

VENDARGUES

Données de cadrage

Données socio-démographiques

	VENDARGUES		Montpellier Méditerranée Métropole	
	nb	%	nb	%
Population municipale en 2015	6 155		457 839	
<i>Evolution annuelle moyenne 2010-2015</i>	<i>2,0%</i>		<i>1,9%</i>	
<i>dont due au solde naturel</i>	151	0,5%	14 793	0,7%
<i>dont due au solde migratoire</i>	425	1,5%	25 399	1,2%
Moins de 18 ans	1 370	22%	89 549	20%
<i>Evolution annuelle moyenne 2010-2015</i>	<i>1,2%</i>		<i>1,6%</i>	
75 ans et plus	412	7%	31 475	8%
<i>Evolution annuelle moyenne 2010-2015</i>	<i>2,1%</i>		<i>1,9%</i>	
Ménages	2 599		220 126	
<i>Evolution annuelle moyenne 2010-2015</i>	<i>3,4%</i>		<i>2,5%</i>	
Nbre de personnes par ménage et évolution de la taille des ménages entre 2010 et 2015	2,5	-0,16	2,1	-0,06

Source : INSEE 2010 et 2015

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	DENOMINATION	Surface (ha)	CAPACITE ESTIMEE 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

VENDARGUES



Les outils mobilisés pour la production de logement

Les outils fonciers

- Etat 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

- Etat 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

- Etat 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