à horizon 2026 y compris la Tour d'Alembert ayant fait l'objet d'un démarrage anticipé.

Ces démolitions d'immeubles obsolètes et rendues nécessaires par la réalisation du projet urbain esquissé (création de grands cours urbains Est/Ouest) nécessitent la reconstitution de l'offre de logements ainsi supprimée.

Ce besoin de logements neufs supplémentaires, au-delà de celui déterminé par les évolutions sociodémographiques, a été pris en compte dans l'évaluation globale des besoins en logements (cf. orientation 1 – Axe1).

Des opérations lancées correspondant à 150 logements environ seront mises à profit sur les secteurs Parc 2000 extension et Agathois notamment. Mais l'essentiel des capacités à mobiliser seront à rechercher sur l'ensemble du territoire de la ville de Montpellier et de la Métropole à proximité des transports en commun et des services pour éviter de concentrer les populations fragilisées dans les seuls secteurs limitrophes au quartier Mosson. A cet effet, le principe de mobiliser un lot par ZAC active sur la période (livraison 2026 au plus tard) est acté, sans présager de la capacité en réinvestissement urbain. Sur la période du PLH 2019-2024, un potentiel de 400 logements environ est identifié fin 2018.

Afin de compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain et de concourir au rééquilibrage du logement social très abordable sur le territoire de la Métropole, une part prépondérante de logements en PLAI sera proposée.



Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil régional
- Conseil départemental
- Ville de Montpellier
- ANRU
- CDC
- Police nationale
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Action logement
- SERM/SA3M
- CAF
- Maisons des quartiers
- Régie de quartier
- Acteurs associatifs
- Conseils des citoyens...

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Suivi de la programmation des réhabilitations sur la base des CUS (2018-2023)	[Barre orange continue de 2019 à 2023]					
Assurer la mise en œuvre des actions prévues dans le NPNRU (2020-2024)	[Barre orange continue de 2020 à 2024]					
Assurer la mise en œuvre des actions prévus dans le Contrat de ville, pilier « cadre de vie et renouvellement urbain »	[Barre orange de 2019 à 2020]					

Indicateurs

- Nombre de logements réhabilités et démolis
- Nombre et caractéristique des logements produits (typologies, loyer, prix de vente...)
- Nombre de demandes et d'attributions de logements sociaux
- Etablissement de la convention intercommunale d'attribution
- Bilans du Contrat de ville, de la GSUP, du NPRU

Actions associées

Actions 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 15 et 16

ACTION 9

RENFORCER LES ACTIONS DE RÉNOVATION DU PARC EXISTANT PRIVÉ

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat
- Information/communication
- Financement d'études

Enjeux de l'action

Compte tenu de la raréfaction du foncier, des enjeux économiques et environnementaux, un axe fort du PLH concerne la reconquête du tissu urbain existant. Impulsée par le SCoT 1 dès 2006, confortée par le SCoT 2, relayée dans le futur PLUi, la stratégie en matière de consommation foncière vise à optimiser l'espace, à minimiser les opérations en extension urbaine, à maîtriser le développement de l'offre en favorisant les programmes à proximité des lignes de transports en commun pour consolider la structure urbaine de la Métropole et donc favoriser le réinvestissement du tissu urbain existant.

Dans ce cadre, la Métropole souhaite poursuivre son action d'amélioration du parc privé permettant à la fois de réinvestir le tissu urbain existant, d'améliorer le cadre de vie de ses habitants et de mettre à niveau le parc existant par rapport aux besoins des ménages.

Objectifs de l'action

- Lutter contre l'habitat dégradé et indigne sur le territoire
- Réinvestir le tissu existant par la transformation d'usage
- Orienter les propriétaires (occupants et bailleurs) qui souhaitent réhabiliter leur logement vers les structures adéquates
- Mobiliser l'ensemble des acteurs intervenant dans ce segment pour faire émerger des projets qualitatifs et durables

Présentation de l'action

1. Intensifier les outils déjà mis en œuvre sur le territoire (OPAH-RU, PIG)

Les bons résultats obtenus à travers la conduite de l'opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire » encouragent la Métropole à renouveler son intervention en la matière puisque sur un objectif de 900 logements à réhabiliter fixé par le Programme d'intérêt Général (PIG), 1200 logements ont été traités. Ainsi, la Métropole reconduira sur 5 ans, de 2019 à 2023, le PIG autour des priorités suivantes :

- résorber les situations d'habitat dégradé et indigne ;
- développer dans le parc privé des logements locatifs à loyer et à charge maîtrisés et développer l'Inter Médiation Locative (IML) notamment dans le cadre de l'AMI « Logement d'abord » ;
- améliorer la performance énergétique des logements des ménages modestes y compris en copropriété ;
- maintenir à domicile les personnes en perte d'autonomie ;
- accompagner à l'inclusion numérique les ménages les plus fragiles dans le cadre des procédures de dématérialisation de l'Anah.

L'objectif est de traiter en 5 ans 1 350 logements dont 1 230 logements appartenant à des propriétaires occupants et 120 logements locatifs. Aussi, la reconduction de cette opération s'accompagnera d'un renforcement de la communication à destination des usagers, des maires et à l'occasion des événements liés aux grands salons.

Au-delà de la conduite du PIG, à Montpellier, l'OPAH « Courreau, Figuerolles, Nord-Ecusson » se poursuivra jusqu'en juin 2021. Egalement le traitement de l'îlot Pellicier situé dans le quartier Figuerolles à Montpellier se poursuivra à travers cette opération de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

D'autres opérations similaires pourront être conduites à l'avenir dans le cadre de la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable mais également de biens sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

Au global, pour mener à bien les interventions sur le parc privé et notamment en faveur des copropriétés (cf. action 10), la Métropole allouera un budget sur fonds propres à hauteur de 2,5 millions d'euros par an sur la durée du PLH en complément des aides délivrées par délégation de l'Etat qui devront à minima être maintenues (5 millions d'euros par an en dehors des actions de mise en œuvre du plan initiative copropriétés) et si possible augmentées.

2. Déployer des outils incitatifs ou coercitifs pour lutter contre l'habitat indigne et la vacance

→ Mener une réflexion sur le « permis de louer » sur des secteurs bien identifiés

Afin de lutter contre les marchands de sommeil et le logement indigne, cet outil permet de **vérifier la qualité du logement lorsqu'un propriétaire le met en location**. La loi Alur permet aux EPCI et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques voire des catégories de logements ou ensembles immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien doit faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation préalable (sachant que deux types de régimes sont en vigueur, l'un déclaratif, l'autre via un régime d'autorisation). L'autorisation préalable ne concerne que les bailleurs dont le logement est situé dans une zone où il y a une forte proportion d'habitat dégradé. La déclaration préalable peut être requise ailleurs. Aussi, compte tenu que le centre de Montpellier concentre 56% des logements « sans confort » de la Métropole, celui-ci fera l'objet d'un examen particulier dans le cadre de l'éventualité de l'instauration du « permis de louer ».

→ Mobiliser des biens en abandon manifeste

La Métropole, en lien avec les communes concernées, **systématisera le recours au régime d'abandon manifeste d'un immeuble ou au régime des biens vacants et sans maître pour les biens inhabités, inutilisés ou laissés à l'abandon par leurs propriétaires** (désintérêt ou indivision persistante dans le temps), **créant ainsi un potentiel de développement résidentiel dans le patrimoine existant pour la collectivité, notamment via la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion**. Cet outil permettra de lutter contre la vacance des biens, par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

→ Organiser au niveau intercommunal les outils et les moyens de lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments dangereux

Depuis la loi Alur (article 75), les polices spéciales relatives à l'habitat des Maires ont été transférées au Président de la Métropole. **Pour autant, les moyens de la lutte contre l'habitat indigne sont dispersés et insuffisamment mutualisés avec** un pouvoir de décision relevant soit du Préfet, de la CAF, ou du Président de l'intercommunalité. Aussi l'application de la loi ELAN va générer au cours du PLH **une nouvelle organisation au niveau intercommunal** selon des modalités qui seront précisées à la suite des ordonnances émanant de la loi ELAN.

3. Promouvoir et pérenniser la plateforme Rénov'Energie

Dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt porté par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), la Métropole a mise en place le 5 juin 2018 la plateforme Rénov'Energie, une plateforme territoriale de rénovation énergétique des logements privés. Ce dispositif doit permettre de **faciliter les démarches des ménages et copropriétés souhaitant améliorer leur habitat sur le plan thermique**.

Hébergée par l'Agence Locale de l'Energie et du Climat (ALEC), Rénov'Energie propose une analyse des performances énergétiques des logements, un appui dans l'analyse des devis travaux, la réalisation d'un plan de financement intégrant les aides financières et un suivi des consommations énergétiques post-travaux. L'ADIL et le CAUE de l'Hérault interviennent également pour l'accompagnement du grand public afin de compléter les compétences de l'ALEC sur les volets juridique, financier et architectural.

L'objectif est d'accompagner 1 300 ménages vers la réalisation de travaux performants (au moins 2 postes de travaux thermiques) au cours des trois premières années de fonctionnement. Il s'agit pour la Métropole de communiquer davantage vers le grand public (particuliers et copropriétés) pour promouvoir cette plateforme.

4. Encourager la production de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain

En lien avec sa stratégie foncière durant la période couverte par le PLH 2019-2024, il convient d'optimiser la production de logements locatifs à vocation sociale dans le tissu urbain **en développant et en favorisant le conventionnement privé (avec ou sans travaux) et les opérations d'acquisition-amélioration**. A ce stade, dans le cadre de la convention des aides à la pierre (2016-2021), la Métropole a programmé la réhabilitation de 3 520 logements privés dont 310 locatifs conventionnés avec travaux.

La Métropole poursuivra a minima sur cette base d'objectifs ramenés annuellement pour la période 2022-2024 lors de la prochaine convention de délégation des aides à la pierre et se fixe également un objectif de 20 logements conventionnés sans travaux chaque année.

Aussi la reconduction du PIG « Rénover pour un habitat durable et solidaire » se traduira par un renforcement des mesures d'accompagnement des propriétaires notamment par l'intermédiaire de l'opérateur en charge du suivi animation du PIG mais également par le dispositif lié à l'intermédiation locative qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social.

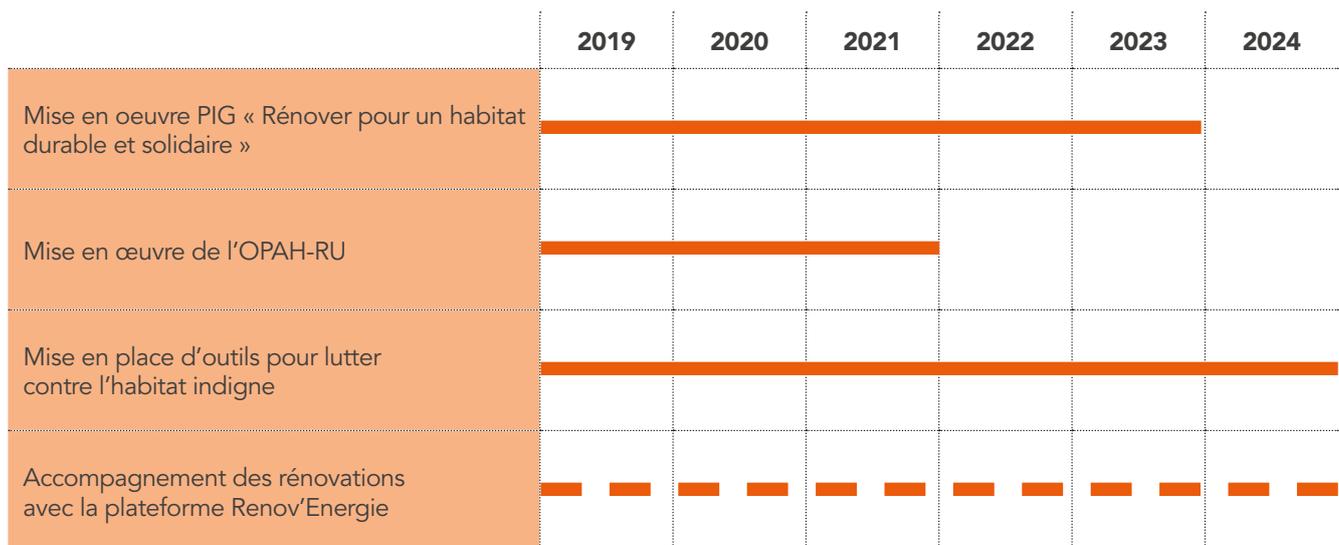
Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Région
- Communes
- CDC
- Anah
- Ademe
- EPF Occitanie
- ARS
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Service communal d'hygiène et de santé (SCHS)
- ADIL
- CAUE
- ALEC
- Architectes
- Acteurs associatifs

Calendrier



Indicateurs

- Nombre de particuliers ayant réalisé des travaux
- Nombre de particuliers aidés par Renov'Energie
- Nombre et type de logements réhabilités dans le cadre des OPAH et PIG
- Suivi de la convention des aides à la pierre (2016-2021)

Actions associées

Actions 2, 3, 12, 15 et 16

ACTION 10

INTENSIFIER LE PROCESSUS DE REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat
- Communication/information
- Financement d'études
- Animation/partenariat

Enjeux de l'action

Le département de l'Hérault occupe la 2^e place sur le plan national pour le nombre de copropriétés potentiellement fragiles (classes B, C et D) après celui de la Seine-Saint-Denis, selon l'étude Anah, DGALN, décembre 2012.

Avec plus de 4 220 copropriétés ainsi répertoriées localement, la problématique des copropriétés en difficulté ou dégradées est très prégnante dans la Métropole. L'impossibilité de régler les factures d'énergie d'immeubles pouvant être de véritables passoires thermiques, la paupérisation d'une partie grandissante de propriétaires, le phénomène des propriétaires «marchands de sommeil», la mauvaise gestion des copropriétés par certains syndicats, sont à l'origine de la dégradation des copropriétés. Actuellement 1 520 copropriétés peuvent être considérées comme très fragiles (classe D) à l'échelle de la Métropole.

Face à l'accroissement du nombre de copropriétés en difficulté et afin d'éviter la mise en place de dispositifs plus lourds et onéreux (plan de sauvegarde notamment), l'Anah a mis en place différents outils destinés à renforcer la prévention des difficultés : Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC), Veille et Observation des Copropriétés (VOC) ; outils déjà mis en place sur la Métropole qu'il convient de pérenniser dans la durée.

Objectifs de l'action

- Observer la situation des copropriétés dans une perspective préventive
- Développer les dispositifs de prévention permettant d'éviter le basculement en copropriétés dégradées
- Renforcer les opérations de réhabilitation concernant les copropriétés pour en améliorer leur attractivité

Présentation de l'action

1. Pérenniser l'observatoire des copropriétés dégradées

L'observatoire des copropriétés de la Métropole a été mis en place par la Métropole à la suite d'un premier observatoire créé par la ville de Montpellier dans le cadre du PRU1. La Métropole poursuivra et confortera cet observatoire, qui sert notamment à identifier les premiers signes de fragilités des copropriétés et à animer une réflexion partagée avec l'ensemble des acteurs concernés (communes, opérateurs, syndicats de copropriétés...) pour mettre en place les dispositifs adaptés.

Il constitue donc un élément stratégique de l'intervention des collectivités sur les copropriétés dégradées ou susceptibles de l'être, afin de prioriser et hiérarchiser leurs interventions.

Ainsi il devra permettre de continuer à repérer et de classer les copropriétés selon leur état (dégradées, fragiles, etc.), à identifier a priori les principales difficultés rencontrées (sociales, financières, techniques) mais également les potentiels de rénovation thermique envisageables notamment grâce à l'étude du bâti, des charges et à la consommation énergétique induite.

2. Prévenir les risques de dégradation en s'appuyant sur les actions des Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriétés (POPAC)

Dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPRU), 6 POPAC sont d'ores et déjà menés sur les quartiers de la Mosson et des Cévennes. Il s'agira, dans le cadre du NPRU (2020-2024) de mettre en œuvre les outils et actions définies dans le cadre des POPAC pour traiter les copropriétés les plus en difficulté (OPAH copropriétés, plan de sauvegarde, portage ciblé...).

Sur les 10 autres quartiers de la politique de la ville, un POPAC dit « QPV » a été engagé afin d'instaurer une collaboration avec les conseils syndicaux et les syndicats de copropriétés pour accompagner les copropriétés via la réalisation de diagnostics ciblés, d'expertises et de formations. Il s'agira notamment de sensibiliser les copropriétaires sur leur rôle et de prévenir la dégradation des copropriétés via une prestation d'ingénierie ciblée et personnalisée.

Les copropriétaires seront également sensibilisés par le biais d'un espace dédié - Rénov'Énergie - et d'une structure - l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat Montpellier Métropole - en proposant des ateliers, des conférences, et des actions de communication.

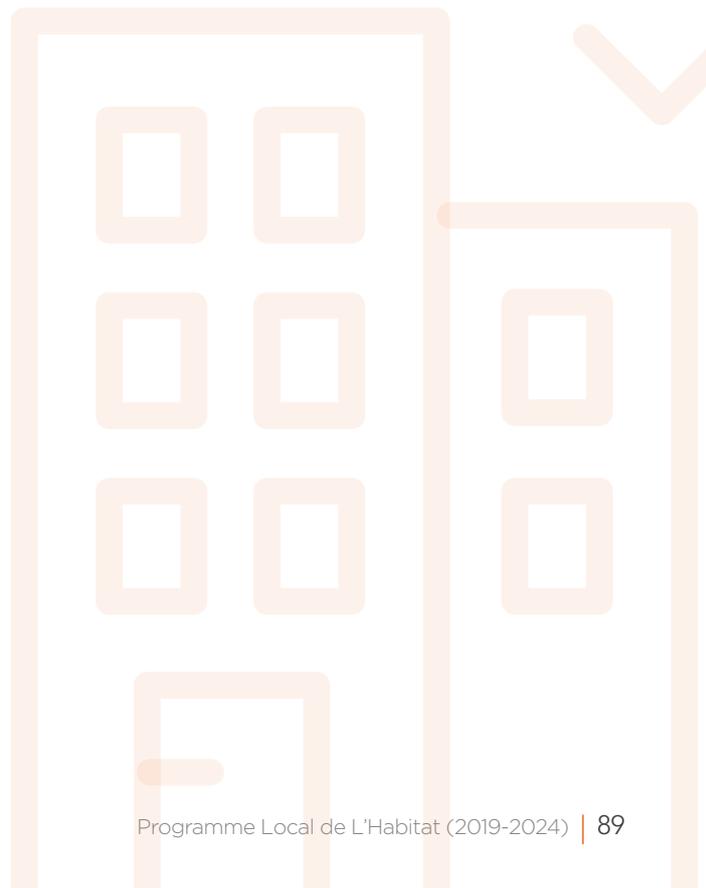
3. Traiter les copropriétés

Les conclusions des 6 POPAC engagés à Montpellier sur 8 copropriétés du quartier Mosson et la copropriété des Cévennes ont mis en exergue de nombreux dysfonctionnements qui convergent vers la nécessité d'engager d'importantes actions de prévention, redressement voire transformation. Ces interventions s'opéreront dans le cadre du NPRU et du plan « Initiative Copropriétés » pour lequel la Métropole a été retenue par le Ministère de la Cohésion des Territoires en octobre 2018. Ce plan permettra à la Métropole de bénéficier de moyens exceptionnels pour intervenir de manière lourde et coordonnée sur le bâti et la gestion des copropriétés privées via de nouveaux outils dont l'Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD).

Sur le reste du territoire de la Métropole, des travaux d'amélioration énergétique ou de restructurations lourdes ainsi que des mesures d'accompagnement des copropriétaires continueront à être engagées dans le cadre du Programme d'Intérêt Général « Rénover pour un Habitat Durable et Solidaire » 2019-2024, de l'OPAH RU Copropriétés Dégradées « Courreau, Figuerolles, Nord-Ecusson » ou de manière plus ciblée via la THIRORI (cf. action précédente).

Celles-ci concernent les copropriétaires réalisant des travaux privés et des travaux collectifs votés en assemblée générale.

Aussi, à l'issue de l'appel à projets « Ecocité Ville de demain » relatif aux opérations de rénovation énergétique, plusieurs copropriétés situées à Montpellier sont d'ores et déjà traitées dans le cadre de ce dispositif et bénéficient à ce titre des subventions d'Etat résultant du Programme Investissement d'Avenir (PIA) complétés de subventions de la Région au titre du Contrat de Plan Etat Région (CPER) et de la Métropole de Montpellier sur fonds délégués de l'Anah et sur fonds propres. Ces copropriétés font l'objet d'un accompagnement renforcé, l'objectif étant d'atteindre par les travaux qui seront engagés le niveau de performance BBC Rénovation. A ce jour une copropriété a ainsi voté la réalisation de travaux en Assemblée Générale, les autres étant en phases d'études.



ACTION 11

RENFORCER ET ADAPTER L'OFFRE À DESTINATION DES JEUNES (ÉTUDIANTS, EN FORMATION, ACTIFS...)

Nature de l'action

- Conseil/ingénierie
- Information/communication
- Animation/partenariat
- Aides/subventions

Enjeux de l'action

La question du logement à destination des jeunes n'est pas simple dans la mesure où les réponses doivent être multiples pour répondre à la diversité de leur situation : jeunes apprentis, étudiants, ménages en début de parcours professionnel, familial et résidentiel, jeunes en rupture sociale,...

Le développement d'une offre de logements « spécifiques » abordables avec des typologies adaptées, en structures dédiées (FJT, résidences étudiantes...) permet d'apporter une partie des réponses. Cette stratégie est mise en œuvre par la Métropole depuis de nombreuses années et devra être poursuivie dans ce PLH.

Face à l'accroissement des difficultés d'accès ou de maintien dans le logement, de nombreux dispositifs ont été mis en place nationalement ou plus localement (Loca-Pass, Visale,...). L'enjeu est de s'assurer de leur utilisation par une amélioration de la communication et de l'accès à l'information pour ces publics jeunes.

Objectifs de l'action

- Poursuivre la production d'une offre adaptée aux besoins des jeunes : locatif social, structures d'hébergement spécifiques
- Compléter l'offre abordable à destination des étudiants
- Améliorer la connaissance de la demande et des besoins en logement des moins de 30 ans

Présentation de l'action

1. Produire près de 3% de l'offre neuve constituée en locatifs sociaux à destination des étudiants en cœur de Métropole

La Métropole de Montpellier a été confrontée à une crise sévère du logement étudiant au début des années 2000 qui depuis s'est nettement atténuée grâce au développement soutenu d'une offre de logement social étudiant avec le CROUS et en parallèle le développement d'opérations privées étudiantes avec une part de locatif social. Dans le cadre de ce nouveau PLH 2019-2024, il s'agira de finaliser la mise en œuvre des opérations du schéma directeur du CROUS et de permettre la réalisation d'opérations étudiantes locatives sociales via des bailleurs sociaux ou des acteurs privés. **La Métropole se fixe un objectif de produire sur les 6 ans du PLH 3% de logements sociaux dédiés aux étudiants (financement PLS)** dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun soit une moyenne lissée de 120 LLS par an si le volume global de production de logements est confirmé dans la fourchette comprise entre 5 000 et 5 400 logements par an.

Afin de calibrer au mieux les réponses, la Métropole constituera un observatoire des logements étudiants le cas échéant en partenariat avec le CROUS et les autres acteurs concernés (cf. action 15).

Pour les futures résidences étudiantes, la Métropole sera vigilante quant au maillage territorial de cette offre.

Il s'agira notamment de **privilegier les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou un axe de transport majeur** afin de favoriser un taux d'occupation maximum tout au long de l'année.

2. Accompagner les acteurs pour optimiser l'occupation des logements dédiés aux étudiants et aux jeunes

Le CROUS connaît une certaine vacance diffuse dans ses résidences. Si les premiers mois, l'ensemble des résidences sont occupées, leur taux d'occupation commence à baisser dès la fin du 1^{er} semestre (stage, location dans le privé, abandon,...). Pour autant, les besoins en logements étudiants demeurent toujours importants à chaque rentrée. L'enjeu pour ce PLH est essentiellement d'optimiser l'occupation des logements du CROUS pour élargir l'offre à un public plus diversifié (jeunes actifs, jeunes ménages...).

Aussi il s'agira d'examiner avec le CROUS les possibilités de mutualisation de l'utilisation, du parc de logements du CROUS en particulier durant la période estivale.

3. Développer l'ensemble des outils facilitant l'accès au logement des jeunes

Face à une certaine instabilité de la situation des jeunes (étudiants, apprentis, jeunes actifs) les propriétaires peuvent hésiter à louer leur bien. La Métropole souhaite mobiliser avec ses partenaires l'ensemble des outils visant à sécuriser les contrats de location : amplifier le recours au bail glissant (bénéfice du bail d'une association vers le titulaire de façon accompagnée), le recours à l'intermédiation locative (mise en relation du propriétaire et du locataire par une structure garante du locataire), la sous-location ou la colocation,...

4. Faciliter l'accès à l'information sur le logement pour les jeunes

L'enjeu principal sera de faciliter les démarches des jeunes pour accéder à un logement adapté et de faciliter l'accès à l'information. La Métropole accompagnera et consolidera les dispositifs existants mis en place par les acteurs spécialisés (Centrale Logement, dispositif Visale, portail Lokaviz...). Au niveau de la Ville de Montpellier, « l'espace logement étudiant » sera pérennisé. Organisé annuellement de juillet à septembre, l'espace logement étudiant constitue un service gratuit ouvert à tous les bacheliers et étudiants qui recherchent un logement à Montpellier pour leurs futures études. Disposant d'ordinateurs, de téléphones et d'un accompagnement personnalisé, les étudiants peuvent ainsi sur place contacter les agences ou propriétaires pour organiser des visites de biens immobiliers.

5. Soutenir le réseau d'acteurs intervenant auprès des jeunes dans l'accès au logement pour coordonner leurs interventions

Montpellier Méditerranée Métropole continuera à rassembler la multitude d'acteurs intervenant auprès des jeunes sur la thématique du logement et de faire vivre ce réseau dans la durée. Un réel besoin de la part des acteurs a été constaté afin de renforcer ce réseau existant en intégrant les nouveaux opérateurs présents sur le territoire, afin de mieux connaître l'action, la vocation et les projets de chaque acteur sur la thématique.



Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil régional
- Communes
- CDC
- Communauté d'Universités et Etablissements (COMUE)
- Languedoc-Roussillon Universités
- CRIJ Occitanie - site de Montpellier
- CROUS
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Promoteurs
- CAF
- ADIL
- Habitat Jeunes
- Mission Locale/espace jeunesse
- Associations...

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Production à minima de 10 structures dédiées aux étudiants et/ou aux jeunes	—————					
Intermédiation locative	—————					
Réseau d'acteurs auprès des jeunes concernant le logement	— —	— —	— —	— —	— —	— —
S'appuyer et déployer les plateformes ou portail d'accès au logement	— —	— —	— —	— —	— —	— —

Indicateurs

- Nombre de LLS étudiants réalisés annuellement et à la fin du PLH
- Nombre de structure de type résidence sociale/FJT réalisées sur la durée du PLH
- Taux d'occupation des résidences CROUS
- Nombre de baux glissants signés
- Nombre de jeunes actifs bénéficiaires du dispositif Visale
- Retours sur l'utilisation des sites Internet à destination des jeunes

Actions associées

Actions 1, 2, 3, 6, 7, 15 et 16

ACTION 12

RÉPONDRE AUX BESOINS DES SENIORS ET DES PERSONNES HANDICAPÉES EN PROPOSANT UNE OFFRE INNOVANTE ET EN FAVORISANT L'ADAPTATION DES LOGEMENTS

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat
- Information/communication

Enjeux de l'action

Comme à l'échelle nationale, la Métropole de Montpellier est concernée par le vieillissement de sa population.

Le nombre de ménages seniors de plus de 75 ans a été multiplié par près de 1,5 entre 1999 et 2014. Cette évolution va induire de nouveaux besoins en matière de logements ou de nouveaux modes d'habiter. La Métropole devra poursuivre son action permettant d'apporter les solutions de logement ou d'hébergement à ces ménages.

Le maintien à domicile, axe privilégié de l'ensemble des politiques publiques nécessite de développer des actions d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, de façon prioritaire.

En réponse à une demande grandissante, des résidences pour personnes âgées autonomes se sont largement développées ces dernières années, l'enjeu est de s'assurer qu'elles répondent bien à la demande et notamment en termes d'accessibilité financière des publics ciblés.

Avec 94 lits en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) pour 1 000 personnes de 75 ans et plus en 2015, l'Hérault dispose d'un faible taux d'équipement (100,4 pour la France métropolitaine).

La décision de créer de nouveaux EHPAD ou résidences autonomes relevant des compétences de l'Etat et du Département, la Métropole dans le cadre de l'exercice de gestion des aides à la pierre déléguées par l'Etat, soutiendra financièrement leurs réalisations.

Objectifs de l'action

- Favoriser le maintien à domicile de manière curative et préventive
- Proposer une offre diversifiée, innovante et adaptée aux problématiques des personnes vieillissantes et handicapées
- Désengorger les structures adaptées et favoriser l'accès au parc de droit commun aux personnes handicapées

Présentation de l'action

1. Renforcer les dispositifs favorisant le maintien à domicile

Cet enjeu se traduit par la poursuite, voire le renforcement des aides pour la réalisation de travaux d'adaptation des logements existants au handicap ou à la perte d'autonomie dans le parc privé, dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat en cours et à venir. Dans le parc locatif social, il s'agira d'anticiper l'adaptation du patrimoine notamment dans la mise en œuvre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) et des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP).

Le développement de la colocation intergénérationnelle, par le biais de l'intermédiation locative, devra être envisagé comme solution permettant de faciliter le maintien à domicile et répondant aux besoins d'une partie de la demande des jeunes. Il s'agira de travailler avec les filières médico-sociales pour initier les premières expérimentations. Ce dispositif pourra concerner à la fois le parc privé et le parc social.

S'agissant des propriétaires occupants âgées, la Métropole sera vigilante quant aux projets de rénovation de logements anciens occupés par les personnes âgées modestes à travers la conduite du Programme d'Intérêt Général « Rénover pour un habitat durable et solidaire » et la mobilisation des crédits délégués par l'Anah notamment (Cf action 9)

2. Développer des structures locatives sociales pour les personnes âgées et handicapées autonomes

L'enjeu principal pour la Métropole est de développer une offre avec ou sans services dans le parc locatif social en adéquation avec les capacités financières des seniors afin d'apporter une réponse complémentaire à l'offre actuelle, trustée par le secteur privé. Ces réalisations mobiliseront les financements PLUS et PLAI voire PLS.

Le développement de ce type d'offre sera encadré par la Métropole à travers la programmation du logement locatif social (cf. action 3 et document d'orientation), dans le cadre de la gestion des aides à la pierre.

Au-delà de l'offre nouvelle relevant d'un financement PLUS/PLAi, un objectif de 2% de la production de logements constitués en logements locatifs sociaux en faveur des seniors et/ou personnes handicapées est fixé soit l'équivalent de 105 logements locatifs sociaux/an relevant d'un financement PLS si le volume globale de production de logements est confirmé dans la fourchette comprise entre 5 000 et 5 400 logements par an.

La localisation des structures locatives sociales pour les personnes âgées et handicapées étant essentielle à la réussite des projets, elles devront être situées dans les centres ou à proximité des services et commodités.

La Métropole veillera également à ce que le montant des loyers et des charges pratiqués dans les nouvelles résidences mobilisant un prêt PLS soit compatible avec les revenus de la plupart des seniors.

3. L'hébergement en établissement médicalisé pour les seniors

En lien avec le Schéma départemental de l'Autonomie, le département de l'Hérault prévoit la création/relocalisation de 4 EHPAD pour un accueil total de 279 places sur la durée du PLH. Deux seront réalisés à Montpellier, les deux autres se situeront à Cournonterral et à Castelnau-le-Lez.

Pour autant le niveau d'équipement reste faible que ce soit dans l'Hérault comme au niveau de la Métropole de Montpellier. Il existe donc des besoins importants à satisfaire en la matière.

Aussi il s'agira pour le public logé dans les résidences autonomie et lorsque le niveau de dépendance est avancé d'établir, par convention, des modalités d'accès aux EHPAD.

4. Encourager une offre résidentielle alternative

Au-delà d'une offre qualifiée de « plus classique », la Métropole de Montpellier mènera une réflexion sur une offre alternative (béguinage, habitat participatif, logement intergénérationnel...) répondant aux attentes des ménages seniors. Cette offre alternative répondra à l'ensemble des ménages âgés (aisés et plus précaires, autonomes ou dépendants dont handicap). Elle devra être menée en collaboration avec les acteurs locaux (promoteurs, bailleurs, associations, Conseil départemental, ARS etc.).

Une attention particulière de la Métropole sera portée au développement de l'habitat participatif et du logement intergénérationnel durant le PLH. Ce type d'offre a comme finalité de favoriser la mixité sociale et générationnelle et donc de lutter contre l'isolement des personnes âgées, handicapées voire précaires.

Le Département soutient également depuis plusieurs années le dispositif des familles d'accueil, qui sera une démarche intéressante à engager sur le territoire communautaire, pour permettre aux ménages d'avoir une offre intermédiaire alternative, leur permettant de rester dans un domicile adapté tout en ayant un accompagnement et un soutien.

Aussi, une opération test pourrait être lancée sur la Métropole de Montpellier à l'issue d'un appel à projet éventuellement dans le cadre d'une opération d'aménagement.

5. Renforcer les dispositifs d'accompagnement et d'orientation des seniors et des personnes handicapées

Le Département ouvrira prochainement une Maison départementale de l'Autonomie et de la dépendance (seniors et personnes handicapées), regroupant notamment la Maison départementale des personnes handicapées (MDPH) et les Centres locaux d'information et de coordination (CLIC) en un centre unique. Cet établissement permettra d'orienter les demandeurs vers les bons interlocuteurs dans leurs démarches d'accès au logement.

La Métropole s'appuiera sur cette entité pour améliorer l'accompagnement et l'orientation de ces deux publics.

La poursuite du partenariat avec les acteurs locaux et institutionnels - en contact avec ou travaillant sur les seniors et les personnes handicapées - sera à mener par la Métropole, pendant les six prochaines années et au-delà de la durée contractuelle du PLH.

La prise en compte des personnes handicapées est à appuyer lors des commissions d'attribution de logements sociaux, conformément aux obligations légales qui prévoient qu'une personne en situation de handicap et sa famille est prioritaire dans l'attribution d'un logement.

Aussi la Métropole mobilisera les bailleurs sociaux afin d'engager un recensement des logements locatifs sociaux adaptés aux personnes confrontées à un handicap et d'examiner les modalités techniques liées à la mise en place d'un fichier partagé de ces logements.

Pilotes

Montpellier Méditerranée Métropole, communes et Conseil départemental

Partenaires

- Etat
- CDC
- ARS Occitanie
- OMH
- DDCS
- Bailleurs sociaux
- ADIL
- CAF
- CNSA
- Soliha
- Future MDA
- MDPH
- CLIC
- Maison des Seniors
- CCAS
- Architectes
- Promoteurs
- Aménageurs
- Constructeurs privés
- Associations
- Professionnels médicaux-sociaux
sociaux/paramédicaux

Calendrier



Indicateurs

- Projets réalisés à destination des seniors et des personnes handicapées
- Nombre d'attribution dans un logement social à une personne en situation de handicap
- Nombre de familles d'accueil identifiées sur le territoire communautaire
- Bilan du Schéma départemental de l'Autonomie et du PDALHPD

Actions associées

Actions 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 15 et 16

ACTION 13

DÉVELOPPER UNE OFFRE EN ADÉQUATION AVEC LE BESOIN ACTUEL EN HÉBERGEMENT D'INSERTION ET D'URGENCE

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Information/communication
- Animation/partenariat

Enjeux de l'action

Si la Métropole se caractérise par son attractivité, elle se démarque également par une situation de précarité d'une partie grandissante de sa population (avec un taux de pauvreté, notamment à Montpellier nettement plus élevé que dans les métropoles comparables). De fait un grand nombre de ménages ne peuvent accéder à un logement ou à un hébergement ou à s'y maintenir faute d'une offre abordable suffisante ou adaptée.

La Métropole, aux côtés des partenaires concernés et en premier lieu l'Etat à travers le dispositif AHI (accueil, hébergement, Insertion) et le Département, poursuivra les efforts en faveur de la production de logements et de structures adaptées à destination des ménages les plus fragiles.

Objectifs de l'action

- Pallier le manque de places d'hébergement (insertion et urgence) et désengorger les structures existantes
- Accompagner les personnes les plus défavorisées à accéder à un logement de droit commun
- Lutter contre l'isolement social
- Renforcer un réseau regroupant acteurs et décideurs sur ces questions
- Mettre en œuvre le Plan Logement d'abord

Présentation de l'action

1. Poursuivre le développement d'une offre adaptée dans le parc social

→ Produire une offre nouvelle en PLAI

Il s'avère nécessaire d'accroître l'offre actuelle en logements adaptés pour les publics en situation de précarité dans le parc de droit commun par le biais du logement locatif social. Aussi, il est prévu 3% de PLAI spécifiques au sein de la production totale de logements sur la Métropole, soit l'équivalent de 180 logements par an rapportés aux 5 200 logements à produire par an ce qui correspond environ à 10% de la production totale de logements locatifs sociaux envisagée de 2019 à 2024.

En outre, il est fixé un objectif de 35% de PLAI familiaux parmi l'ensemble des logements sociaux familiaux PLUS-PLAI.

Pour répondre aux objectifs du Logement d'abord et du PDALHPD, une attention particulière sera également apportée pour la création de PLAI adaptés bénéficiant d'une importante subvention directe de l'Etat pour permettre des loyers de sortie inférieurs aux loyers PLAI plafonds.

→ Développer l'intermédiation locative dans le parc locatif

En plus d'une offre nouvelle, la Métropole renforcera la location ou la sous-location avec bail glissant dans le parc locatif social. En effet, afin d'accompagner ces ménages dans la transition complexe de l'hébergement avec une vie collective vers un logement autonome et afin de permettre le désengorgement des établissements spécialisés, une des pistes retenues est le renforcement du bail glissant. Cette option permet de sécuriser à la fois le bailleur et le locataire.

Dans le parc locatif privé, outre le développement des logements à loyer et à charges maîtrisés, la Métropole soutiendra le développement de l'intermédiation locative dans le cadre de l'opération métropolitaine « Rénover pour un habitat durable et solidaire » en lien avec la mise en œuvre du dispositif national « Logement d'abord ». Concrètement, il s'agira de mobiliser un opérateur et de lui confier une mission de prospection immobilière et de gestion locative des logements qu'il aura capté dans le parc privé (cf. action 9).

2. Programmer une offre nouvelle d'insertion spécifique

Afin de pallier le manque d'équipements sur le territoire, la Métropole souhaite renforcer l'offre actuelle en agréant **18 nouvelles structures collective d'hébergement ou de logement d'insertion** sur la durée du PLH.

→ Réaliser deux résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)

Sur la durée du PLH, la Métropole renouvelle sa **volonté de financer deux RHVS** (les projets étant à définir). Cette formule permet d'accueillir une diversité de publics pour des séjours de courte durée. Elle permet également de répondre à une pluralité de profils et une flexibilité des délais de séjour.

→ Créer 5 pensions de famille sur la durée du PLH

Ces maisons-relais seront réalisées sur les six années du PLH dans le cadre du plan de relance national 2017-2021. **Quatre projets sont prévus sur Montpellier** et un sur la ZAC Eureka à Castelnaud-le-Lez.

→ Programmer au minimum 5 résidences sociales d'accueil généralistes :

- restructuration sur site des 282 logements existants du Foyer de Travailleur Migrant du Père Soulas à Montpellier en résidences sociales via une opération tiroir;
- refinancement, suite à un recours sur le PC, de la résidence sociale de la Fondation du Protestantisme gérée par Gammes pour une capacité de 24 logements à Montpellier ;
- création de 45 logements rue Métairie de Saysset (Gammes) à Montpellier ;
- création de 60 logements sur le site de l'ex CETE (Gammes) à Montpellier
- création d'une résidence restant à localiser pour 60 logements.

→ Créer au moins 2 résidences sociales à destination des jeunes et 2 FJT :

- Création de 165 logements sur de la Croix Verte (ADOMA) à Montpellier
- Création de 196 logements rue de l'Agathois à Montpellier
- Création de 2 FJT restants à définir et à localiser pour un total d'environ 180 logements

→ Réaliser l'extension du CHRS montpelliérain actuel

Le bilan du dispositif « Accueil, hébergement et insertion », a pointé un manque évident de places en CHRS au sein du territoire. Afin de désengorger les structures spécialisées et de répondre aux besoins constatés, le CHRS Buissonade sera agrandi, **proposant ainsi 10 places supplémentaires** (CCAS de Montpellier). Il sera dénommé CHRS Marie Caizergues.

→ Pérenniser les places existantes en Centre d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)

Actuellement, le CADA Moulin de Semalen, géré par Gammes à Montpellier, compte 120 places soit 60 chambres. Il s'agira de **pérenniser cette capacité d'accueil sur site au cours du PLH**.

→ Créer une ou deux structure(s) d'hébergement

Le groupement Gammes prévoit la création d'une structure sur le Site Marconi (ex-CETE) à Montpellier, accueillant **60 places d'hébergement**.

3. Renforcer la connaissance et l'information autour de ce public

Afin d'accompagner convenablement les personnes en sortie de structures vers un logement autonome et d'orienter les personnes en grandes difficultés vers le bon établissement (insertion ou urgence), la Métropole avec l'appui des associations et du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), devra renforcer sa connaissance des publics défavorisés pour mieux appréhender leurs besoins et attentes en lien avec l'offre de logements, en anticipant la demande en logement social et fédérant le réseau des différents acteurs existants.

L'information et la connaissance autour de cette pluralité de profils se fera également en poursuivant la collaboration entre la collectivité et l'ensemble des acteurs locaux. La Métropole interrogera de manière régulière le réseau pour programmer et organiser les projets sur son territoire (par le biais notamment de la Conférence Intercommunale du Logement).

4. Mettre en œuvre le plan Logement d'abord

A travers sa réponse à l'appel à manifestation d'intérêt sur le Logement d'abord lancé par la DIHAL, la Métropole de Montpellier en partenariat étroit avec l'Etat, co-financeur, et l'ensemble des acteurs concernés parmi lesquels la Ville de Montpellier à travers notamment son CCAS, se donne pour principal objectif d'améliorer les parcours résidentiels des publics concernés, de l'hébergement vers le logement de droit commun en renforçant le partenariat avec les bailleurs sociaux et privés et en se donnant les moyens d'un accompagnement adapté aux besoins des ménages. Aussi d'autres axes d'intervention sont envisagés :

Observer et connaître les ménages concernés : création d'un observatoire participatif et partagé du Logement d'abord ; travail d'identification des publics dits « invisibles » notamment via la mise en place d'enquête périodiques un jour donné...

Produire du logement accessible : des objectifs chiffrés sur la production de logements sociaux à loyers adaptés (hausse du nombre de PLAI et de leur part dans la production de logement social), sur le développement du bail glissant dans les parcs privé et social et sur la création de pensions de famille ; création d'un fonds de secours pour financer l'installation des ménages et d'éventuels incidents de parcours...

Prévenir les expulsions en intervenant en amont des procédures, et en amplifiant l'action de la plateforme inter-associative d'Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat.

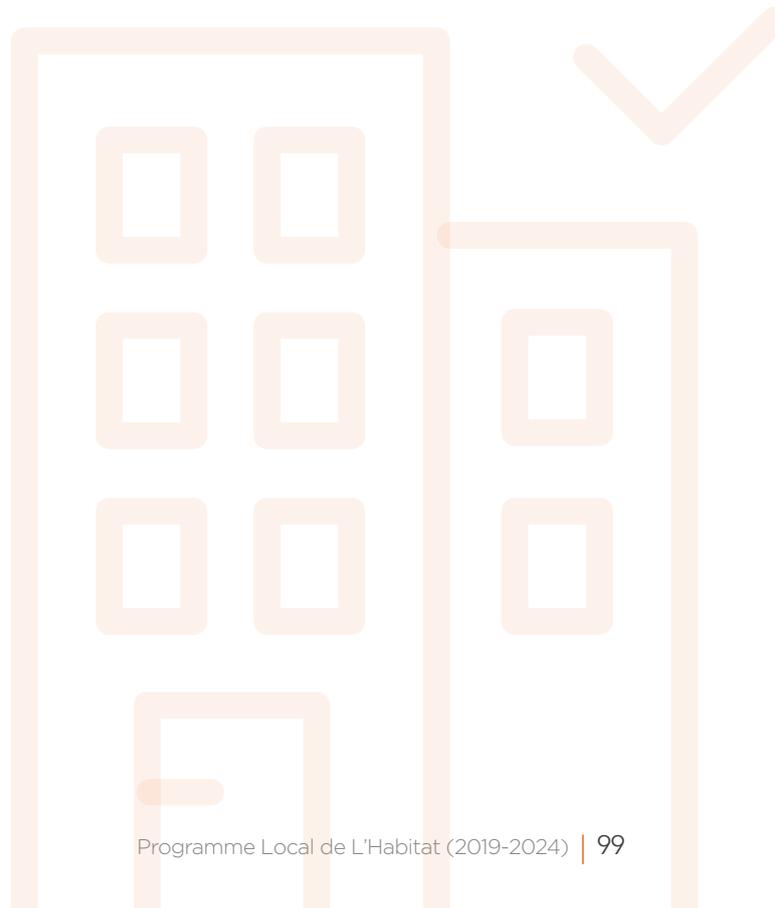
Améliorer la veille sociale et la mise à l'abri : prise en charge des problèmes de santé liés à l'errance, coordination des maraudes et de l'aide alimentaire.

Accompagner les ménages vers le logement : création d'une plateforme partenariale d'accompagnement très intégrée, travaillant autour d'outils communs (charte d'accompagnement...) = coordination puis intégration des différents dispositifs d'accompagnement des personnes.

Conduire une démarche solide de suivi et d'évaluation du projet : volonté d'associer le monde académique, accompagner les professionnels dans leurs pratiques, suivre l'impact sur les équilibres de peuplement du parc social...

5. Identifier les localisations préférentielles pour la réussite des projets

Pour l'ensemble des projets programmés, la Métropole veillera à maintenir l'offre de logements en hébergement d'urgence sur la ville centre et les communes à proximité directe disposant d'une bonne desserte par les transports en commun. Cette localisation est essentielle face à un public qui n'a pas forcément les moyens (motorisation et budget) pour se déplacer facilement.



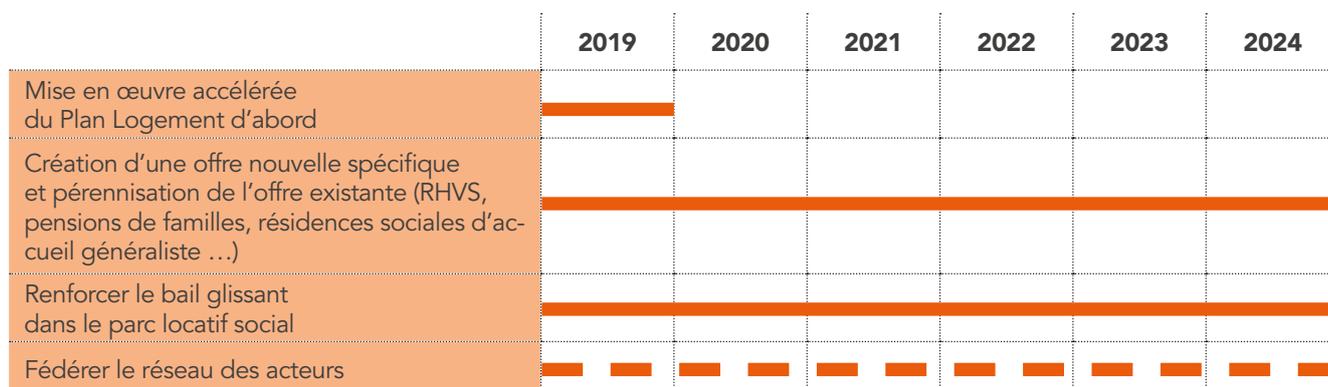
Pilotes

Montpellier Méditerranée Métropole, Etat, Conseil départemental de l'Hérault

Partenaires

- Conseil régional
- Communes
- CDC
- ARS Occitanie
- OMH
- DDCS
- Bailleurs sociaux
- CAF
- CCAS de Montpellier
- SIAO
- Associations et collectifs
- Centre d'hébergement d'insertion et d'urgence
- Promoteurs, aménageurs et constructeurs privés
- Professionnels médicaux-sociaux et paramédicaux

Calendrier



Indicateurs

- Nombre de logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI et PLAI spécifique) financés par an
- Structures spécifiques réalisées durant le PLH (2019-2024)
- Bilans du PDALHPD, Plan Logement d'abord et de l'observatoire du SIAO
- Nombre de places en intermédiation locative par an

Actions associées

Actions 2, 3, 6, 15 et 16

ACTION 14

COMPLÉTER LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DES GENS DU VOYAGE

Nature de l'action

- Aides/subventions
- Conseil/ingénierie
- Investissement d'aménagement
- Animation/partenariat

Enjeux de l'action

Le Schéma Départemental pour l'Accueil et pour l'Habitat des Gens du Voyage permet de définir les actions à mener sur les territoires concernés afin de répondre aux obligations réglementaires.

La Métropole, en lien avec les communes, s'attache à développer les solutions permettant de mieux répondre aux besoins des gens du voyage.

Par ailleurs, de plus en plus de gens du voyage font le choix de se sédentariser mais ne relèvent pas encore du logement « classique », de droit commun et nécessitent donc une offre adaptée.

Au-delà des actions relatives au développement d'une offre d'accueil en termes d'aires permanentes ou de grand passage à constituer ou rénover, l'accompagnement social vers les services de droit commun (éducation, santé, domiciliation...) est indispensable.

Objectifs de l'action

- Appliquer les dispositions retenues dans le cadre du futur Schéma Départemental pour l'Accueil et pour l'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV)
- Aménager les aires nouvelles
- Définir une offre adaptée aux familles en voie de sédentarisation

Présentation de l'action

1. Créer et adapter les équipements tels que définis par la « feuille de route » métropolitaine et par le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage

La « feuille de route » de la Métropole arrêtée en Conférence des maires de mai 2016, que reprend le schéma départemental 2018-2024 en cours d'approbation, prévoit la réalisation de :

- 3 aires d'accueil permanentes (140 places au total) à Castries, Courmonterral et Montpellier ainsi que la réhabilitation de l'aire d'accueil de Bionne à Montpellier (50 places) ;
- 4 aires de grands passages (530 places) à Fabrègues, Saint-Jean de Védas, Saint-Georges d'Orques et Pérols et la réhabilitation de l'aire de grands passages de Lattes ;
- 12 habitats adaptés résultant de la transformation des « terrains familiaux » situés à Pignan.

Ces réalisations mobiliseront un investissement total de 18 millions d'euros ; ce montant intègre le coût de réalisation des nouvelles aires, ainsi que le gros entretien et le renouvellement des aires existantes. Pour ce faire, un mandat de maîtrise d'ouvrage délégué a été confié par la Métropole à la SA3M.

2. Promouvoir l'accompagnement social des gens du voyage

La mise en réseau des aires existantes ou restant encore à réaliser sur le territoire métropolitain et leur gestion dynamique permettra une action sociale favorable à l'insertion des publics ne se limitant pas à un simple accueil.

L'accompagnement social des gens du voyage est étroitement lié au bon fonctionnement des équipements et à la pérennisation d'un climat serein au sein des aires d'accueil.

L'intervention des agents sociaux vient en appui des missions du gestionnaire de l'aire pour répondre à la grande majorité du public en situation d'illettrisme et souvent en difficulté sur le plan administratif mais aussi pour sensibiliser et permettre l'accès des plus jeunes à la scolarité.

Au-delà du travail social assuré dans chacune des aires d'accueil permanentes, la création d'une structure de type centre social doit pouvoir compléter les actions conduites notamment dans le domaine socio-éducatif et par des mesures favorisant également la domiciliation nécessaire des nomades pour l'accès au droit commun.

Pilotes

Montpellier Méditerranée Métropole et communes

Partenaires

- Etat
- Conseil départemental
- OMH
- Bailleurs sociaux
- SA3M
- Associations
- Acteurs sociaux

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Réalisation de 3 aires d'accueil	■					
Réalisation de 4 aires de grands passages	■					
Réalisation de 12 habitats adaptés	■					
Accompagnement des bailleurs dans l'accueil des gens du voyage	■					
Créer un centre social lié aux problématiques d'itinérances des gens du voyage	■					

Indicateurs

- Nombre d'aires d'accueil et de grand passage créées
- Nombre d'habitats adaptés réalisés
- Taux de remplissage des aires
- Bilan du SDAHGV

Actions associées

Actions 1, 2, 3, 6, 7, 8, 15 et 16

ACTION 15

OBSERVER ET SUIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Nature de l'action

- Conseil/ingénierie
- Financement d'études
- Animation/partenariat
- Communication/information

Enjeux de l'action

La stratégie en matière d'habitat de la Métropole et les actions mises en place doivent faire l'objet d'un suivi régulier afin de mesurer leurs effets et décider des mesures correctives. Les bilans annuels et triennaux de l'état d'avancement du PLH ont pour objectif de mesurer les actions mises en œuvre et de préconiser, le cas échéant des éventuelles adaptations de la politique communautaire en fonction des évolutions observées.

Ces bilans - évaluations ne sont possibles sans dispositif d'observation. L'enjeu sera donc de pérenniser l'observation de l'habitat et d'élargir les thématiques traitées aux questions foncières, au suivi des copropriétés privées, au logement étudiant et à l'évolution des demandes et des attributions des logements locatifs sociaux notamment.

Objectifs de l'action

- Conforter le dispositif d'observation de l'habitat
- Partager, communiquer les documents liés à l'observatoire de l'habitat
- Evaluer la mise en œuvre du PLH et ses impacts
- Suivre l'état d'avancement des opérations de logements et la disponibilité foncière

Présentation de l'action

1. Poursuivre et étendre l'observatoire de l'habitat

La Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels de la Métropole réalise chaque année un document balayant les principales thématiques de l'observation de l'habitat et en particulier celles liées à la conjoncture immobilière (construction neuve, financement du logement social, vente des logements...). Aussi, cet observatoire de l'habitat dresse chaque année le bilan des actions mises en œuvre et actualise les principaux éléments de contexte démographique et résidentiel (évolution de la population, caractéristiques du parc de logements, état de la demande et des attributions des logements sociaux...).

L'objectif est de pérenniser l'observatoire de l'habitat pour disposer d'un véritable outil d'aide à la décision en l'élargissant à d'autres problématiques dont les principaux résultats seraient également restitués à travers ce document. Ces thématiques pourraient concerner les manifestations du mal logement, l'évolution de l'occupation sociale du parc de logements et la question de la mixité sociale, l'état du parc de logements privés existants et son évolution, le marché foncier....

Ainsi à terme l'observatoire de l'habitat devrait pouvoir réunir de façon synthétique les principaux éléments permettant de rendre compte de l'évolution du parc de logements et de leurs occupants, de la dynamique de la construction neuve et de l'état du marché de l'immobilier, et plus globalement mettre en exergue des inadéquations entre les demandes et les offres de logements à travers d'indicateurs chiffrés, administrés par des tiers (Insee, CAF, SIAO, SNE, bailleurs sociaux, Anah...).

Dans sa vocation de suivi des actions du PLH, le périmètre de l'observatoire de l'habitat est restreint aux 31 communes qui composent Montpellier Méditerranée Métropole. Pour autant, la manifestation de certaines problématiques ne se cantonne pas au seul périmètre politique de l'EPCI montpelliérain et il s'agira, autant que nécessaire, d'élargir celui-ci aux territoires limitrophes (bassin résidentiel) avec lesquels s'effectuent notamment les principaux échanges migratoires.

Enfin, il s'agira à l'avenir de partager l'observatoire de l'habitat avec les communes et l'ensemble des professionnels et acteurs de l'habitat. Ainsi, à l'occasion du bilan annuel des actions du PLH qui fait objet d'une délibération en Conseil de Métropole, les résultats de l'observatoire de l'habitat seront présentés et débattus avec les acteurs lors d'un comité de pilotage annuel.

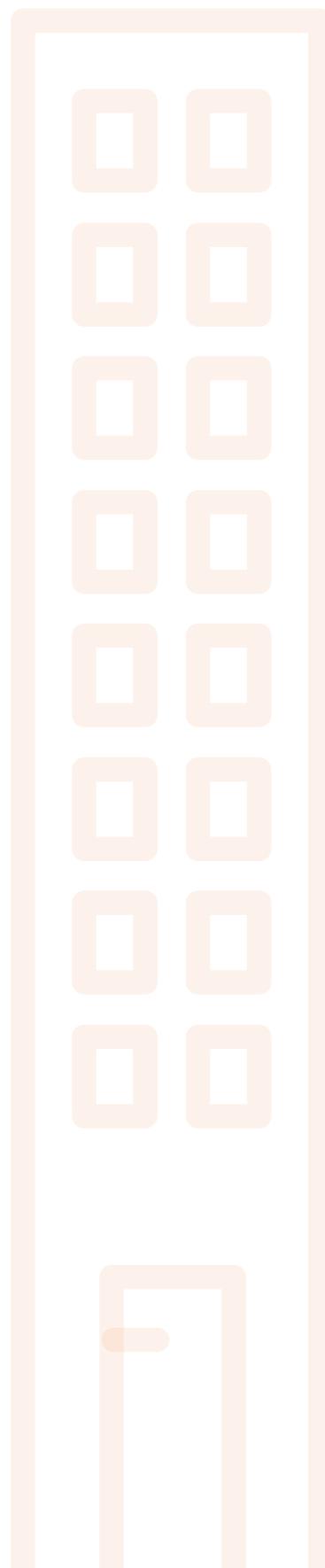
2. Conforter le dispositif d'observation des problématiques résidentielle et assurer une bonne articulation entre les observatoires thématiques

Conformément à la réglementation, le dispositif d'observation de l'habitat sera élargi aux problématiques foncières à travers les points suivants :

- Bilan annuel des transactions foncières et immobilières dont les résultats sont d'ores et déjà restitués dans l'observatoire de l'habitat;
- Administration d'une base de données géo référencées des ventes et des déclarations d'intention d'aliéner pour constituer un « outil métier » dédié à l'évaluation immobilière et foncière
- Suivi des « gisements fonciers » résultant du recensement des opérations des communes au titre du PLH 2019-2024 et des potentialités identifiées à l'occasion de la démarche d'élaboration du PLUi.

Egalement, le dispositif d'observation de l'habitat de la Métropole de Montpellier se décline à travers des observatoires « thématiques » existants, et futurs dont il s'agira d'assurer la pérennité dans le temps :

- Observatoire des copropriétés fragiles et dégradées : cet outil de veille permet le repérage des copropriétés potentiellement fragiles, la définition d'actions ciblées et l'évolution des copropriétés dans le temps ;
- Observatoire des loyers : cet observatoire administré par l'ADIL34 permet de connaître finement le niveau des loyers par secteur, par typologie et année de construction ;
- Observatoire du logement étudiant : la Métropole de Montpellier souhaite mettre en place un observatoire sur le sujet, le cas échéant avec le CROUS et les acteurs du logement étudiant. L'objectif est d'appréhender finement la demande et l'offre dans sa diversité, dans une dimension prospective afin de guider les politiques urbaines ;
- Atlas du parc social : il sera mis en place dans le cadre des travaux conduits par la Conférence Intercommunale du Logement pour suivre l'évolution du parc social et de son occupation et à ce titre il sera effectué un suivi des demandes et des attributions des logements sociaux ;
- Tableau de bord des opérations de logements : afin d'établir un suivi des opérations de logements programmées au cours de la période 2019-2024, un tableau de bord sera mis en place. Celui-ci permettra d'établir un état d'avancement des programmes immobiliers mais également d'actualiser les capacités et les échéances opérationnelles des opérations d'aménagement en vue notamment de la programmation annuelle du logement locatif social.



Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil régional
- Conseil départemental
- Communes
- CDC
- EPF Occitanie
- OMH/bailleur sociaux
- FPI
- Action Logement
- SA3M
- Réservataires
- ADIL
- CROUS
- Acteurs associatifs...

Calendrier

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Observatoire de l'habitat	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Observatoire des copropriétés dégradées	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Création et suivi d'un observatoire du logement étudiant (AMI-FNAU)	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■
Mise en place de l'atlas du parc social et suivi des demandes et des attributions	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■	■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Actions associées

L'ensemble des actions du PLH

ACTION 16

PILOTER ET ANIMER LE PLH

Nature de l'action

- Conseil/ingénierie
- Animation/partenariat
- Communication/information

Enjeux de l'action

A travers ses PLH successifs, la Communauté d'Agglomération puis la Métropole traduit, depuis 2004 son ambition politique en matière d'habitat. Que cela soit du point de vue des objectifs quantitatifs ou du point de vue des actions plus qualitatives, la Métropole devra mobiliser l'ensemble de ses moyens pour piloter et animer ce programme.

L'élaboration de ce PLH a été l'occasion de partager avec les partenaires les problématiques liées au logement, l'hébergement et d'envisager la mise en œuvre de solutions adaptées. Il s'agira de poursuivre tout au long du PLH ces rencontres régulières pour s'assurer de l'efficacité, du partage et du co-portage de la politique conduite par la Métropole.

Objectifs de l'action

- Renforcer les partenariats entre avec les acteurs institutionnels et locaux de l'habitat
- Assurer une véritable ingénierie de projet entre la Métropole et les communes de la Métropole
- Créer un lieu de partenariat et de travail autour de l'habitat et des thématiques connexes (foncier, attributions et peuplement, rénovation urbaine...)

Présentation de l'action

1. Renforcer la transversalité de la politique de l'habitat

Il s'agira d'articuler la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de la Métropole, notamment avec l'urbanisme, le développement durable, la transition énergétique, la mobilité/les déplacements, l'économie, la politique de la ville... La Métropole pourra également développer des liens avec les autres instances partenariales de l'habitat, comme la Conférence Intercommunale du Logement et articuler les instances de pilotage et les instances techniques propres à chaque dispositif.

2. Renforcer la relation de confiance avec les communes

La Métropole accompagnera les communes dans la mise en œuvre et le suivi de leurs projets d'habitat, notamment en organisant des réunions d'information et d'échanges sur les thématiques du PLH à destination des services des communes.

Les services techniques de la Métropole poursuivront les rencontres annuelles avec les services des communes afin de partager l'avancée de la programmation inscrite dans le PLH.

3. Pérenniser des instances de travail thématiques

Dans le cadre de l'élaboration du PLH, différents ateliers/ groupes de travail ont été mis en place pour alimenter la production du diagnostic et contribuer à l'élaboration du programme d'actions. Outre l'apport d'une expertise et d'une contribution des acteurs locaux (au-delà de leur connaissance du territoire montpelliérain, ces acteurs sont susceptibles de témoigner d'expériences, de démarches conduites sur d'autres territoires), ces instances de travail ont permis d'initier la structuration de réseaux d'acteurs sur certaines thématiques.

Des groupes de travail seront constitués et réunis régulièrement au cours de la mise en œuvre du PLH afin :

- de créer/confronter des réseaux d'acteurs sur différentes thématiques ;
- d'actualiser le diagnostic établi lors de l'élaboration du PLH, évaluer les actions menées et définir des ajustements à opérer dans le programme d'actions ;
- Ces réunions seront aussi l'occasion de partager et de valoriser les expériences conduites ou identifiées par les différents acteurs.

4. Reconduire la convention des aides à la pierre

Montpellier Méditerranée Métropole a signé avec l'Etat une convention des aides à la pierre couvrant la période 2016 à 2021. Il s'agira durant le PLH de négocier une nouvelle convention pour une durée de six ans, soit pour la période entre 2022 et 2028.

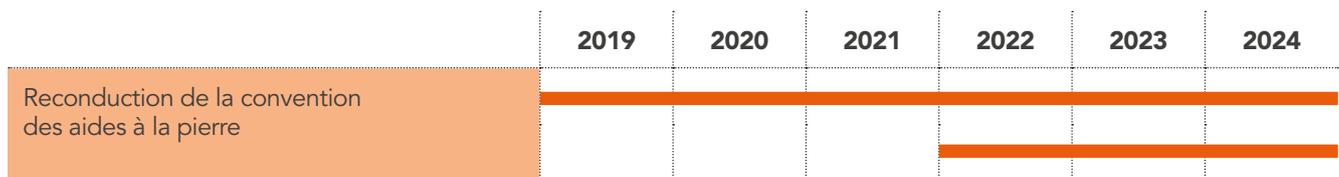
Pilote

Montpellier Méditerranée Métropole

Partenaires

- Etat
- Conseil régional
- Conseil départemental
- Communes
- CDC
- Anah
- ANRU
- EPF Occitanie
- OMH
- Bailleurs sociaux
- Action Logement
- Réservataires
- Aménageurs (dont la SERM/SA3M)
- Acteurs associatifs...

Calendrier



Indicateurs

- Nombre de rencontres et de réunions effectuées

Actions associées

L'ensemble des actions du PLH

5

**programme
d'actions
territorialisé**



BAILLARGUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Baillargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	7 105 2,7%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	182	0,6%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	717	2,2%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 696	24%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	427	7%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 875 3,8%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,09	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Baillargues	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	60%	54%
Médiane des revenus disponibles	22 499€	20 036€
Taux de pauvreté*	9,0%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Baillargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	19,3		13	
Logements construits avant 1975	16%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	15,8%	277	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Baillargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	1 140	190	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	647	129	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Baillargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	342	57	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	410 soit 31 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

900 à 1 000 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 150 à 160 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

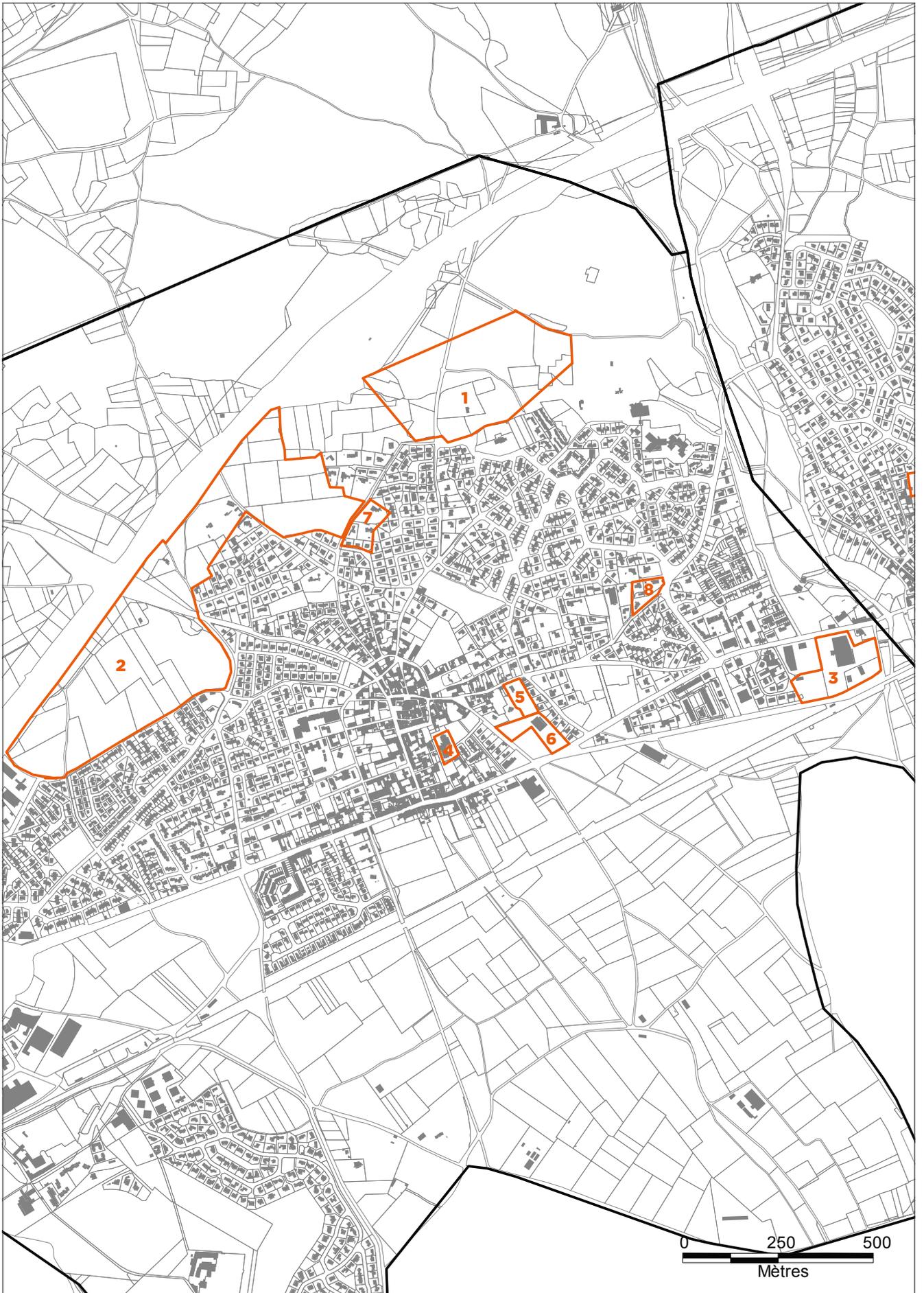
LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 900 À 1 000 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 totalisent une capacité de production estimée de 1 004 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34022_1	Lignières (EHPAD inclus)	10,9	263
34022_2	Zac Le Paradis	25,9	300
34022_3	Projet Rouillé Coulon	2,6	250
34022_4	Réinvestissement Maison de retraite	0,3	35
34022_5	Projet Rue du contrôle	0,4	40
34022_6	Réinvestissement STM	0,8	6
34022_7	Sud Paradis	0,8	50
34022_8	Chemin du Petit bonheur	0,5	60
Capacités de production de logements dans les projets connus			1 004
Les gisements potentiels			-
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			1 004



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zones d'extension urbaine au SCoT situées au Nord - Nord Ouest (Lignières - ZAC Le Paradis) mobilisées sur la période 2019-2024
- De nombreuses opportunités foncières identifiées en secteur urbain qui génèrent d'ores et déjà des opérations de réinvestissement urbain programmées de 2019 à 2024

Préconisation

- Accélérer la maîtrise foncière dans les secteurs d'extensions urbaines et notamment dans le cadre de la ZAC Le Paradis

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas de servitude de mixité sociale (SMS) au PLU en vigueur.
 - En zone 2AUb - Les Lignières : « Le programme de logement global devra contenir au minimum 30% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L302.-5 du code de la construction et de l'habitation »

Préconisations

- Perspective d'évolution du PLU communal
 - Zac Le Paradis : engager la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour une opération d'environ 420 logements dont 300 d'ici 2024 avec 36% de logements sociaux
- Mise en place d'un dispositif imposant une part significative de LLS dans les opérations importantes, sur les zones à vocation d'habitat. Ce principe pourra être décliné de manière spécifique et spatialement différenciée à l'échelle communale, pour tenir compte des contextes particuliers de certains quartiers en hameaux, tout en s'assurant du respect de l'objectif communal global
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations d'aménagement (secteur Les Lignières - Zac Le Paradis)

BEAULIEU

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Beaulieu		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 724	0,3%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	48	0,6%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	-22	-0,3%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	405	24%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	90	5%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	660	1,6%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,8	-0,14	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Beaulieu	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	-	54%
Médiane des revenus disponibles	23 219€	20 036€
Taux de pauvreté*	-	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Beaulieu	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	22,4	13
Logements construits avant 1975	28%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Beaulieu		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	180	30	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	185	37	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Beaulieu		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	54	9	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	30 soit 12%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

90 à 120 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 15 à 20 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 90 À 120 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 100 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34027_1	Les lignières	3,7	40
34027_2	Extension Faubourg	1,3	15
34027_3	Dent creuse - Le Renard	0,2	3
34027_4	Dent creuse - autour ZAC	0,4	3
34027_5	Dent creuse - angle	0,1	2
34027_6	Avenue de Sussargues	1,2	20
Capacités de production de logements dans les projets connus			83
Les gisements potentiels			17
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			100



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone d'extension urbaine Les Lignières située au Nord de la commune dont l'urbanisation est programmée pour partie au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 17 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobiliser une partie du foncier de la commune pour permettre la réalisation du projet «Les Lignières» et ainsi atteindre les objectifs de création de logements locatifs sociaux

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas de procédure d'évolution du PLU en cours
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur :
 - En zone UA : Les opérations représentant une SHON à usage d'habitat supérieure ou égale à 1 500 m² à la condition d'affecter 25% des logements réalisés en LLS
 - En zone UB, UC et UD : Les opérations représentant une SHON à usage d'habitat supérieure ou égale à 2 000 m² à la condition d'affecter 25% des logements réalisés en LLS
 - En zone 1AU / Les opérations représentant une SHON à usage d'habitat supérieure ou égale à 2 000 m² doivent affecter 25 % des logements et des surfaces de logement réalisés en LLS

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre notamment des opérations «Les Lignières» et «Avenue de Sussargues»

CASTELNAU-LE-LEZ

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Castelnau-Le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	19 504 5,5%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	254	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	4 302	5,2%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 682 3,8%		89 549 1,6%	
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 605 2,9%		31 475 1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	8 777 7,5%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,4	-0,21	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Castelnau-Le-Lez	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	63%	54%
Médiane des revenus disponibles	23 356€	20 036€
Taux de pauvreté*	10,6%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Castelnau-Le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	34,4		13	
Logements construits avant 1975	31%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	14,1%	1 017	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Castelnau-Le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	1 500	250	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	3 070	614	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Castelnau-Le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	480	80	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	1 040 soit 34%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

2 220 à 2 400 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 370 à 400 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

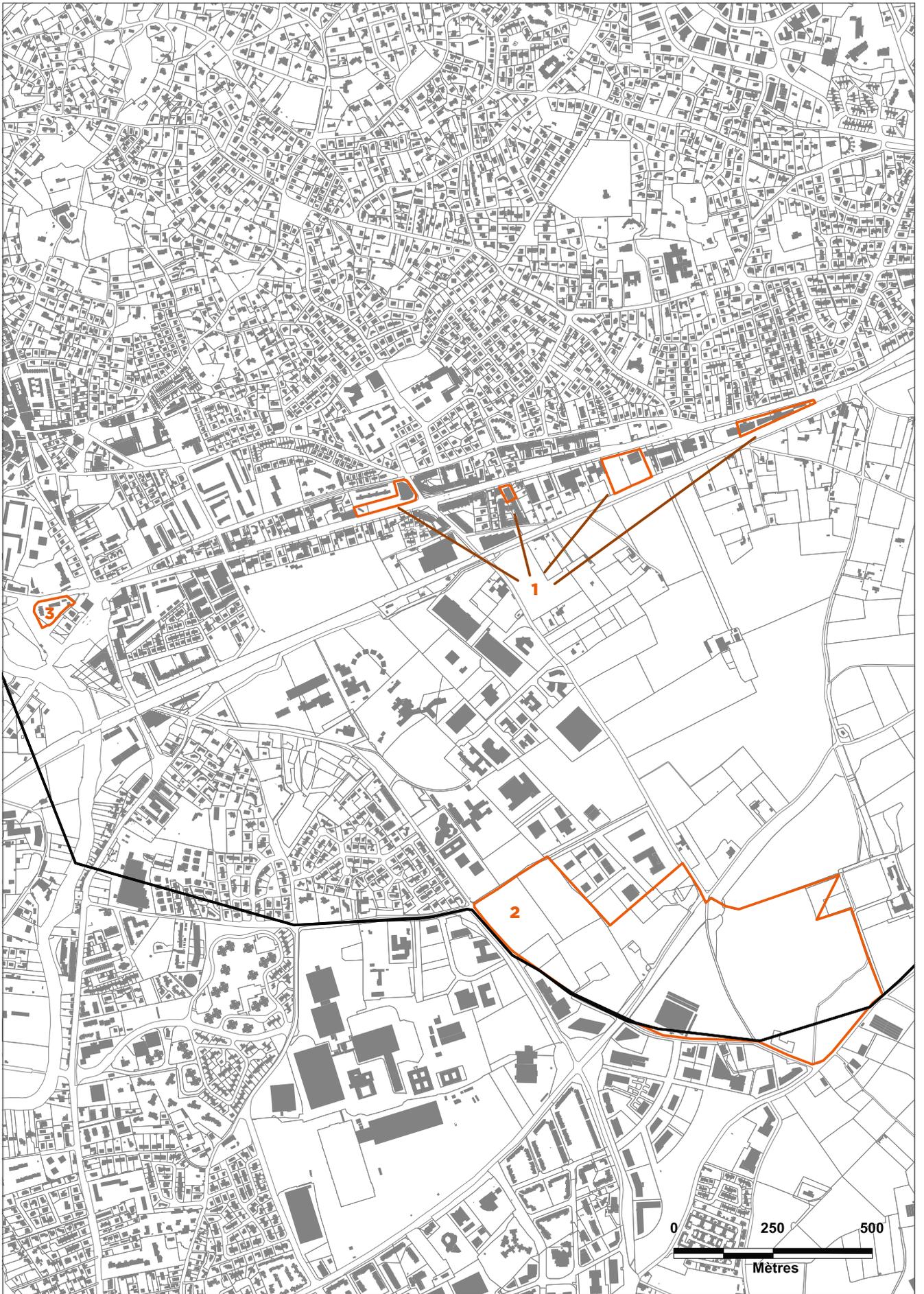
LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 2 220 À 2 400 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 2 430 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34057_1	Avenue de l'Europe	1,9	700
34057_2	Eurêka Extension	30,6	1 200
34057_3	Basille	0,4	130
Capacités de production de logements dans les projets connus			2 030
Les gisements potentiels			400
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			2 430



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Sites d'extension urbaine situées au sud de l'avenue de l'Europe (Sablassou Est / Sablassou Clos l'armet) lié au Pôle d'Échange Multimodal Sablassou et à la porte métropolitaine «Sablassou»

Préconisation

- Anticiper sur la maîtrise foncière des sites d'extension urbaine

Les outils réglementaires

État des lieux

- Modification simplifiée n°3 du PLU (ZAC Extension Eurêka)
- Une servitude de mixité sociale (SMS) existe dans le PLU en vigueur dans les zones UD et 2AU
 - Tout projet doit affecter au moins 30% de la surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 1 200 m²
 - Au moins 20% de la SdP destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » et au moins 30% de la SdP destinée à l'habitation au logement social aidé par l'Etat pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2 000 m²
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 800m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable : commune desservie par le réseau armature des transports en commun : part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2000 m² de SdP destinées à l'habitation

Préconisation

- Approbation de la modification simplifiée envisagée en 2019
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC Extension Eurêka : 1 200 logements sur la période 2019-2024

CASTRIES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	6 041 1,0%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	57	0,2%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	232	0,8%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 415	23%	89 549	20%
		0,6%		1,6%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	506	9%	31 475	8%
		0,5%		1,9%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 482 0,9%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,4	0,02	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Castries	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	62%	54%
Médiane des revenus disponibles	22 838€	20 036€
Taux de pauvreté*	9,1%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	9,5		13	
Logements construits avant 1975	33%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	10,7%	360	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	480	80	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	281	56	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Castries		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	222	37	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	131 soit 42%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

450 à 480 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 75 à 80 logements par an.

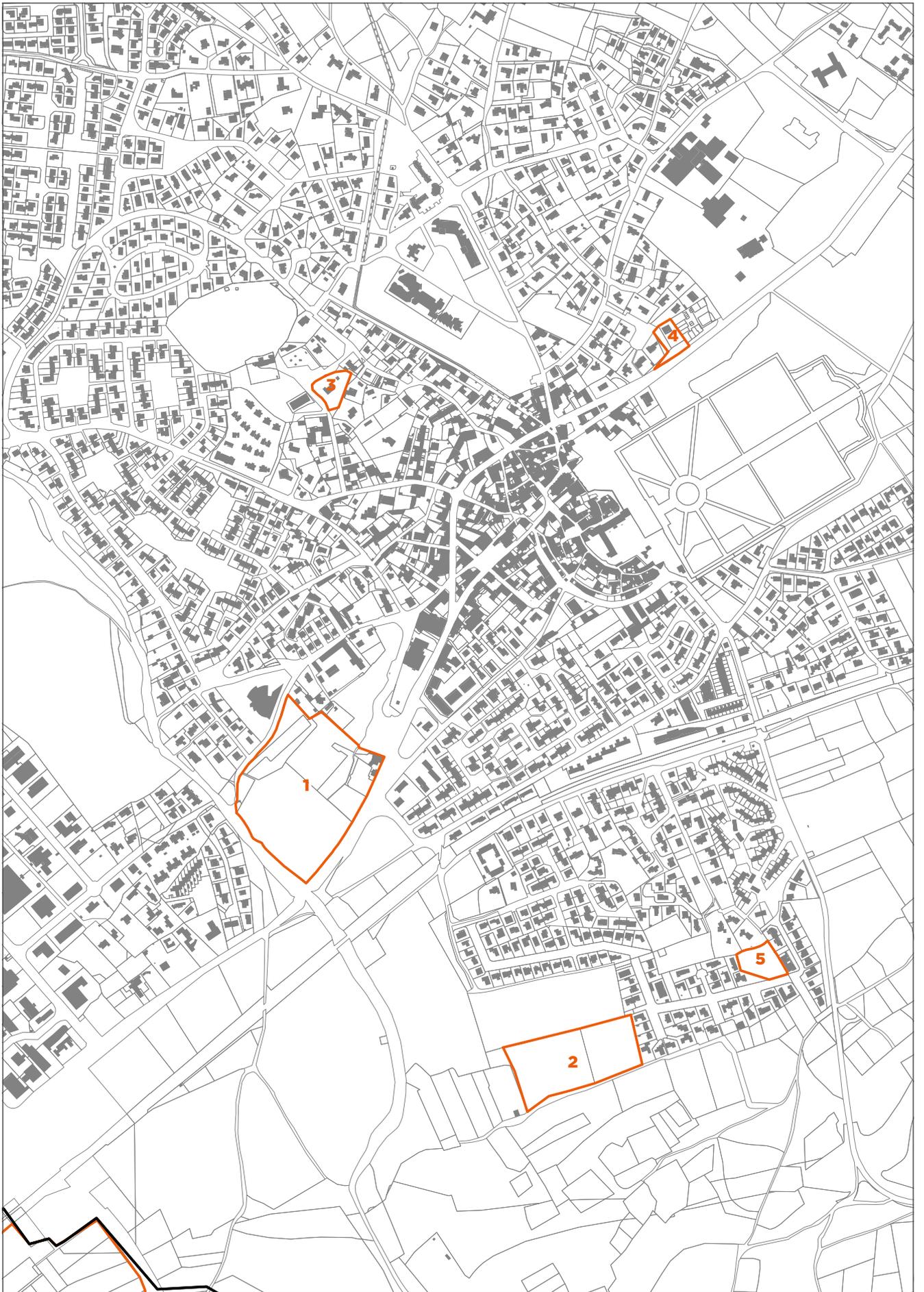
LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 450 À 480 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 480 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34058_1	Les Lavandières - Entrée de ville	4,3	300
34058_2	Les Saurèdes	2,0	36
34058_3	Projet Guiraud (Terres du soleil)	0,3	35
34058_4	Pojet Chambon	0,2	20
34058_5	Projet Vinci	0,3	34
Capacités de production de logements dans les projets connus			425
Les gisements potentiels			55
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
			480



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Située sur la principale zone d'extension urbaine inscrite au SCoT, l'opération « Les Lavandières - entrée de ville » constituera le principal secteur de développement résidentiel programmé au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 60 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobiliser une partie du foncier de la commune pour permettre la réalisation du projet « Les Lavandières » et ainsi atteindre les objectifs de création de logements locatifs sociaux

Les outils réglementaires

État des lieux

- Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en cours sur le secteur des Lavandières : environ 300 logements sur 2019-2024, dont 33% de LLS
- Servitude de mixité sociale (état des lieux)
 - En zone UA, UB, UD : Tout programme de logements comportant 600 m² ou plus de 600 m² de surface de plancher (SdP) devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la SdP totale à des LLS
 - En zone IIAU : Les programmes globaux de logements des opérations d'aménagement d'ensemble de chacun des secteurs IIAU1, IIAU2 et II AU3 devront comporter a minima un tiers de logements locatifs aidés

Préconisations

- Perspective d'évolution du PLU communal (échéance envisagée) Les Lavandières : approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le courant du 1^{er} semestre 2019
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC des Saurèdes en cours de réalisation : 30 logements restant à produire sur la période 2019-2024

État des lieux

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement :
 - permis d'aménager : Les Lavandières
 - permis de construire : Terres du Soleil, Projet Chambon, Projet Vinci

CLAPIERS

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Clapiers		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	5 426	0,9%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	49	0,2%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	177	0,7%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 243	23%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	346	7%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 171	1,9%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,11	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Clapiers	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	69%	54%
Médiane des revenus disponibles	25 508€	20 036€
Taux de pauvreté*	7,7%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Clapiers		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	8		13	
Logements construits avant 1975	11%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	14,5%	229	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Clapiers		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	450	75	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	214	43	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Clapiers		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	150	25	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	151 soit 61 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

420 à 450 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 70 à 75 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

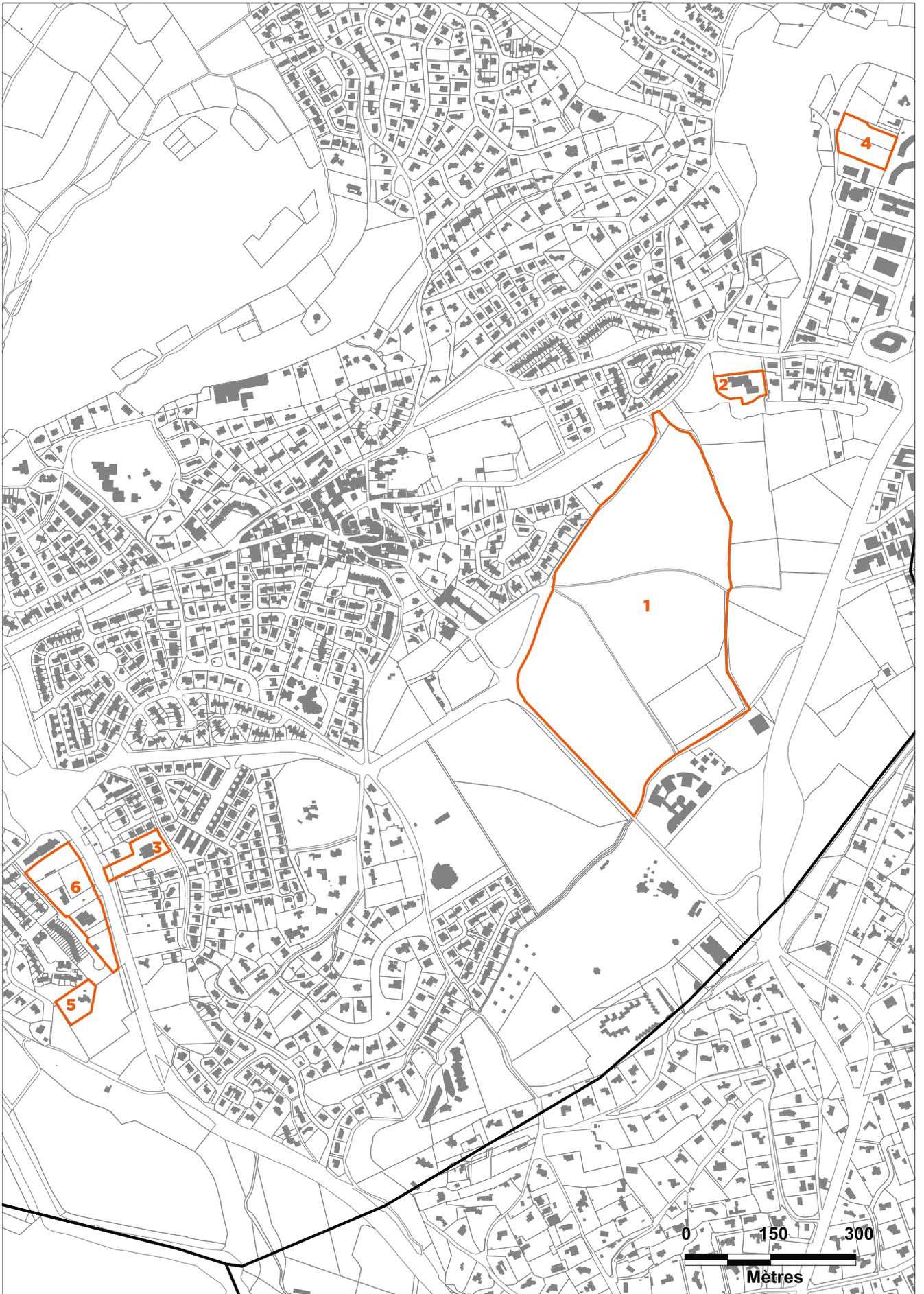
Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 420 À 450 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 401 logements sur la durée du PLH.

De plus, la création de nouvelles résidences principales issue de la transformation de locaux existants, de changement d'usage, de remise sur le marché de logements vacants représente un potentiel supplémentaire estimé à 8 logements par an (soit 48 logements sur les 6 ans du PLH).

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34077_1	ZAC Castellet (dont 98 logements dans la 1 ^{ère} tranche)	16,3	235
34077_2	Arcadéa	0,4	53
34077_3	Intim'East	0,4	38
34077_4	L'Arborescence	0,6	25
34077_5	Le Fesquet Sud	0,3	16
34077_6	Le Fesquet Nord	1,4	24
Capacités de production de logements dans les projets connus			391
Les gisements potentiels			10
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			8 logements par an
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			449



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone extension urbaine définie au SCoT située à l'Est de la Commune dont l'urbanisation est programmée au cours de la période 2019-2024 (Zac Castellet)

Préconisation

- Anticiper sur la maîtrise foncière à l'Est de la commune (extension Zac du Castellet)

Les outils réglementaires

État des lieux

- Une procédure de modification du PLU en cours
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur :
 - En zone UD : un minimum de 30% de LLS à partir de la réalisation de 600 m² de surface de plancher (SdP)
 - En zone UA : un minimum de 30% de LLS et 20% de logements en accession abordable

Préconisation

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC du Castellet : opération de 490 logements dont 235 programmés sur la période 2019-2024 et 255 logements au-delà de 2024

COURNONSEC

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Cournonsec		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 234	6,2%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	66	0,5%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	779	5,8%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	887	27%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	115	5%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 160	6,9%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,8	-0,11	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Cournonsec	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	53%	54%
Médiane des revenus disponibles	20 911€	20 036€
Taux de pauvreté*	10,8%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Cournonsec		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	9,1		13	
Logements construits avant 1975	18%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	-	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Cournonsec		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	120	20	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	135	27	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Cournonsec		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	36	6	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	25 soit 12 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

150 à 180 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 25 à 30 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 150 À 180 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 280 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34087_1	Complexe sportif	2,1	100
34087_2	Parcelle Perrot	0,6	30
34087_3	Secteur des Clacs	2,1	20
34087_4	Parcelle communale	0,6	10
Capacités de production de logements dans les projets connus			160
Les gisements potentiels			120
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			280



Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Une opération d'environ 100 logements programmés sur la période 2019-2024 issue de la relocalisation du plateau sportif. Deux autres fonciers appartenant à la commune mobilisables au titre de la programmation du PLH (gisement tennis, foncier communal)
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 120 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobilisation du foncier communal dont la parcelle BE0103 pour la réalisation d'un programme de 10 logements sociaux

Les outils réglementaires

État des lieux

- Modification du PLU communal (approbation septembre 2018)
- Pas de Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur

Préconisation

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux notamment

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtrise foncière et opérationnelle des opérations émanant d'une mobilisation de terrains appartenant à la commune

COURNONTERRAL

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Cournonterral		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	5 790 -0,5%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	120	0,4%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	-269	-0,9%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 371 -1,6%		89 549 1,6%	
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	403 1,3%		31 475 1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 364 0,6%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,6	-0,15	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Cournonterral	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	55%	54%
Médiane des revenus disponibles	20 619€	20 036€
Taux de pauvreté*	14,9%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Cournonterral		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	11,9		13	
Logements construits avant 1975	35%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	4,6%	490	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Cournonterral		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	480	80	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	346	69	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Cournonterral		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	144	24	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	212 soit 48 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

420 à 450 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 70 à 75 logements par an.

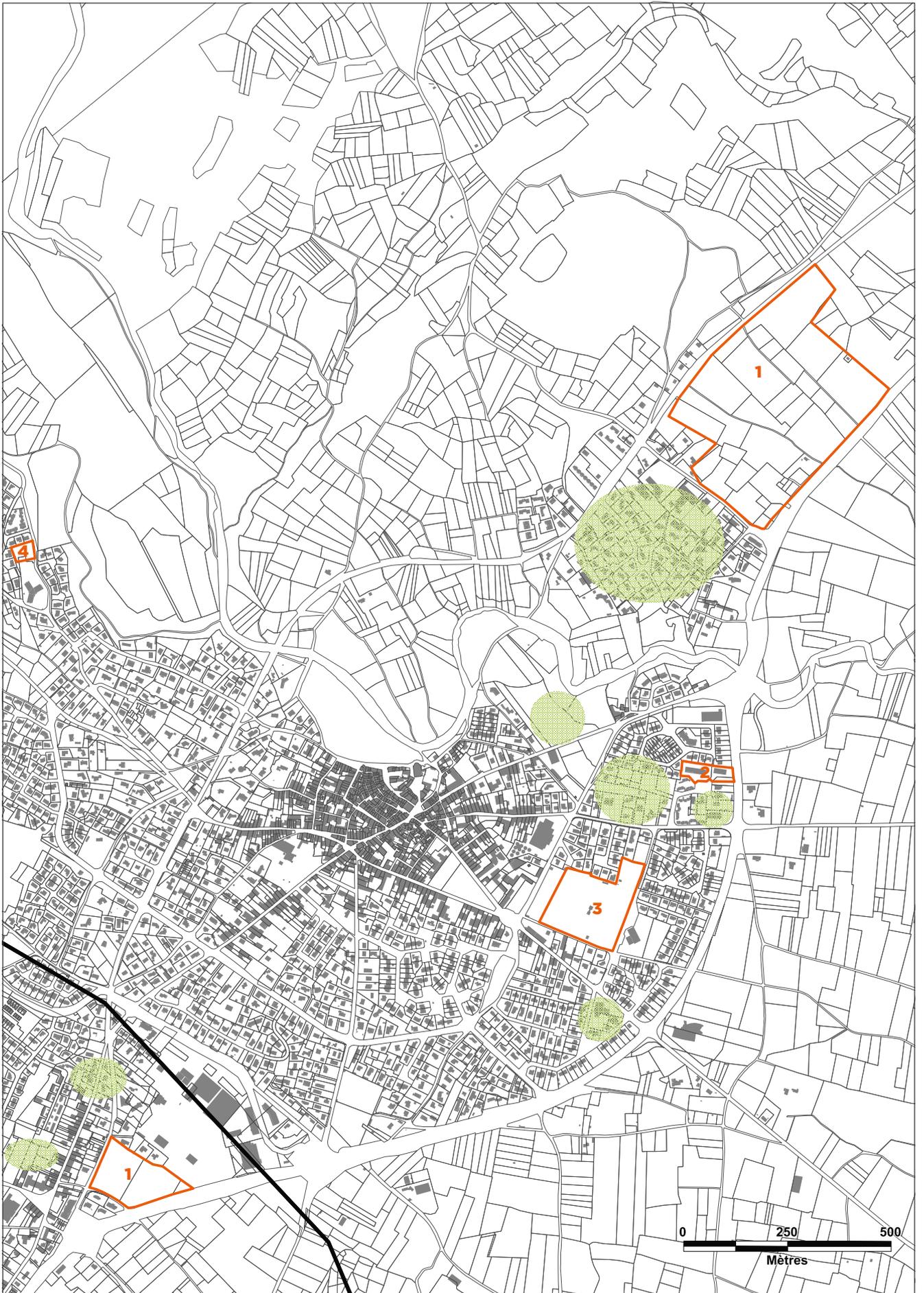
LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 420 À 450 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée entre 650 et 750 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34088_1	Lotissement jardins d'Hélios	16,8	150
34088_2	Ex-atelier caserne	0,5	20
34088_3	Secteur Complexe sportif	3,2	240
34088_4	Résidence autonomie	0,2	40
Capacités de production de logements dans les projets connus			450
Les gisements potentiels			200 à 300
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			650 à 750



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Mobilisation du site actuel lié au complexe sportif pour une opération de logements programmée au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 200 logements sur la période 2019-2024

Les outils réglementaires

État des lieux

- Pas de procédure en cours (à l'exception de la modification liée à la ZAC Cannabe à vocation économique)
- Servitude de mixité sociale en vigueur :
 - En zones UA, UD1a, UD1b, UD1c et UD2, 1AU 2AU : tout projet à destination d'habitat de plus de 1 000 m² de surface de plancher (SdP) devra affecter au moins 25% de cette surface à des logements locatifs sociaux (LLS)
 - En zones UBa et UBb, 3AUa, 3AUb : tout projet à destination d'habitat de plus de 600 m² de SdP devra affecter au moins 25% de cette surface à des LLS et comporter au moins 30% de LLS

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux notamment sur les parcelles AP0132, AP0038

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Opération d'aménagement Lotissement Jardins d'Hélios
Nombre de logements restant à produire sur la période 2019-2024 : 150 logements

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement
Permis d'Aménager du complexe sportif et son PUP

FABRÈGUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Fabrègues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	6 739	1,6%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	111	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	392	1,2%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 364	20%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	467	7%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 830	2,5%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,15	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Fabrègues	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	58%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 789€	20 036€
Taux de pauvreté*	11,4%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Fabrègues		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	13,5		13	
Logements construits avant 1975	31%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	5,0%	589	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Fabrègues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	960	160	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	423	85	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Fabrègues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	288	48	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	64 soit 19 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

900 à 960 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 150 à 160 logements par an.

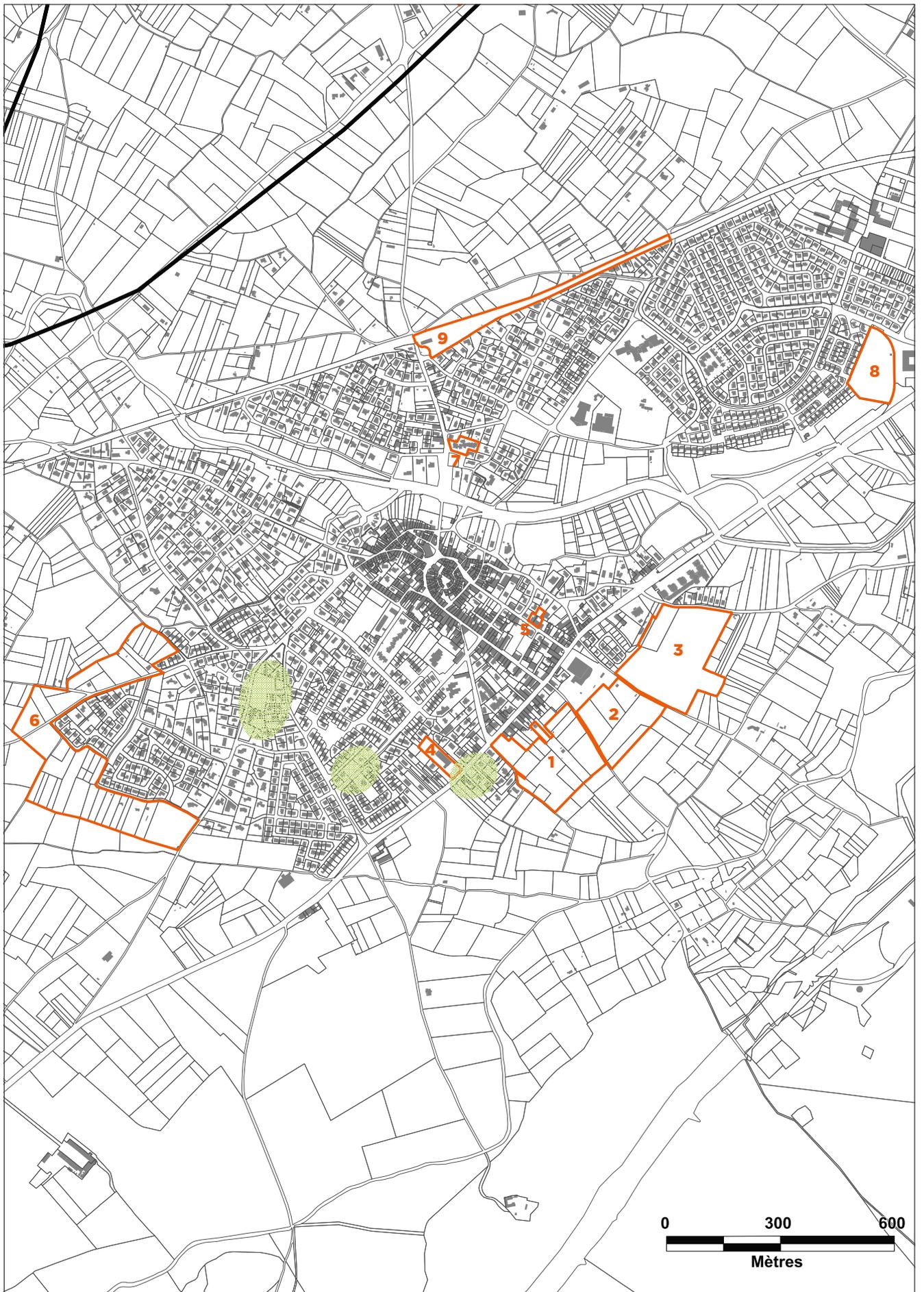
LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 900 À 960 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 1013 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34095_1	Las Fonts	4,1	100
34095_2	La Garelle	2,9	150
34095_3	Fabrique 1	5,2	250
34095_4	Ex-Lettre Peinte	0,4	40
34095_5	Caserne	0,1	20
34095_6	Puech Long	9,8	210
34095_7	Ancienne Maison de retraite	0,2	30
34095_8	Campanelles	1,7	100
34095_9	Gare	1,9	23
Capacités de production de logements dans les projets connus			923
Les gisements potentiels			90
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			1 013



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Etablissement d'une convention opérationnelle quadripartite (Etat, Montpellier Méditerranée Métropole, commune de Fabrègues et Etablissement Public Foncier Occitanie) suite au constat de carence pris par arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2017
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 100 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobiliser une partie du foncier de la commune pour permettre la réalisation des objectifs de création de logements locatifs sociaux (LLS) notamment sur le site dit «des Campanelles» et l'ancienne caserne des pompiers

Les outils réglementaires

État des lieux

- PLU en cours de révision avec notamment instauration d'une servitude de mixité sociale (SMS)
- Mise en oeuvre de deux déclarations de projets valant mise en compatibilité du POS :
 - Opération Fabrique 1 : environ 250 logements, dont 35% de logements sociaux
 - Opération avenue Clémenceau (RD 613) : environ 40 logements dont 35% de logements sociaux

Préconisation

- Approbation du futur PLU en 2019
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de la révision du PLU communal et l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de la révision du PLU communal et de l'élaboration du PLUi étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux notamment sur les parcelles AL0284, AL0281, AS0208, AD0169, et AD0171

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement :
 - permis d'aménager du secteur de la Fabrique 1
 - permis de construire avenue Clémenceau
 - permis d'aménager du secteur de la Garelle

GRABELS

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Grabels		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	7 939	4,4%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	365	1,0%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	1 181	3,4%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 621	20%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	300	5%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 681	4,7%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,2	0	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Grabels	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	58%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 775€	20 036€
Taux de pauvreté*	14,4%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Grabels		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	9,5		13	
Logements construits avant 1975	12%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	14,6%	390	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Grabels		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	780	130	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	344	69	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Grabels		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	240	40	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	113 soit 28%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

780 à 840 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 130 à 140 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

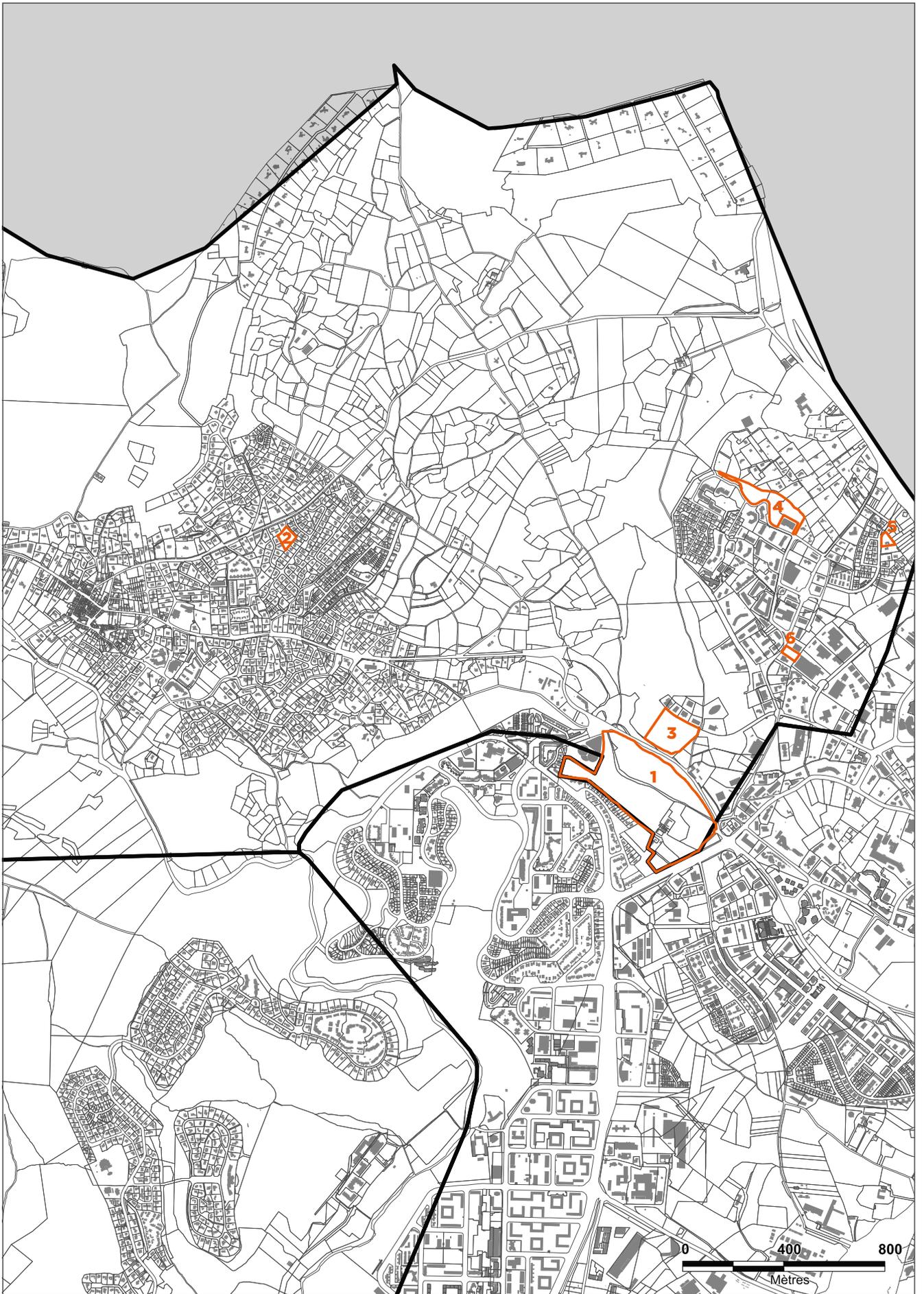
Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 780 À 840 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 totalisent une capacité de production estimée de 806 logements sur la durée du PLH.

De plus, la création de nouvelles résidences principales issue de la transformation de locaux existants, de changement d'usage, de remise sur le marché de logements vacants représente un potentiel supplémentaire estimé à 5 logements par an (soit 30 logements sur les 6 ans du PLH).

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34116_1	ZAC Gimel	14,2	500
34116_2	Centre Village	0,3	12
34116_3	Rue de Rome	2,2	110
34116_4	Vallon d'Aurèle	1,9	144
34116_5	Valparadis	0,1	12
34116_6	Rue de la Valsière	0,2	28
Capacités de production de logements dans les projets connus			806
Les gisements potentiels			-
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			5 logements par an
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			836



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Convention tripartite d'anticipation foncière signée en septembre 2016, avec l'EPF Occitanie, sur le site de Gimel susceptible d'accueillir sur le long terme la réalisation d'opération d'aménagement et de développement d'habitat

Préconisation

- Accélération de la phase d'acquisition foncière par l'EPF Occitanie, bénéficiaire d'une DUP réserve foncière depuis septembre 2017 sur le secteur de Gimel

Les outils réglementaires

État des lieux

- Servitude de mixité sociale (SMS) dans le PLU en vigueur :
 - Tout projet comprenant au moins 800 m² de surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logement) à des logements locatifs sociaux (LLS)
 - De manière complémentaire, tout projet d'au moins 2 000 m² de SdP destinée à l'habitation doit affecter au moins 30% de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements sociaux et 20% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements en accession dite abordable
- Perspective d'évolution du PLU communal :
 - Fin 2018 : engagement d'une adaptation du PLU pour assurer la réalisation d'une opération dans le secteur de la Valsière et favoriser la production de logements sociaux dans le centre du village
 - 2019 : engagement d'une adaptation du PLU pour assurer l'aménagement du quartier Gimel/Sud Euromédecine

Préconisation

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinée à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Anticipation dans le cadre de l'évolution prévue du PLU communal avec l'abaissement du seuil de déclenchement de la SMS à 600 m² de SdP destinée à l'habitation
- Dans le cadre de la modification du PLU et de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux, notamment sur les sites Centre Village et rue de la Valsière

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC Gimel (500 logements sur la période 2019-2024)
Opération Rue de Rome à engager (110 logements)
Opération Vallon d'Aurèle à engager (144 logements)

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement : Vallon d'Aurèle / Rue de Rome / ZAC Gimel

JACOU

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Jacou		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	6 756 6,6%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	167	0,6%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	1 687	6,0%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 647	24%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	273	6%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 808 7,7%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,09	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Jacou	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	62%	54%
Médiane des revenus disponibles	22 661€	20 036€
Taux de pauvreté*	7,7%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Jacou		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	2,7		13	
Logements construits avant 1975	11%			
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	16,3%	239	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Jacou		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	300	50	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	83	17	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Jacou		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	120	20	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	52 soit 53%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

60 à 90 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 10 à 15 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

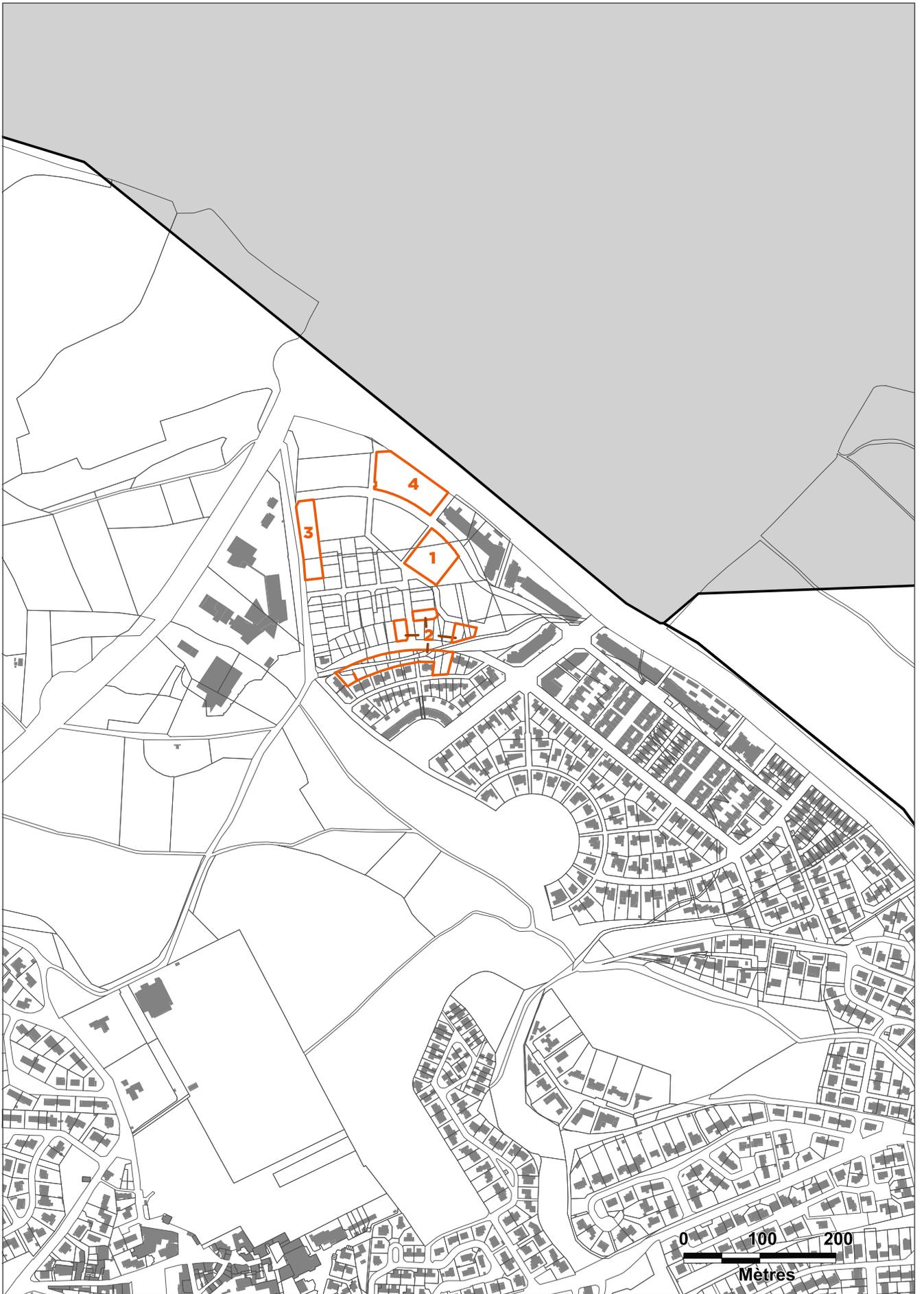
LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 60 À 90 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 totalisent une capacité de production estimée de 95 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34120_1	La Draye/PA GGL	0,3	11
34120_2	La Draye/lots libres GGL+SCI Maumarin	0,5	23
34120_3	La Draye/lots libres Commune	0,2	8
34120_4	La Draye/collectif Hélénius	0,4	53
Capacités de production de logements dans les projets connus			95
Les gisements potentiels			-
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			95



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Des capacités foncières limitées ; pas de nouvelles zones d'extension urbaine à vocation résidentielle inscrite au SCoT 2
- Peu de potentialités de réinvestissement au regard de la morphologie urbaine de la commune

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure de modification du PLU en cours ; pas de procédure de projet envisagée
- Absence de servitude de mixité sociale (SMS) dans le PLU en vigueur en septembre 2018

Préconisation

- Approbation de la modification du PLU prévue en 2019 avec la mise en place d'une SMS dans les zones U1, U2, U6a et U6b et U7 :
 - pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 600 m² : au moins 30% du nombre de logements et 20 % de la surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation au logement locatif social (LLS)
 - pour les projets dont la totalité de ladite surface est supérieure ou égale à 2 000 m² : au moins 20% de la SdP destinée à l'habitation au logement en accession « abordable » (PSLA ou dispositif équivalent) et au moins 30 % du nombre de logements et 20% de la SdP destinée à l'habitation au LLS
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, mettre en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable : commune desservie par le réseau armature des transports en commun : part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2 000 m² de SdP destinées à l'habitation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Un potentiel restant de 95 logements dont 25 LLS dans le cadre de la ZAC de la Draye

JUVIGNAC

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Juvignac		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	10 629	7,3%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	256	0,6%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	2 907	6,7%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 252	21%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	614	8%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	4 411	8,7%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,15	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Juvignac	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	59%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 551€	20 036€
Taux de pauvreté*	12,5%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Juvignac		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	40,6		13	
Logements construits avant 1975	14%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	12,5%	598	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Juvignac		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	1 320	220	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	1 635	327	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Juvignac		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	408	68	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	454 soit 24%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

540 à 600 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 90 à 100 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

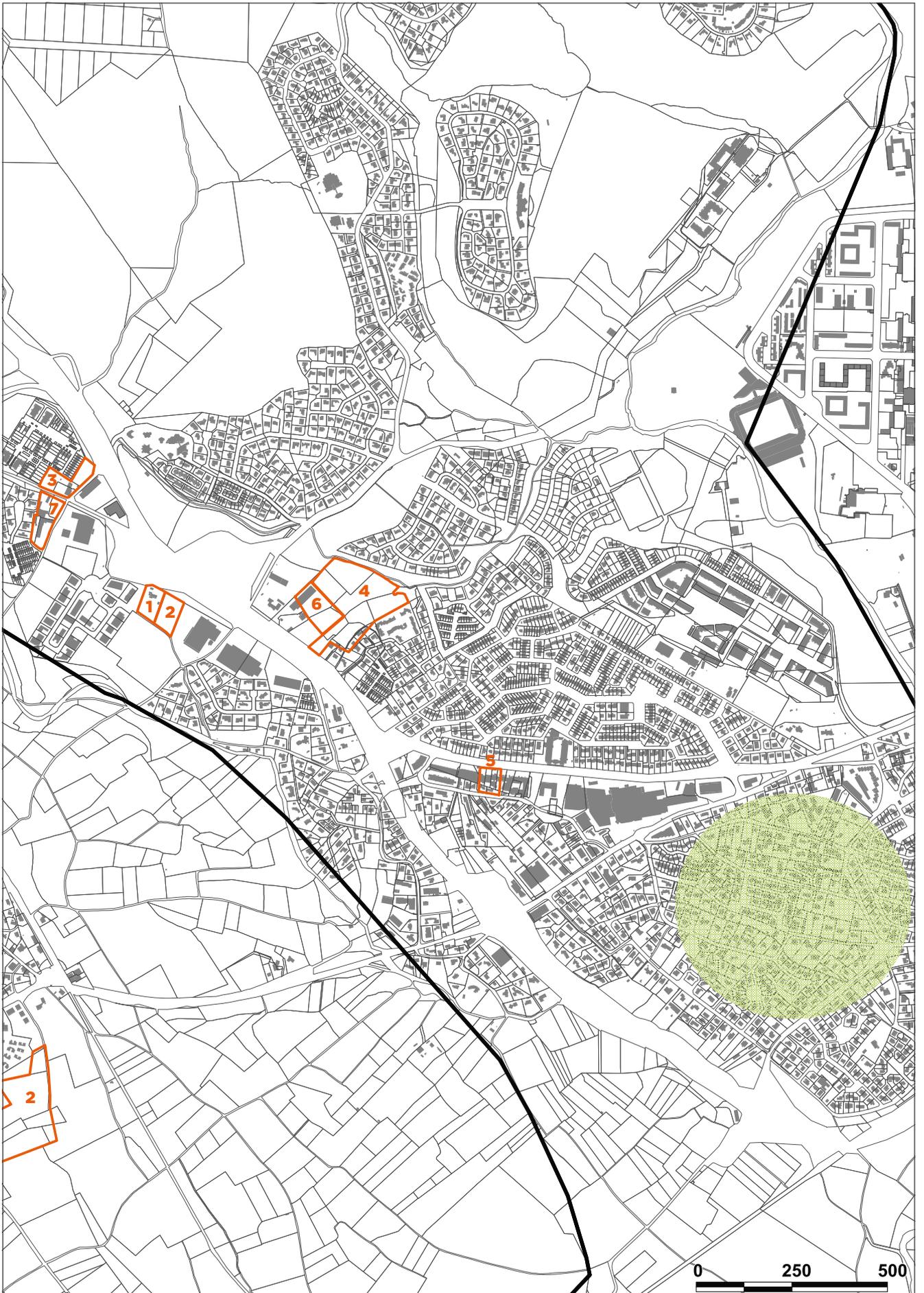
LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 540 À 600 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 664 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34123_1	Résidence "Brunel"	0,4	53
34123_2	Résidence de l'Ort	0,5	41
34123_3	Résidence Frédéric Bazille 2	0,7	50
34123_4	Résidence Oxalis (Lot 1 & 2)	3,3	251
34123_5	Résidence Blondine	0,4	36
34123_6	Résidence intergénérationnelle seniors	0,8	85
34123_7	Résidence Mas de Courpouyan	0,7	58
Capacités de production de logements dans les projets connus			574
Les gisements potentiels			90
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			664



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Convention tripartite d'anticipation foncière signée en juillet 2017, avec l'EPF Occitanie, concernant le secteur dit «triangle d'or» dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine d'envergure afin de créer une centralité au coeur de la commune
- Des opérations de logements programmées au cours de la période 2019-2024 résultant de mutation et de rénovation urbaine (îlot Eurovia, Oxalis, avenue de l'Europe, secteur triangle d'or..)

Préconisation

- Acquisition foncière par l'EPF Occitanie en vue de la réalisation d'opérations de logements intégrant une part significative de logements locatifs sociaux (LLS) selon les modalités d'intervention définies par la convention opérationnelle

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas d'évolution du PLU communal envisagée
- Servitude de mixité sociale (SMS) selon les zones du PLU en vigueur :
 - En zone UA2b : Il est imposé la réalisation d'au moins 25 % de LLS sur l'ensemble des logements prévus dans le sous-secteur
 - En zone UD : Pour les opérations d'habitat de plus de 1 500 m² de surface de plancher (SdP), il est imposé la réalisation d'au minimum de 25 % de LLS sur l'ensemble des logements prévus
 - En zone 1AU et 2AU : Pour les opérations d'habitat de plus de 1 500 m² de SdP, il est imposé la réalisation d'au minimum 30 % de LLS sur l'ensemble des logements prévus. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement,...) cette prescription s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération

Préconisations

- Pas d'évolution du PLU communal en cours
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable : commune desservie par le réseau armature des transports en commun : part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2000 m² de SdP destinées à l'habitation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Opération Oxalis en cours de réalisation (200 logements)

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations sur les secteurs de la Bergerie et de Courpouyran

LATTES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Lattes		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	16 298	0,5%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	301	0,4%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	70	0,1%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 088	19%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 296	8%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	7 551	1,0%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,2	-0,06	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Lattes	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	68%	54%
Médiane des revenus disponibles	23 940€	20 036€
Taux de pauvreté*	9,2%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Lattes		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	17,1		13	
Logements construits avant 1975	13%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	8,8%	1 263	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Lattes		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	2 100	350	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	1 343	269	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Lattes		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	720	120	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	488 soit 37%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire (notamment Plan d'Exposition au Bruit), contraintes techniques et procédurales...).

2 100 à 2 400 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 350 à 400 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 2 100 À 2 400 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 2 286 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34129_1	Ode à la mer / Boirargues (Maxi Zoo)	0,8	88
34129_2	Ode à la mer / Secteur Pôle Autonomie Santé	1,0	382
34129_3	Ode à la mer / Solis	5,2	442
34129_4	Ode à la mer / Soriech (But & Lidl)	1,2	333
34129_5	Ode à la mer / Estagnol	9,8	500
34129_6	Amétis Maurin	0,5	66
34129_7	Urbat Cap de Mer	0,1	33
34129_8	Skyline	1,9	77
34129_9	Mira	0,9	83
34129_10	Jardins Léonie	0,3	17
34129_11	Maurin Nord	5,2	220
Capacités de production de logements dans les projets connus			2 241
Les gisements potentiels			45
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			2 286



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Les programmes de logements relevant de l'opération Ode à la Mer constituent le principal potentiel de développement résidentiel de la Commune dont une partie concerne la zone d'extension urbaine «Estagnol» inscrite au SCoT

Préconisation

- Poursuivre la maîtrise foncière dans le cadre de l'opération de réinvestissement urbain Ode à la Mer

Les outils règlementaires

État des lieux

- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur : En zones UA, UB, UD :
 - Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 2 000 m² de SHON minimum, 25% de la SHON programmée doivent être affectés à du logement locatif aidé
- Modification n°4 du PLU envisagée en 2019 pour faire évoluer la SMS
- Déclaration de projet lancée en décembre 2018 pour la réalisation d'une partie de l'opération Ode à la Mer (Solis, Soriech, Estagnol et Secteur Pôle Autonomie Santé)

Préconisations

- Approbation de la modification du PLU en 2019
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable : commune desservie par le réseau armature des transports en commun : part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2000 m² de SdP destinées à l'habitation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Dossier de création de la ZAC Ode à la mer acte 2 en 2013

Préconisations

- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Ode à la mer acte 2 en 2019
- Maîtriser les délais de mise en œuvre des programmes de logements dans le cadre de l'opération Ode à la mer

LAVÉRUNE

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Lavérune		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 161	2,9%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	51	0,4%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	375	2,6%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	696	22%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	244	9%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 314	3,4%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,4	-0,06	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Lavérune	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	59%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 873€	20 036€
Taux de pauvreté*	10,0%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Lavérune	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	11,2	13
Logements construits avant 1975	28%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Lavérune		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	240	40	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	156	31	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Lavérune		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	72	12	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	58 soit 52%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

240 à 270 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 40 à 45 logements par an.

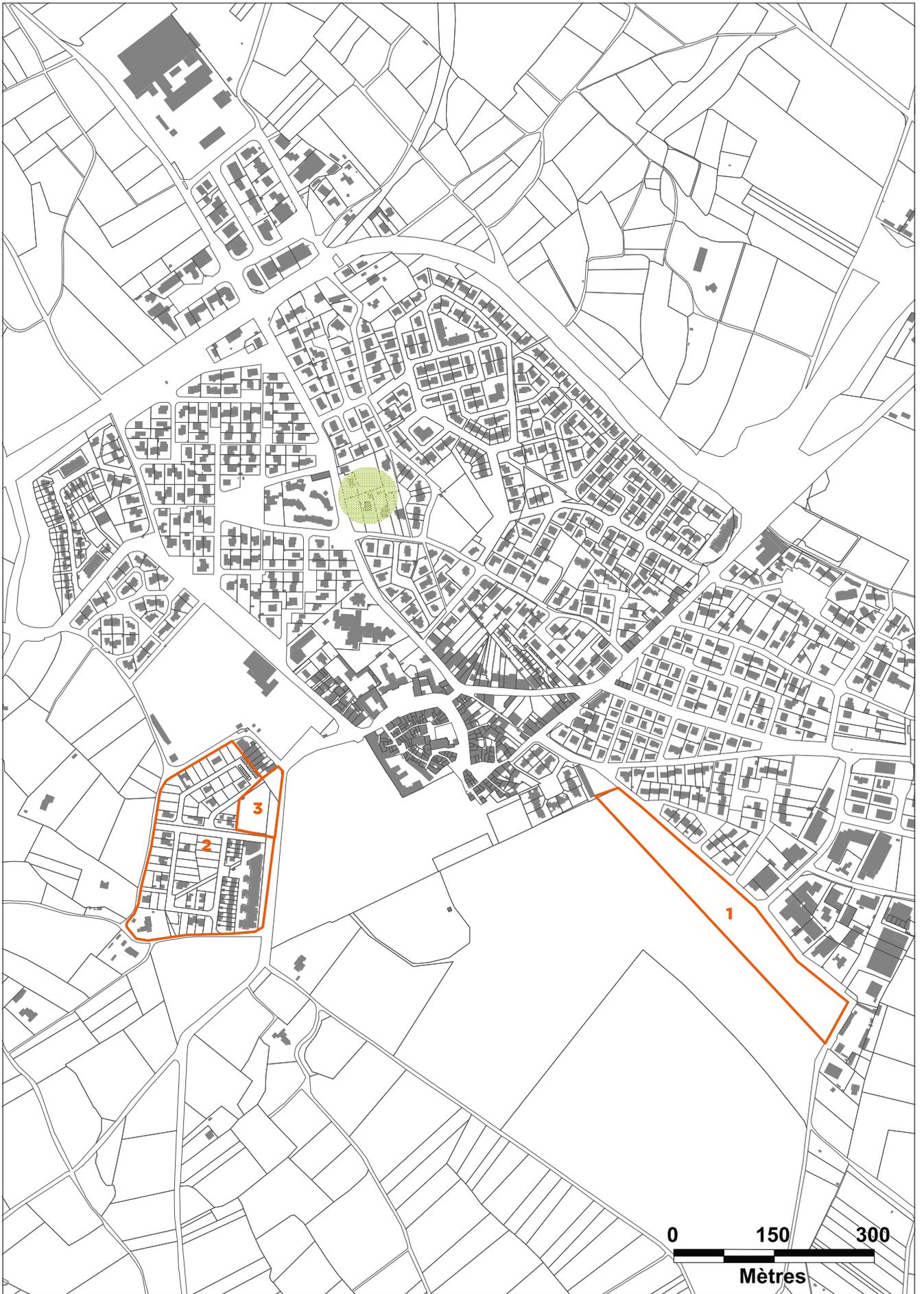
LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 240 À 270 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 305 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34134_1	Hameau du Parc	2,6	150
34134_2	ZAC du Pouget	0,5	10
34134_3	Résidence autonomie-Résidence junior	4,3	100
Capacités de production de logements dans les projets connus			260
Les gisements potentiels			45
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			305



Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone d'extension urbaine mixte à dominante habitat définie au SCoT située le long de l'avenue du moulin de Tourtorel
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 45 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Accélérer la maîtrise foncière sur le secteur du Hameau du Parc

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas de procédure de modification du PLU envisagée
- Servitude de mixité sociale (SMS) mise en place en :
 - En zone UA : Pour les projets de construction d'habitation de plus de 900 m² de surface de plancher (SdP) à usage d'habitat, le projet consacra a minima 25% de cette SdP en LLS
 - En zone UD : Pour les projets de constructions d'habitations de plus de 400 m² de SdP à usage d'habitat, le projet consacra a minima 20 % de cette SdP en LLS
 - Dans le cadre d'une division d'un bâtiment en plusieurs logements, un LLS sera créé pour 5 unités (4 plus 1 LLS)
- Mise en oeuvre d'une déclaration de projet « Hameau du Parc »
Opération Hameau du parc : 200 logements au total dont 35% de LLS

Préconisations

- Elaboration d'un dossier de DP dans l'attente de la finalisation du PLUi
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour encadrer et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Opération d'aménagement ZAC du Pouget : 10 logements restant à produire sur la période 2019-2024 ainsi que d'une résidence autonomie - résidence junior d'une centaine de logements

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en oeuvre des opérations notamment celles situées sur le site du hameau du parc

LE CRÈS

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Le Crès		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	9 220 2,9%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	192	0,5%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	1 023	2,4%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 032 2,9%		89 549 1,6%	
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	755 3,4%		31 475 1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 896 3,7%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,4	-0,09	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Le Crès	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	63%	54%
Médiane des revenus disponibles	23 093€	20 036€
Taux de pauvreté*	7,9%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Le Crès		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	10,7		13	
Logements construits avant 1975	28%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	12,1%	522	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Le Crès		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	150	25	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	465	93	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Le Crès		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	48	8	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	104 soit 31%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

480 à 600 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 80 à 100 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 480 À 600 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 550 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34090_1	La Plaine	34,5	300
34090_2	Projet Latelec	1,5	180
34090_3	Parcelle CD 34	0,2	10
Capacités de production de logements dans les projets connus			490
Les gisements potentiels			60
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			550



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Convention d'anticipation foncière établie en 2017 avec l'Établissement Public Foncier Occitanie sur le secteur Sud de la commune, site de la Plaine sur une durée de 5 ans
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers pour d'éventuelles opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 60 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Accélérer la maîtrise foncière sur le site de la Plaine

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en cours sur le secteur de l'opération dit «Latélec» : 180 logements environ dont 30 à 40% de logements sociaux
- Servitude de mixité sociale (SMS) au PLU en vigueur :
 - En zones UA, UB, UC, UD : un minimum de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) à partir d'un seuil de construction de 300 m² de surface de plancher (SdP) ou pour tout projet à usage d'habitation comportant 4 logements ou plus

Préconisations

- Perspective d'évolution du PLU communal
 - Projet Latélec : approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU à la fin du 1^{er} semestre 2019
 - ZAC La Plaine : engager dès 2020 une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable : commune desservie par le réseau armature des transports en commun : part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2000 m² de SdP destinées à l'habitation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre de la ZAC La Plaine

MONTAUD

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Montaud		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	983	1,6%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	17	0,4%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	60	1,3%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	249	25%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	56	6%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	382	1,9 %	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,6	0	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Montaud	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	-	54%
Médiane des revenus disponibles	23 595€	20 036€
Taux de pauvreté*	-	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Montaud	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	3,1	13
Logements construits avant 1975	28%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Montaud		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	60	10	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	15	3	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Montaud		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	18	3	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	0 soit 0%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

60 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 10 logements par an.

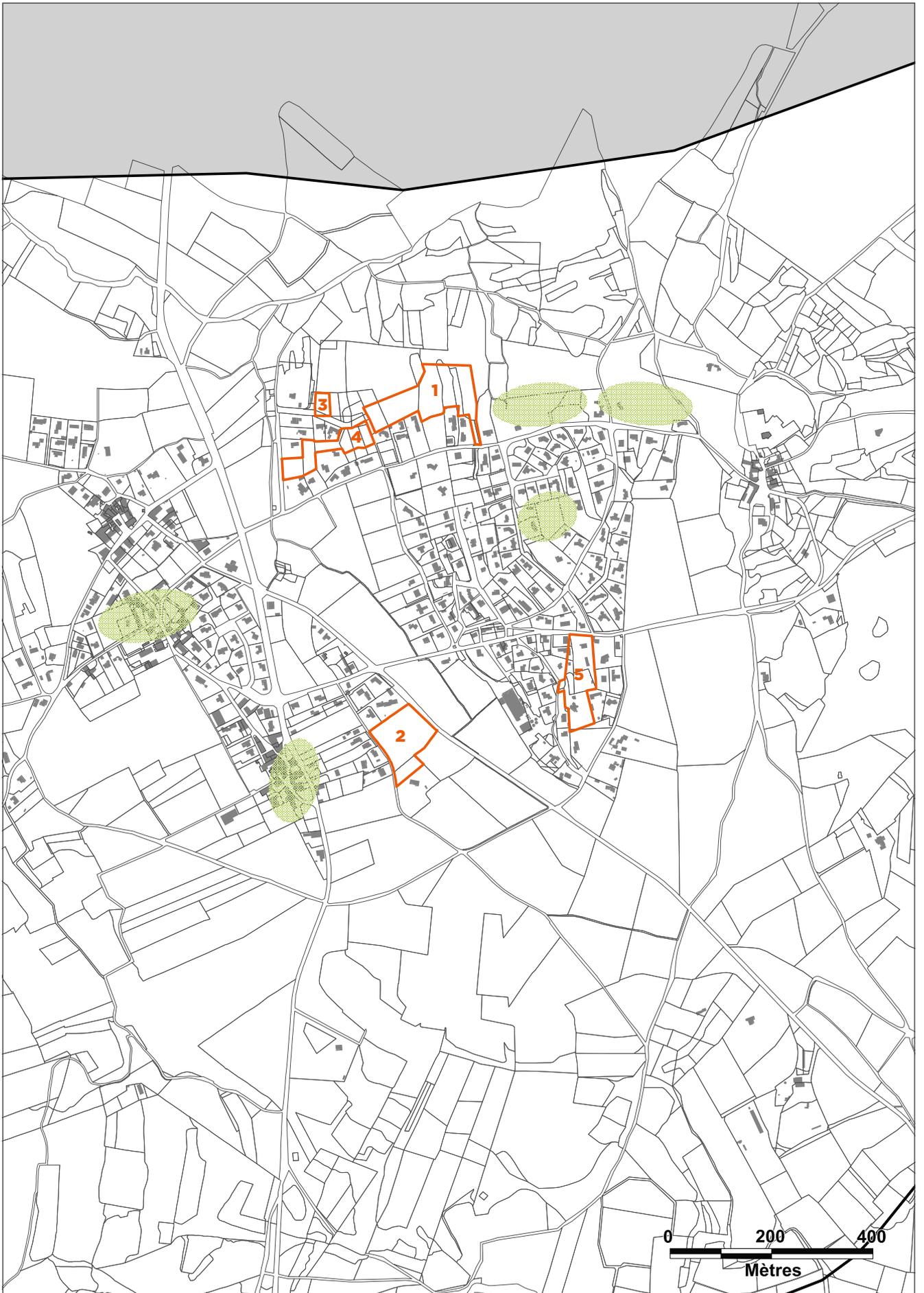
LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 60 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 60 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34164_1	Les Liquettes	1,6	20
34164_2	Entrée Sud	1,1	2
34164_3	Dents creuses - Liquettes	0,1	5
34164_4	Aspres Nord - réinvestissement (OAP)	0,7	10
34164_5	Aspres Sud - réinvestissement (OAP)	1,0	12
Capacités de production de logements dans les projets connus			49
Les gisements potentiels			11
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			60



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zones d'extension urbaine définies au SCoT situées au Nord et au Sud de la commune dont l'urbanisation est programmée sur la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 11 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobiliser une partie du foncier de la commune pour permettre la réalisation du projet «Les Liquettes» au Nord de la commune

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure d'élaboration du PLU en cours

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1 000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLU communal et du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment dans le cadre de l'opération d'aménagement «Les Liquettes»

MONTFERRIER-SUR-LEZ

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Montferrier-sur-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 634 1,4%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	-90	-0,5%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	339	1,9%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	580 -0,9%		89 549 1,6%	
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	389 4,6%		31 475 1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 581 2,7%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,4	-0,17	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Montferrier-sur-Lez	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	74%	54%
Médiane des revenus disponibles	30 118€	20 036€
Taux de pauvreté*	5,5%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Montferrier-sur-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	2,6		13	
Logements construits avant 1975	28%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	4,2%	348	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Montferrier-sur-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	240	40	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	45	9	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Montferrier-sur-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	72	12	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	0 soit 0%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

180 à 240 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 30 à 40 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 180 À 240 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 282 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34169_1	Ancienne distillerie	0,1	10
34169_2	Caudalie 2	0,6	50
34169_3	Hameau du Baillarguet	0,8	100 minimum
34169_4	Extension Les Roques/Phase 1	1,4	40
34169_5	Pioch de Baillos	3,0	37
Capacités de production de logements dans les projets connus			237
Les gisements potentiels			45
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			282



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Sites d'extension urbaine inscrits au SCoT 2 (les Roques, extension du Hameau Baillarguet, Caudallie 2) dont l'urbanisation est programmée au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 45 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Accélérer la maîtrise foncière s'agissant des opérations programmées d'ici 2024

Les outils réglementaires

État des lieux

- Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU portée par la commune est à lancer pour permettre la réalisation du projet de la Distillerie et une autre pour la réalisation du projet de Baillarguet
- Absence de servitude de mixité sociale (SMS). La commune réfléchissant à son établissement compte tenu des obligations SRU qui lui sont imposées depuis qu'elle recense plus de 3 500 habitants

Préconisations

- Approbation estimée de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour la Distillerie : fin 2019/début 2020 et celle pour le projet de Baillarguet : fin 2021
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Recourir aux déclarations de projets valant mise en compatibilité du PLU
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement (Distillerie, Baillarguet)

MONTPELLIER

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	277 639 1,5%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	11 534	0,9%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	8 754	0,7%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	50 561	18%	89 549	20%
		1,4%		1,6%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	19 151	7%	31 475	8%
		0,7%		1,9%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	144 414 2,1%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	1,9	-0,04	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Montpellier	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	48%	54%
Médiane des revenus disponibles	17 640€	20 036€
Taux de pauvreté*	26,5%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	10,1		13	
Logements construits avant 1975	46%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	22,9%	2 927	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	15 000	2 500	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	13 735	2 747	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	4 500	750	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	4 285 soit 25%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire (notamment Plan d'Exposition au Bruit), contraintes techniques et procédurales...).

15 000 à 16 200 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 2 500 à 2 700 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES STRUCTURES DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT SPÉCIFIQUES PROGRAMMÉES POUR LE PLH 2019-2024 : 1 660 LOGEMENTS (275 logements en moyenne par an)

Pour les étudiants → La localisation, l'environnement et la sécurité de ces futurs programmes sont des paramètres essentiels à prendre en compte pour répondre au mieux aux attentes des étudiants, afin de garantir une occupation optimisée sur la Métropole.

Quartier	Nom du projet	Nombre de logements
Hôpitaux - Facultés	Vert-Bois 3	200
Hôpitaux - Facultés	Saint-Priest	160
Hôpitaux - Facultés	Minerve 2	80
Hôpitaux - Facultés	Sabatier d'Espeyran	26
Hôpitaux - Facultés	Résidence étudiante Nevers	23
Projets de logements sociaux étudiants pour la période 2019-2024		489

Pour les jeunes →

Création de deux résidences sociales :

- Résidence sociale «Croix Verte» (165 logements), quartier Hôpitaux-Facultés
- Résidence sociale «Le Bosquet» (196 logements), quartier La Mosson

Pour les seniors →

Création de deux EHPAD :

- EHPAD «Roseraie Sainte Odile» (62 logements), quartier Hôpitaux-Facultés
- EHPAD «Beau Soleil» (67 logements), quartier Les Cévennes

Pour les publics en difficulté →

Quatre résidences sociales, pour un total de 411 places :

- Reconstruction sur site des 282 logements existants du FTM Père Soulas
- Refinancement de la structure Fondation du Protestantisme, 24 logements
- Création de 60 logements sur le site de l'ex CETE
- Métairie de Saysset, 45 logements

→ **Quatre pensions de familles, pour un total d'une centaine de places**

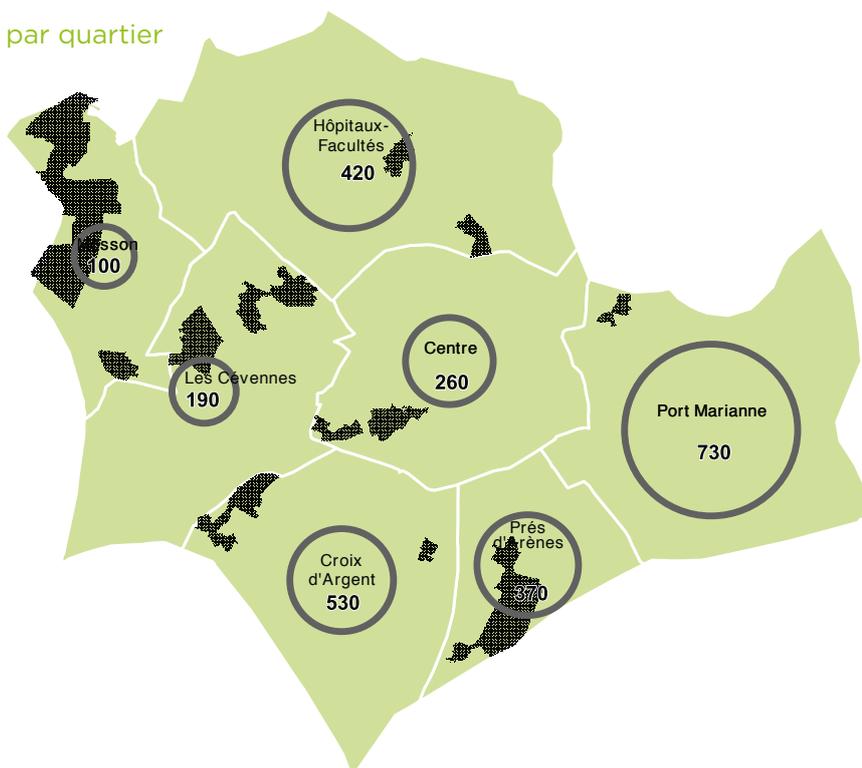
→ **Un CHRS : CHRS Marie de Caizergues, extension CHRS Buissonade (10 places d'hébergement)**

→ **Une à deux structures d'hébergement dont le Site Marconi (ex CETE) de 60 places d'hébergement**

→ **Un CADA : CADA Moulin de Semalen, pérennisation des places existantes : 120 places, 60 chambres**

Les objectifs de production par quartier

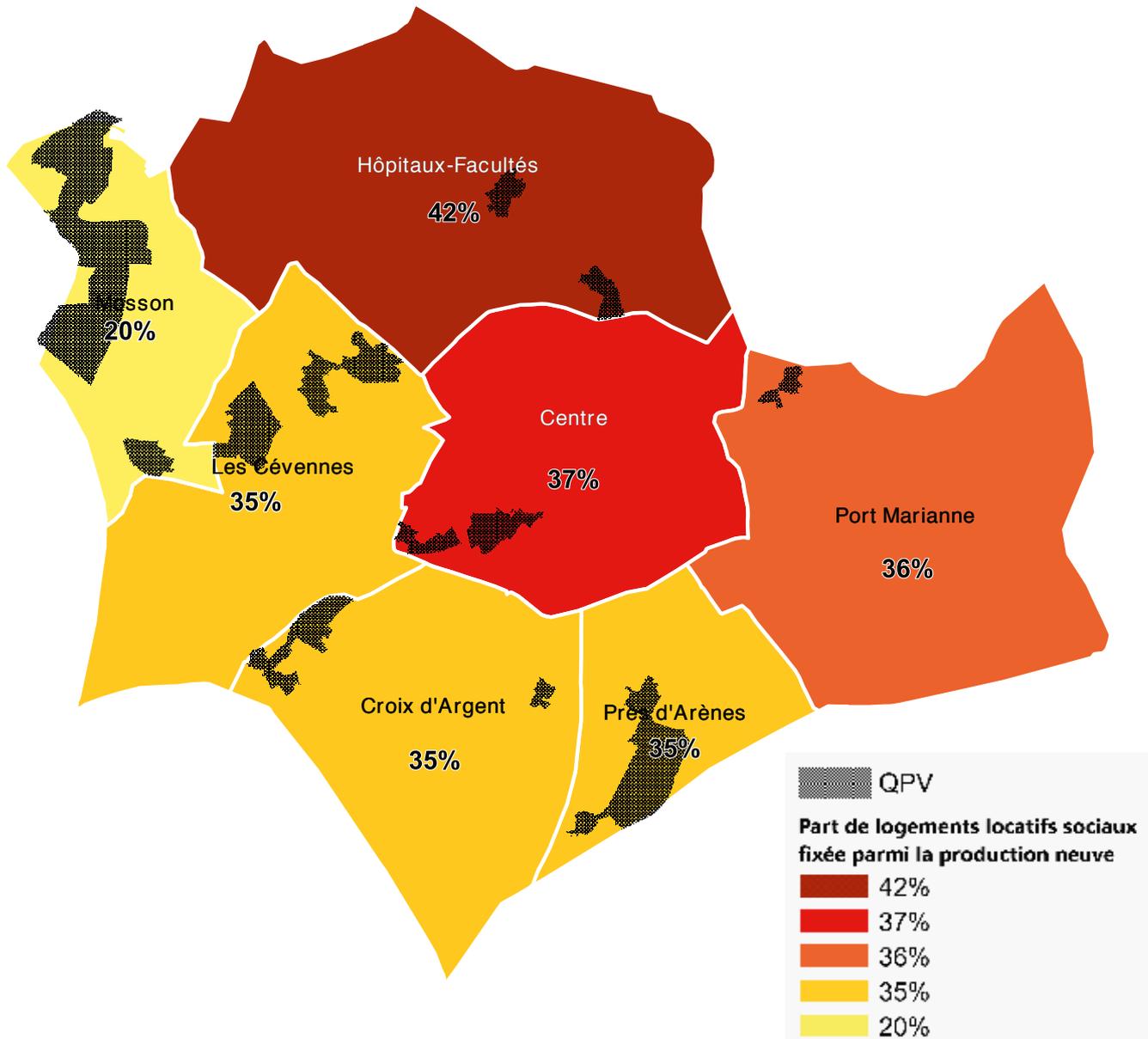
La production globale de logements (par an sur la période 2019-2024)



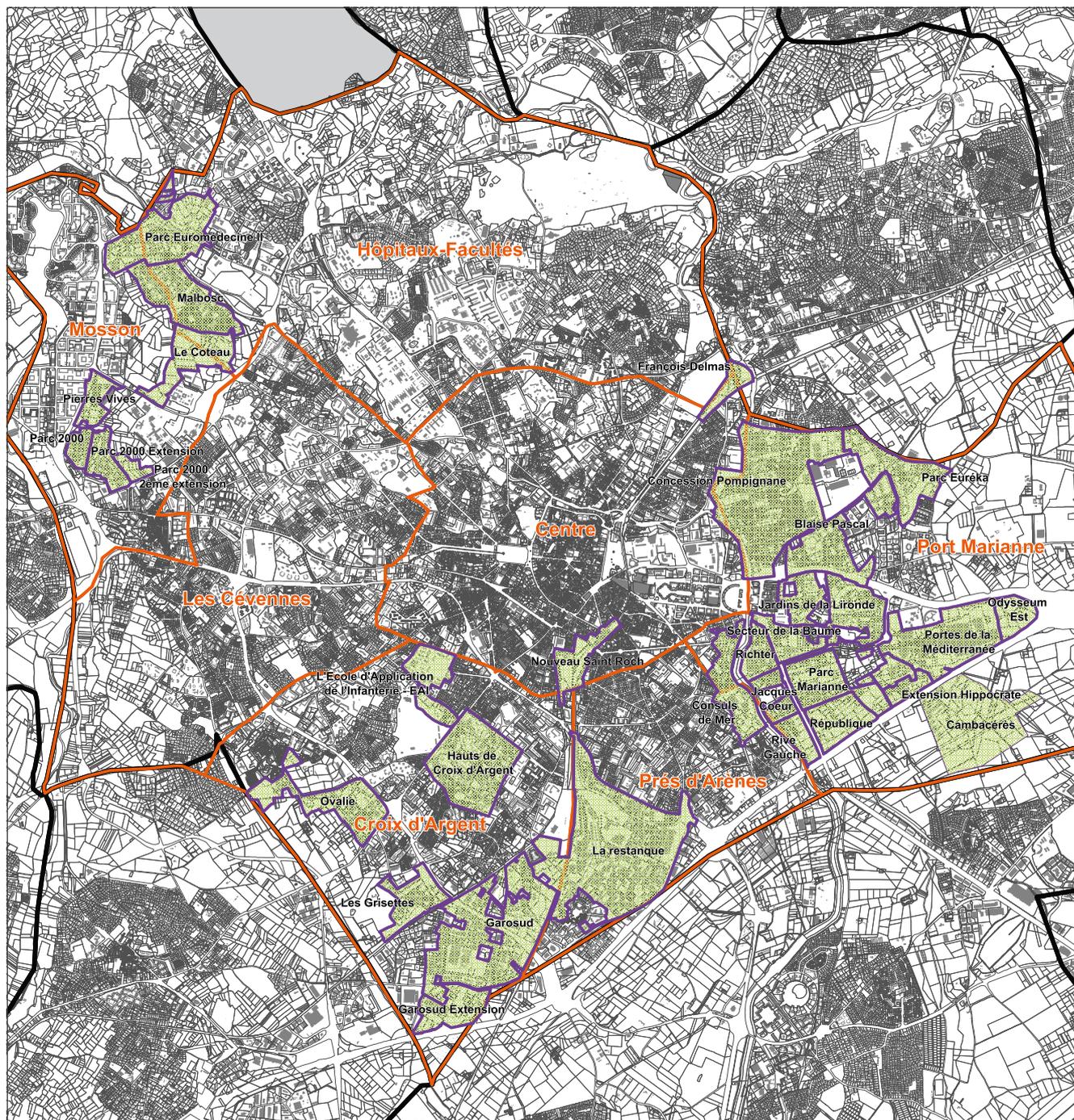
Quartier	Objectifs de production neuve sur la période 2019-2024 (en moyenne annuelle)	Objectifs de production neuve sur la période 2019-2024	Répartition de la production neuve par quartier
Hopitaux-Facultés	420	2 520	16%
Mosson	100	610	4%
Les Cévennes	190	1 150	7%
Port Marianne	730	4 370	28%
Centre	260	1 560	10%
Croix D'Argent	530	3 190	20%
Prés D'Arènes	370	2 200	14%
Ville de Montpellier	2 600	15 600	100%

La production de logements locatifs sociaux

La part de logements locatifs sociaux fixée parmi la production neuve constatée



Les opérations publiques qui permettront de produire
8 950 logements sur la période 2019-2024



 ZAC « actives et projetées »

Quartier	Estimation des capacités de production de logement en réinvestissement urbain (diffus) sur les 6 ans du PLH 2019-2024	Programmation en ZAC sur la période 2019-2024
Hopitaux-Facultés	1 420	1 100
Mosson	450	160
Les Cévennes	900	250
Port Marianne	985	3 385
Centre	1 100	460
Croix D'Argent	900	2 290
Près D'Arènes	900	1 300
Ville de Montpellier	6 655	8 945

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- 3 conventions opérationnelles avec l'EPF Occitanie liées aux opérations d'aménagement Cambacérés, Les Grèzes, La Baume
- Environ 200 hectares en diffus ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi pouvant à terme constituer le support d'opérations de renouvellement urbain pour du logement. Une partie de ce potentiel pourra être mobilisé lors du PLH 2019-2024 permettant la production annuelle estimée de 1 100 logements

Préconisation

- VEFA : le rachat de VEFA dans le diffus par les bailleurs sociaux auprès des professionnels est une procédure courante actuellement. Le maintien d'une valeur de référence fine du prix des VEFA sera nécessaire
Acquisition-Amélioration : Le repérage du parc existant (monopropriétés de plus de 20 logements) et son potentiel de mutation seront analysés, par le biais d'études de référentiels fonciers ou de définition de projets. Ces opérations devraient permettre un meilleur équilibre de l'offre au sein de Montpellier

Les outils réglementaires

État des lieux

- SMS en vigueur : 20% de LLS pour toute opération de logements compris entre 1 200 et 2 500 m² de SdP, compris entre 20 et 25% de LLS pour opération entre 2 500 et 5 000 m² de SdP, compris entre 20 et 30% pour opération de plus de 5 000 m² de SdP. En ZAC la part de LLS établie est fixée à au moins 30% de l'ensemble de la SdP de l'opération

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS dans toute opération d'au moins 1 200 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable : commune desservie par le réseau armature des transports en commun : part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2 000 m² de SdP destinées à l'habitation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Une trentaine de ZAC ou opérations d'aménagement public sont en cours ou programmées, représentant un potentiel à long terme de plus de 25 000 logements.
Pour la période du PLH, 9 000 logements sont programmés dans ces opérations, 1 500 logements par an
- Des Zones d'aménagement concertées en renouvellement urbain avec notamment les opérations de : Pompignane, Restanque, Hauts de Croix d'Argent, Beausoleil, Croix Lavit, François Delmas et Nouveau Saint Roch
- Ces opérations sont pour certaines très avancées, leur programmation et leur phasage de réalisation sont maîtrisés

Préconisations

- Les ZAC constituent un levier de régulation qui pourra permettre des ajustements à la hausse si la production en diffus devait être moins importante dans les années à venir
- Mobiliser les ZAC comme levier permettant d'accroître la production de logements aidés dont notamment le développement de structures d'hébergement et des opérations financées en PSLA

MURVIEL-LÈS-MONTPELLIER

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Murviel-lès-Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 900 -0,1%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	26	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	-37	-0,4%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	500 -1,3%		89 549 1,6%	
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	127 2,1%		31 475 1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	721 0,8%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,7	-0,13	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Murviel-lès-Montpellier	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	-	54%
Médiane des revenus disponibles	22 787€	20 036€
Taux de pauvreté*	-	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Murviel-lès-Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	1,3		13	
Logements construits avant 1975	24%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	-	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Murviel-lès-Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	60	10	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	12	2	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Murviel-lès-Montpellier		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	18	3	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	0 soit 0%		9 526 soit 28%	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

120 à 150 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 20 à 25 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 120 À 150 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 179 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34179_1	Les Saliniers	5,5	140
34179_2	Les Hauts des Saliniers	0,4	11
Capacités de production de logements dans les projets connus			151
Les gisements potentiels			28
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			179



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Deux secteurs d'extension urbaine définis dans le cadre du SCoT dont «les Saliniers» situé à l'Est de la commune dont la mise en œuvre permettra de produire 140 logements sur la durée du PLH
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 28 logements sur la période 2019-2024

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure d'évolution du PLU communal envisagée pour accompagner le projet d'aménagement sur le secteur des Saliniers Sud
- Pas de servitude de mixité sociale (SMS) dans le PLU en vigueur

Préconisations

- Procédure d'évolution du PLU communal envisagée au 1^{er} semestre 2019 pour accompagner le projet d'aménagement sur le secteur des Saliniers Sud
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1 000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'évolution du PLU et de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations : les Saliniers et les Hauts des Saliniers

PÉROLS

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Pérols		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	9 040	1,2%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	71	0,2%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	460	1,1%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 780	20%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	839	10%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 905	1,6%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,3	-0,08	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Pérols	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	66%	54%
Médiane des revenus disponibles	23 557€	20 036€
Taux de pauvreté*	10,1%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Pérols		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	16		13	
Logements construits avant 1975	28%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	1,6%	945	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Pérols		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	1 020	170	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	717	143	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Pérols		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	360	60	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	551 soit 69 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire (notamment Plan d'Exposition au Bruit), contraintes techniques et procédurales...).

720 à 780 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 120 à 130 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

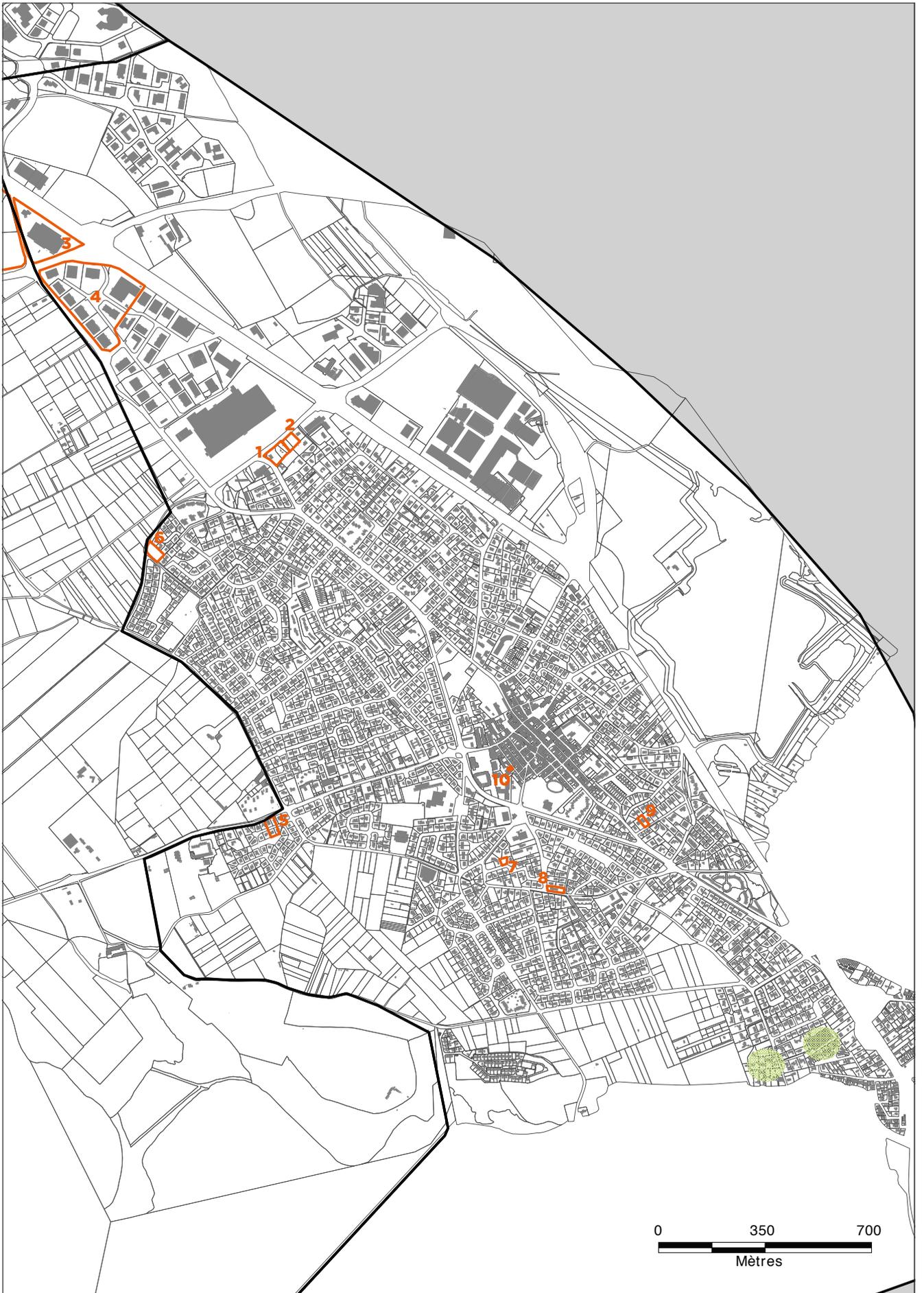
LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 720 À 780 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 780 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34198_1	Ode à la mer / Bir Hakeim BH3	0,3	75
34198_2	Ode à la mer / Bir Hakeim BH2	0,2	44
34198_3	Ode à la mer / Delta	2,2	392
34198_4	Ode à la mer / Fenouillet Nord	5,5	215
34198_5	NG promotion	0,2	12
34198_6	ZAC des Garrigues	0,2	10
34198_7	Rue du Plein Soleil	0,05	4
34198_8	Avenue du maréchal Koenig	0,1	4
34198_9	Rue de la Camargue	0,1	2
34198_10	Rue de la République	0,02	2
Capacités de production de logements dans les projets connus			760
Les gisements potentiels			20
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			780



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- L'opération Ode à la mer constitue le principal potentiel de développement urbain de la Commune dans le cadre de la reconquête des secteurs Fenouillet nord et Delta
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers pour d'éventuelles opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 20 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- ZAD à mettre en place sur le secteur d'extension urbaine le Méjean

Les outils réglementaires

État des lieux

- Modification n°7 du PLU approuvée en septembre 2018 pour notamment l'engagement de l'opération Bir hakeim
- SMS en vigueur: Toute opération nouvelle comportant 2 logements ou plus doit prévoir d'affecter au logement locatif social au moins 50% du nombre de logements de l'opération

Préconisations

- Modification n°8 du PLU envisagée en 2019 pour engager les opérations de réinvestissement urbain (Delta et Fenouillet nord)
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative:
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable: commune desservie par le réseau armature des transports en commun : part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2 000 m² de SdP destinées à l'habitation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain: emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Dossier de création de la ZAC ode à la mer acte 2 en 2013

Préconisations

- Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Ode à la mer acte 2 en 2019
- Maîtriser les délais de mise en œuvre des programmes de logements dans le cadre de l'opération Ode à la mer

PIGNAN

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Pignan		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	6 669	0,9%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	115	0,4%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	188	0,6%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 593	24%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	473	7%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 600	0,9%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	0	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Pignan	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	59%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 833€	20 036€
Taux de pauvreté*	10,4%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Pignan		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	19,8		13	
Logements construits avant 1975	30%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	10,0%	421	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Pignan		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	690	115	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	645	129	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Pignan		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	210	35	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	226 soit 32 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

450 à 480 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 75 à 80 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 450 À 480 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 607 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34202_1	ZAC Sainte Estève	28,4	45
34202_2	Parcelles communales	0,7	40
34202_3	Ex-cave oleicole	0,3	12
34202_4	Secteur Pignarel	4,4	150
34202_5	Secteur Complexe sportif	2,6	120
Capacités de production de logements dans les projets connus			367
Les gisements potentiels			240
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			607



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Mobilisation à court terme dans le Sud de la commune des terrains de sport et du site du Pignarel
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers pour d'éventuelles opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 240 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Mobilisation des parcelles communales en faveur de la production de logements locatifs sociaux (LLS) à proximité de la ZAC St Estève (site n°34202_2)

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas de perspective d'évolution du PLU
Absence de servitude de mixité sociale (SMS) dans PLU en vigueur

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux notamment en zone U et sur le secteur du Pignarel
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Opération d'aménagement ZAC Ste Estève (45 logements restant à produire sur la période 2019-2024)

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment celle issue du permis d'aménager du complexe sportif

PRADES-LE-LEZ

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Prades-le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015	5 203		457 839	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	2,8%		1,9%	
dont due au solde naturel	128	0,5%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	541	2,3%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans	1 219		89 549	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	2,5%		1,6%	
75 ans et plus	243		31 475	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	4,6%		1,9%	
Ménages	2 142		220 126	
évolution annuelle moyenne 2010-2015	3,8%		2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,14	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Prades-le-Lez	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	66%	54%
Médiane des revenus disponibles	23 399€	20 036€
Taux de pauvreté*	8,4%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Prades-le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	25		13	
Logements construits avant 1975	12%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	9,6%	354	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Prades-le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	504	84	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	588	118	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Prades-le-Lez		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	162	27	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	75 soit 12 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

360 à 390 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 60 à 65 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 360 À 390 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 363 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34217_1	La poste	0,5	34
34217_2	Projet Amétis route de St Vincent	0,4	32
34127_3	Route de St Vincent	0,4	12
34217_4	Projet Corim/Hélénis dont résidence senior	1,6	234
34217_5	Projet "Casalez" habitat participatif	0,2	11
Capacités de production de logements dans les projets connus			323
Les gisements potentiels			40
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			363



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Deux sites d'extension urbaine inscrits au SCoT 2 dont celui situé au Sud de la commune dont les futures opérations de logements conforteront la frange urbaine de ce secteur
- Des capacités constructives dans le cadre d'opérations de réinvestissement urbain situées le long de la route de Montpellier (Projet Corim / Hélénius) ainsi que dans les 2 secteurs situés le long de la rue de Plo Midi et de la route de Vendargues dont les travaux de raccordement à l'assainissement collectif généreront une production de logements issue de divisions parcellaires

Les outils règlementaires

État des lieux

- Une servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur dans les zones U et 2AU :
 - En zone U : tout projet de plus de 600m² de surface de plancher (SdP) doit affecter un minimum d'un tiers de la SdP à des logements locatifs sociaux (LLS)
 - En zone AU : un tiers au moins de la SdP du programme global de logements doit être affecté à des logements locatifs aidés

Préconisations

- Une procédure de modification simplifiée est à lancer afin de modifier la surface de plancher maximale du secteur UA4. Approbation envisagée en 2019.
Une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU portée par la commune est à lancer pour permettre la réalisation d'un projet d'habitat participatif
- «Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment ceux du «Projet Corim/Hélénius» intégrant des logements locatifs sociaux

RESTINCLIÈRES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Restinclières		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 730	2,2%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	84	1,0%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	92	1,1%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	447	26%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	62	4%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	654	2,5%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,7	-0,05	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Restinclières	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	-	54%
Médiane des revenus disponibles	23 793€	20 036€
Taux de pauvreté*	-	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Restinclières	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	7,1	13
Logements construits avant 1975	18%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Restinclières		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	180	30	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	58	12	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Restinclières		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	54	9	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	8 soit 5 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

180 à 210 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 30 à 35 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 180 À 210 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 190 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34227_1	ZAC des Plans	11,1	76
34227_2	Secteur du Renard	3,8	25
34227_3	Espace Mercier	0,3	16
34227_4	Parcelle entre centre et poulailler	0,4	18
34227_5	Parcelle ancienne discothèque	0,6	5
34227_6	Dents creuses - ouest	0,3	4
34227_7	Dents creuses - plaine des sports	0,3	4
34227_8	Entrée Nord du village	4,3	25
Capacités de production de logements dans les projets connus			173
Les gisements potentiels			17
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			190



Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zones d'extension urbaine définies au SCoT situées au Nord de la commune «secteur du Renard» et «Entrée Nord du village» dont l'urbanisation est programmée pour la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 17 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Accélérer la maîtrise foncière notamment sur les secteurs du Renard et de l'entrée Nord du village

Les outils réglementaires

État des lieux

- Pas de procédure d'évolution du PLU en cours
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur :
 - En zones UA, UD, IIAU2, IIAU3 et IIAUa : 30% au moins de logements locatifs sociaux (LLS) dans tout projet à destination d'habitation comportant 20 logements
 - Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter 30% de LLS s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération
 - En zone IIAU1 / «Le programme de logement de cette opération devra obligatoirement comporter un quart au moins de LLS»

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1 000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC des Plans : 76 logements réalisés dans le cadre du PLH 2019-2024

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations en particulier celles liées à la ZAC des Plans, Secteur du Renard, espace Mercier et Entrée nord du village

SAINT-BRÈS

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Saint-Brès		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 853	1,4%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	44	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	150	1,1%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	643	23%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	149	6%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 211	2,6%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,15	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Saint-Brès	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	55%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 684€	20 036€
Taux de pauvreté*	11,0%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Saint-Brès	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	31,6	13
Logements construits avant 1975	26%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Saint-Brès		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	570	95	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	423	85	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Saint-Brès		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	174	29	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	0 soit 0 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

380 à 400 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 63 à 67 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 380 À 400 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 396 logements sur la durée du PLH.

De plus, la création de nouvelles résidences principales issue de la transformation de locaux existants, de changement d'usage, de remise sur le marché de logements vacants représente un potentiel supplémentaire estimé à 5 logements par an (soit 30 logements sur les 6 ans du PLH).

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34244_1	ZAC Cantausseil	23,6	310
34244_2	Secteur réinvestissement Avenue de Nîmes	1,8	60
34244_3	Projet Hectare	0,5	14
Capacités de production de logements dans les projets connus			384
Les gisements potentiels			-
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			2 logements par an
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			396



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone d'extension urbaine définie au SCoT située à l'Est (Cantaussel) mobilisée sur la période 2019-2024
- Réinvestissement d'une partie de la frange urbaine située au Sud de la commune le long de l'Avenue de Nîmes

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas de procédure d'évolution du PLU en cours
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur :
 - En zones UA, UD : «Sur l'ensemble de la zone UA, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m² de surface de plancher (SdP) devra obligatoirement affecter 25% au moins de cette SdP à des logements locatifs sociaux (LLS)»
 - En zone IIAU : «25% au moins du nombre de logements autorisés sur les secteurs II AU2a et II AU2b seront des LLS»

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place d'ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC Cantaussel en cours de réalisation : 310 logements restant à produire sur la période 2019-2024

SAINT-DRÉZÉRY

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Saint-Drézéry		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 319	1,5%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	68	0,6%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	95	0,9%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	582	25%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	76	4%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	870	1,7%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,7	-0,06	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Saint-Drézéry	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	61%	54%
Médiane des revenus disponibles	23 421€	20 036€
Taux de pauvreté*	8,2%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Saint-Drézéry	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	14,8	13
Logements construits avant 1975	25%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Saint-Drézéry		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	210	35	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	168	34	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Saint-Drézéry		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	66	11	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	32 soit 12 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

150 à 180 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 25 à 30 logements par an.

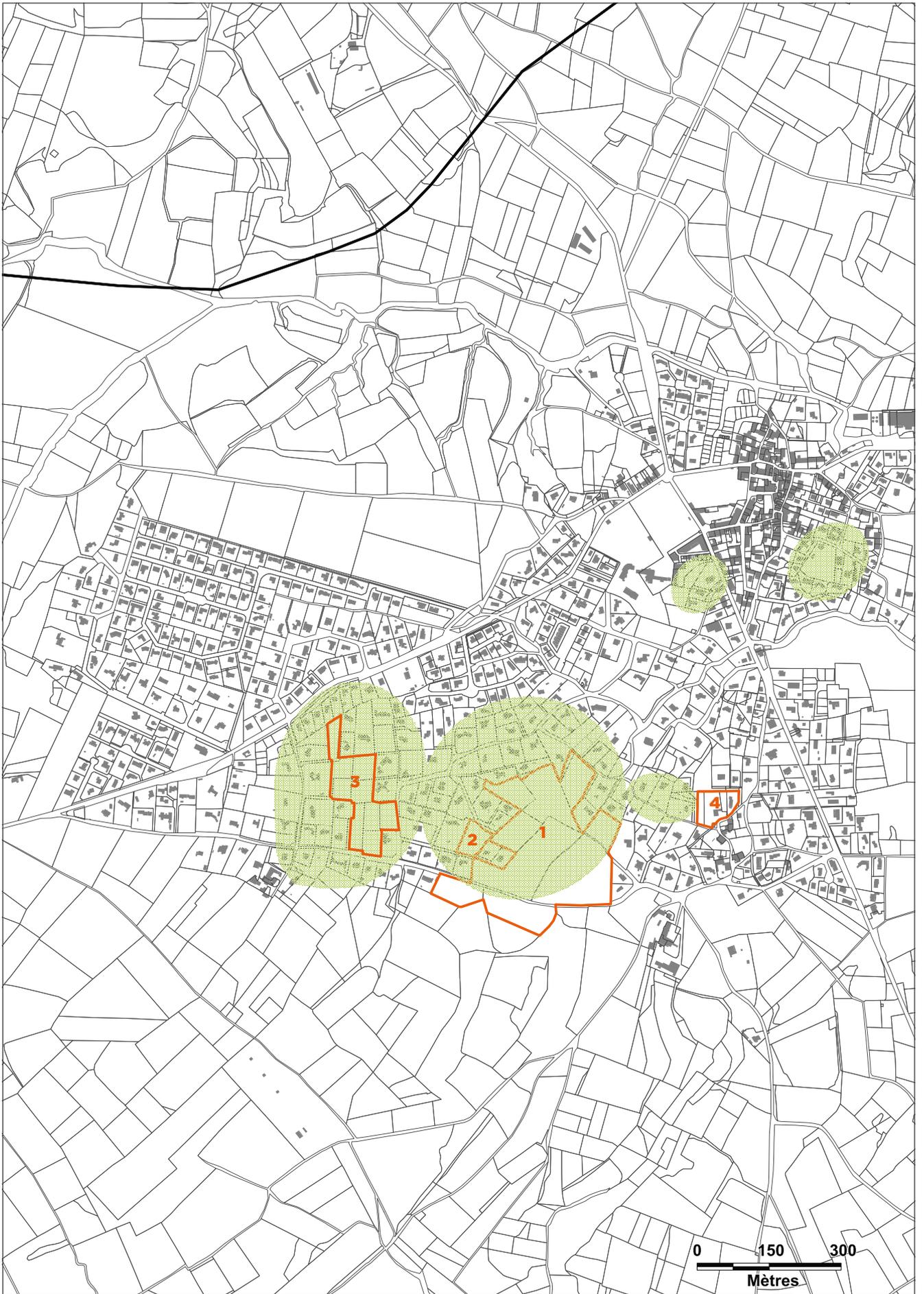
LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 150 À 180 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 150 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34249_1	ZAC des Mazes	7,4	49
34249_2	Dent creuse	0,3	3
34249_3	Les Grives	1,9	38
34249_4	Dent creuse - Puits de Tourre	0,5	8
Capacités de production de logements dans les projets connus			98
Les gisements potentiels			52
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			150



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zones d'extension urbaine définies au SCoT situées au Sud de la commune dont l'urbanisation est programmée au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 52 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Examiner selon les différents types de dents creuses, les opérations pouvant être conduites et les outils réglementaires et fonciers à mobiliser

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas de procédure d'évolution du PLU en cours
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur
 - En zones UA, UD et 2AU : 25% de logements locatifs sociaux (LLS) pour toutes opérations de plus de 1 000 m² de surface de plancher (SdP)

Préconisations

- «Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1 000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- ZAC des Mazes

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment dans le cadre de la ZAC des Mazes et du permis d'aménager les Grives

SAINT GÉNIES DES MOURGUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Saint Génies des Mourgues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 854	1,8%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	28	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	134	1,5%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	414	22%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	101	6%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	776	2,4%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,09	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Saint Génies des Mourgues	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	-	54%
Médiane des revenus disponibles	24 132€	20 036€
Taux de pauvreté*	-	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Saint Génies des Mourgues	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	8,4	13
Logements construits avant 1975	36%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Saint Génies des Mourgues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	120	20	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	77	15	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Saint Génies des Mourgues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	36	6	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	26 soit 21 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

90 à 120 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 15 à 20 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 90 À 120 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 117 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34256_1	Extension ouest	4,0	60
34256_2	PA Encornet AP0173 AP0174	0,4	8
34256_3	PA Encornet AP0048	0,2	6
34256_4	Résidence senior	0,7	16
Capacités de production de logements dans les projets connus			90
Les gisements potentiels			27
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			117



Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone d'extension urbaine située au Nord Ouest de la commune mobilisée au titre de la programmation du PLH 2019-2024 pour 80 logements
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 27 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Anticiper sur la maîtrise foncière des futures opérations situées dans «l'extension Ouest» de la commune

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure de modification du PLU en cours sur le secteur Encornet : environ 30 logements
- Servitude de mixité sociale (état des lieux) :
 - En zone UA, UB et UD : «Tout projet à destination d'habitation comportant 1 000 m² ou plus de surface de plancher (SdP) devra obligatoirement affecter 30% au moins de cette SdP à des logements locatifs sociaux (LLS)»
 - En zone IAU1 et IAU2 : «En outre, chaque secteur est conditionné à la réalisation de 30% minimum de LLS et un minimum de 20% de logements sociaux en accession à la propriété»

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1 000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment ceux liés à l'extension Ouest et la résidence senior

SAINT-GEORGES-D'ORQUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Saint-Georges-d'Orques		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	5 421	0,3%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	78	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	0	0,0%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 173	22%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	354	7%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 265	1,0%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,12	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Saint-Georges-d'Orques	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	63%	54%
Médiane des revenus disponibles	22 465€	20 036€
Taux de pauvreté*	9,1%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Saint-Georges-d'Orques		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	5,3		13	
Logements construits avant 1975	24%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	9,9%	330	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Saint-Georges-d'Orques		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	660	110	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	141	28	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Saint-Georges-d'Orques		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	180	30	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	57 soit 28 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

540 à 570 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 90 à 95 logements par an.

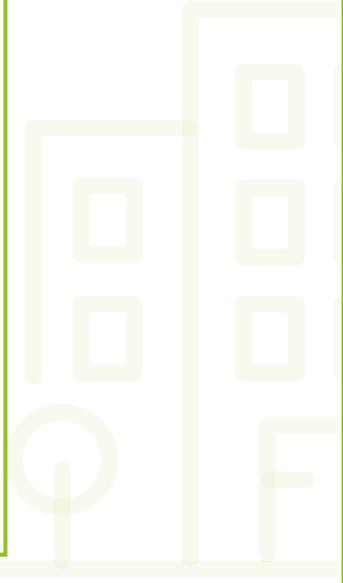
Le SCOT arrêté en juillet 2018 n'identifie pas d'autres capacités foncières sur la commune de Saint Georges d'Orques en dehors des opérations déjà listées au Contrat de Mixité Sociale et de la zone

dite du Rouvioyre au Nord, qui va nécessiter un long travail de préparation de l'aménagement avant toute urbanisation.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Dans ce contexte, la création de logements locatifs sociaux interviendra notamment par l'acquisition-amélioration d'une centaine de logements parmi les 374 existants de la résidence l'Orée de Montpellier située au Nord de la commune.

En outre, une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux sera réalisée au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.



LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 540 À 570 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 540 logements sur la durée du PLH.

De plus, la création de nouvelles résidences principales issue de la transformation de locaux existants, de changement d'usage, de remise sur le marché de logements vacants représente un potentiel supplémentaire estimé à environ 2 logements par an (soit environ 12 logements sur les 6 ans du PLH).

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34259_1	Le Rouvioyre	8,0	110
34259_2	Cœur d'Oc	1,02	80
Capacités de production de logements dans les projets connus			190
Les gisements potentiels			350
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			2 logements par an
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			552



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- La zone d'extension urbaine définie au SCoT située au Nord de la commune mobilisée pour permettre au mieux la mise en chantier d'une 1^{ère} tranche d'opération de 110 logements avant l'échéance du PLH 2019-2024
Etablissement d'une convention opérationnelle quadripartite (Etat, Montpellier Méditerranée Métropole, commune de Saint-Georges-d'Orques et Etablissement Public Foncier Occitanie) suite au constat de carence pris par arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2017
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 350 logements sur la période 2019-2024

Préconisations

- Maîtrise des délais liés à l'aménagement du secteur Nord de la commune dit du Rouvioyre
- Acquisitions foncières par l'EPF Occitanie en vue de la réalisation d'opérations de LLS selon les modalités d'intervention définies par la convention opérationnelle

Les outils réglementaires

État des lieux

- Pas d'évolution du PLU prévue ou engagée
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur : tout projet comportant 600 m² ou plus de surface de plancher (SdP) à usage d'habitation devra obligatoirement affecter au moins un tiers de cette SdP à des LLS. Lorsque le projet fait parti d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, ...) cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme des logements de l'opération

Préconisations

- «Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de nouveaux ERL pourront éventuellement être définis afin de permettre notamment la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre de l'opération d'aménagement située au Nord de la commune

SAINT JEAN DE VÉDAS

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Saint Jean de Védas		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	9 069 0,8%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	71	0,2%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	282	0,6%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 925	21%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	840	10%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 802 1,9%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,11	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Saint Jean de Védas	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	66%	54%
Médiane des revenus disponibles	24 137€	20 036€
Taux de pauvreté*	8,7%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Saint Jean de Védas		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	45,4		13	
Logements construits avant 1975	28%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	8,7%	695	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Saint Jean de Védas		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	1 200	200	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	1 943	389	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Saint Jean de Védas		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	360	60	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	474 soit 20 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

1 140 à 1 260 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 190 à 210 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ «ABORDABLE»

17% de logements en accession «abordable» au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 1 140 À 1 260 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 1 308 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34270_1	ZAC Roque Fraisse	36,2	840
34270_2	Extension proximité Roque Fraisse	2,1	40
34270_3	Réinvestissement ex-école St Jean-Baptiste	0,1	15
34270_4	Rue du Pradet	0,1	20
34270_5	Rue des Côteaux	0,3	10
34270_6	RD613 face U Express Toit pour Tous	0,2	26
34270_7	Projet Fermaude Corim	0,5	120
34270_8	Sigaliès	2,3	20
34270_9	Chemin de la Roque	0,9	137
Capacités de production de logements dans les projets connus			1 228
Les gisements potentiels			80
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			1 308



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Etablissement avec l'EPF Occitanie d'une convention opérationnelle multi-sites en faveur de la production de LLS signée le 12 février 2013 (durée 6 ans)
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 80 logements sur la période 2019-2024

Les outils réglementaires

État des lieux

- Modification n°4 du PLU communal approuvée en septembre 2017
- Servitude de mixité sociale (SMS) :
 - En zones 1U, 2U, 2AUa, 2AUb, 2AUc : Tout projet soumis à autorisation d'urbanisme ou non, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement locatif social aidé au moins 30% de la surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation. Ces dispositions ne sont pas applicables si la SdP d'habitation projetée est inférieure à 400 m² à moins que le projet ne comporte au moins 4 logements
 - En zone 3AU -dans la ZAC Roque Fraisse : «affecter 25% minimum de la SdP totale destinée à l'habitation à la création de LLS. Cette condition s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération de ZAC»

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
 - Logement abordable : commune desservie par le réseau armature des transports en commun: part de 20% de logements en accession abordable à la propriété dans toute opération d'au moins 2000 m² de SdP destinées à l'habitation
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux notamment en zone U
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- «Opération d'aménagement ZAC Roque Fraisse
Nombre de logements restant à produire sur la période 2019-2024 : 840 logements

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations d'aménagement :
 - PUP Sigaliès
 - Futur Permis d'Aménager secteur centre ville actuellement couvert par un Périmètre d'Attente pour Projet d'Aménagement (OAP dans le cadre du PLUi)
 - Finalisation de la ZAC Roque Fraisse

SAUSSAN

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Saussan		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 488	0,1%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	30	0,4%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	-24	-0,3%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	358	24%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	88	6%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	581	0,2%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,6	0	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Saussan	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	-	54%
Médiane des revenus disponibles	23 950€	20 036€
Taux de pauvreté*	-	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Saussan	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	6,9	13
Logements construits avant 1975	31%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Saussan		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	60	10	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	50	10	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Saussan		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	18	3	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	12 soit 14 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

210 à 240 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 35 à 40 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 210 À 240 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 269 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34295_1	ZAC Horts de Vernis	10,5	193
34295_2	Zone Artisanale Sud	2,4	24
34295_3	Dents creuses	0,5	7
Capacités de production de logements dans les projets connus			224
Les gisements potentiels			45
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			269



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone d'extension urbaine définie au SCoT située au Sud Ouest de la commune dont l'urbanisation est programmée au cours de la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 45 logements sur la période 2019-2024

Les outils règlementaires

État des lieux

- Pas de perspective d'évolution du PLU communal
- Servitude de mixité sociale (SMS) existante. En zone U et AU : Application de 25% de LLS pour toute opération de plus de 1 500 m² de surface de plancher (SdP)

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1 000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLU communal et du PLUi, étudier la mise en place des ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux notamment
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Opération d'aménagement ZAC des Horts de Vernis : un total de 226 logements programmés

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations relevant de la ZAC des Horts de Vernis et du permis d'aménager «Le Pigeonnier» (Zone Artisanale Sud)

SUSSARGUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Sussargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 691	0,9%	457 839	1,9%
dont due au solde naturel	43	0,3%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	81	0,6%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	650	24%	89 549	20%
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	140	5%	31 475	8%
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 028	1,2%	220 126	2,5%
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,6	-0,05	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Sussargues	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	68%	54%
Médiane des revenus disponibles	24 788€	20 036€
Taux de pauvreté*	8,3%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Sussargues	Montpellier Méditerranée Métropole
Indice de construction 2013-2017*	6,4	13
Logements construits avant 1975	17%	38%
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	-	18,8%
		12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Sussargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	180	30	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	84	17	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Sussargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	54	9	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	32 soit 19 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

60 à 90 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 10 à 15 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 60 À 90 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 77 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34307_1	Opération secteur Sud (1 ^{ère} tranche)	3,5	37
Capacités de production de logements dans les projets connus			37
Les gisements potentiels			40
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			77



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Des gisements fonciers pour d'éventuelles opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de près de 40 logements sur la période 2019-2024

Préconisations

- Anticiper sur la maîtrise foncière des futures opérations situées dans la zone d'extension urbaine sud de la commune
- Anticiper la maîtrise foncière des gisements diffus dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF Occitanie

Les outils réglementaires

État des lieux

- Pas de procédure d'évolution du PLU en cours
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur :
 - En zones U et AU1 : Tout projet à destination d'habitat d'une surface de plancher (SdP) comprise entre 600 m² et 1 200 m² devra prévoir d'affecter au moins 30% de cette surface (ou du nombre total de logements) à des LLS financés en PLAI, PLUS ou PLS
 - Tout projet à destination d'habitat d'une SdP d'au moins 1 200 m² et 2 000 m² au plus devra prévoir d'affecter au moins 30% de cette surface (ou du nombre total de logements) à des LLS financés en PLAI ou PLUS
 - Tout projet à destination d'habitat d'une SdP de plus de 2 000 m² devra prévoir d'affecter au moins 30% de cette surface (ou du nombre total de logements) à des LLS financés en PLAI ou en PLUS et 20% de logements en accession abordable
 - Cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération

Préconisations

- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 30% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 1 000 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Mettre en œuvre une opération d'aménagement du secteur d'extension sud de la commune si les conditions économiques d'un tel montage s'y prêtent

VENDARGUES

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Vendargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	6 155 2,0%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	151	0,5%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	425	1,5%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	1 370 1,2%		89 549 1,6%	
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	412 2,1%		31 475 1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 599 3,4%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,16	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Vendargues	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	61%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 857€	20 036€
Taux de pauvreté*	8,8%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Vendargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	9,7		13	
Logements construits avant 1975	23%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	8,8%	436	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Vendargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	600	100	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	299	60	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Vendargues		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	180	30	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	134 soit 34 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

450 à 480 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 75 à 80 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 450 À 480 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 480 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34327_1	ZAC 1 Meyrargues	22,6	160
34327_2	Secteur réinvestissement RD 613	2,4	150
34327_3	Bourbouissou	8,4	50
34327_4	Gare	1,6	60
34327_5	Projets PC 2018	0,4	-
34327_6	Projets PC 2018	0,2	-
34327_7	Projets PC 2018	0,1	-
34327_8	Projets PC 2018	0,1	-
Capacités de production de logements dans les projets connus			420
Les gisements potentiels			60
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			480



Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Zone d'extension urbaine définie au SCoT située au Sud (Meyrargues) dont l'ouverture à urbanisation est programmée sur la période 2019-2024
- Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers émanant d'opérations de réinvestissement urbain ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi correspondant à une capacité de production de 60 logements sur la période 2019-2024

Préconisation

- Accélérer la maîtrise foncière dans le cadre de l'opération sur le site de Meyrargues

Les outils règlementaires

État des lieux

- Procédure de modification du PLU envisagée
- Servitude de mixité sociale (SMS) en vigueur :
 - En zone UA : Tout projet à destination d'habitation de 1 500 m² ou plus de 1 500 m² de surface de plancher (SdP) devra obligatoirement comporter 15% au moins de logements locatifs sociaux (LLS)
 - En Zones UC, UD : Tout projet à destination d'habitation de 1 000 m² ou plus de 1 000 m² de SdP devra obligatoirement comporter 30% au moins de LLS
 - En zone IIAU : Le programme global de logement de chacune des opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur chacun des secteurs II AU1 et II AU2 devra en outre comporter 30% au moins de LLS

Préconisations

- Perspective d'évolution du PLU communal
 - ZAC Meyrargues : Engager en 2020 une procédure de modification du PLU ou de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, étudier la mise en place d'ERL afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, adapter l'écriture des règles pour accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation, stationnement

Les outils d'aménagement opérationnel

État des lieux

- Lotissement Le Petit Paradis (Bourbouissou) en cours de réalisation : 50 logements restant à produire sur la période 2019-2024

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment dans le cadre de la ZAC Meyrargues

VILLENEUVE-LÈS-MAGUELONE

DONNÉES DE CADRAGE



Données socio-démographiques

	Villeneuve-lès-Maguelone		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015 évolution annuelle moyenne 2010-2015	9 625 1,0%		457 839 1,9%	
dont due au solde naturel	176	0,4%	14 793	0,7%
dont due au solde migratoire	308	0,7%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans évolution annuelle moyenne 2010-2015	2 106 0,2%		89 549 1,6%	
75 ans et plus évolution annuelle moyenne 2010-2015	532 2,8%		31 475 1,9%	
Ménages évolution annuelle moyenne 2010-2015	3 615 1,4%		220 126 2,5%	
Nb de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,06	2,1	-0,06



Données socio-économiques

	Villeneuve-lès-Maguelone	Montpellier Méditerranée Métropole
Part des ménages fiscaux imposés	56%	54%
Médiane des revenus disponibles	21 024€	20 036€
Taux de pauvreté*	13,0%	19,4%

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal, RP INSEE 2015

*Taux de pauvreté : proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à 60 % du niveau de vie médian (1 028€/mois en 2015).



Données habitat

	Villeneuve-lès-Maguelone		Montpellier Méditerranée Métropole	
Indice de construction 2013-2017*	7,5		13	
Logements construits avant 1975	22%		38%	
Taux de LLS - LLS manquants en 2017 (SRU)	12,3%	479	18,8%	12 909

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte, INSEE 2015 et DDTM34

*Moyenne annuelle des logements mis en chantier sur la période rapportée à 1000 habitants

BILAN DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2013-2018



La production de logements neufs

	Villeneuve-lès-Maguelone		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période	par an	sur la période	par an
Rappel de l'objectif du PLH 2013-2018	750	125	30 000	5 000
Nb de logements mis en chantier entre 2013 et 2017*	355	71	28 682	5 736

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte



La production locative sociale

	Villeneuve-lès-Maguelone		Montpellier Méditerranée Métropole	
	sur la période au minimum	par an au minimum	sur la période au minimum	par an au minimum
Rappel de l'objectif de production du PLH 2013-2018	270	45	9 000	1 500
Nombre et part de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013-2017	224 soit 41 %		9 526 soit 28 %	

Source : SITADEL logts commencés en date de prise en compte

Les objectifs de production de logements

Estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire, contraintes techniques et procédurales...).

420 à 450 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 70 à 75 logements par an.

LA PRODUCTION GLOBALE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Une part minimum de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024.

LES PROJETS SUSCEPTIBLES DE CONTRIBUER À LA PRODUCTION DE 420 À 450 LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2019-2024

Les opérations programmées sur la période 2019-2024 ainsi que l'offre de logements résultant de la mobilisation de gisements fonciers totalisent une capacité de production estimée de 439 logements sur la durée du PLH.

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34337_1	Condamine	0,3	24
34337_2	Sogerim	0,3	78
34337_3	Icade	0,1	35
34337_4	Urban Stone	0,2	21
34337_5	Ateliers municipaux	1,1	85
34337_6	Les lavoirs	0,1	2
34337_7	Cimetière	1,0	40
34337_8	Les herbiers 2	2,9	70
34337_9	Beauregard	2,4	30
34337_10	Gendarmerie	0,1	10
34337_11	Terrasses des Genets	1,2	25
34337_12	Vignes de Fred	0,1	4
Capacités de production de logements dans les projets connus			424
Les gisements potentiels			15
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024			439



 Projets qui contribueront à la production de logements sur la période 2019-2024

 Gisements mobilisables

LES OUTILS MOBILISÉS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT

Les outils fonciers

État des lieux

- Franges urbaines Ouest et Sud correspondant aux limites urbaines à formaliser au SCoT mobilisées dans le cadre d'opérations programmées d'ici 2024 (l'Estagnol et Beauregard)
- Des programmes de logements envisagés sur la durée du PLH relevant d'opérations de réinvestissement urbain au cœur de la commune

Préconisation

- Mobilisation d'un foncier communal (ateliers municipaux) dans le cadre d'une opération mixte de 100 logements dont au moins 38 logements locatifs sociaux et 10 logements primo accédants

Les outils règlementaires

État des lieux

- Modification simplifiée du PLU communal en 2019 pour permettre la réalisation de 10 logements sociaux sur le site de la gendarmerie
- Servitude de mixité sociale dans le PLU en vigueur :
 - Tout projet comprenant au moins 12 logements ou 700 m² de surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logement) à des logements locatifs sociaux
- Mise en œuvre d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU : l'Estagnol / Les Herbiers 70 logements

Préconisations

- Approuver la modification simplifiée du PLU relative au projet sur la gendarmerie en 2019
- Perspective d'adaptation de la SMS dans le cadre de l'élaboration du PLUi, de manière indicative :
 - Logement social : mise en place d'une SMS en imposant un minimum de 33% de LLS en nombre et au moins 20% en surface de plancher dans toute opération d'au moins 600 m² de SdP destinées à l'habitation sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat
- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi adapter l'écriture des règles pour favoriser et accompagner le réinvestissement urbain : emprise, espace libre, hauteur, implantation

Les outils d'aménagement opérationnel

Préconisation

- Maîtriser les délais de mise en œuvre des opérations notamment ceux liés aux opérations «Site des ateliers municipaux et Estagnol»

6

annexes



ANNEXE 1

LES DISPOSITIONS PRÉVUES PAR LA LOI ÉGALITÉ & CITOYENNETÉ

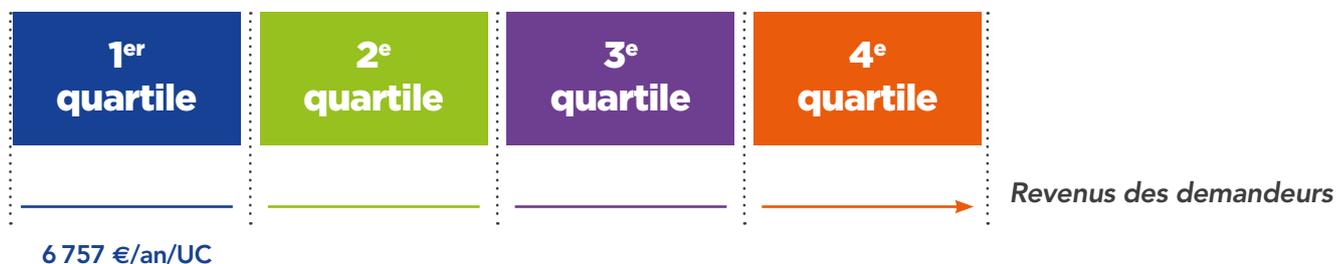
Typologie de fragilité	Objectifs d'attribution issus de la Loi Égalité & Citoyenneté	
	Attributions selon le quartile en QPV	Attributions selon le quartile hors QPV
Ensemble du parc social de l'EPCI	Au moins 50% des attributions annuelles devront être consacrées à des ménages issus des 2 ^e , 3 ^e et 4 ^e quartiles de la demande	Au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) devront être consacrées à des ménages issus du 1 ^{er} quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Ces objectifs devront être déclinés par bailleur, dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

Le critère retenu sur lequel le rééquilibrage se fera est le niveau de ressources, conformément aux dispositions de la loi Égalité & Citoyenneté.

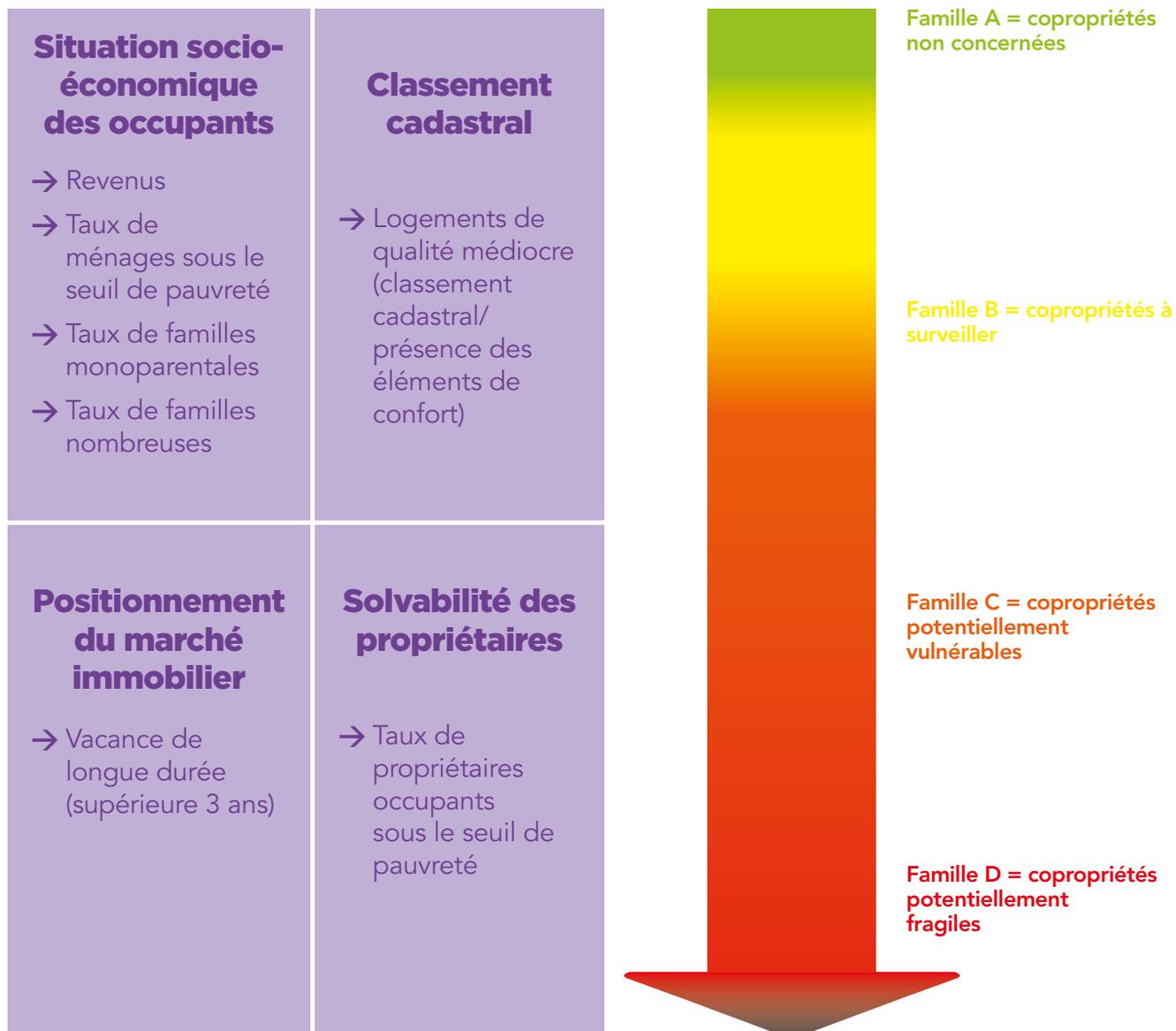
Des objectifs en termes d'accueil des publics prioritaires seront à décliner par réservataires.

Des orientations en termes d'accueil et d'informations au demandeur seront déclinées dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information au Demandeur (PPGDID).



ANNEXE 2

PRINCIPAUX CRITÈRES DU CLASSEMENT PRIS EN COMPTE PAR L'ANAH POUR LES COPROPRIÉTÉS

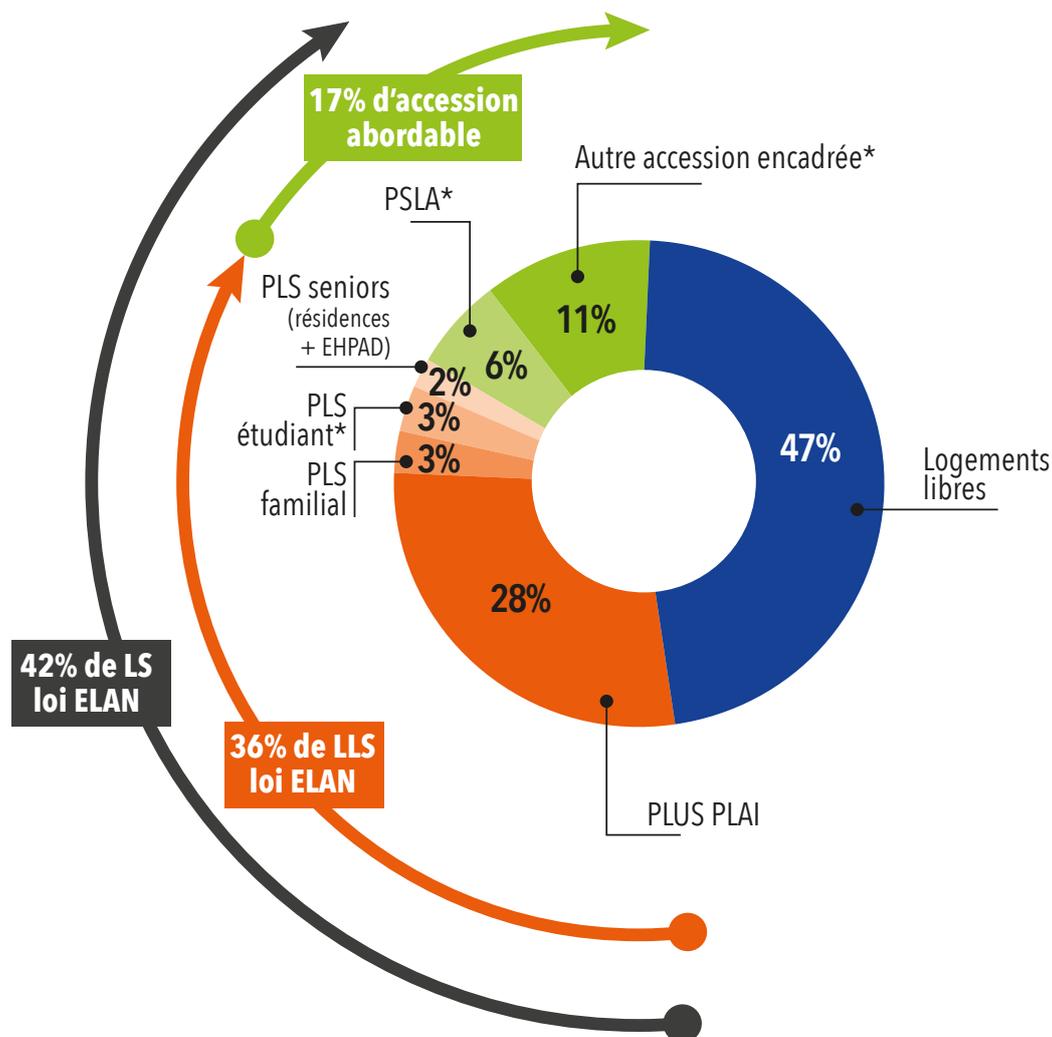


L'Anah dispose et diffuse, depuis 2012, un outil statistique d'aide au repérage des copropriétés fragiles. Les copropriétés fragiles ont été réparties en quatre familles (A, B, C et D) grâce à un ensemble d'indicateurs statistiques relatifs à la situation économique, à l'état du bâti, au positionnement sur le marché, aux difficultés des propriétaires pour maintenir le bien, la présomption de présence de marchands de sommeil.

Le classement ABCD s'effectue donc à partir d'une notation selon des critères de difficultés, évalués par rapport à un parc de référence, sur un territoire de référence. L'outil ne permet pas d'identifier si une copropriété repérée comme fragile présente de réelles difficultés de fonctionnement et/ou de gestion.

ANNEXE 3

DÉFINITION DE L'ENSEMBLE DES SEGMENTS DU MARCHÉ IMMOBILIER (LOCATIF ET ACCESSION)



(*) Les logements PLS étudiant et les logements relevant de l'accèsion à la propriété abordable (PSLA et autre accession encadrée) ont vocation à être financés sur les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun. Ces 2 objectifs ne s'appliquent donc pas aux autres communes (communes du cœur de Métropole non encore desservies par le réseau armature de transport en commun, et communes de 2^e et 3^e couronnes).
Par ailleurs, pour les communes non concernées à court et moyen termes par les objectifs de production de logements locatifs sociaux de la loi SRU, l'objectif global annuel est de 30% de logements locatifs sociaux.

Trois types de financements existent pour le logement locatif social :

PLUS (prêt locatif à usage social) *Décompté au titre de l'art. 55 SRU*

Plafond de ressources de référence permettant d'entrer dans le parc locatif social. Les conditions d'accès se réalisent sous le plafond de ressources, à partir des revenus fiscaux suivants :

Personne seule :
ressources < à 1 692 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :
ressources < à 2 260 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :
ressources < à 2 717 €/ mois

PLAI (prêt locatif aidé d'insertion) *Décompté au titre de l'art. 55 SRU*

Il est destiné à un public à très faibles ressources et/ou en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à celui du PLUS. Les plafonds de ressources d'accès sont les suivants : (revenu fiscal de référence*)

Personne seule :
ressources < à 931 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :
ressources < à 1 356 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :
ressources < à 1 630 €/ mois

PLS (prêt Locatif Social) *Décompté au titre de l'art. 655 SRU*

Il est parfois appelé « logement intermédiaire ». Les conditions de ressources pour y accéder sont plus élevées que le PLUS soit : (revenu fiscal de référence*)

Personne seule :
ressources < à 2 200 €/ mois

2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :
ressources < à 2 937 €/ mois

3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :
ressources < à 3 332 €/ mois

PLS (prêt locatif social) spécifique (senior et étudiant)

Correspond à des logements locatifs sociaux dans des structures spécifiques à destination des personnes âgées (EPHAD, foyer-logement...) et étudiants (CROUS...).

Il se différencie du PLS familial.

Les plafonds de ressources sont définis annuellement par arrêté (revenu fiscal de référence 2016). Grille des plafonds ressources établie pour l'année 2018.

Accession encadrée

Offre de logements dont les prix de vente sont inférieurs à ceux du marché libre et à destination de ménages dont les ressources financières ne leur permettent pas d'acquérir un logement neuf hors dispositif.

Résultant d'une action publique, cette offre en accession « encadrée » peut prendre plusieurs formes telles que les ventes opérées dans le cadre d'opérations d'aménagement ou celles bénéficiant d'une TVA minorée. L'accession encadrée correspond à un segment des ventes se situant entre l'accession sociale (PSLA) et les ventes sur le marché libre.

PSLA (Prêt social Location-Accession)

Décompté depuis la loi ELAN au titre des logements sociaux SRU pendant une période de 5 ans après la levée d'option d'achat

Le PSLA est un prêt conventionné qui peut être consenti à des opérateurs (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs. Le PSLA s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources encadrées.

Le ménage devient locataire avant de devenir propriétaire, une fois la levée d'option effectuée. Le PSLA permet à l'opérateur de bénéficier de dispositifs fiscaux (TVA à taux réduit et exonération de TFPB pendant 15 ans).

Logements libres

Derrière cette désignation de logements libres, correspondent plusieurs catégories d'offre de logements :

Promotion - logements banalisés

Construction et commercialisation de logements en promotion libre, pouvant bénéficier des dispositifs de défiscalisation.

Logements individuels (diffus et aménagés)

Logements neufs individuels réalisés par des particuliers (« construction pour soi », à leur propre compte avec l'achat du terrain au préalable) ou de logements en lotissement.

Promotion résidences services

Constructions et commercialisation de logements en promotion libre de structures spécifiques, à destination des jeunes ou des personnes âgées.

Logements locatif intermédiaire

Se caractérisent par un niveau de loyers situé entre ceux du parc social et ceux du parc privé.

SIGLES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS

AA	Acquisition-amélioration	MDPH	Maison départementale des personnes handicapées
ADIL	Agence départementale d'information sur le logement	NPNRU	Nouveau Programme National de Renouvellement urbain
AHI	dispositif « Accueil Hébergement et Insertion »	PNRU	Programme National pour la Rénovation urbaine
Alur	Loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové	OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
AMI	Appel à manifestation d'intérêt	OPAH	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
Anah	Agence nationale de l'habitat	OVE	Observatoire de la vie étudiante
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine	PAFI	Programme d'action foncière intercommunal
ARS	Agence régionale de santé	PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
ASV	loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement	PIG	Programme d'intérêt général
CA	Communauté d'agglomération	PLAI	Prêt locatif aidé d'intégration
CAF	Caisse d'allocation familiale	PLH	Programme local de l'habitat
CC	Communauté de communes	PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal)
CCAS	Centre communal d'action sociale	PLUS	Prêt locatif à usage social
CDC	Caisse des dépôts et des Consignations	PLS	Prêt locatif social
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile	POPAC	Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété
CAUE	Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement	PPGDID	Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale	PPPI	Parc privé potentiellement indigne
CIA	Convention intercommunale d'attribution	PSLA	Prêt social location-accession
CIL	Conférence intercommunale du Logement	PSP	Plan stratégique de patrimoine
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires	PUP	Projet urbain partenarial
CU	Code de l'urbanisme	QPV	Quartier politique de la ville
CUS	Convention d'utilité sociale	RHVS	Résidence hôtelière à vocation sociale
DDCS	Direction départementale de cohésion sociale	RPLS	Répertoire du parc locatif social (base de données)
DDTM	Direction départementale des territoires et de la mer	SCoT	Schéma de cohérence territoriale
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner	SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage
DUP	Déclaration d'utilité publique	SIAO	Service intégré de l'accueil et de l'orientation d'action
DPU	Droit de préemption urbain	SILHIBAD	Service intercommunal de la lutte contre l'habitat indigne et les bâtiments
EHPA	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées	SMS	Servitude de mixité sociale
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	SRU	loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains
ELAN	loi sur l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique	TFPNB	Taxe foncière sur les propriétés non bâties
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunal	TVA	Taxe sur la valeur ajoutée
ERL	Emplacement réservé pour le logement	UC	Unité de consommation
EPF	Etablissement public foncier	USH	Union sociale de l'habitat
FJT	Foyer de jeunes travailleurs	VEFA	Vente en état futur d'achèvement
FNAU	Fédération nationale des agences d'urbanisme	VOC	Veille et observation des copropriétés
FTM	Foyer de travailleurs migrants	ZAC	Zone d'aménagement concerté
HLM	Habitat à loyer modéré	ZAD	Zone d'aménagement différée
LLI	Logement locatif intermédiaire		
LLS	Logement locatif social		

BAILLARGUES
BEAULIEU
CASTELNAU-
LE-LEZ
CASTRIES
CLAPIERS
COURNONSEC
COURNONTERRAL
FABRÈGUES
GRABELS
JACOU
JUVIGNAC
LATTES
LAVÉRUNE
LE CRÈS
MONTAUD
MONTFERRIER-
SUR-LEZ
MONTPELLIER
MURVIEL-LÈS-
MONTPELLIER
PÉROLS
PIGNAN
PRADES-LE-LEZ
RESTINCLIÈRES
SAINT-BRÈS
SAINT-DRÉZÉRY
SAINT GENIÈS
DES MOURGUES
SAINT GEORGES
D'ORQUES
SAINT JEAN
DE VÉDAS
SAUSSAN
SUSSARGUES
VENDARGUES
VILLENEUVE-LÈS-
MAGUELONE

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

50, place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 13 60 00

Tramway 1, arrêts "Léon Blum" et "Place de l'Europe"
Tramway 4, arrêt "Place de l'Europe"

