

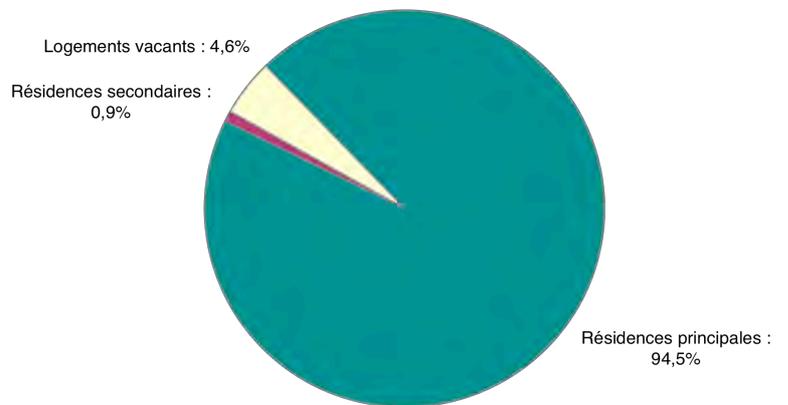
4 – Logement

4.1 – Un parc de logements essentiellement résidentiel et en forte croissance

Le parc de logements de la commune de VENDARGUES était composé en 2008, de 2 267 logements, dont :

- 2 142 résidences principales, soit 94,5 % du parc de logements ;
- 20 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 0,9 % du parc de logements ;
- 105 logements vacants, soit 4,6% du parc de logements.

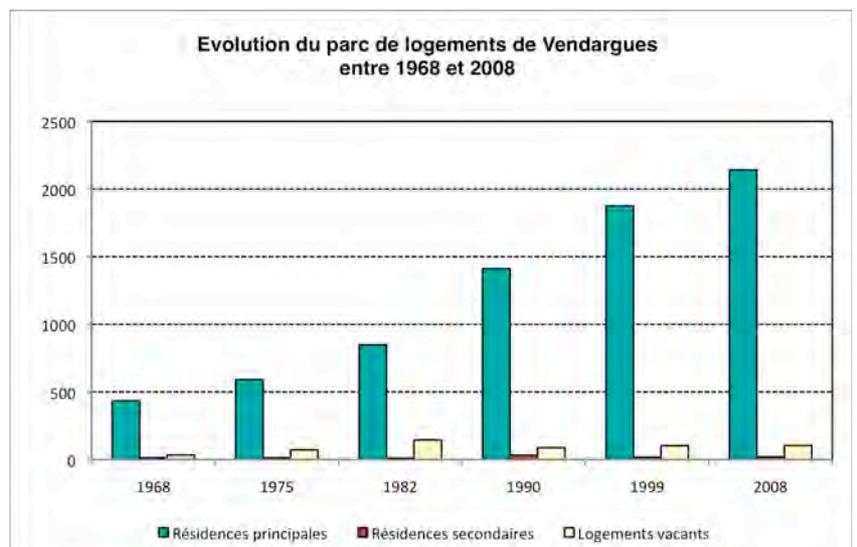
Structure du parc de logements Vendargues en 2008



Source : INSEE

La croissance du parc de logements de VENDARGUES a essentiellement été portée au cours des 40 dernières années par le parc de résidences principales.

Celui-ci a été multiplié par 5 entre 1968 et 2008, passant de 435 à 2142 logements. Entre ces deux dates, le nombre de résidences principales a augmenté de 43 logements en moyenne par an, avec une forte variabilité en fonction des périodes : 70 résidences principales supplémentaires en moyenne par an entre 1982 et 1990 (correspondant à la période de plus forte croissance démographique de la commune), 30 seulement en moyenne par an entre 1999 et 2008.



Source : INSEE

La centaine de logements vacants recensés en 2008 représente un potentiel non négligeable en terme de réhabilitation ; on constate toutefois que leur nombre a fortement diminué au cours des années 1990, conséquence de la remise sur le marché de nombreux logements anciens inoccupés.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) «Rénover pour un habitat durable et solidaire » mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération de Montpellier pourrait aider à la requalification d'une partie de ce parc vacant et à la production d'une offre locative à loyers maîtrisés (loyers conventionnés ANAH).

Le parc de résidences secondaires est, quant à lui, toujours resté très marginal, inférieur à une vingtaine de logements.

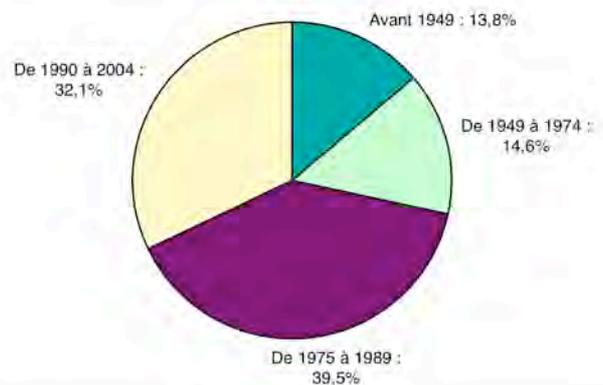
4.2 – Un parc de résidences principales peu diversifié

▪ Un parc majoritairement récent

Près de 72% des résidences principales recensées en 2008 ont été construites après 1975, 40% entre 1975 et 1989, période de forte croissance démographique de la commune.

Le parc ancien, antérieur à 1949, rassemble près de 300 logements ; il est quantitativement important même si, du fait du développement récent des trente dernières années, il ne représente plus aujourd'hui que 14% à peine du parc de résidences principales.

Structure par âge du parc de résidences principales de Vendargues en 2008



Source : INSEE

▪ Un parc essentiellement individuel, mais une diversification récente

Conséquence du développement pavillonnaire des années 1970 – 1980, l'habitat individuel est aujourd'hui largement majoritaire sur le territoire communal : 78% des résidences principales recensées en 2008 sont des logements individuels, villas essentiellement, mais aussi maisons de ville en centre bourg.

On constate toutefois une diminution significative de la part des logements individuels au cours des dernières années (de 85% en 1999 à 78% en 2008), liée la production d'un nombre croissant de logements collectifs (329 appartements supplémentaires recensés entre 1999 et 2008). Cette tendance s'est confirmée au cours des dernières années, avec :

- la ZAC Pompidou dont environ 40% des 350 logements sont des logements collectifs ;
- le projet en cours de résidence Hermès / PROVALIM composée de 66 logements collectifs.

▪ Un parc de grande taille

La taille moyenne des résidences principales était en 2008 de 4,2 pièces, avec toutefois une nette différence entre le parc individuel (4,7 pièces par maison ou villa) et le parc collectif (2,7 pièces en moyenne par appartement).

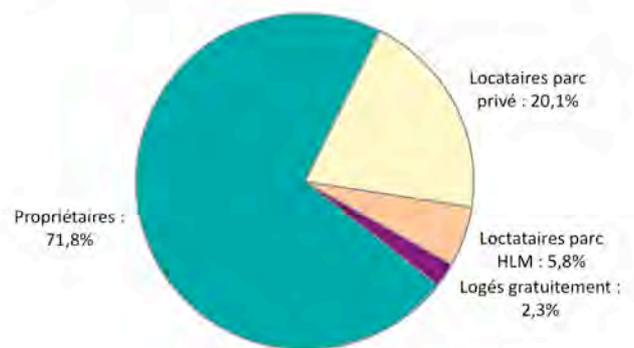
Si près de trois quarts du parc de résidences principales sont aujourd'hui composés de logements de 4 pièces ou plus, à l'inverse, les logements d'une ou deux pièces ne représentent que 10% du parc. Cette structure du parc de logements est en décalage avec la composition des ménages dont un quart ne sont plus aujourd'hui composés que d'une seule personne ; elle est également un obstacle à l'installation de jeunes ménages, à la recherche de logements plus abordables et donc de plus petites tailles.

▪ Un parc locatif en progression

Avec 555 logements, le parc locatif représentait en 2008 un peu plus d'un quart du parc de résidences principales. Ce parc locatif a d'ailleurs enregistré une croissance sensible au cours des dernières années, avec 121 logements supplémentaires recensés entre 1999 et 2008, contre 163 en accession.

La part du parc locatif (public et privé confondus) est ainsi passée de 23,1 à 25,9% du parc de résidences principales entre 1999 et 2008.

Statut d'occupation du parc de résidences principales de Vendargues en 2008



Source : INSEE

4.3 – Un parc social insuffisant au regard des obligations réglementaires, mais en forte progression

La commune de VENDARGUES comptait au 1^{er} janvier 2011 (décompte SRU), 152 logements locatifs sociaux dont :

- 127 logements HLM : Résidence FDI Habitat Les Gramenous de 61 logements Avenue Pierre Mendès France et Résidence ACM de 66 logements Rue Bobby Lapointe ;
- 25 logements privés sur la ZAC Pomicidou.



Logements sociaux Avenue Mendès France

Le taux d'équipement communal atteint ainsi 6,5%, taux très inférieur aux 20% imposés par l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, issu de l'article 55 de la Solidarité et Renouvellement Urbains. Cet article fait en effet obligation aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants (ce qui est le cas de VENDARGUES) d'avoir un nombre de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % du nombre de résidences principales recensées sur la commune. L'objectif de cette disposition est de promouvoir la mixité sociale en évitant la concentration des logements sociaux dans de grands ensembles regroupés dans une seule partie de l'agglomération.

Le parc locatif social est aujourd'hui nettement insuffisant au regard de la demande locale :

- Au 31/12/2009, le fichier du N° unique (qui recense les demandes déposées ou renouvelées durant une année auprès des différents organismes HLM présents sur le département) recensait 16 300 ménages en attente d'un logement HLM sur la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dont 23% en attente depuis plus de un an. La demande de logement est essentiellement dirigée vers la commune de Montpellier (80% du nombre total de demandeurs), dans la mesure où cette commune concentre l'essentiel de l'offre locative sociale.
- En 2008, 120 personnes avaient déposé une demande de logement locatif social sur la commune de VENDARGUES, dont un tiers environ résidaient déjà sur la commune. Le parc locatif social est très tendu, comme en atteste le ratio demande / offre disponible : en 2008, seulement 8 des 120 ménages ayant déposé une demande de logement HLM sur la commune ont vu leur demande aboutir.
- Enfin, notons que parmi les 282 ménages vendarguois locataires et disposant de revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources HLM les autorisant à prétendre au logement social, 31% seulement sont locataires du parc HLM et 69% locataires du parc privé. Ces pourcentages (1/3 et 2/3) sont globalement les mêmes pour les 240 ménages locataires ne disposant que de revenus inférieurs à 30% du plafond de ressources HLM. Ils soulignent le rôle de parc social de fait joué par le parc locatif privé et notamment par la frange la plus ancienne de celui-ci.

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un objectif de production a été fixé à la commune de VENDARGUES, correspondant, pour chaque période triennale 2002-2004, 2005-2007 et 2008-2010, à 15% du nombre de logements locatifs sociaux manquants.

La production de logements locatifs sociaux sur les deux premières périodes 2002-2004 et 2005-2007 a été très nettement insuffisante (1 seul logement produit), entraînant de fait l'application des sanctions financières prévues par l'article L. 300-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. La dernière période triennale a par contre été marquée par une relance de la production : 86 logements ont ainsi été produits sur 3 ans soit plus de deux fois l'objectif fixé par l'Etat dont :

- 52 logements sociaux familiaux (ZAC Pompidou et résidence Hermès de Provalim) ;
- 34 équivalents logements en foyer (Résidence Hôtelière à Vocation Sociale) et EHPAD.

Sur la base des mêmes exigences de rattrapage, le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération 2007-2012 fixe à la commune de VENDARGUES, un objectif de production de 14 logements locatifs sociaux familiaux par an.

4.4 - L'hébergement spécifique

▪ Hébergement d'urgence

La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale L'Académie de Montpellier, inaugurée en Mai 2010 sur la zone « Les Portes Domitienne », réserve 31 de ses 92 logements aux besoins d'urgence de la commune et de l'Etat (ménages ou couples aux revenus modestes, jeunes actifs, familles mono-parentales en difficulté....).



Résidence à vocation sociale ODELIA

▪ Personnes âgées

La commune de VENDARGUES dispose d'un EHPAD de 65 lits, le Mas Margueritte inauguré fin 2009.

▪ Gens du voyage

Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2011-2017, approuvé fin décembre 2011, prévoit la réalisation d'une aire d'accueil intercommunale de 40 places commune à VENDARGUES, Baillargues et Castries.

Cette aire d'accueil sera prochainement réalisée sur la commune de Castries, au lieu-dit « Les Caucales Est », sous maîtrise d'ouvrage du SIVU Ulysse, regroupant les trois communes de Castries, Baillargues et VENDARGUES.

4.5 – Les orientations et objectifs du Programme Local de l’Habitat de Montpellier Agglomération

Adopté le 16 mai 2007, le Programme Local de l’Habitat de la Communauté d’Agglomération de Montpellier, définit les six grandes orientations de la politique de l’Agglomération en matière de logement sur la période 2007-2012 :

- Conforter le rythme de production de logements : l’objectif global de production est fixé à 5 000 logements par an.
- Rééquilibrer la production entre Montpellier et les communes périphériques : en cohérence avec les potentialités de réinvestissement urbain et de développement identifiées par le SCOT, le PLH prévoit que 46% des logements futurs soient construits hors de la ville centre de Montpellier. Ce rééquilibrage de la production doit également être qualitatif : la mise en œuvre du PLH doit permettre de doubler l’offre de logements sociaux sur les communes périphériques.
- Répondre aux besoins des familles et des jeunes actifs : pour permettre aux jeunes ménages et aux familles à revenus modestes d’accéder à la propriété, 20% des logements neufs produits dans chaque commune devront être proposés à des prix abordables, inférieurs d’au moins 25% aux prix du marché.
- Développer une offre adaptée aux besoins des plus modestes : l’objectif du PLH est de produire dans chaque commune 25% de logements locatifs sociaux de façon à rattraper le retard constaté et à rééquilibrer l’offre sur l’ensemble du territoire de l’Agglomération. La part des logements très sociaux (PLAi) devra représenter au moins 20% de la production locative sociale ; celle des logements intermédiaires (PLS) ne devra à l’inverse pas dépasser ce seuil des 20%.
- Mobiliser et valoriser le parc de logements existants au travers d’un Programme d’Intérêt Général couvrant l’ensemble du territoire de l’Agglomération avec un objectif de 1 000 logements réhabilités sur cinq ans, et d’une OPAH Renouvellement Urbain sur les communes concernées par les problématiques d’insalubrité avec un potentiel de 500 logements réhabilités sur cinq années.
- Promouvoir le développement durable : le fait que le SCOT ait organisé la production à venir à travers des plans de secteur et ait défini des principes de développement économes d’espace est un premier gage de la prise en compte des objectifs de développement durable ; il en est de même de l’articulation du développement de l’agglomération avec le réseau de transport en commun existant ou projeté. Cette préoccupation se prolongera au niveau de l’aménagement des nouveaux quartiers et programmes immobiliers (densité minimum de construction, principes de construction durable et économe en eau, énergie...).

Le PLH 2007 – 2012 fixe à la commune de VENDARGUES un objectif de production de 50 logements par an, soit au total 300 logements sur la durée du PLH ; il prévoit que cette production se fasse en deux étapes :

- à partir de 2008, la réalisation de la ZAC Pompidou, pour un potentiel d’environ 340 logements ;
- au delà du PLH, l’urbanisation en plusieurs phases du secteur de Meyrargues, pour un potentiel global de 1 800 logements.

Le Programme Local de l’Habitat de la Communauté d’Agglomération de Montpellier prévoyait la réalisation d’ici 2012, de 6 places d’hébergement d’urgence sur la commune de VENDARGUES, conformément aux dispositions de la Loi du 5 Mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable.

Avec ses 31 places réservées à l'hébergement d'urgence, la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale L'Académie de Montpellier inaugurée en Mai 2010 répond très largement à cette obligation.

Par délibération en date du 1^{er} avril 2010, le Conseil Communautaire a engagé les études nécessaires à l'élaboration du futur PLH 2013-2018 ; c'est ce nouveau document qui fixera les objectifs de production pour les 6 prochaines années.

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU de VENDARGUES doit être compatible avec les orientations et les objectifs du PLH de l'Agglomération de Montpellier ; nous nous attacherons à justifier cette compatibilité au chapitre C.

Enjeux en matière de logement

- 1 *Développer une offre de logements correspondant aux objectifs démographiques fixés, à savoir :*
 - 310 logements supplémentaires d'ici 2020,
 - 580 logements supplémentaires d'ici 2025,
 - 930 logements supplémentaires d'ici 2030.

- 2 *Diversifier l'offre de logements dans un objectif de mixité sociale et générationnelle et pour cela :*
 - favoriser l'émergence de programmes sociaux diffus en tissu bâti par requalification ou démolition / reconstruction d'îlots.
 - délimiter des secteurs dit à pourcentage sur lesquels tout projet immobilier à destination d'habitat d'une certaine importance devra obligatoirement comporter un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs de production imposés par l'article 55 de la Loi SRU.
 - favoriser l'accession à la propriété des classes moyennes et des jeunes ménages (primo-accession notamment).
 - favoriser des formes bâties alternatives à la maison individuelle pure, avec notamment la construction d'habitat intermédiaire et de petits collectifs. (exemples sur la ZAC Pompidou), répondant aux objectifs de limitation de la consommation d'espace définis par la Loi SRU et repris par la Loi Grenelle II.
 - imposer des normes de constructions répondant aux critères de développement durable : performance énergétique, bioclimatisme, économie d'eau et réutilisation des eaux pluviales.....