



**Le Master Urbanisme et Aménagement "Urbanisme, projet urbain et modèles alternatifs"** prépare à la diversité des métiers de l'urbanisme, de l'aménagement et du projet urbain. Il forme des spécialistes de l'urbanisme stratégique et opérationnel, des professionnels de l'aménagement, de l'habitat et du projet urbain, tout en conférant une place importante à la réflexion sur les pratiques alternatives dans un contexte de croissance des inégalités, de changement climatique, de mutation des systèmes économiques et de revendications démocratiques.

Créé en 1998, le Master URBA est reconnu au sein des mondes professionnels et universitaires, et a noué des partenariats avec de nombreuses institutions, aussi bien locales que nationales. Depuis 2017, il est labellisé par l'APERAU (Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme).



Le Master URBA est porté par l'Université de Montpellier Paul-Valéry et l'Unité Mixte de Recherche ART-Dev.



Enseignant.e.s chercheur.se.s responsables du Master URBA :

Isabelle Berry-Chikhaoui  
Valérie Lavaud-Letilleul  
François Valegeas



**Master 1 Urbanisme et Aménagement**  
**Parcours Urbanisme, Projet Urbain et Modèles Alternatifs**  
**2024-2025**



**QUELLE PLACE POUR LE LOGEMENT SOCIAL  
DANS LES VILLES DE L'HÉRAULT ?**  
**ENQUÊTE SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS  
DANS DES COMMUNES DÉFICITAIRES S.R.U.**  
**(LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS)**

**FONDATION POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS**  
**EX-FONDATION ABBÉ PIERRE**

*Jamais nous ne baisserons les bras!*

**master**  
**URBA**  
Urbanisme,  
projet urbain et  
modèles alternatifs  
Université Paul-Valéry Montpellier 3

UNIVERSITÉ  
**PAUL  
VALÉRY**  
MONTPELLIER

**ARToDev**  
Acteurs, Ressources, Territoires  
dans le Développement

**Étudiant.e.s de master 1 :** Arthur Ah-Voun, Antoine Balouzat, Léa Bourdelon, Ludovic Bravo, Lucy Bureau, Titouan Chamoulaud, Louna Czarneki, Paula Faure, Katja Feuerhuber, Camille Gironce, Mylène Grannec, Tom Guichard, Nadia Hamdane, Dany Jackson, Léandra Mandarino, Clara Mandaron, Brice Martinez, Mathéo Pautonnier, Laurie Pereira-Silva, Luz Rivat, Miel Santoni, Eléa Vignal, Alexis Wenner

**Enseignant.e.s-encadrant.e.s :** Isabelle Berry-Chikhaoui, Valérie Lavaud-Letilleul, François Valegeas

# Produire du logement social dans l'Hérault

## 25 ans d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, un chemin semé d'embûches

### Un partenariat entre le Master URBA et la Fondation pour le Logement des Défavorisés



#### La fondation

Sylvie Chamvoux Maitre (Directrice Agence Occitanie)  
 Rachel Lambert (Chargée de mission)  
 Agnès Favret (Assistante de l'agence)  
 Yves Gavalda, René Maitre, Marie-Odile Waty (Bénévoles)

#### Missions de la Fondation :

- Lutter contre le mal-logement et défendre l'accès à un logement décent et adapté pour tou.te.s
- Financement d'opérations de réhabilitation ou de production de logements
- Soutenir les associations accompagnant les personnes mal-logées très modestes.
- Partenariats avec collectivités et associations
- Interpellation et sensibilisation autour des problématiques de mal-logement et d'exclusion

#### Objectifs de l'atelier

- ✓ Analyser la production de l'habitat au regard des dynamiques urbaines et sociales, des stratégies et projets des villes
- ✓ Comprendre les politiques de logement social des communes en déficit voire en situation de carence, conformément aux exigences de la loi SRU
- ✓ Identifier les freins et proposer des leviers pour la production de logements sociaux

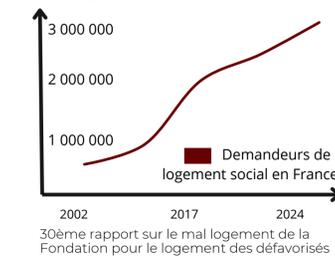
### 1. Le contexte : Une double crise du logement

(Driant, 2013)

**Une crise quantitative**  
 Le nombre de demandeurs de logements sociaux augmente  
**4,1 millions** de personnes mal logées en 2024

**Une crise qualitative**  
 Le mal-logement progresse  
**+ 1 502 000** demandeurs de logement social entre 2002 et 2024

#### L'augmentation de la demande de logement social en France



### 2. L'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

La loi SRU met en avant la **notion de solidarité** dans toutes les dimensions de l'aménagement. **L'article 55** impose un **quota de logements sociaux** à un grand nombre de communes.

Il faut que progressivement cessent ces dualités d'espaces, où (...) les riches – les communes comme la population – deviennent de plus en plus riches et les pauvres de plus en plus pauvres.  
 Jean-Claude Gayssot  
 Discours à L'Assemblée Nationale (2000)

Le logement social doit fonctionner de façon plus solidaire, solidarité entre les villes, solidarité dans les villes, solidarité dans les quartiers.  
 Lionel Jospin (1999)

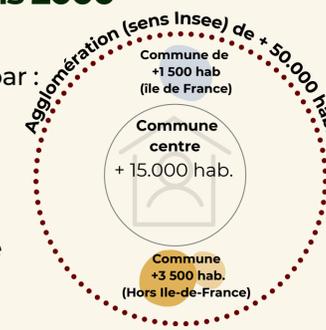
La loi SRU c'est 75% des foyers de notre pays qui ont droit d'accéder à un loyer aidé.  
 J-C Gayssot (Grand entretien 2025)

#### Une définition des communes SRU qui s'est élargie depuis 2000

##### 2000 (loi SRU)

La commune SRU est définie par :

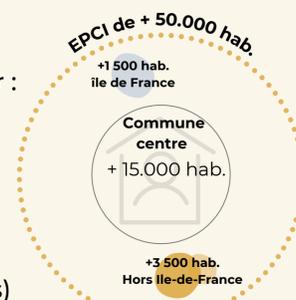
- Un seuil de population
- Son appartenance à une agglomération (sens Insee) elle-même définie par des conditions de taille



##### 2007 (loi DALO)

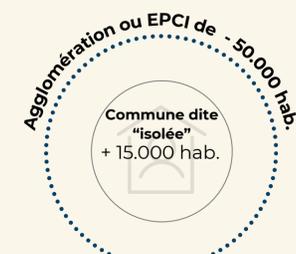
La commune SRU est définie par :

- Un seuil de population
- Par son appartenance à un EPCI (Métropole, Communauté d'Agglomération, Communauté de Communes)



##### 2013 (loi Duflot)

Les communes dites isolées de plus de 15 000 habitants entrent dans le dispositif



### 3. Emergence et évolutions de la loi SRU

- 1990 ..... **La Loi Besson** est une loi majeure qui vise « la mise en œuvre du droit au logement ».
- 1991 ..... **La Loi d'orientation pour la ville (LOV)** crée un seuil de 20% de logements sociaux dans les villes de plus de 200 000 habitants.

L'article 55 de la Loi SRU impose **20 % de logements sociaux** sur les résidences principales d'une commune, sous conditions (commune dite SRU) à l'horizon 2025.

- 2000 ..... **La Loi Droit Au Logement Opposable (DALO)** élargit le champ d'application : davantage de communes sont concernées.

- 2007 ..... **La Loi Droit Au Logement Opposable (DALO)** élargit le champ d'application : davantage de communes sont concernées.
- 2013 ..... **Loi (DUFLOT) relative au renforcement des obligations de production de logement social** introduit un objectif de **25% de logements sociaux dans les zones tendues** (où l'offre de logement est insuffisante au regard de la demande).

- 2022 ..... **La loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration, simplification) supprime la date butoir de 2025** pour atteindre le seuil de 20 ou 25% de logements sociaux.

# Les communes de l'Hérault ne produisent pas suffisamment de logements sociaux

## 1. Qu'est-ce qu'un logement SRU ?

Logement SRU = logement soumis à conditions de ressources

### Locatif social



Logements :

- **locatifs des bailleurs sociaux**,
- **structures** (étudiants, séniors,...)

3 types de logements sociaux en fonction des plafonds de ressources des ménages (revenus mensuels) :

**PLS ≈ le social pour les classes moyennes**  
couple avec enfant 4400 €

**PLUS ≈ le social standard**  
couple avec enfant 3400 €

**PLAI ≈ le très social**  
couple avec enfant 2000 €

source : Union Sociale pour l'Habitat, les HLM en chiffres édition 2024

### Logements conventionnés



Logements :

- conventionnés **ANAH** (privé)
- propriétés des collectivités locales

### Accession sociale



Logements :

- **Baux Réels Solidaires** (OFS)
- propriétaires **Prêt Social Location Accession**

## 2. Qu'est-ce qu'une commune SRU déficitaire voire carencée ?

**Communes SRU déficitaires** : toutes les communes SRU qui n'ont pas atteint leur seuil de 20% ou 25% de logements sociaux parmi leurs résidences principales

**Les communes déficitaires sont soumises à un prélèvement financier annuel par logement social manquant**

La loi fixe les objectifs de rattrapage sur 3 ans

**Bilan triennal**  
**ATTEINTE DES OBJECTIFS**  
OU  
**NON RESPECT**

**Le Préfet peut décider de la "mise en carence" de la commune**

**Communes SRU carencées** : Certaines communes SRU déficitaires qui ne font pas assez d'efforts pour rattraper leur retard

**Le Préfet dispose d'une gradation de sanctions possibles**

**Coefficient multiplicateur du prélèvement :**  
Amende majorée jusqu'à 5 fois



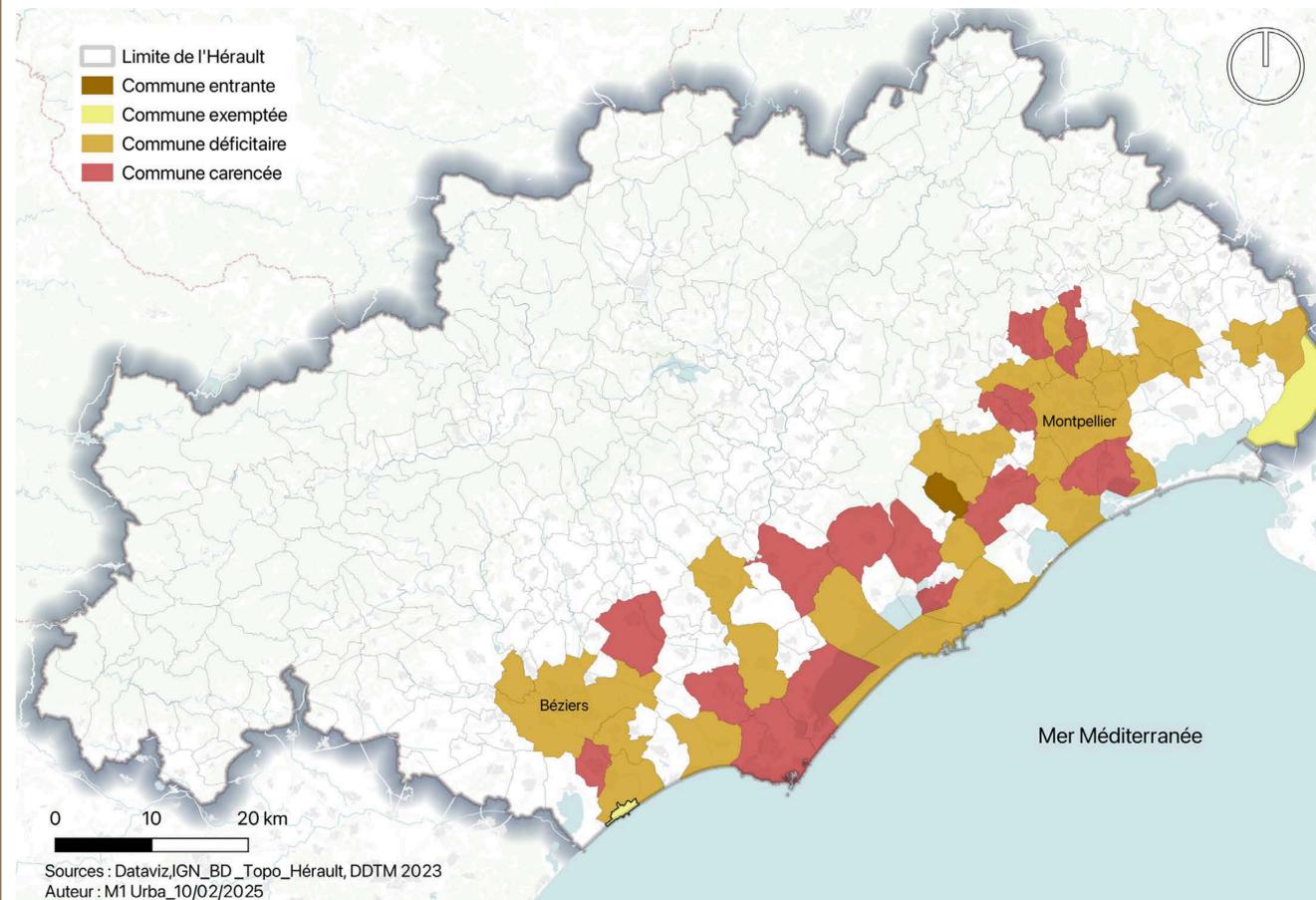
**Retrait du droit de préemption urbain**



**Retrait du permis de construire**



## 3. Dans l'Hérault : 47 communes SRU dont 44 sont déficitaires



Carte des communes soumises à la loi SRU dans l'Hérault

**44 communes déficitaires**  
dont **16 communes carencées**  
+ **2 communes exemptées** : Valras-Plage, Marsillargues  
+ **1 commune entrante** : Courdonsec

**6 224 968 €**

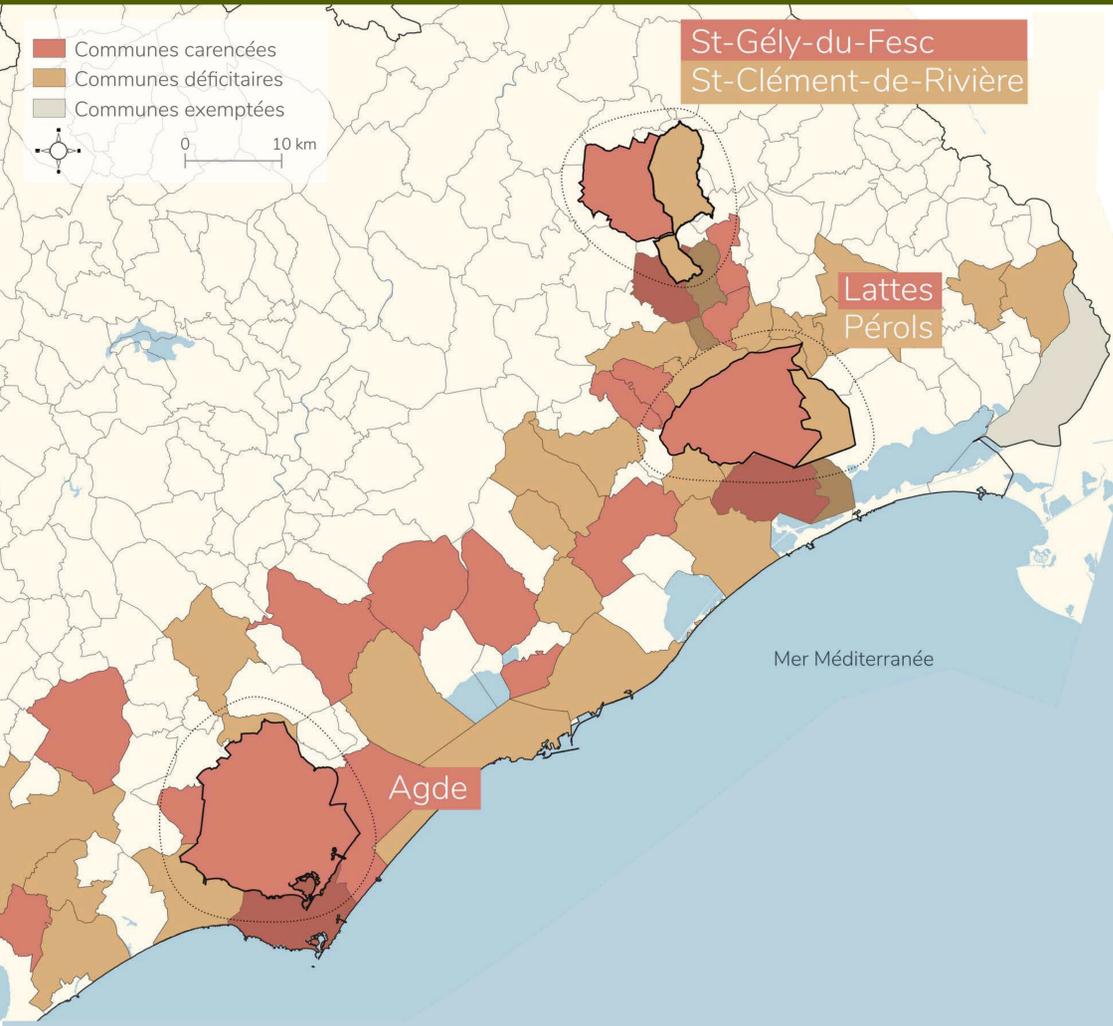
De prélèvements cumulés à l'échelle de l'Hérault

(après dépenses déductibles et respect du plafond)

source : DDTM



# Trois territoires aux trajectoires urbaines et sociales particulières



## DES COMMUNES PÉRIURBAINES HORS MÉTROPOLE INSTITUTIONNELLE

- Des communes intégrées dans la métropole fonctionnelle
- Des communes très résidentielles
- Des flux domicile-travail importants
- Une volonté de conserver un « haut cadre de vie »
- Une défiance envers la Métropole institutionnelle

## CULTIVER "L'ENTRE-SOI"

- Le territoire des classes supérieures
- Une culture de la villa individuelle
- Des prix immobiliers et fonciers importants

## SAINT-GÉLY-DU-FESC ET SAINT-CLÉMENT-DE-RIVIÈRE : DEUX COMMUNES PÉRIURBAINES AISÉES QUI CULTIVENT LEUR ENTRE-SOI

### LOGEMENTS SRU SUR LES COMMUNES

	Saint-Gély	Saint-Clément
Habitants en 2021	10 537	5 058
Taux de logements sociaux	8,05%	13,10%
En 2024, 1 attribution de LLS pour	10 demandes	20 demandes
Carence/déficit	Carencée depuis 2017	Déficiaire depuis 2014
Prélèvement SRU en 2024	460k €	73k €

## 5 communes en déficit de logements sociaux, 3 types de trajectoires urbaines et sociales

## LATTES ET PÉROIS : DES COMMUNES PÉRIURBAINES MÉTROPOLISÉES QUI CHERCHENT À MAÎTRISER LEUR PEUPLEMENT

### DES COMMUNES PÉRIURBAINES DE CLASSES MOYENNES



### DES COMMUNES MÉTROPOLISÉES



- Du village au périurbain : Entre 1968 et 2021, multiplication de la population par 7,4 à Lattes et 4,3 à Pérois
- Un environnement périurbain : à la fois proche de la ville et de la campagne
- Des communes rétro-littorales, en bordure d'étangs
- Des flux domicile-travail importants
- Des classes moyennes majoritaires
- Appartenance à la Métropole institutionnelle depuis 1965
- Réseau de transport métropolitain (Tram Ligne 3)
- Equipements métropolitains
- Une croissance de la part de professions supérieures

### LOGEMENTS SRU SUR LES COMMUNES

	Lattes	Pérois
Habitants en 2021	17 544	9 561
Taux de logements sociaux	11,61%	13,70%
En 2024, 1 attribution de LLS pour	8 demandes	54 demandes
Carence/déficit	Carencée depuis 2017	Déficitaire depuis 2017
Prélèvement SRU en 2024	656k €	149k €

## AGDE : DEUX STRATÉGIES D'ATTRACTIVITÉ DANS UNE VILLE LITTORALE ET POPULAIRE

### LOGEMENTS SRU SUR LA COMMUNE

	Agde
Habitants en 2021	29 103
Taux de logements sociaux	9,1%
En 2024, 1 attribution de LLS pour	9 demandes
Carence/déficit	Carencée depuis 2017
Prélèvement SRU en 2024	1 073k €

### UN CENTRE-VILLE EN DECLIN

- Baisse des actifs, fort taux de chômage (Guérou et Pigué, 2024)
- Logements dégradés et vacants (Dormois et Fol, 2017)
- Des politiques publiques à l'œuvre : NPNRU, ACV, QPV

### UNE STATION TOURISTIQUE EMBLEMATIQUE

- Le Cap d'Agde, une station touristique de la Mission Racine - 1960
- Capacité de 17 851 lits (INSEE 2021)
- De la station populaire à la montée en gamme ?

### DEUX STRATÉGIES D'ATTRACTIVITÉ

- **Touristique** : montée en gamme du tourisme
- **Résidentielle** : attirer des classes plus aisées dans le centre-ville par des transformations de logements, de commerces, d'espaces publics, ... (gentrification)

# Enquêter sur le logement social

## Aller-retours du terrain aux politiques urbaines



Restitution orale devant la Fondation



Exposition-débat le 5 mars



Workshop à Agde du 9 au 11/10/2024



Découverte d'un quartier résidentiel fermé à Saint-Clément-de-Rivière



Entretiens sur les terrains : élus, services techniques, bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers

Grand entretien avec **Jean-Claude Gayssot** (ancien ministre à l'origine de la loi SRU),



Échange avec Jean Claude Gayssot - 21 janvier 2025

Rencontres avec des professionnel.le.s de la DREAL, de la DDTM, de l'EPF Occitanie, de CDC Habitat, de GTC et de La Strada



Travail en groupe, salle du master URBA



Travail en groupe

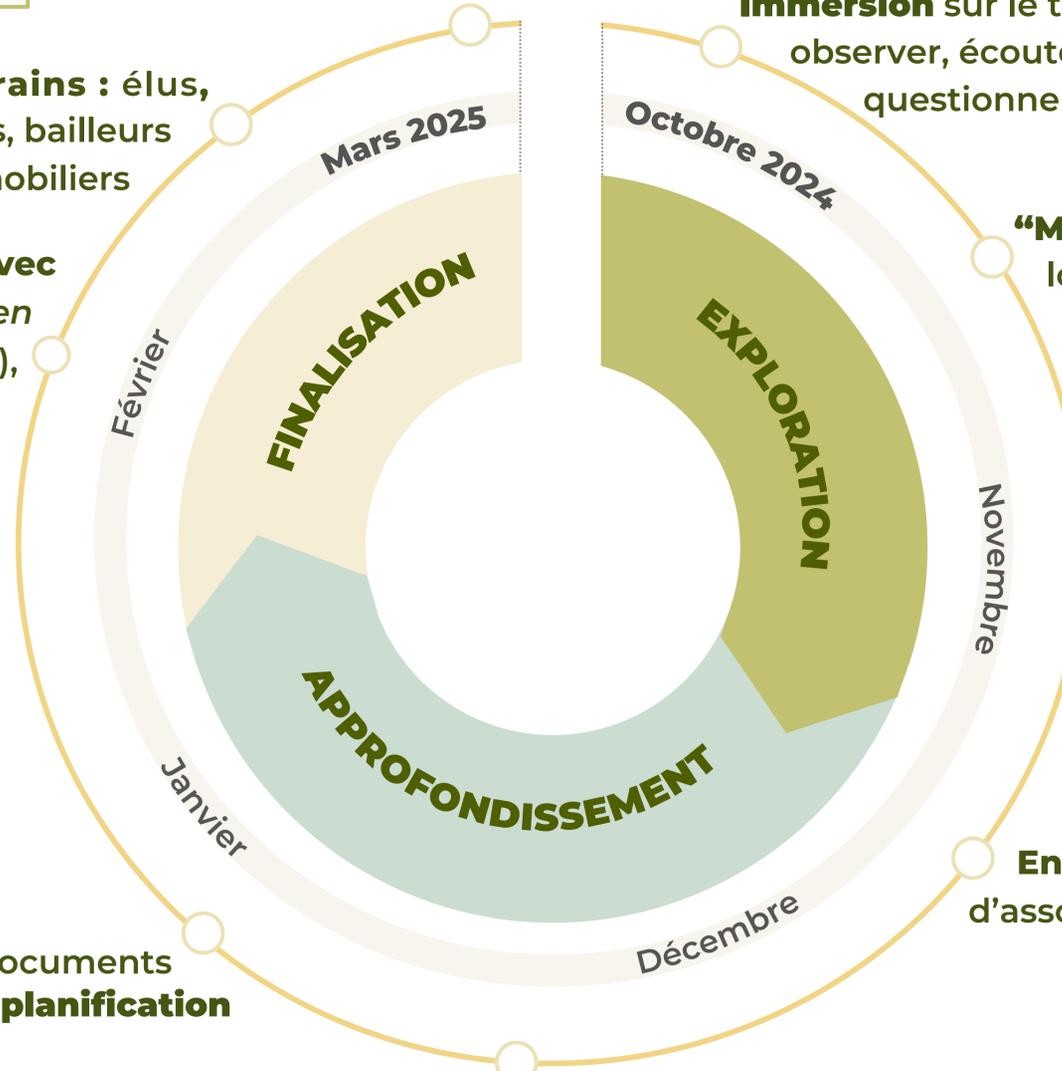
Analyse des documents de planification



Analyses statistiques et cartographie



Immersion sur le terrain : observer, écouter, questionner



"Marche du vide" sur les logements vacants avec les associations Luttopia et Quatorze



Sur le parcours de la "Marche du vide" le 16/11/2024

État des savoirs scientifiques et problématisation



Entretiens auprès d'associations et d'habitant.e.s



Association Agathé - Agde



Association les Cabaniers de Pérols

**CHIFFRES CLÉS** 56 acteurs rencontrés 33 journées de terrain 7 séances de travail avec la Fondation 98 articles scientifiques lus

# Agde, une ville littorale et populaire à trois visages

Une enquête en immersion sur le territoire



Source : Insee (2024), Wikipedia (2025), DDTM (2024)  
 Conception : M1 URBA 2024/2025

## Présentation générale de la commune d'Agde



Nombre d'habitant.e.s en 2021  
**29 103**

### Municipalité

Gilles D'Ettore / 2001 - 2024  
 Parti Les Républicains  
 Sébastien Frey / 2024 - ....  
 Parti Union des Démocrates Indépendants, ex 1er adjoint

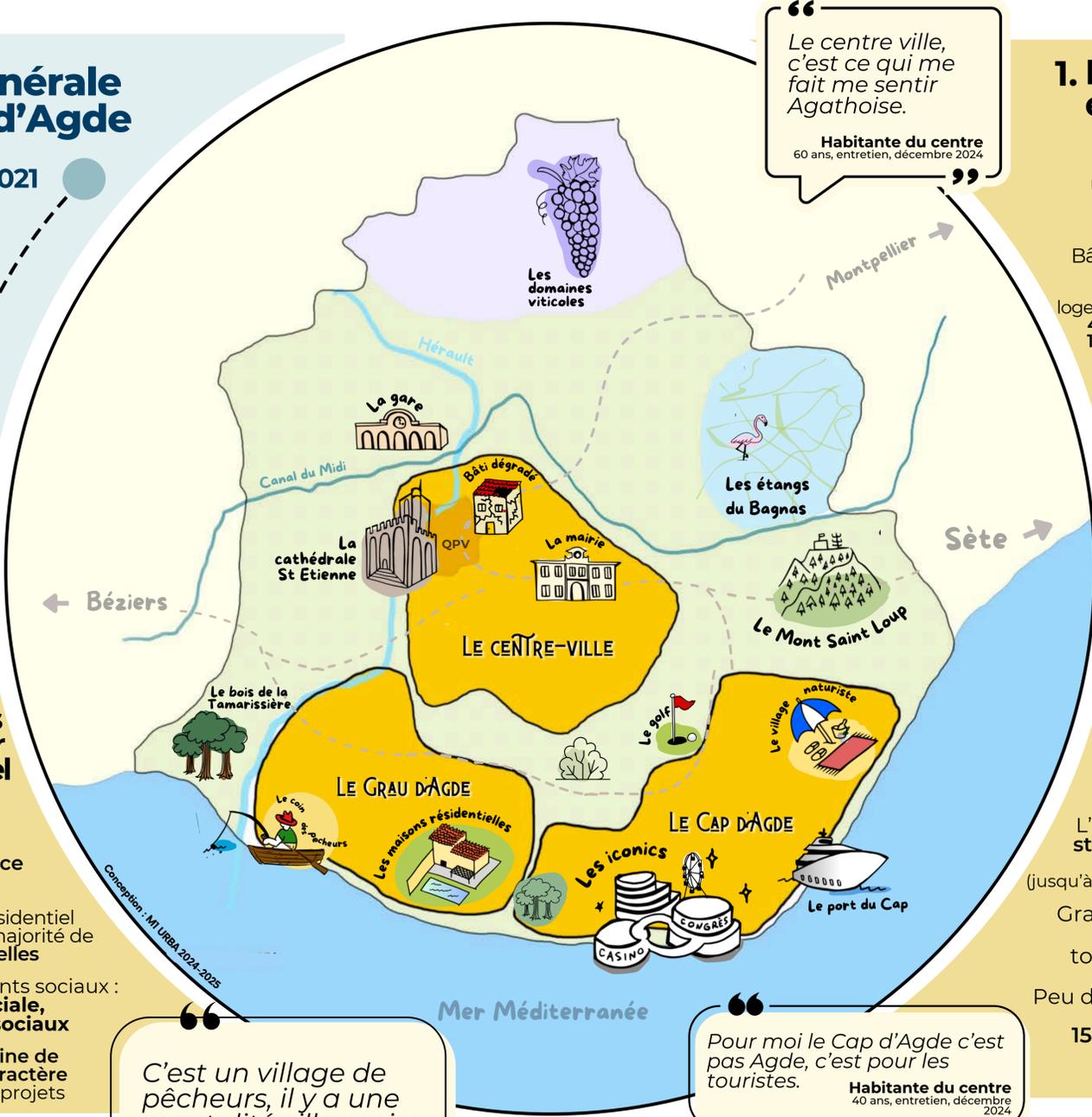
### Objectif SRU non atteint en 2023

Part des logements sociaux parmi les résidences principales **9,12%**

Objectif fixé par la loi SRU **25%**

Nombre total de résidences sociales **50**

Nombre total de logements sociaux **1396**



“ Le centre ville, c'est ce qui me fait me sentir Agathoise. ”  
 Habitante du centre  
 60 ans, entretien, décembre 2024

## 1. Le centre-ville d'Agde en déclin

19 264 habitant.e.s

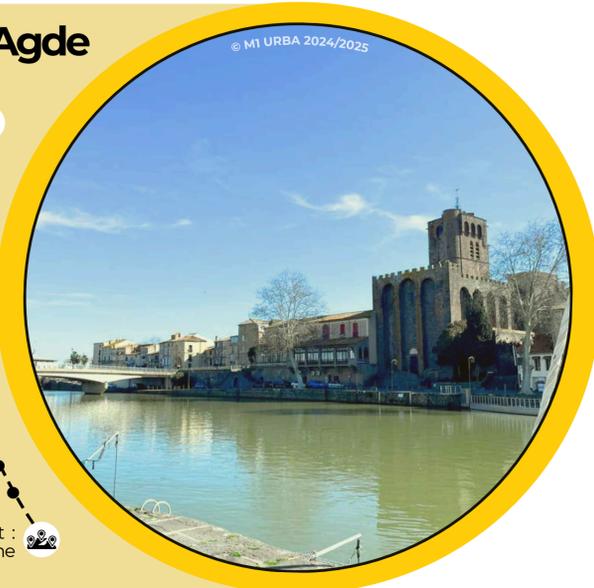
Un centre historique patrimonialisé

Bâti dense et dégradé

La quasi-totalité des logements sociaux d'Agde : **47 résidences sociales, 1221 logements sociaux**

Des politiques urbaines de revitalisation du centre-ville  
 Quartier Politique de la Ville  
 Nouveau Programme National de Renouveau Urbain  
 Action Coeur de Ville

Un secteur en développement : le quartier de la Méditerranéenne



## 2. Le Grau d'Agde, village de pêcheurs devenu quartier résidentiel



5 227 habitant.e.s

Une ambiance de village

Un quartier résidentiel composé en majorité de villas individuelles

Peu de logements sociaux : **1 résidence sociale, 18 logements sociaux**

Une stratégie urbaine de préservation du caractère résidentiel, peu de projets

“ C'est un village de pêcheurs, il y a une mentalité villageoise avec une convivialité au centre du Grau. ”  
 Habitant du Grau  
 85 ans, entretien, février 2025

## 3. Le Cap d'Agde, la station balnéaire de la Mission Racine

4 612 habitant.e.s

L'une des principales stations touristiques de France (jusqu'à 300 000 touristes l'été)

Grands équipements, hôtellerie de luxe, tourisme d'affaires ...

Peu de logements sociaux : **2 résidences sociales, 156 logements sociaux**



“ Pour moi le Cap d'Agde c'est pas Agde, c'est pour les touristes. ”  
 Habitante du centre  
 40 ans, entretien, décembre 2024

**? Quelle place pour le logement social dans une ville littorale en pleine transformation ?**

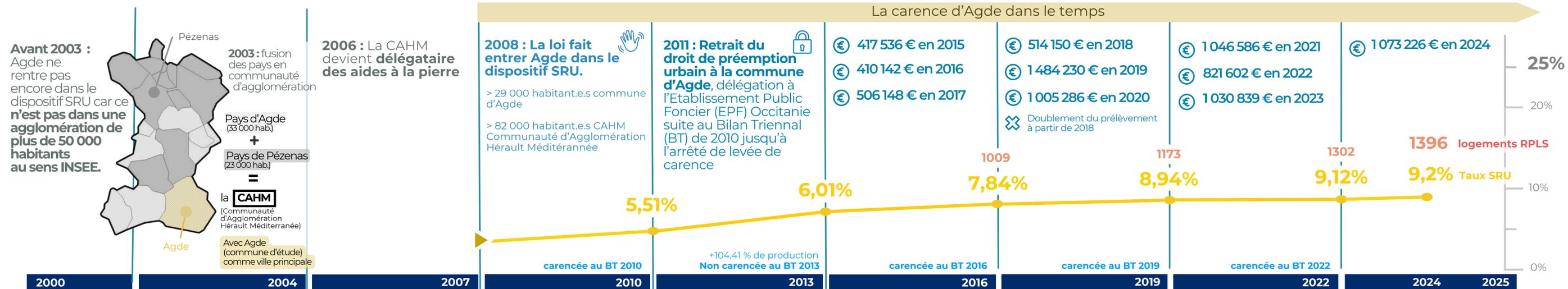
# Un déficit quantitatif de logements sociaux au regard de la loi et de la demande

Une forte tension sur le logement social

1 million d'euros/an :  
Le record des prélèvements  
SRU dans l'Hérault !

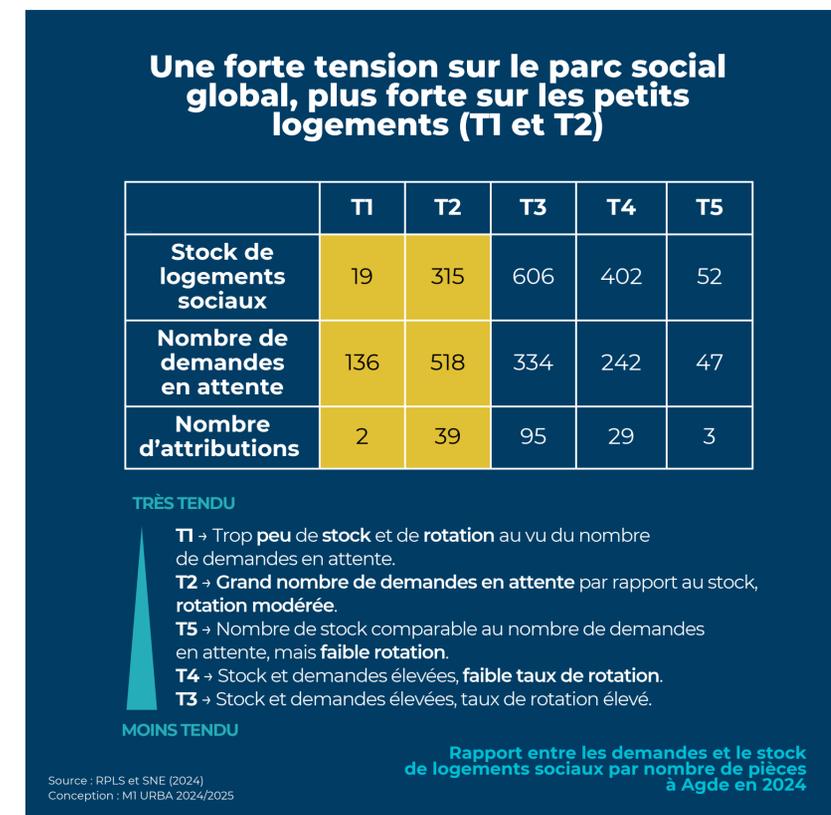
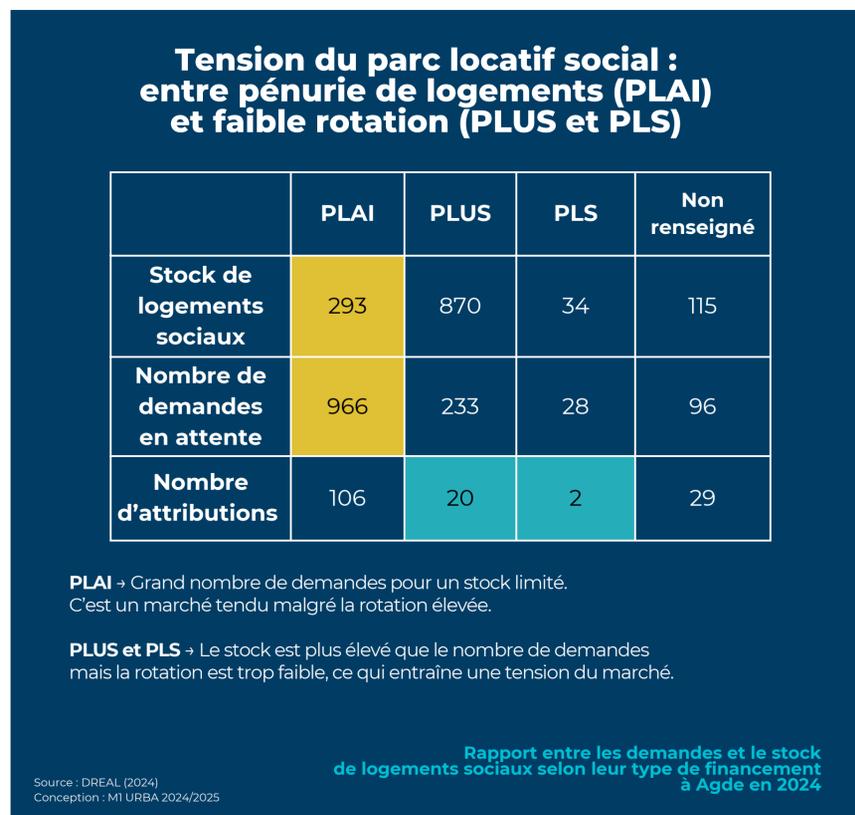
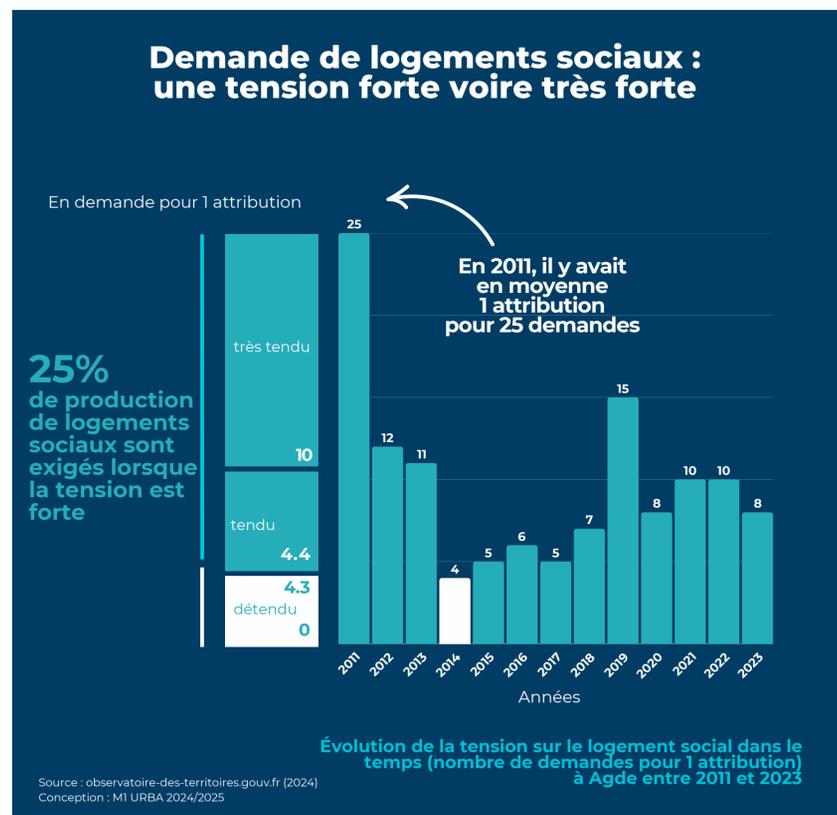
## EVOLUTION DE LA CARENCE À AGDE

## DÉFICIT STRUCTUREL DE LOGEMENTS SOCIAUX DISPONIBLES



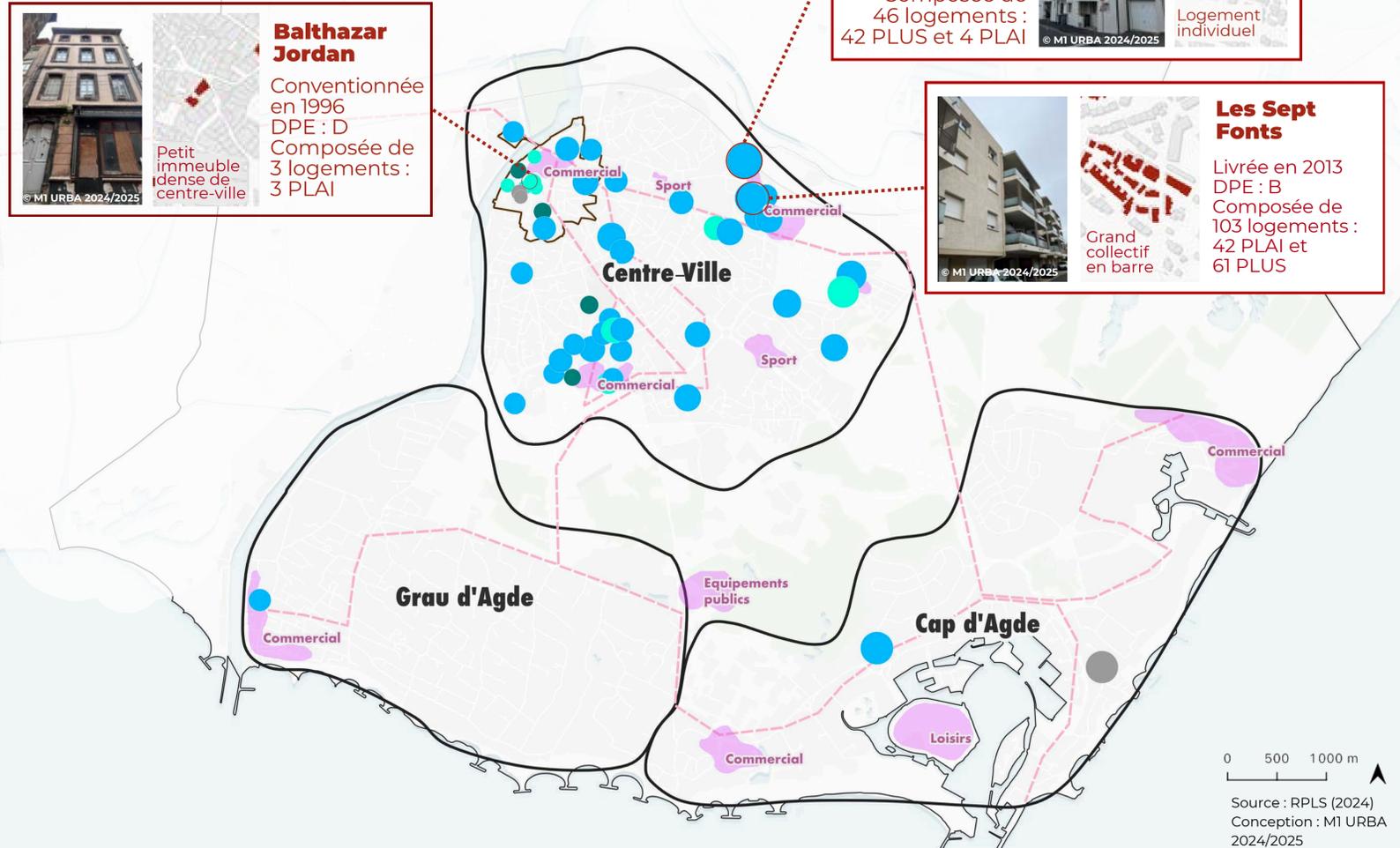
## TENSION SUR LE LOGEMENT SOCIAL À AGDE

## DÉSÉQUILIBRE ENTRE OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS SOCIAUX

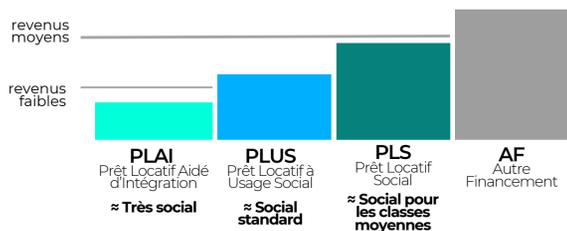


# Une qualité inégale d'offre en logements sociaux et une répartition spatiale disparate

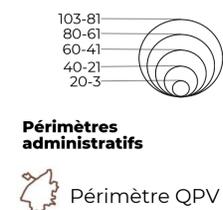
## Répartition et insertion des résidences sociales sur la commune d'Agde par type de financement du logement social en 2024



### Catégorie majoritaire de logements sociaux au sein des résidences (>50%)



### Nombre de logements au sein de la résidence



### Insertion du logement dans le territoire

--- Lignes de bus  
Centralités d'activités

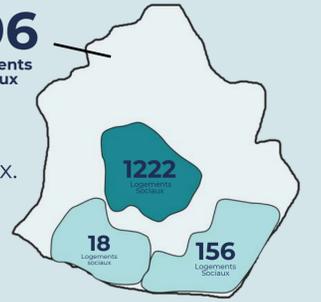
Une centralité se définit par son rôle dans l'organisation du territoire, les services qu'elle offre, les interactions sociales qu'elle génère et sa signification culturelle ou symbolique.

Source : geoconfluences

## Les logements sociaux sont majoritairement en centre-ville

1396 Logements Sociaux

Les logements sociaux sont **concentrés dans le centre-ville** et sont presque absents dans les deux pôles littoraux. La **stratégie de montée en gamme du tourisme** induit une absence de logements sociaux en bord de mer.



Source : RPLS (2024)  
Conception : M1 URBA 2024/2025

## Les logements sociaux sont souvent localisés à proximité de centralités fonctionnelles

Les logements sociaux d'Agde sont généralement situés à **proximité des centralités commerciales**. Toutefois, au **Cap d'Agde**, ils en sont plus éloignés mais desservis par **bus**. De manière générale, la **densité de logements sociaux diminue près des centralités de loisirs** et de "plaisir" (équipements sportifs, boîtes de nuit, cinéma, parc d'attraction...).

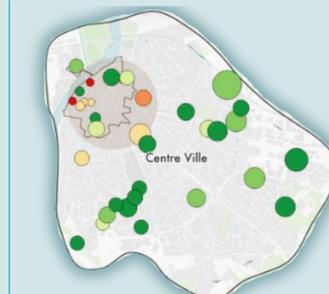
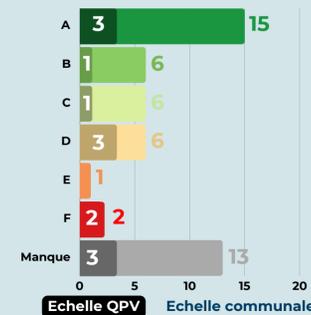
## La totalité des logements sociaux des deux pôles littoraux a été conventionnée avant 2000

		Année de conventionnement	
		1985-1990	1991-2000
Nombre de logements sociaux	Cap d'Agde	79	77
	Grau d'Agde	0	18

La **stratégie** mise en place pour réduire la carence a consisté à **conventionner** l'ensemble des **nouveaux logements SRU** dans le **centre-ville**.

Source : RPLS (2024)  
Conception : M1 URBA 2024/2025

## Une concentration des « passoires énergétiques » dans le centre historique d'Agde



Répartition spatiale de la qualité du DPE des logements sociaux à Agde en 2024

Les trois plus mauvais bilans énergétiques (le seul E et les deux F) sont concentrés dans le **centre-ville historique** d'Agde. Ce phénomène peut être lié à la forte présence de **bâti ancien** en centre-ville.

Source : RPLS (2024)  
Conception : M1 URBA 2024/2025

# Quelles politiques de peuplement à Agde ?

Une politique de l'habitat au service d'une stratégie de gentrification dans un centre-ville en déclin

## Définition de la gentrification

Des études scientifiques démontrent que les offres en logement proposées par les communes peuvent avoir un impact important sur les choix résidentiels individuels et peuvent alors représenter un levier pour opérer un filtrage de population. Les politiques de l'habitat peuvent être un outil pour attirer des classes sociales plus aisées, en passant par une montée en gamme de l'offre de logements, opérant ainsi une gentrification.

Auteur.ice.s : Desage, Morel Journel et Sala Pala (2014), Dupuy le Bourdelles (2024).

## Un parc de logement vieillissant...

### Une concentration de bâti dégradé



### Un fort taux de vacance résidentielle et commerciale

- 70 à 80% Contrat de ville d'Agde (2024) de vacance commerciale selon les rues
- 17% Contrat de ville d'Agde (2024) de logements vacants dans le QPV en 2020

Ces dégradations du bâti et cette vacance renforcent un sentiment d'abandon du centre-ville.

*J'ai beaucoup de problèmes dans mon logement car c'est un bâti ancien. L'isolation n'est pas maîtrisée, l'air passe à travers les fenêtres, donc je paye des factures d'électricité très chères.*

Habitante du centre  
50 ans, entretien, novembre 2025

Source : dvf.data.gouv.fr, 2024  
Conception : M1 URBA

## ... qui entraîne une baisse des prix des loyers...

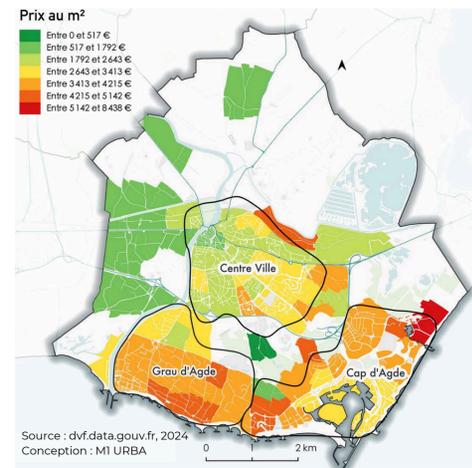
### Le bâti dégradé devient « logement social de fait »

Logements dégradés et indignes qui logent des ménages précaires qui ne trouvent pas de solution dans le parc social.



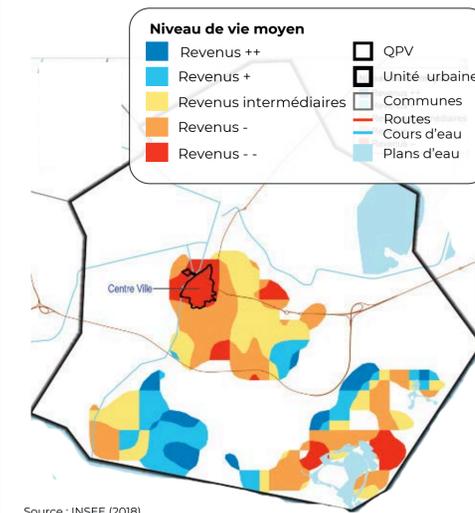
Source : M1 URBA 2024/2025

### Des prix du foncier faibles en centre-ville



## ... qui concentre les ménages précaires...

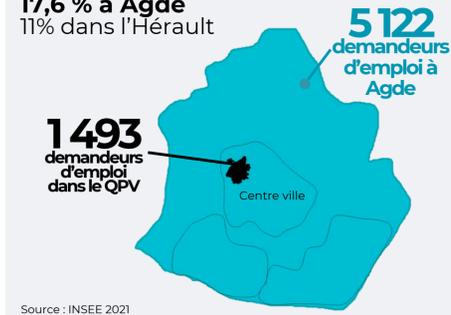
### Un faible niveau de vie dans le centre-ville



Des poches de pauvreté concentrées dans le QPV et au Cap d'Agde.

### Agde présente une proportion élevée de demandeurs d'emploi, dont 1/3 réside dans le QPV

(Quartier politique de la ville)  
Taux de chômage : 17,6 % à Agde  
11% dans l'Hérault



## ... où la commune mène une stratégie de gentrification.

### Les projets NPNRU et ACV : transformer le centre historique pour attirer des ménages plus aisés

Une stratégie de gentrification "désigne, d'une part, un processus de déplacement et de remplacement de populations dans des secteurs urbains centraux par des catégories plus aisées et, d'autre part, la réhabilitation physique de ces mêmes secteurs." Ruth Glass (1964).

*Ça va être un nouveau quartier. Moi, je pense que si vraiment les gens cartonnent derrière, ça peut devenir le quartier chic, quoi. Ça va redevenir le quartier chic.*

Élu de la majorité  
entretien, janvier 2025

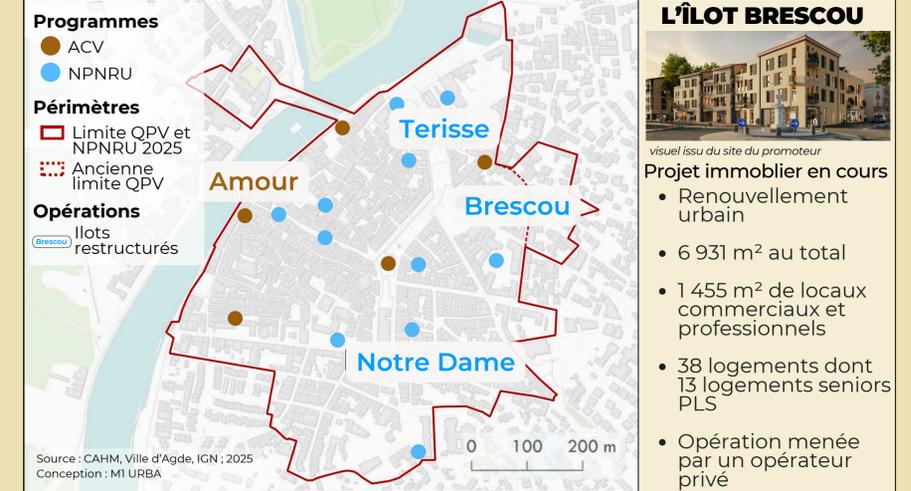
### Une stratégie de gentrification qui s'incarne par :

- Transformation des espaces publics
- Transformation de l'offre commerciale, plus sélective
- Transformation des logements : proposer une offre pour des familles solvables

### Les projets de restructuration du centre-ville ont un double objectif :

- Améliorer les conditions de vie des populations en place
- Attirer des nouvelles populations afin de changer le peuplement du centre ancien

Sur 4 îlots restructurés dans le QPV (voir carte) 232 logements produits dont 135 logements sociaux (38 PLAI, 81 PLUS et 16 PLS)



### L'ÎLOT BRESCOU



### Projet immobilier en cours

- Renouvellement urbain
- 6 931 m<sup>2</sup> au total
- 1 455 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et professionnels
- 38 logements dont 13 logements seniors PLS
- Opération menée par un opérateur privé

*Il n'empêche que quand on fait une opération NPNRU, on s'occupe du logement social, du logement intermédiaire, etc. Mais le très très social, on s'en occupe très très peu.*

Technicien  
entretien, janvier 2025

# Quelles politiques de peuplement à Agde ?

Des politiques d'attractivité touristiques et résidentielles dans les deux pôles littoraux

## Définition de l'attractivité territoriale

Des auteur.ice.s scientifiques définissent « l'attractivité » comme la combinaison entre « l'attraction » (nombre d'habitants, solde migratoire, productions économiques) et « l'attrait » qui repose quant à lui sur des indicateurs moins quantifiables. Pour l'attrait, il est davantage question de comprendre l'esprit du territoire (le degré de sentiment d'appartenance des résidents).

Auteur : Houllier-Guibert (2021)

## L'appel du large : héliotropisme et thalassotropisme



## Le Grau d'Agde, "un ancien village de pêcheurs à préserver"



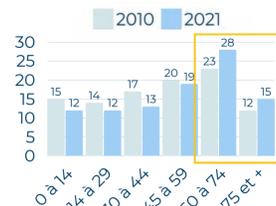
## Le Cap d'Agde, "la station touristique emblématique de la Mission Racine"



## La commune mène une stratégie d'attractivité haut de gamme

### La retraite au soleil, les pieds dans l'eau

Les plus de 60 ans représentent près de la moitié des Agathois.e.s



Source: insee (2021)

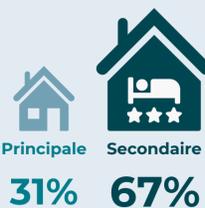
### Zoom sur l'enquête par questionnaires en résidences séniors

Quatre résidences séniors 49 réponses.

74% des répondant.e.s ont habité dans une autre ville avant d'emménager à Agde

41% des réponses ont cité le climat et la proximité avec la mer comme justification pour emménager à Agde

### Une majorité de résidences secondaires



Source: INSEE (2021)

Seulement 18 logements sociaux et aucun projet d'ampleur



Les seuls 18 logements sociaux, et le manque de projet à venir marquent la volonté de "préserver le cadre de vie" et les habitant.e.s aisés

source: RPLS (2024)

Le parcellaire du Grau témoigne d'une attractivité résidentielle haut de gamme



Extrait du plan cadastral partiel du Grau  
Source: Geoportail (2018)

[Le Grau d'Agde], c'est encore un petit quartier qui va le rester, puisque c'est vraiment un espace sauvage et naturel de ce côté de l'Hérault, qu'il faut absolument préserver.

Élu de la majorité entretien, janvier 2025

Seulement 156 logements sociaux et des projets tels que les Iconics



Les seuls 156 logements sociaux, et les projets urbains "haut de gamme" marquent la volonté d'accueillir une population aisée.

Un boom démographique en période estivale



Source: INSEE (2021)

Et en plus, vous faites pas des HLM en plein milieu d'une station touristique.

Élu de la majorité entretien, janvier 2025



Une politique d'investissements pour une montée en gamme du tourisme toute l'année



L'objectif au Cap c'est de faire un tourisme des quatre saisons avec le tourisme d'affaire.

Technicien entretien, janvier 2025

Promouvoir le Cap d'Agde à travers la marque "Cap d'Agde Méditerranée"



Stratégie de montée en gamme: hôtellerie et clientèle de luxe



Catégorie d'étoile des campings au Cap d'Agde

Quelle place pour le logement social sur le littoral d'Agde?

Une stratégie de gentrification littorale ?

Conditions de logement problématique (enjeux énergétiques des copropriétés touristiques, baux locatifs précaires...)

Peu de services et ressources ouvertes hors-saison pour les habitant.e.s permanent.e.s

Très peu de logements sociaux (3 résidences sur les deux pôles)

# Une construction insuffisante de logements sociaux : une volonté assumée, des freins infondés

## Variation des positions des acteur.ice.s politiques face à la construction de logements sociaux

Oui je résiste à cette loi, je l'affirme, je continuerai à le faire, et oui je préfère payer une pénalité et faire le nombre de logement qui suffit.  
Gilles D'Ettore 2022

Et dans cette attribution il y a la loi DALO [Droit Au Logement Opposable, 2007], c'est le préfet qui peut vous prendre une famille de Montpellier et dire tiens y'a un logement social à Agde, allez-y. Et ça c'est totalement déstructurant pour la qualité de vie et pour le bon fonctionnement d'une commune.  
Gilles D'Ettore 2022

Bien évidemment, qu'il faut du logement social ! Et en priorité pour nos jeunes [...]  
Nous garderons la maîtrise et la priorité agathoise en matière d'attribution.  
Jean Louis Cousin 2020

Une ville est forte de sa diversité. A la question : faut-il augmenter l'offre de logements sociaux ? La réponse est oui. Pas seulement pour se mettre en conformité avec la loi, mais parce que c'est cohérent et nécessaire pour un développement urbain équilibré et harmonieux.  
De Pontual 2020

Ancien Maire Gilles D'Ettore 2000-2024.  
Résultats municipales 2020 : 47,20 %

Jean Louis Cousin, élu d'opposition RN, 2019.  
Résultats municipales 2020 : 15,66 %

Agde en commun, Liste DVG d'opposition  
Résultats municipales 2020 : 1,50 %

Agde écologique et solidaire, d'opposition DVG, 2019  
Résultats municipales 2020 : 7,22 %



Maire Sébastien Frey (depuis 2024), vœux Janvier 2025

Elu de la majorité entretien, janvier, 2025

Agde Juste Verte et Sûre, 1er groupe d'opposition élu à la mairie (DVC), 2021  
Résultats municipales 2020 : 28,39 %

### Des discours qui insistent sur le déficit de foncier lié aux lois Littoral (1986) et ZAN (2023)...

“La commune est contrainte par la Loi Littoral et la loi ZAN et ne peut donc presque plus s'étendre.”  
Technicien entretien, janvier 2025

“L'érosion du littoral du Cap d'Agde retire du foncier disponible pour la production de logement social.”  
Technicien entretien, janvier 2025

### ... Mais la production de logements privés continue sa progression

En 2020, ce sont 458 logements privés construits pour 70 logements sociaux. La production agathoise de logements privés est et reste donc largement dominante.



Evolution de la production de logements de 2012 à 2024

### Des îlots de pauvreté au Cap d'Agde qui passent "sous les radars" des pouvoirs publics

“Les habitants annuels du Cap cumulent de la pauvreté mais passent hors radar, ce n'est que lors de signalements qu'on les remarque. La production de logements sociaux ne tient pas compte de cette dynamique de précarité du Cap.”  
Technicien entretien, octobre 2024

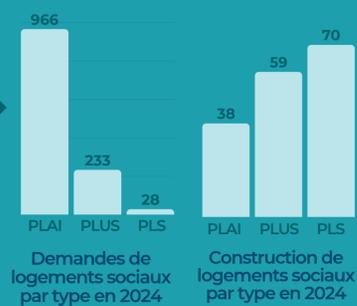
### Créer un observatoire de recensement des personnes en situation de précarité

Développer des partenariats avec des associations d'aide à la personne qui recensent ces situations précaires comme les "Petits Frères des Pauvres" déjà présents sur Agde.  
Ouvrir une "unité de médiation" comme dans le centre ancien d'Agde et rencontrer les personnes en difficulté.

### Une volonté de mixité sociale ?

“Franchement, je vous le dis, on préfère payer des pénalités. On estime que c'est très important que tout le monde puisse être logé, mais mélangé aux autres. On ne va pas faire des quartiers. C'est absolument ce qu'on ne veut pas faire.”  
Élu de la majorité entretien, janvier 2025

### La mixité sociale comme levier de gentrification



En 2024, la majorité des logements sociaux construits s'adresse aux classes moyennes (PLS)

La municipalité justifie ces logements par un objectif de mixité sociale.

Mais ils ne correspondent pas aux besoins des ménages défavorisés du centre-ville.

### Démêler la pelote des arguments

### Conclusion

- Un manque de volonté politique pour construire des logements très sociaux (PLAI), pourtant les plus demandés
- Les populations les plus précaires sont contraintes de se tourner vers le parc privé dégradé du centre-ville (le "logement social de fait")
- Des logements sociaux construits pour les classes moyennes (PLS) mais qui restent en nombre insuffisant

# Lattes et Pérols : la trajectoire de deux communes rétro-littorales de la périurbanisation à la métropolisation

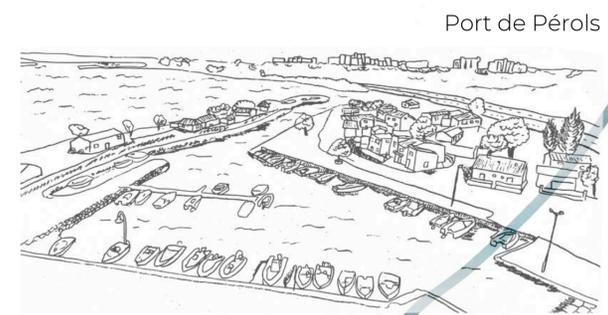
## 1 Deux ports de fondation antique

- ➔ Fin du VI<sup>e</sup> siècle av. J.-C. : fondation de **Lattara**
- ➔ I<sup>er</sup> siècle avant J. -C, **Perairolum** comme lieu de commerce de poissons



## 2 Des communes littorales

- Écologie : Présence de **zones humides** (étangs) avec une **biodiversité riche** (oiseaux migrateurs, flore spécifique)
- Économie : Activités liées à la **pêche** et au **tourisme**
- Cadre de vie : le lien à la nature est important pour les habitants



## 3 Deux modèles agricoles, deux types de développement



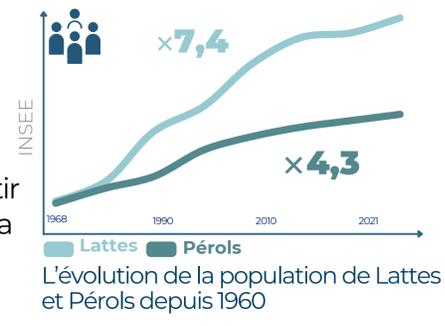
Croquis : A. Balouzat 11/02/2025

➔ À Lattes, le développement se fait autour d'une vingtaine de **mas** (domaines viticoles), dans une commune de vignobles et de terres maraîchères.

➔ À Pérols, le développement se fait autour d'un **cœur de village viticole** et de **cabanes de pêcheurs**.

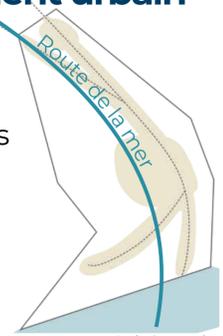
## 4 Des communes qui se périurbanisent à partir des années 1960

- ➔ Très **forte augmentation** de la population à Lattes et Pérols à partir des années 60, caractéristique de la **périurbanisation**



## 5 Deux formes d'étalement urbain

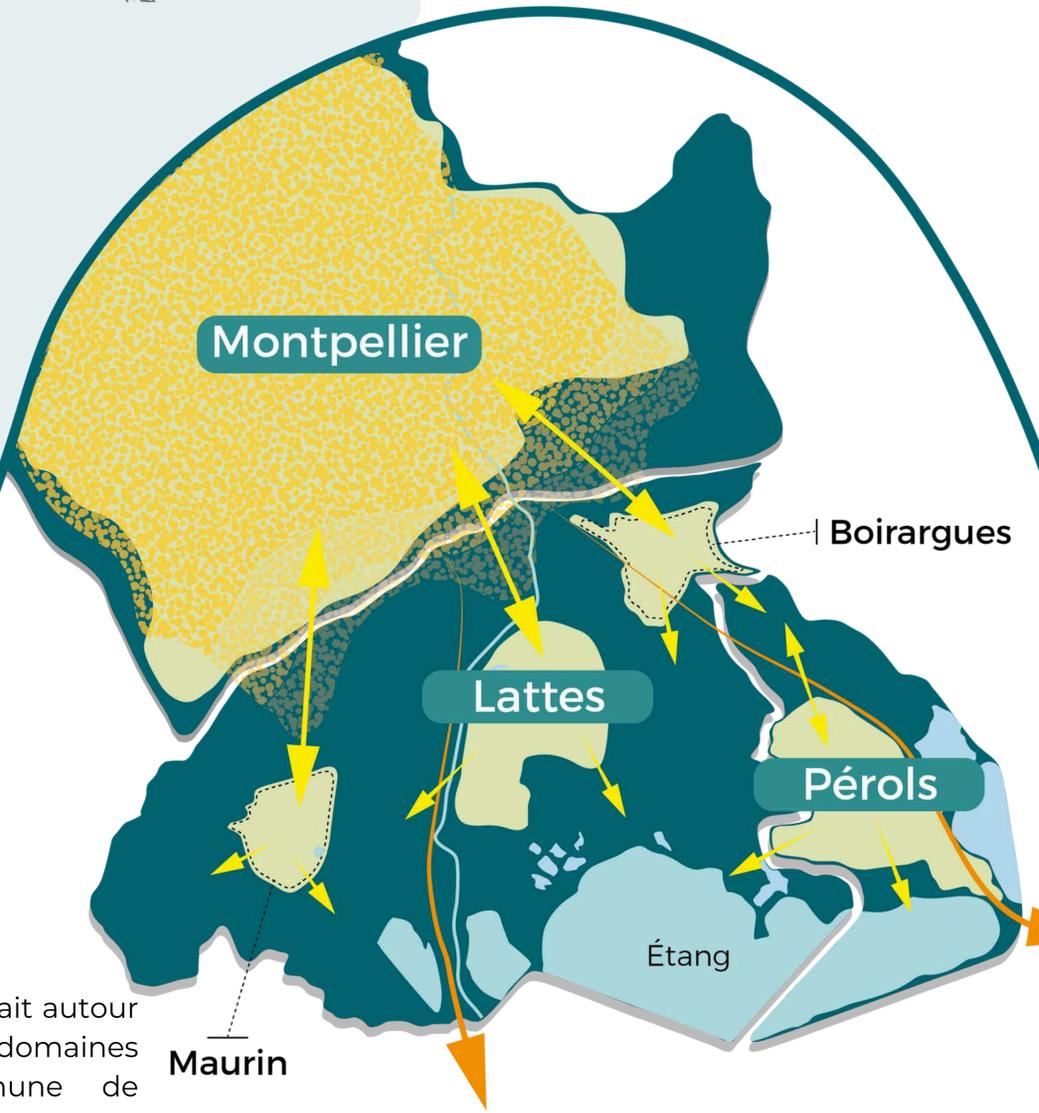
- ➔ Deux points de départ de l'urbanisation à Pérols : le centre historique et les zones commerciales
- ➔ Étalement urbain le long des axes de communication



- ➔ **Tripolarité** à Lattes
  - Lattes centre
  - Maurin
  - Boirargues

## 6 Des communes fortement métropolisées

- ➔ **Infrastructures** et **grands équipements** (Arena)
- ➔ **Grands projets urbains** : de Port Ariane (Lattes) à Ode à la Mer (Lattes-Pérols)



- ➔ Étalement urbain
- ➔ Grands axes de communication
- ➔ Tâche urbaine
- ➔ Métropolisation
- ➔ Communes
- ➔ Étangs

## 7 Des communes périurbaines de classes moyennes : attractives et vieillissantes

- ➔ Une légère augmentation de la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures **+1 point de pourcentage entre 2010 et 2021**
- ➔ La population est composée d'environ **65%** de familles à Lattes et Pérols contre **42%** pour Montpellier
- ➔ Un vieillissement des 2 communes **+2,5 points** de pourcentage entre 2010 et 2021 Davantage de plus de 60 ans à Lattes et Pérols (**32,6%**) qu'à Montpellier (19%)
- ➔ Une **majorité** du peuplement se fait par solde migratoire dans les années **1960-70**

# La mosaïque périurbaine : une métropolisation à plusieurs vitesses

**Périurbanisation**  
En **périphérie**  
Lotissements **pavillonnaires**  
et **individuels**  
Dépendance **routière**



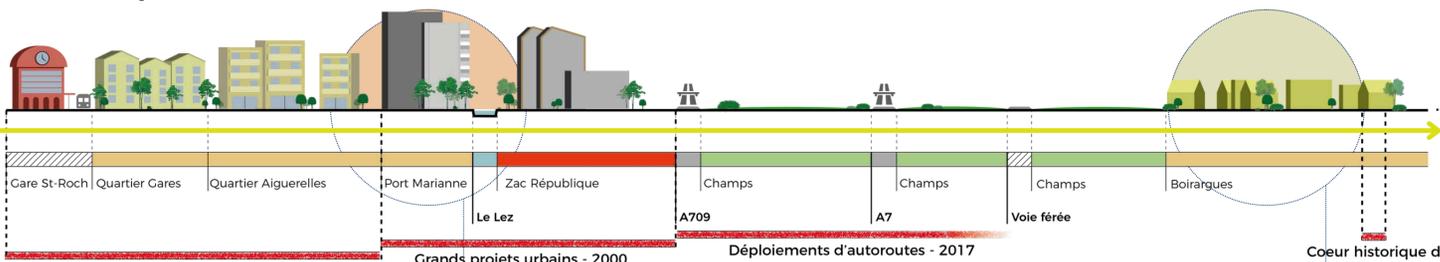
Pérols

Pérols Etang de l'Or

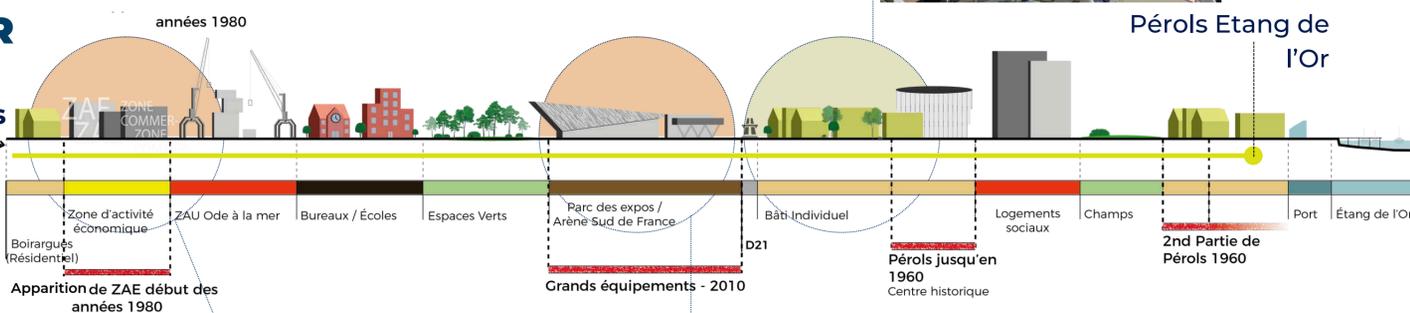
## 1 PÉRIURBANISATION ET MÉTROPOLISATION : DE MONTPELLIER À LA MER

Schéma séquencé de la métropolisation vers le littoral

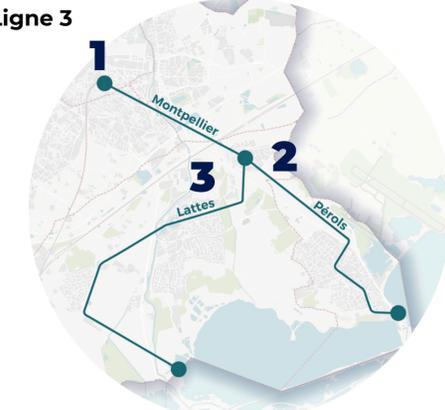
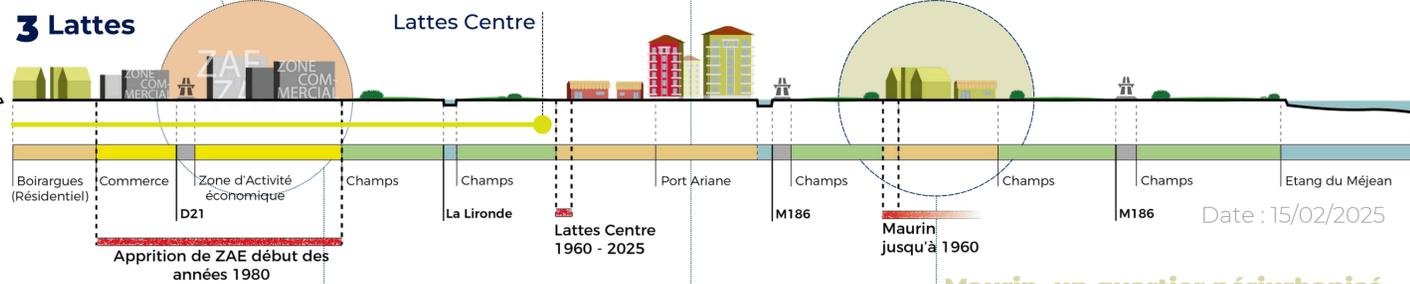
### 1 Montpellier



### 2 Pérols



### 3 Lattes



Port Marianne



Boirargues

**Métropolisation**  
"La **métropolisation** désigne le processus de **concentration** de populations, d'activités, de valeur dans **des villes de grande taille**. Il peut se faire au détriment de villes de niveau hiérarchique inférieur" Géoconfluences

Une périurbanisation plus tardive

Des espaces métropolisés à différentes époques



Grand Sud



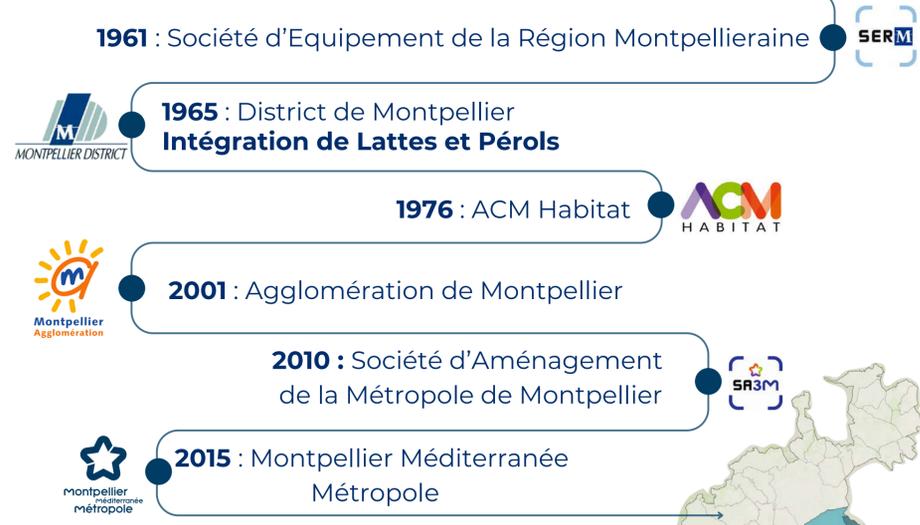
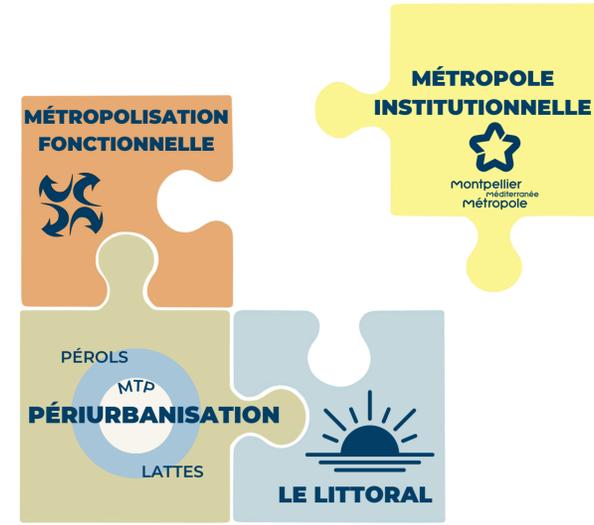
Parc des expos

Maurin, un quartier périurbanisé mais peu métropolisé



Maurin

## 2 LA CONSTRUCTION PROGRESSIVE DE LA MÉTROPOLE INSTITUTIONNELLE



## 3 ... QUI POURSUIT SON DÉVELOPPEMENT VERS LE LITTORAL



Projet Ôde à la mer

**Montpellier à la mer** =  
Projet initié par Georges Frêche dans les années 1970  
L'objectif est de créer une continuité urbaine jusqu'au littoral.  
Le projet Ôde à la mer s'inscrit dans la poursuite de cette logique.

**?** Comment Lattes et Pérols cherchent à contrôler la production de logements sociaux pour orienter leur peuplement ?

# Lattes et Pérols : deux communes décomplexées qui assument leur non-respect de la loi SRU

Michel Vaillat  
UDF-PR/DL



Cyril Meunier  
Divers gauche

Maire de Lattes et Vice-Président de la Métropole



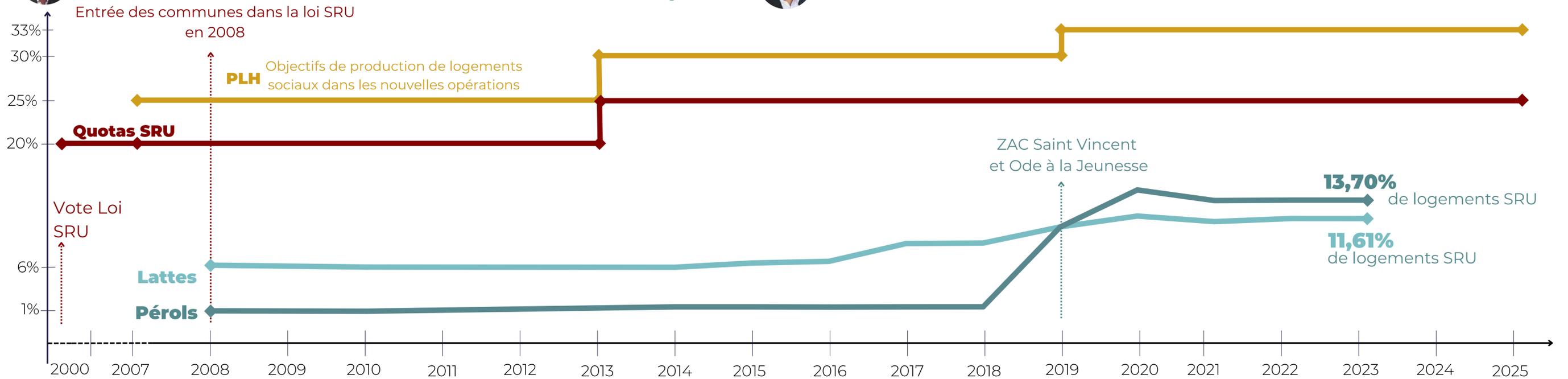
Christian Valette  
Divers gauche

Maire de Pérols et Vice-Président de l'agglomération



Jean-Pierre Rico  
Union des démocrates et indépendants

Maire de Pérols



	LATTES	Bilans triennaux	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Déficitaire			71K€	314K€	440K€	0€	124K€	328K€	372K€	415K€	389K€	656K€
Carencée	PÉROLS		423K€	421K€	499K€	264€	122K€	164K€	106K€	148K€	145K€	149K€

DDTM, ecologie.gouv, PLH  
Date : 12/02/2025

## UN CONTEXTE DE MARCHÉ DU LOGEMENT TRÈS TENDU

➔ Absence d'une volonté politique de production de logements sociaux dans un contexte de **marché tendu**

Lattes	11	demandes pour 1 attribution de logement social en moyenne entre 2020 et 2024
Pérols	44	

DREAL

➔ Des **loyers** et des **prix immobiliers élevés**



## ASSUMER LE DÉFICIT

➔ Un retard marqué par un **manque de volonté politique**, renforcé par l'absence de projets de production de logements sociaux sur le long terme

## ASSUMER LES PÉNALITÉS

➔ Les pénalités financières représentent :  
à Lattes : **2,5%**  
à Pérols : **0,9%**  
du budget de fonctionnement des communes en 2024

“ C'est très provoquant, ce que je vais vous dire. Je m'en fous d'avoir 13% ou 25%.”  
Maire de Lattes  
Entretien 15/01/2024

“ Je paye entre 700 et 800 000 euros d'amendes par an pour le non-respect de la création de logements.”  
Maire de Lattes  
Entretien 15/01/2024

## UNE PRODUCTION SOUS CONTRAINTES

- ➔ Densification de **Boirargues** (Lattes) à partir de 2016 avec la construction de logements sociaux au sein de programmes immobiliers privés, du fait des **servitudes de mixité sociale** (PLU).
- ➔ Fin de la carence et augmentation du taux de logements SRU à la signature de deux opérations : la **ZAC Saint Vincent** et **Ôde à la Jeunesse**



## UN DISCOURS CARICATURAL SUR LES FORMES DU LOGEMENT SOCIAL

- ➔ La forme du logement social est perçue comme **élément perturbateur** des communes périurbaines. C'est un sujet important lors des périodes électorales.

“ Préserver la qualité de vie au sein des zones résidentielles comme le centre-ville, ce n'est pas pour construire une tour au bout de leur jardin.”  
Maire de Pérols

Journal Métropolitain, 2019

# Insertion et spatialisation du logement social : Entre invisibilisation et mise en périphérie des logements sociaux

## UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS SOCIAUX POUR MIEUX COMPRENDRE

### Logements individuels



Google maps, 35 Plan du Mas de Sardan

de 1975 à 2005

120 Lattes  
43 Pérois

PLAI 4 PLUS 159 PLS 0

Mitoyens R+1  
Parking  
Insérés dans le pavillonnaire

“ Et là, vous pouvez regarder, mais je vous le dirai pas, pourtant là il y a un immeuble où c'est que du social. ”

Adjoint de la majorité à Lattes

Entretien 2019

“ Je mets au défi quiconque de savoir où ils sont. ”

Acteur associatif de Lattes

Entretien 26/11/2024

### Résidences collectives anciennes



Google maps, 930 Avenue Léonard de Vinci

années 1980 à 2010

283 Lattes  
0 Pérois

PLAI 13 PLUS 281 PLS 52

Minimum R+2  
Résidences sociales  
Inscrites dans l'opération port Ariane

### Grandes résidences collectives récentes



Google maps, 90 Avenue du Cap

de 2013 à 2019

331 Lattes  
71 Pérois

PLAI 121 PLUS 281 PLS 0

Minimum R+2  
Inscrit dans des opérations immobilières privées

### Petites résidences collectives récentes



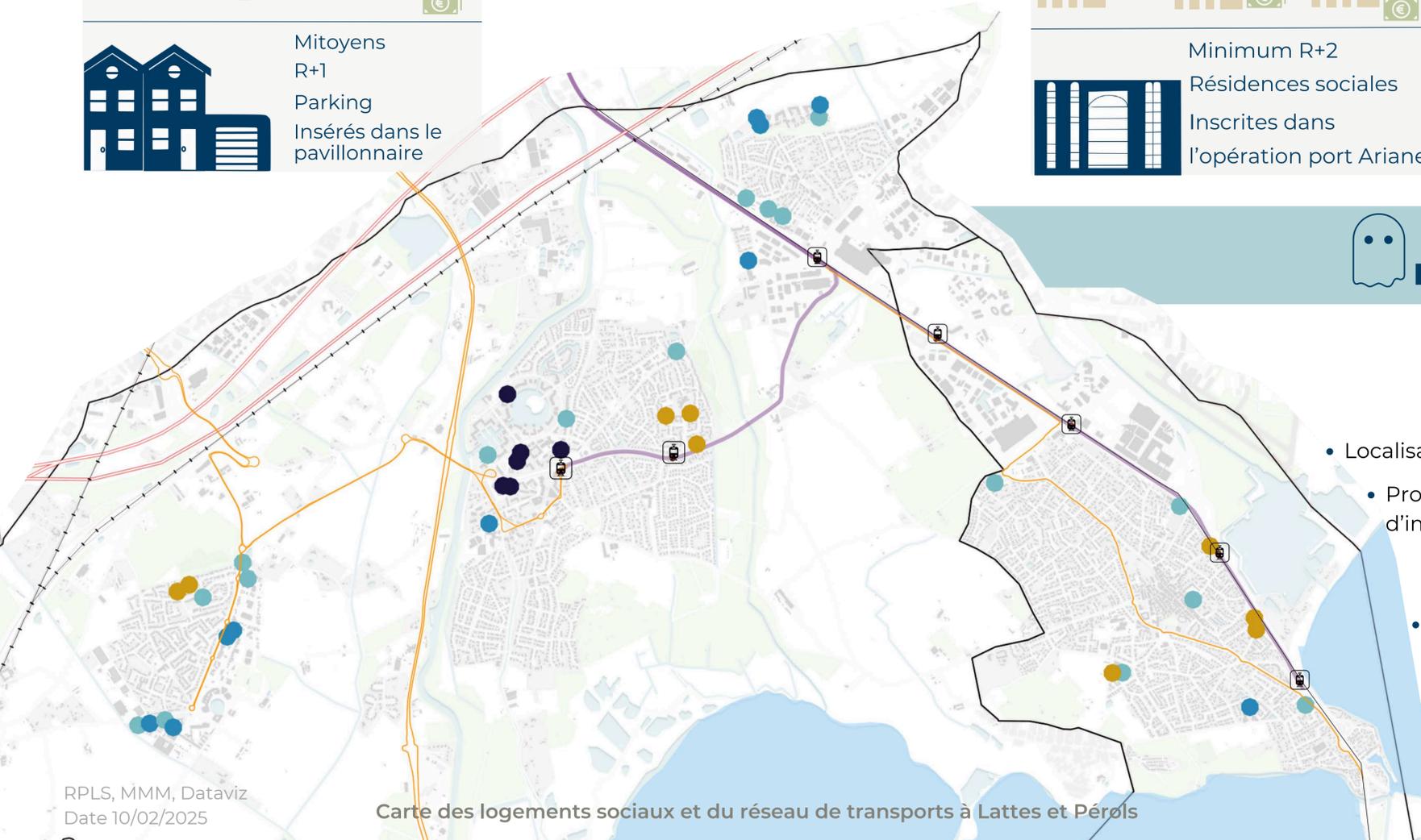
Google maps, 70 Plan de Barcelone

de 2013 à 2023

131 Lattes  
56 Pérois

PLAI 57 PLUS 127 PLS 3

R+2 / R+3  
Arborés



RPLS, MMM, Dataviz  
Date 10/02/2025

Carte des logements sociaux et du réseau de transports à Lattes et Pérois

## DES STRATÉGIES D'ACCEPTATION PAR L'INVISIBILISATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

### → L'invisibilisation, une question ambiguë

⊖ INVISIBILISATION = RELÉGATION ⊖

- Localisation en **périphérie** : les éloigner des quartiers attractifs + limiter leur impact visuel.
- Proche du **réseau routier** et **des infrastructures de transport**, ce qui engendre d'importantes nuisances (Pérois).

⊕ INVISIBILISATION = INTÉGRATION ⊕

- Évitement de la **concentration** : choix de petites unités dispersées pour éviter l'effet de "quartier social" identifiable.
- **Architecture discrète** : intégration dans des projets mixtes (sociaux et privés) pour qu'ils ne se démarquent pas.

**Invisibilisation = une conséquence du recours à la VEFA dans les opérations immobilières privées**

# Des stratégies de peuplement par la production et l'attribution de logements sociaux

**Stratégie de peuplement** : Politique ayant pour but de contrôler les attributions des logements sociaux, correspondant par exemple à la "préférence communale" (Desage, 2013)

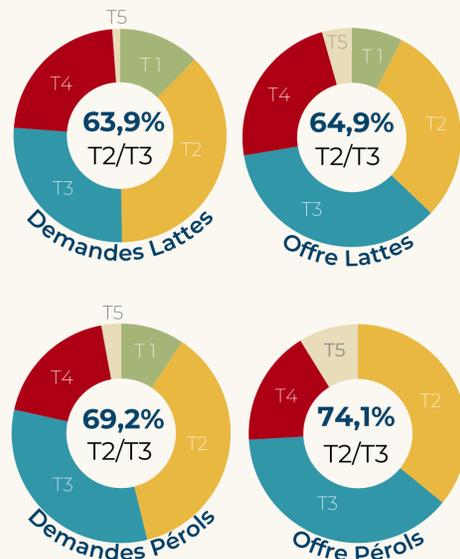
## 1 CHOISIR LES TYPES DE LOGEMENTS SRU POUR CHOISIR LE PEUPEMENT DE LA COMMUNE

### TAILLE DU LOGEMENT

Une production excluant les grandes familles

Une offre et une demande de **petits logements sociaux** qui correspond à des enjeux métropolitains

RPLS et SNE 2023



Taille des logements présents et demandés en 2023 à Lattes et Pérois

Des communes qui se spécialisent plutôt sur l'accueil des **étudiants** et des **petites familles**

Une part de la population ne trouve pas de logements : les grandes familles

### LOGEMENTS STRUCTURES

À Pérois : 3/4 des logements SRU sont destinés à des publics spécifiques (étudiants, seniors, ...)

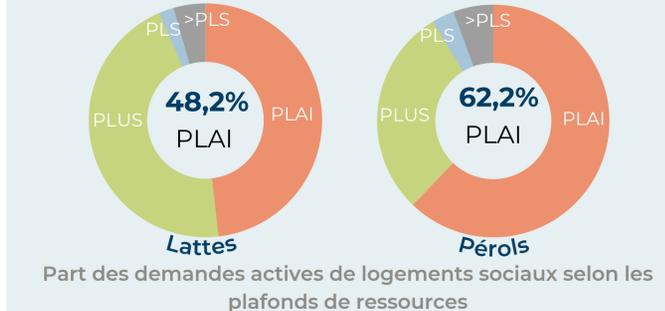
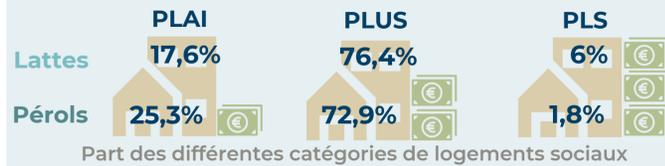
Pérois : rattraper son retard et choisir son peuplement par les **logements étudiants**

**72,4%** des logements SRU sont des **logements structures** contre **16,6%** à Lattes

Les logements étudiants sont du **PLS**

### PLAFONDS DE RESSOURCES DES LOCATAIRES

Favoriser les classes moyennes par le choix des plafonds de ressources



Une offre inadéquate à la demande de logements sociaux.

Une **surproduction de PLUS** ne favorisant pas les plus précaires malgré une **majorité de demandes de PLA1**.

SNE 2023  
RPLS 2023



Un exemple à part : **Ôde à la jeunesse**

Une résidence gérée par Habitat Jeunes à destination des jeunes actifs

**100** logements PLA1  
Une **majorité** de T1

La volonté c'est justement les logements étudiants et seniors comptant dans les logements sociaux. Aujourd'hui, on est passé en 6 ans de 1 à 12,5%.

Directeur Général des services de Pérois

Entretien 2020



Envirobot Occitanie

## 2 CHOISIR SON BAILLEUR SOCIAL POUR MAÎTRISER SON PEUPEMENT

- Privilégier les **bailleurs sociaux privés**
- Disperser** les bailleurs sociaux
- Contourner le **bailleur de la Métropole**

Une ventilation des bailleurs sociaux privilégiant les ESH à Lattes et Pérois en 2023

Entreprises Sociales de l'Habitat  
Offices Publics de l'Habitat



Sans **bailleur social** prédominant, la commune **garde la main sur la stratégie de production** de logement social et dispose d'une plus grande **marge de manœuvre dans les attributions**.

## 3 LES ÉLUS PRIVILÉGIENT LES HABITANTS DE LA COMMUNE ET LES MÉNAGES ACTIFS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

- Les **commissions d'attribution du logement social** (CIL) **classent** les demandeurs de logement social selon certains critères.
- La Métropole favorise les **habitants issus des communes** concernées et les **travailleurs**.

**2 figures-types de demandeurs :**

1. Les habitants de la commune

Couple de demandeurs de 62 ans  
Travaillent dans la commune  
+ 2 ans dans la commune  
Demande depuis 5 ans  
Taux d'effort trop élevé  
Mutation sous-occupation  
+ difficultés financières

**610 points**

Les élus renforcent la "**préférence communale**" (Desage, 2013).

Aux dépens des **publics prioritaires** venant d'ailleurs : **les grandes familles et les ménages sans emploi**

Un de mes objectifs c'est de garder la jeunesse sur Lattes.

Maire de Lattes

Entretien 15/01/2024

2. Les ménages actifs

Fonctionnaire (travailleur clé)  
Divorcé avec enfant  
Travail dans la commune  
Vie dans l'intercommunalité  
Demande depuis 2 ans  
Logement repris

**550 points**

Le maire a directement la main dessus.

FDI Habitat

Entretien 29/01/2025

Il y a aussi une **politique volontariste** [...] pour les **personnes salariées** [...] et favoriser l'accès aussi aux **travailleurs du territoire**.

Direction de l'habitat et des parcours résidentiels  
Métropole de Montpellier

Entretien 11/02/2025

Le maire veut mettre [...] les habitants de Pérois dans ces logements.

Service urbanisme Pérois

Entretien 15/01/2024

# Les freins à la production du logement social des discours à la réalité

## 1 DES PROBLÉMATIQUES FONCIÈRES OBJECTIVABLES MAIS À RELATIVISER

“Pérols dispose d’une emprise foncière limitée (6 km<sup>2</sup>, dont 3 km<sup>2</sup> pour l’étang), offrant peu de possibilités en termes de surface, ce qui complique l’atteinte du quota prévu par la loi SRU.”

Directeur de Cabinet - Pérols

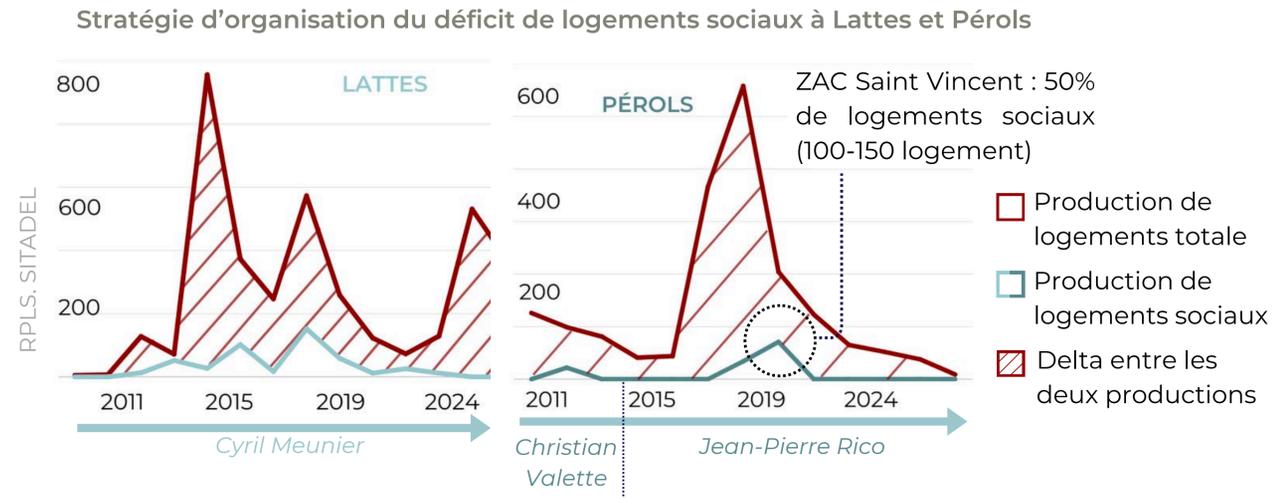
Entretien 2020

“On est sur un territoire où le foncier est tendu, donc avec des prix qui sont élevés. Deuxièmement, on est sur un territoire, indépendamment des questions de marché, où on a des contraintes objectives fortes.”

Service stratégie foncière - Métropole de Montpellier

Entretien 6/02/2024

→ Un **foncier limité** contraint par les différentes législations (PPRI, ZAN, loi littorale) et **très coûteux**



**MAIS** → La non-production de logement social est un choix politique

- **Pérols** : le foncier n’était pas un problème pour produire du logement privé jusqu’en 2024
- **Lattes** : assume le fait d’avoir une construction marginale de logements sociaux pour privilégier les classes moyennes et supérieures

## 2 LE LOGEMENT SOCIAL : UN SUJET DE TENSIONS ET DE RECOURS JURIDIQUES

“Après des nouveaux quartiers c’est la bonne guerre, les Hauts de Lattes ça fais 2 ans que l’opposition nous a foutus des procès dessus pour bien retarder...”

Adjoint de la majorité à Lattes

Entretien 2019

Des **recours juridiques** et politiques contre des projets de logements impactant les logements sociaux

“Lattes aux Lattois !”

Une habitante de Lattes

Entretien 28/01/2025

Revendication de la **“préférence communale”**

“Arrêtons de parler des logements sociaux. Arrêtons. On a besoin de logements sociaux, on a besoin de logements libres, on a besoin de logements abordables, on a besoin de BRS, on a besoin de PLI, on a besoin de tout ça. Donc, moi, je ne raisonne pas au logement social.”

Maire de Lattes

Entretien 15/01/2024

**Mise en concurrence** du logement social avec d’autres types de logements

“Il y a beaucoup de gens qui ont peur des logements sociaux. Alors qu’en fait, nous, on n’en a pas peur du tout, et on est prêts même à le démontrer, puisqu’il y en a quand même.”

Acteur associatif à Lattes

Entretien 26/11/2024

La **peur** du logement social et de ses habitants

“Et c’est ça, c’est un détournement de la loi SRU. C’est une combinaison. Pour l’instant c’est étudiant mais après ça va être privé.”

Association Les Cabaniers de Pérols

Entretien 14/11/2024

Des associations qui se positionnent **pour l’accueil de logements sociaux**

## 3 LATTES ET PÉROLS NE MOBILISENT PAS LES DISPOSITIFS DE L’ÉTAT ET DE LA MÉTROPOLE POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

“Il faut que la commune le souhaite. Si la commune n’est pas favorable, ça veut dire qu’en gros, on ne pourra pas utiliser l’outil droit de préemption urbain pour pouvoir agir. On peut le faire à l’amiable. Ça ne veut pas dire qu’on ne peut rien faire. Ça veut dire qu’on ne peut pas utiliser le DPU.”

Service stratégie foncière - Métropole de Montpellier

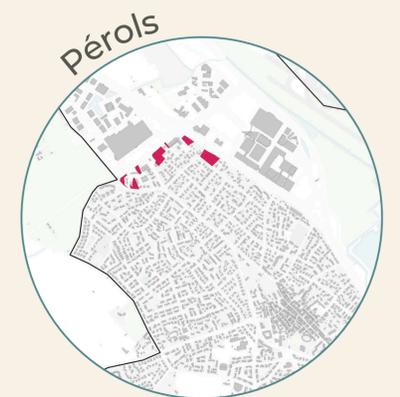
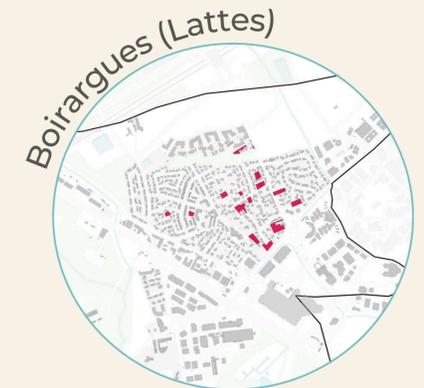
→ Pas de mobilisation de l’**Etablissement Public Foncier** (EPF) pour le portage foncier : ni à **Lattes** ni à **Pérols**

→ Pas de **convention de carence** avec l’EPF : **Lattes**

→ Pas de **contrat de mixité sociale** : ni à **Lattes** ni à **Pérols**

## Levier : la densification pavillonnaire, un gisement foncier invisible dans le périurbain ?

Parcelles disponibles à Lattes et Pérols :



■ Foncier potentiellement disponible pour la production de logement social

→ Une **stratégie à inventer** : observer les tissus pavillonnaires pour recenser des gisements et produire des logements sociaux.

PLU Cadastre - Date: 13/02/2025

# Saint-Clément-de-Rivière & Saint-Gély-du-Fesc

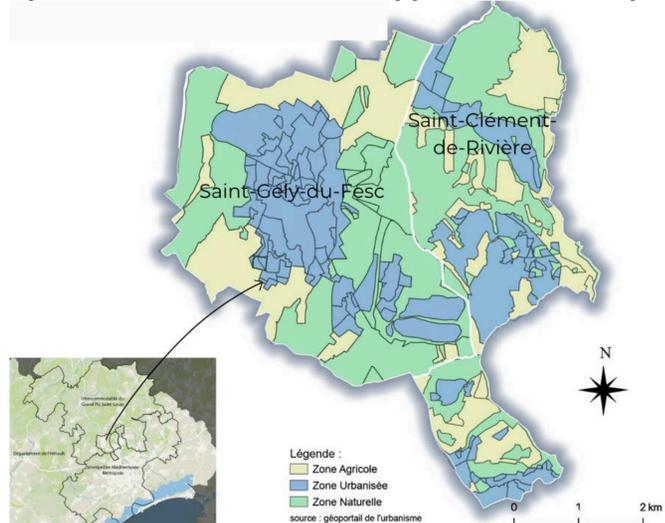
## Un périurbain aisé au haut cadre de vie

### 1. Un périurbain aisé

“Le **périurbain aisé** désigne les périphéries urbaines habitées par des ménages aisés, attirés par un meilleur cadre de vie tout en restant liés à la ville.”

Véronique Dupont et Valérie Golaz, 2006

Un périurbain aisé lié au développement de Montpellier



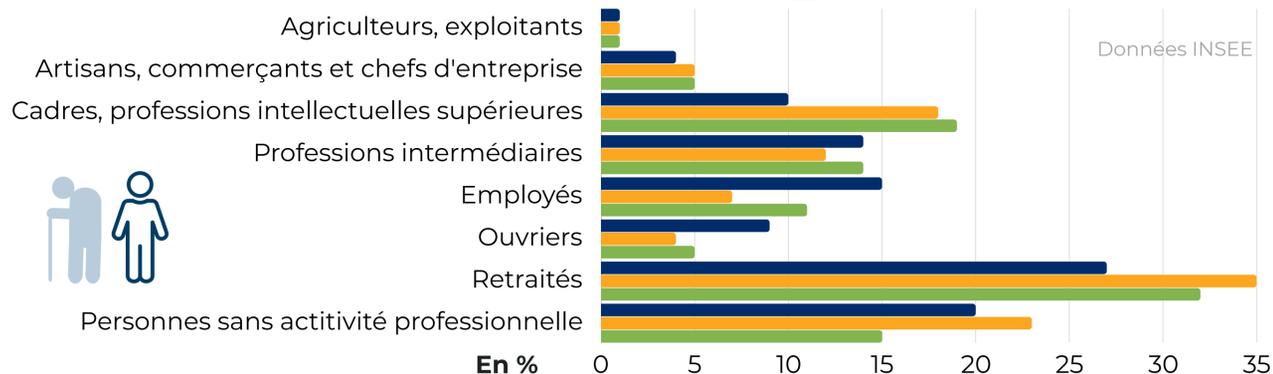
Des communes qui valorisent leur écrin naturel et une identité rurale mythifiée



Des communes riches

Proportion des catégories socio-professionnelles dans les communes

Hérault Saint-Clément-de-Rivière Saint-Gély-du-Fesc



### Présentation des territoires



Population multipliée par plus de 10 depuis 1968



- De 906 à 10 537 habitants à Saint-Gély-du-Fesc
- De 236 à 5 058 habitants à Saint-Clément-de-Rivière

Population aisée, étalement urbain marqué depuis 1970



Résidences principales

- 92,5 % à Saint-Gély-du-Fesc
- 91,4 % à Saint-Clément-de-Rivière

Habitat pavillonnaire dominant  
Communes à dominante résidentielle



Réseau viaire favorisant la voiture

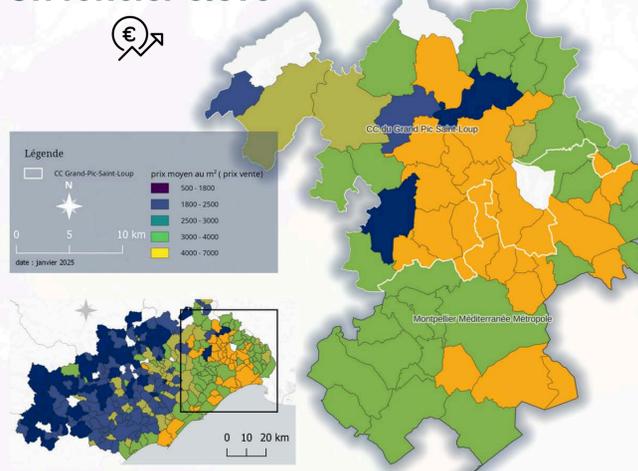
RD986 : liaison directe avec Montpellier  
Transports collectifs peu fréquents

### 2. Un haut cadre de vie



- Croissance de la population active
- Commerces et Zone d'Activité Economique (ZAE) en entrée de commune
- Saint-Gély-du-Fesc est un pôle urbain au sein de l'intercommunalité du Grand Pic Saint-Loup

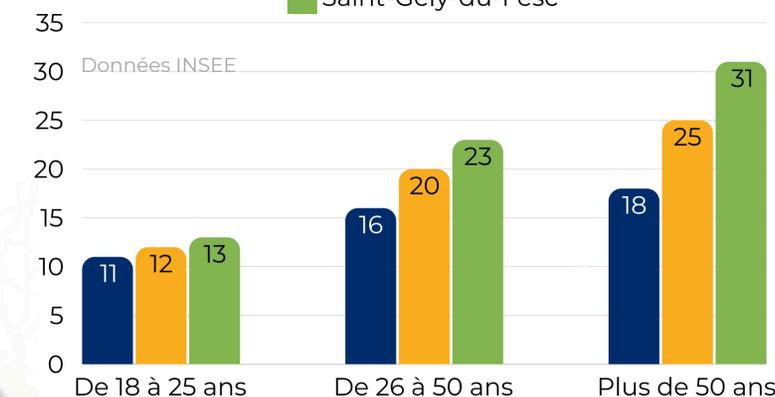
Un foncier élevé



Un territoire pour les privilégiés

Salaire net horaire moyen en euros selon la tranche d'âge en 2022

Hérault Saint-Clément-de-Rivière Saint-Gély-du-Fesc



“ C'est pas que les jeunes n'ont pas envie de s'installer ici, c'est que le prix au mètre carré est tellement cher pour faire construire. Même les locations sont rares et chères. Et donc, les jeunes couples finalement ne peuvent pas s'installer et sont obligés de trouver des villages beaucoup plus éloignés de Montpellier. ”

Entretien avec une habitante de Saint-Gély-du-Fesc

Quelle est la place du logement social dans des communes sélectionnant fortement leur population ?

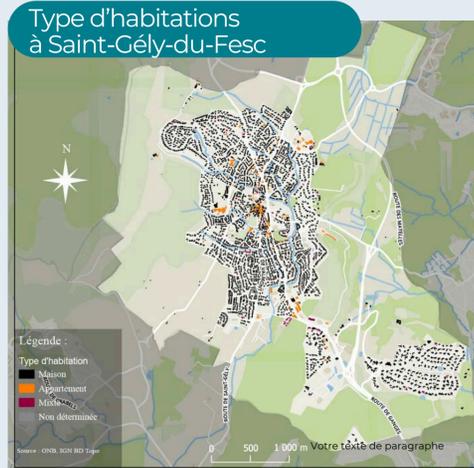
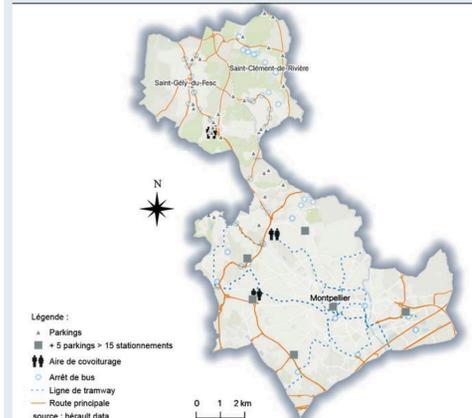
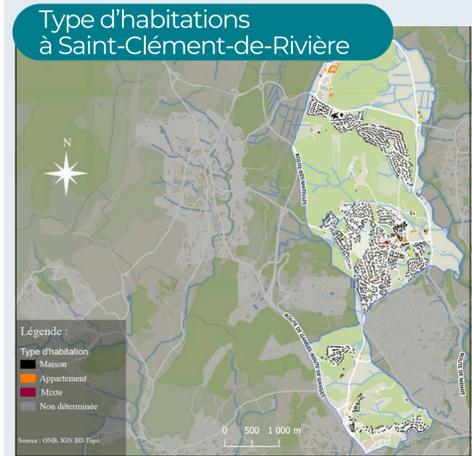
# Filtrage, entre-soi et mise à distance : une politique de peuplement sélective

## 1. Des stratégies de filtrage pour contrôler le peuplement

### Un cadre de vie naturel attractif

→ Valorisé et recherché par les classes moyennes et supérieures

Comme le souligne Béal (2011) « Un cadre paysager et des valeurs qui sont celles des classes moyennes ou supérieures, produit des effets de sélection ».



### Une forme urbaine résidentielle sélective

De grandes maisons individuelles avec jardins où les prix sont élevés limitant l'accès aux populations moins favorisées.

- Saint-Gély-du-Fesc : entre 3015 à 5144 €/m<sup>2</sup>
- Saint-Clément-de-Rivière : entre 3026 et 5524 €/m<sup>2</sup>

Source : Meilleurs agents 02/2025

### Une dépendance automobile comme filtre social



Un faible réseau de transport en commun, **la voiture est le mode de transport privilégié**. Ceci résulte d'un choix politique pour limiter les accès extérieurs → Opposition à l'arrivée du tramway à Saint-Gély-du-Fesc, car peur du "désordre" et de la venue de populations jugées indésirables.

### Une "intercommunalité de défense" face à la Métropole

- La décision des deux communes de sortir de la communauté d'agglomération de Montpellier en 2004 repose sur la crainte de :
  - **perdre leur autonomie politique**
  - **se voir contraintes de construire des immeubles** de grandes hauteur, comme ceux du quartier de La Paillade.
- L'appartenance à la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup et leur poids démographique et économique leur confère une position stratégique, leur permettant de **conserver une influence significative et un certain contrôle sur les décisions locales**.

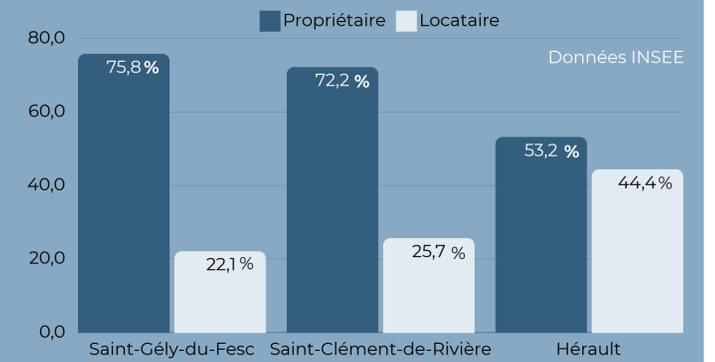
## 2. Cultiver l'entre-soi

### Entre-soi

Les stratégies de filtrage entraînent un entre-soi marqué. Selon les travaux de Monique Pinçon-Charlot, il s'agit d'un processus de séparation sociale permettant aux groupes favorisés de préserver leur position dominante en limitant les interactions avec les autres catégories sociales. ("Les ghettos du gotha")



### Propriétaires et entre-soi : quand l'achat façonne la ville



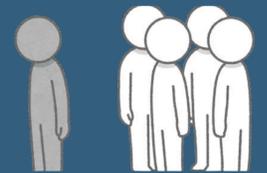
L'accession à la propriété tend à favoriser la concentration de catégories socio-économiques supérieures, en raison du coût élevé de l'immobilier au mètre carré. Ce phénomène contribue à renforcer une forme d'entre-soi au sein de la commune, limitant ainsi la mixité sociale.



### Volonté politique de maintenir l'entre-Soi

- Un choix délibéré et encouragé par les acteurs locaux et les habitants.
  - La volonté de maintenir cet entre-soi est assumée et valorisée dans les programmes politiques locaux.
- **Maintien et valorisation de l'entre-soi dans les programmes politiques :**
- **Succès électoral des dirigeants locaux**
- Mairesse de Saint-Gély-du-Fesc élue dès le premier tour (2020 → 61,41 %)
  - Longévité politique du maire de Saint Clément ( 1983-2014 Mandat Alphonse Cacciaguerra)

## 3. La mise à distance de l'autre



- La construction de logements sociaux suscite de nombreuses résistances, elle est perçue comme une **menace pour le tissu social de la commune**.
- Pour certains habitants, ces logements symbolisent un **risque d'insécurité physique et matérielle**.
- Dans l'imaginaire collectif, leur implantation est souvent associée à l'arrivée de populations d'origine immigrée, jugées indésirables, mises à distance à travers leur stigmatisation (ladite "racaille" des quartiers populaire).
- Ce discours justifie implicitement des politiques d'exclusion et de sélectivité résidentielle.
- La **préservation de l'homogénéité** sociale du territoire devient un enjeu central.
- Ces représentations se traduisent par une volonté de contrôle du peuplement, renforçant les barrières invisibles de l'entre-soi. Ce processus favorise la reproduction des inégalités territoriales.

# Logement social : loin des yeux, loin du coeur

## 1. "Loin des yeux" Des logements sociaux rendus invisibles

Choisir le logement social individuel afin de respecter la cohérence territoriale



**RESIDENCE LA BRUYERE (Saint-Gély-du-Fesc)**  
**Adresse :** Impasse de la Cane de Jeanne  
**Année :** 2009  
**Bailleur social :** FDI Habitat  
**Typologie :** Individuel  
 • 12 PLUS, 3 PLAI  
 • 3-T3, 11-T4

Résidence construite par le bailleur social  
 Type d'usage du logement social : familial

Invisibiliser le logement social dans un haut cadre de vie

- Préserver le haut de cadre de vie et les paysages
- Créer de l'habitat social individuel en harmonie avec l'habitat pavillonnaire



**Saint-Gély-du-Fesc :**  
 88 logements locatifs sociaux sont collectifs



128 logements locatifs sociaux individuels

Invisibiliser le logement social collectif en le positionnant en périphérie



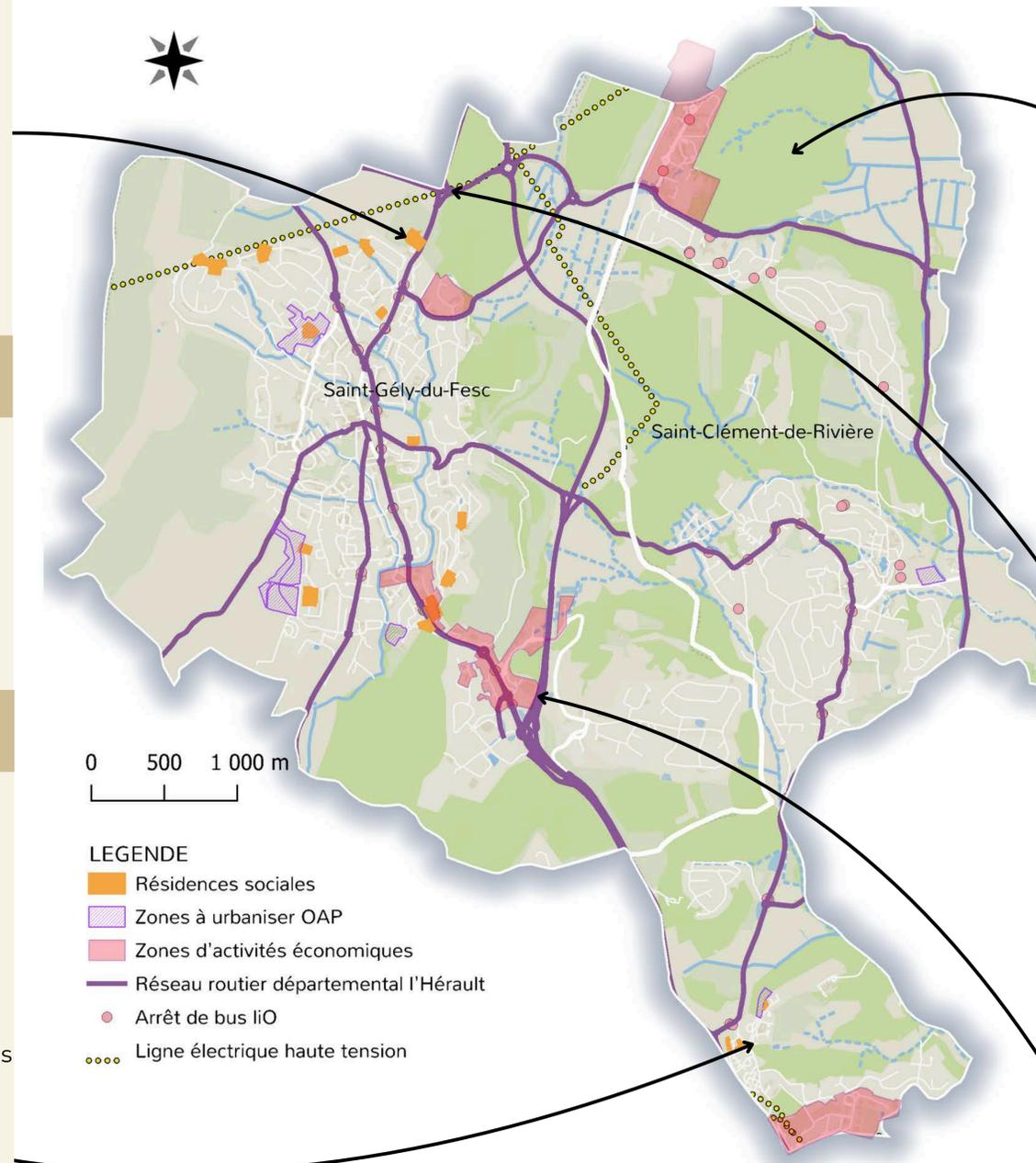
**Saint-Clément-de-Rivière :**  
 100% des logements locatifs sociaux sont collectifs mais en périphérie



**RESIDENCE LE CANOPE (Saint-Clément-de-Rivière)**  
**Adresse :** 160 Mnt du Morastel  
**Année :** 2022  
**Bailleur social :** Un toit pour tous  
**Typologie :** Collectif  
 • 16 PLS, 28 PLUS, 24 PLAI  
 • 23-T2, 40-T3, 10-T4

Résidence construite par le bailleur social  
 Type d'usage du logement social : familial

### Localisation des logements sociaux de Saint-Gély-du-Fesc et de Saint-Clément-de-Rivière



## 2. "Loin du coeur" Des résidences sociales rejetées aux marges des communes

Un haut cadre de vie entouré par la Garrigue



### ENVIRONNEMENT

Le cadre de vie des deux communes se caractérise par :

- Sa ruralité
- La présence de la Garrigue qui entoure le territoire
- Les logements sociaux, situés en périphérie, sont plus exposés au risque d'incendie.

À savoir : les espaces naturels de Saint-Clément-de-Rivière couvrent 1/3 de la commune (environ 400 hectares)

Des logements sociaux soumis aux nuisances sonores et aux pollutions



### MOBILITÉ

- Modèle d'habitat qui induit une dépendance à la voiture
- Peu d'alternatives modales
- Situés en périphérie, les logements sociaux à proximité de la route départementale

= favorable aux nuisances sonores et à l'exposition aux gaz à effet de serre

À savoir : les bus circulant dans les communes sont principalement des bus scolaires.

Des logements sociaux éloignés des aménités et ressources du territoire



### COMMERCE ET SERVICES

- Le manque de multimodalité complique l'accès aux commerces et services par divers modes de transport.
- La dépendance à la voiture exclut une partie de la population.
- Les personnes précaires, notamment en résidence sociale, sont particulièrement impactées.

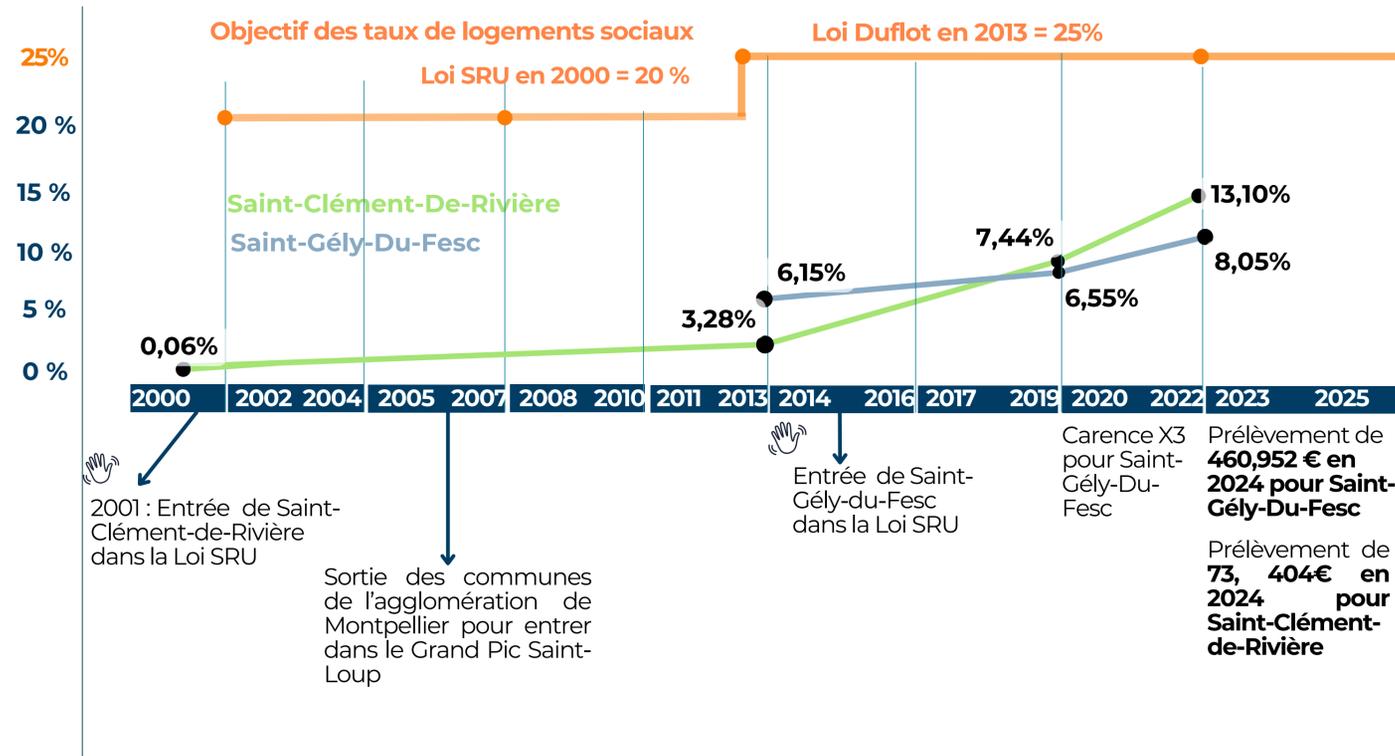
À savoir : distance La Bruyère - Intermarché :

🚗 9 minutes

🚶 55 minutes

# Contourner la loi SRU pour préserver un peuplement aisé

## 1. De maigres efforts sous la contrainte de la loi SRU



### Des stratégies pour contourner les obligations

**Saint-Gély-du-Fesc**

- CARENCE à l'issue du bilan triennal 2014-2016
- 8 ans pour signer la convention de carence en 2021.
- Les recours de la commune déposés auprès du tribunal administratif pour constater le statut de carence ont été rejetés.

**La commune privilégie**

**Le logement social en VEFA :** Des logements construits par un promoteur privé et achetés avant construction par un bailleur social

**Limite :** améliore faiblement le taux SRU, c'est insuffisant pour atteindre les objectifs à 2050.

**À la date de 2023, 40% de logements sociaux acquis en VEFA**

**Saint-Clément-de-Rivière**

- Un discours volontariste mais des actions limitées

*"Bien que ces règles [règles du PLU] témoignent d'une volonté communale de produire du logement social, elles ne permettent pas de rattraper efficacement et durablement le retard de production."*

Source : Extrait de l'avis de synthèse de l'État sur le PLU en 2018

**La commune développe les accessions à la propriété par le biais :**

**Du logement social en Bail Réel Solidaire (BRS) et Prêt Social Location Accession (PSLA)**

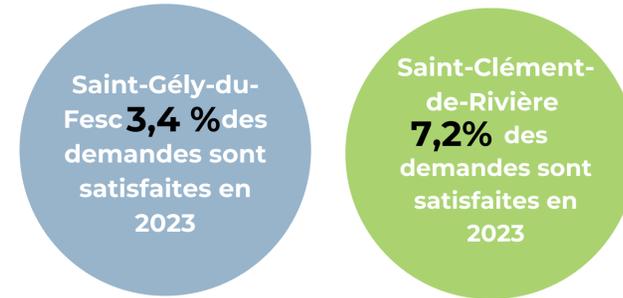
**Limite :** Sort du décompte SRU avec le temps et exclut les plus précaires.

## 2. Des décalages entre l'offre et la demande qui révèlent une stratégie de peuplement

### Une forte demande mais peu d'attribution

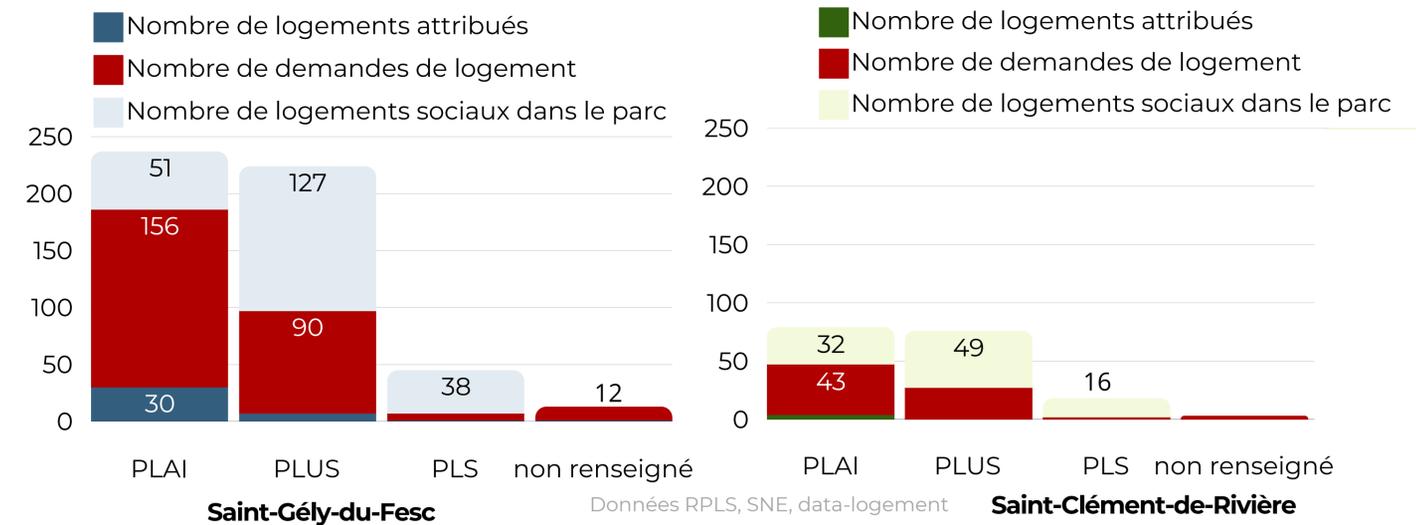
L'offre ne correspond pas à la demande et sert à organiser une politique de peuplement vers les catégories les plus solvables

### Une organisation de la pénurie

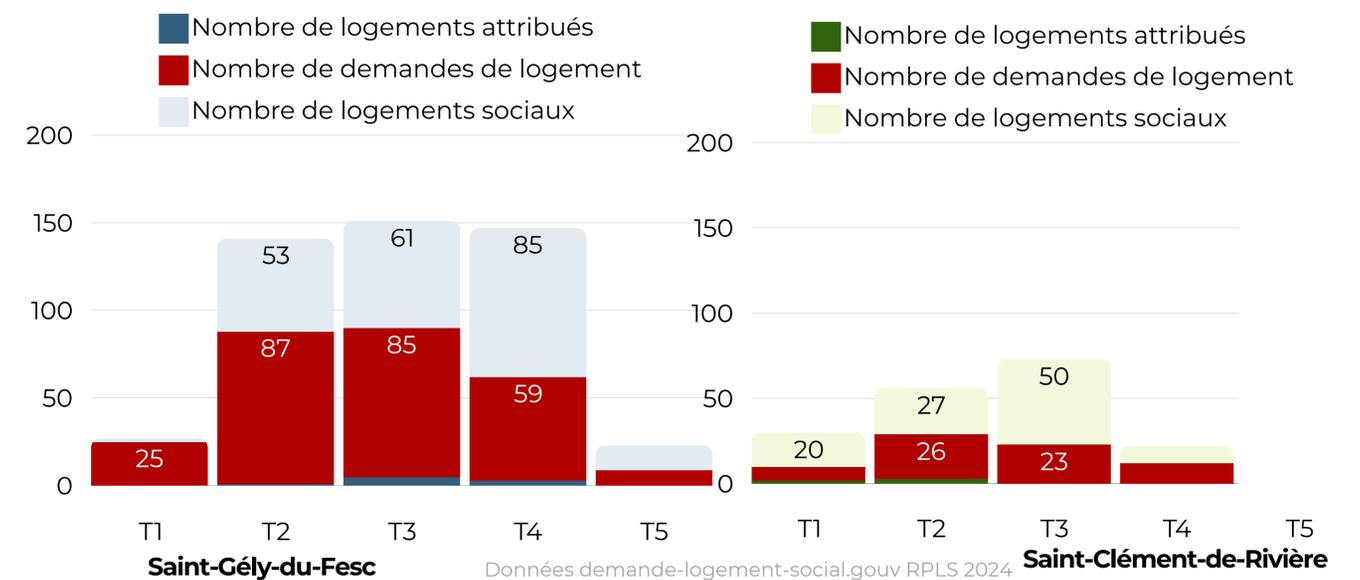


Un déséquilibre entre l'offre et la demande : + de la moitié des demandes sont des ménages en PLAI (logements très sociaux). Mais, dans le parc des deux communes, il y a majorité de logements sociaux standard (PLUS).

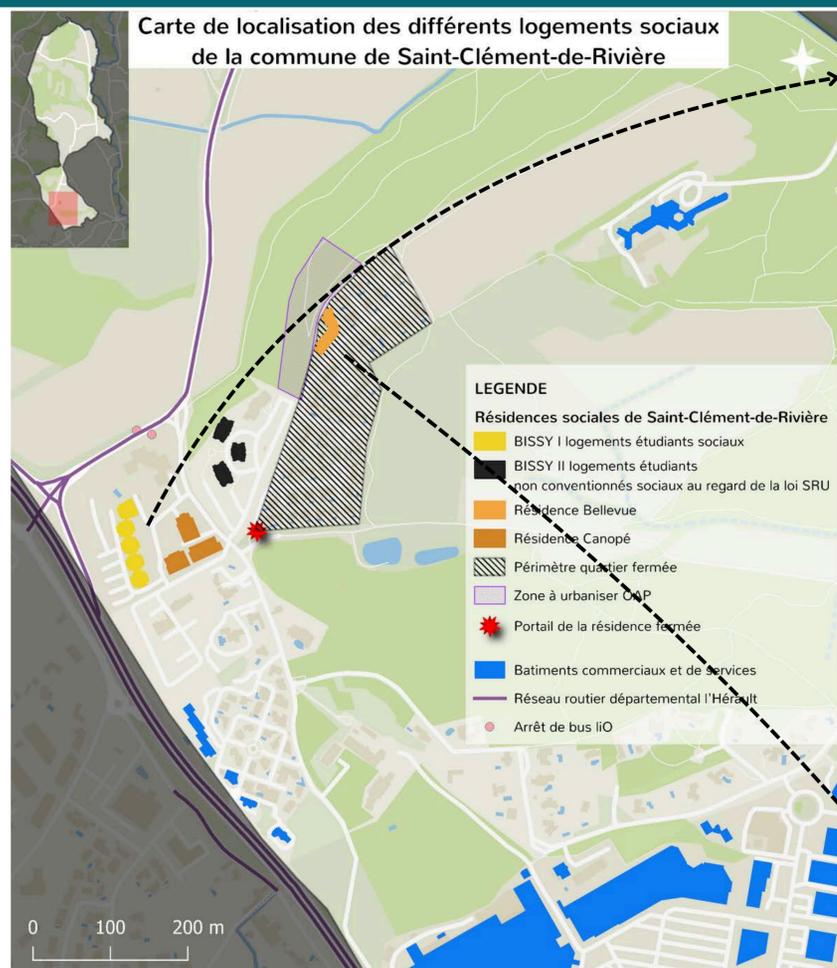
### Des logements sociaux qui mettent à l'écart les catégories les plus modestes



### Des logements sociaux destinés aux familles



# Le secteur de Bissy et le logement social : une histoire d'évitement ?



## 1. Le "boulet" financier Bissy, une dette pour la commune



**30 %**

**des dépenses de fonctionnement de la ville**

[Les charges de la communes sont élevées], notamment en raison du remboursement de la dette et de l'entretien du Campus de Bissy.

**22 ans**

**pour rembourser le prêt**

**Dotation globale de fonctionnement de 11.6 €/hab contre 153.69 €/hab pour une ville moyenne de 5 000 à 10 000 habitants**

Source : entretien avec adjoint du maire, le 24 janvier 2025

Source : Budget primitif 2025

**La commune a racheté le campus de Bissy ce qui représente une charge financière importante avec comme objectif de conventionner les logements à leur rachat afin de pouvoir augmenter le taux SRU de logements sociaux.**

### 1er DEAL en février 2007

**Le préfet accepte le conventionnement sans contrepartie**

Acquisition du Campus par la mairie avec un emprunt sur 40 ans

“Il a essayé (Alphonse Cacciaguerra maire de 1983 à 2014) de trouver une astuce en rachetant des logements qui étaient déjà des logements denses [...]. Il nous a dit avoir trouvé un arrangement avec le préfet pour les conventionner en logements sociaux. Ça ne s'est finalement pas fait, puisque le préfet a changé”

Jérôme Pouget, maire de Saint-Clément-de-Rivière  
entretien, février 2025

### 2e DEAL en juin 2007

Changement de préfet : changement des conditions de conventionnement de logements SRU

**Le préfet impose la construction de logements sociaux en contrepartie. Sauf que ces logements sont dans un quartier résidentiel fermé dans le même secteur du Campus de Bissy**

[Le préfet] dit : - “ M. le maire, vous devez construire du social pour que nous homologuions par étapes votre campus [...] Il n'est pas question que du jour au lendemain, on fasse le cadeau, entre guillemets, d'homologuer vos 300 logements, ce serait trop facile. “

Christophe Jay, adjoint au maire à Saint-Clément-de-Rivière  
entretien, janvier 2025

## 2. Les effets du DEAL : des logements sociaux excentrés et du logement pour classes supérieures et moyennes au coeur du village

### HABITER LA RÉSIDENCE BISSY LOIN DE TOUT

Le secteur de Bissy est à 3 kilomètres du centre-bourg de la commune, loin des services et des commerces.

**Alerte de Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) sur la non-mixité sociale du secteur de Bissy**

“une vigilance particulière sur le secteur de Bissy, qui concentre l'essentiel du parc social de la commune à travers des logements étudiants conventionnés et des logements familiaux, en raison du risque de concentration d'une population à bas revenus excentrée des réseaux de transports et des équipements.”

Source : PLH 2024

### DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS UN QUARTIER RÉSIDENTIEL FERMÉ DU SECTEUR BISSY



La commune dispose d'un **quartier résidentiel fermé**.

- Un seul accès par un **portail automatique**.
- **Grand pavillons**
- **Réseau viaire en impasse**



Dans ce quartier résidentiel fermé se trouve une résidence sociale : la résidence Bellevue. Elle se distingue nettement des autres bâtiments.

- Habitat dense en R+1
- Pas d'espaces verts
- Pas de garage attitré



Dans ce quartier résidentiel fermé, on trouve un autre ensemble résidentiel, les **“Hauts de Bellevue”, formé des plus grandes villas.**

- Une entrée matérialisée par un mur et des “poteaux”.
- Une frontière symbolique entre les deux ensembles d'habitat résidentiel privés.

### DU LOGEMENT BRS EN CENTRE-VILLE MAIS PAS POUR LES PROFILS LES PLUS MODESTES

Les logements sociaux PLS (financé par le Prêt Locatif Social) et BRS (Bail Réel Solidaire) s'adressent uniquement aux jeunes familles de classes moyennes.

**Profil d'un foyer qui s'installera dans la résidence CYBELE (fin 2025)**

Famille avec deux enfants  
Plafond des revenus mensuels = 3 678 € par personne



# Des discours politiques décomplexés qui assument et justifient le déficit de logements sociaux

## Les freins énoncés

### LA "PEUR" DU LOGEMENT SOCIAL ET DE SES LOCATAIRES

"Il y a des projets de logement social. Les gens ne sont pas tellement pour. **PEUR ! PEUR !**"

Habitante retraitée de Saint-Clément-de-rivière, entretien, 24/01/2025

"A Saint-Gély, le type de personnes sont des riches donc il y a **pas trop de mixité sociale**"

Jeune lycéenne de 18 ans, entretien, 16/01/2025

"Nous ne voulons pas de tours, ni créer de l'urbanisme hyperdensifié."

Michèle Lernout, **maire de Saint-Gély-du-Fesc-du-Fesc**

"Satisfaire à cette obligation reviendrait à devoir créer un quartier exclusivement social, au mépris des règles de mixité nécessaires au bien vivre ensemble !"  
Source : Bilan de mandat, équipe municipale, **maire M.Lernoux de 2014-2020**

### LA LOI SRU EST REJETÉE ET REMISE EN QUESTION PAR LES ÉLU.E.S

Michèle Lernout, **maire de Saint-Gély-du-Fesc**

"Nous préférons payer une pénalité plutôt qu'imposer un taux supérieur à 25%"

"La loi est absurde ! [...]Mais c'est intenable[...]."

Michèle Lernout, **maire de Saint-Gély-du-Fesc-du-Fesc, interview Hérault tribune, 31/10/2022**

Jérôme Pouget, **Maire de Saint-Clément-de-Rivière, entretien, 03/02/2025**

"Je vais [mettre] des logements sociaux qui sont compatibles avec le territoire. **Et compatibles avec le territoire, c'est pas la Paillade ou la Mosson.**"

### "ON N'A PLUS DE FONCIER" : LA LOI ZAN, UN FREIN ?

La récente loi ZAN ne permet plus d'extension urbaine ou très peu.

Les deux communes se sont beaucoup étalées : plus de foncier disponible.

Forte pression + moins de foncier = **augmente le prix du foncier**

Saint-Gély-du-Fesc **retarde l'action de l'EPF** en mettant **8 ans à signer la convention de carence** (signée en 2021)

#### • Saint Gély-du-Fesc

Les acteurs veulent garder un contrôle et maîtriser leur urbanisation = un argument pour ne pas construire de logements sociaux.

## DES DISCOURS CONTROVERSÉS

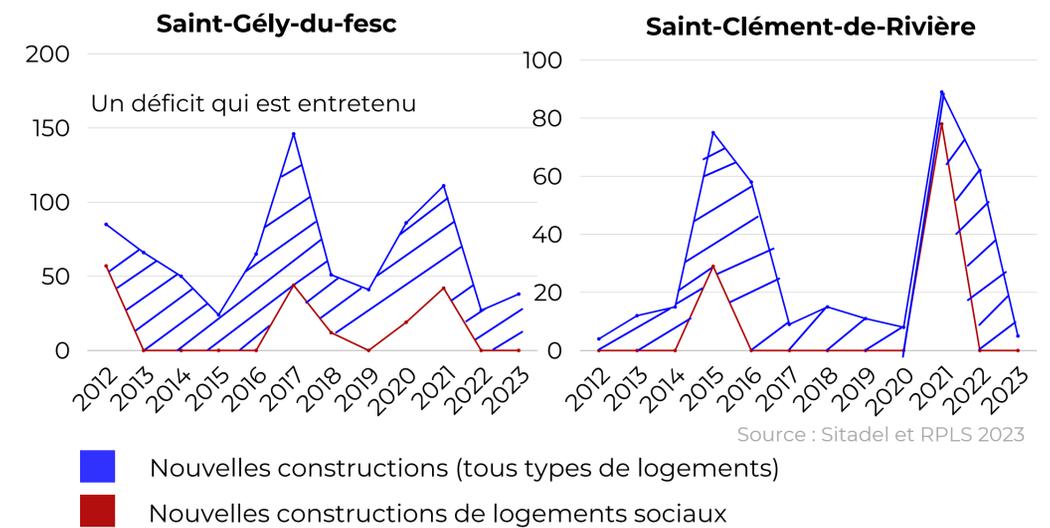
### UNE DIVERSITÉ DE FORMES DE LOGEMENT SOCIAL

Le logement social ne se résume pas aux grandes barres ou aux tours, **une perception qu'il est essentiel de changer.** Aujourd'hui, il existe une diversité de formes mieux intégrées, comme des petits immeubles, des maisons en bande ou des projets mixtes associant logements sociaux et privés.



### DES COMMUNES QUI ORGANISENT LE DÉFICIT DE LOGEMENTS SOCIAUX

Evolution des constructions : un écart entre la production de logements privés et logements sociaux



- Pas de stratégie globale de production de logements sociaux.
- A Saint-Gély-du-Fesc, sur 11 zones d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, seulement 5 contiennent 25 % de logements sociaux.

### AU-DELÀ DU ZAN : LA NÉCESSITÉ D'AVOIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

**Contradiction : "On n'a plus de foncier" VS Le défrichage pour l'implantation de studios de cinéma sur la commune.**

14 HECTARES de projet

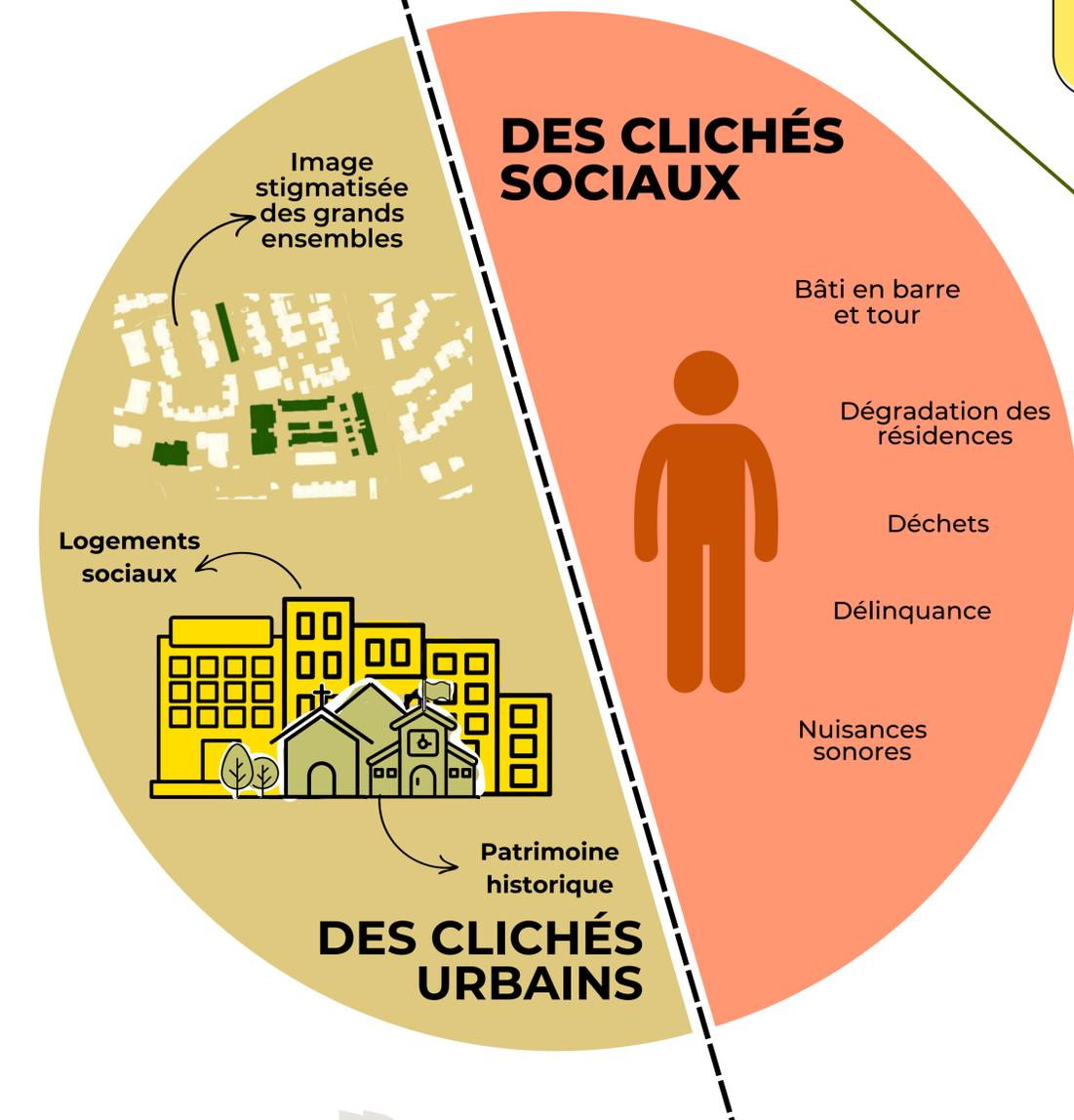


**LEVIERS** **ACCELERER ET ACCENTUER la mobilisation de l'EPF** pour accompagner une stratégie foncière permettant la construction de logements sociaux.

**AVOIR UNE STRATEGIE** de densification douce des tissus pavillonnaires.

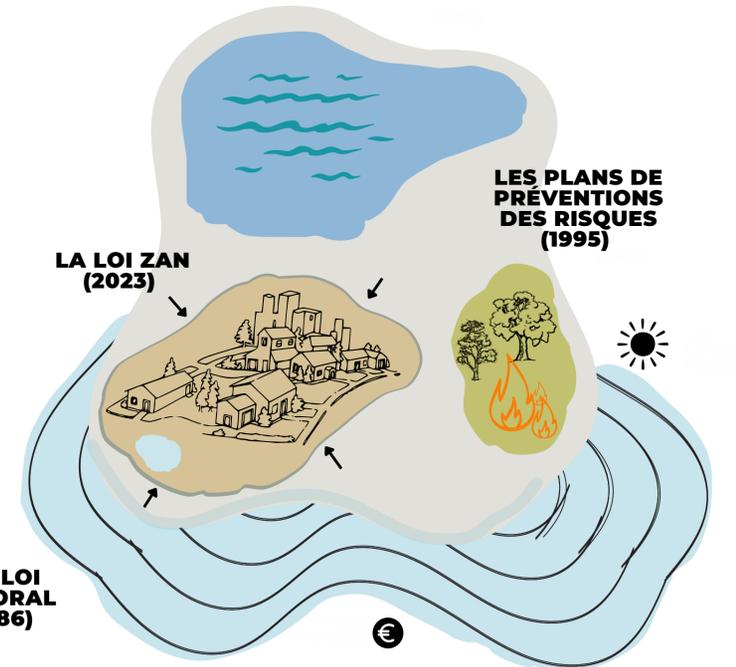
**IMAGINER** des formes urbaines innovantes inscrites dans le paysage urbain avec le soutien des bailleurs sociaux.

## INFLUENCE DES DISCOURS POLITIQUES ET MÉDIATIQUES



Les politiques d'urbanisme de type Zéro Artificialisation Nette vont nous conduire à de plus en plus utiliser l'existant, et donc à avoir des opérations beaucoup plus chères, et c'est plus cher de réutiliser ce qui existe [...]. Il faut limiter la consommation d'espaces naturels ou garder des terres agricoles pour nourrir les gens dans de bonnes conditions [...]. Donc il y a plein de bonnes raisons qui conduisent à ne plus utiliser le foncier tel qu'on l'a fait depuis 50 ans, mais demain on va faire quoi des gens qui dormiront dans leurs bagnoles ?  
**Entretien avec un bailleur social (février 2025)**

LA LOI LITTORAL (1986)



### La pénurie du foncier objectivable

- Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) serait, d'après les communes, un frein à la production récente, et qui va se renforcer pour la production future

### et la pénurie comme justification

- Des outils à disposition qui ne sont pas ou peu mobilisés (PLU, permis de construire, servitude de mixité sociale...)
- L'argument du changement climatique a "bon dos"
- Les politiques environnementales sont de plus en plus contraignantes mais n'expliquent pas le déficit cumulé des logements sociaux

## La pénurie de foncier, une "bonne excuse" pour un malthusianisme social ?

## Le logement social vécu comme une dégradation sociale et paysagère

2

Et en plus, vous faites pas des HLM en plein milieu d'une station touristique.  
 Entretien avec un élu janvier 2025

### Une dégradation sociale :

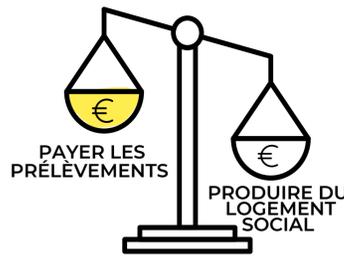
- Stigmatisation de l'autre
- Peur et mise à distance de l'autre

### Une dégradation paysagère :

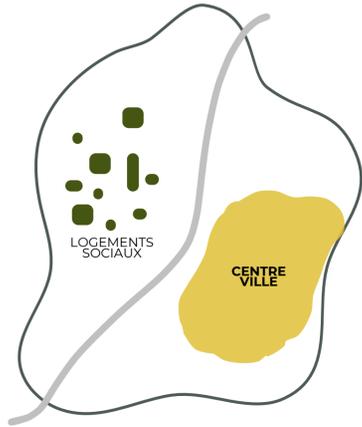
- Volonté de "voir le bleu du ciel" et critique de l'habitat collectif
- Préserver le village et ses formes historiques
- Insertion problématique des résidences sociales dans le tissu urbain

## Les freins à la production du logement social

Les élus alimentent la **déficience** et se cachent derrière les habitants et les **recours juridiques**



Des prélèvements qui impactent peu les finances des communes aisées



*Je veux attirer des personnes aisées dans mon centre ville.*  
Maire dans l'Hérault janvier 2025

Une stratégie de peuplement, des tactiques diverses :

- **Ne pas construire** de logement social
- **Préférer les prélèvements** à la solidarité
- Privilégier les **PLS** et les **logements structures** (étudiants et seniors)
- Attirer des **classes moyennes supérieures** dans le centre-ville pauvre (gentrification)
- Maintenir une population à haut niveau de vie
- Ne pas développer sur la commune les ressources nécessaires aux ménages modestes (transports en commun, etc.)
- Localiser les logements sociaux à **proximité des nuisances** et à **l'écart du centre-ville** de la commune ("injustice environnementale")

## Des stratégies de peuplement.

### Logique électorale VS logique de solidarité

# 3

## Le logement social, bien commun ou produit marchand ?

# 4

Les injonctions contradictoires de l'Etat :

- **Contraindre** à produire du logement social mais **se désengager** de son financement
- **Report** du financement sur les bailleurs sociaux et les communes
- **Pas de régulation** des marchés dans un contexte tendu : une surcharge foncière pour les bailleurs sociaux
- La loi SRU propose une **gradation de sanctions** qui sont peu mises en œuvre par le préfet et/ou insuffisamment contraignantes

Un recours majoritaire à la VEFA avec pour effets :

- Une production de logements sociaux qui reste insuffisante, un **rattrapage très lent** des objectifs SRU
- **Objectif de rentabilité** des promoteurs immobiliers privés. Des prix de vente élevés : difficultés à produire du PLAI et du PLUS
- Des constructions de **moindre qualité**, un risque à terme pour le bailleur social

# 5

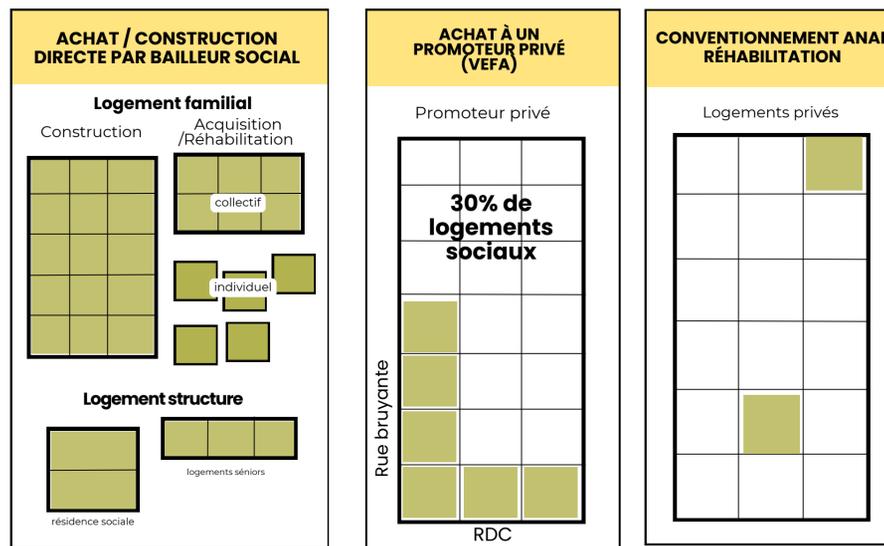
## Des justifications conjoncturelles pour expliquer un déficit accumulé de logements sociaux au fil des décennies

Augmentation du prix des matières premières

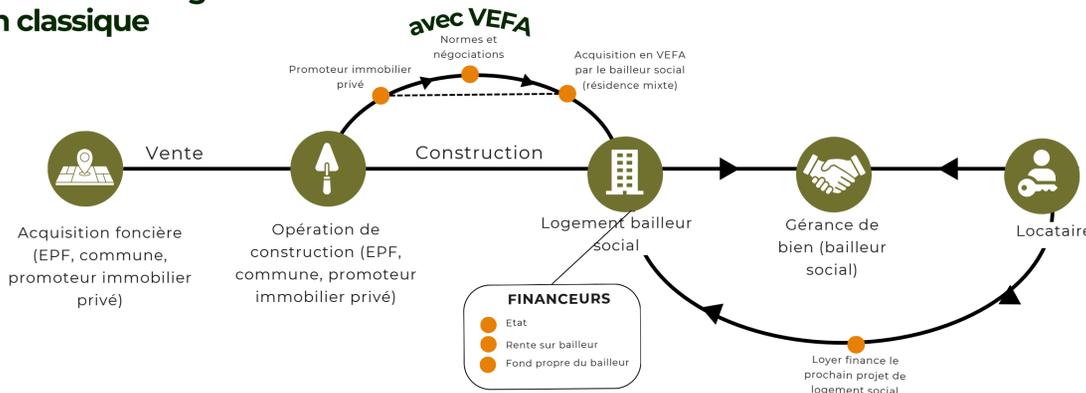
*Quand ils voient pousser un immeuble à côté de chez eux, donc là, immédiatement, ça décroche, le téléphone, vous y avez droit.*

Élu de la majorité à Agde janvier 2025

### Schéma des procédures de production du logement social



### Processus de construction d'un logement social : VEFA et construction classique



*La vente en VEFA à des bailleurs sociaux nous fait perdre de l'argent !*  
Promoteur immobilier janvier 2025

*J'ai été élu pour payer l'amende !*

Maire dans l'Hérault

*Je crois qu'on est autour de 15% d'augmentation des coûts des travaux sur les 3-4 dernières années. C'est lié à la Covid, puis à la guerre en Ukraine, puis lié au fait qu'il y a des gens qui se gavent*

Bailleur social, février 2025

Actu > Occitanie > Hérault > Montpellier

### Montpellier. Crise du logement : les constructeurs ne laissent pas béton

Concrètement, le logement souffrirait de la conjonction de plusieurs maux provoquant une situation de crise profonde : une production ralentie donc ; la **baïsse de capacité d'emprunt** et d'achat des ménages (le taux de crédit étant passé de 1,06% de décembre 2021 à 3,75% en août 2023), un phénomène qui plombe les promoteurs dans la réalisation des projets, lesquels n'ont pas suffisamment de préventes pour financer les dits-projets ; une politique de l'Etat **jugée trop peu incitative** (notamment le manque de mesures fiscales favorisant l'investissement)... auxquels s'ajoutent la **hausse globale du coût des matériaux** (de 20 à 25%) et l'**accumulation des différentes normes** (notamment environnementales) qui induisent l'augmentation du coût de la construction, tout comme, enfin, la **raréfaction du foncier** dont les prix flambent.

## Retourner les imaginaires, déstigmatiser le logement social et lutter contre les préjugés

- Souligner la raison d'être des logements sociaux : un enjeu de **solidarité**
- Communiquer sur le logement social comme un « **logement pour tous** » : un large éventail de la population peut y accéder
- Sensibiliser les jeunes actifs sur leur **éligibilité** au logement social
- Sensibiliser aux formes actuelles du logement social qui sont davantage **intégrées dans le paysage urbain**

« Logement amélioré »  
Technicien CHAM

« Logement aidé »  
Technicien CHAM

C'est le mot "social" qui fait peur  
Technicien de la CAHM, janvier 2025

« Logement adapté »

« Logement solidaire »

# 1 Dire

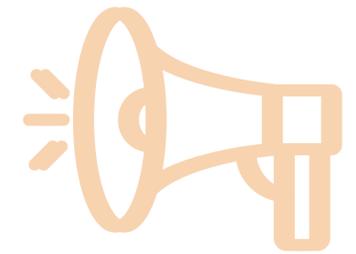
## Rendre obligatoire la transparence sur les logements sociaux et l'application de la loi SRU

→ Définition et Transparence sur les données → Créer un site [transparence-SRU.gouv.fr](https://transparence-SRU.gouv.fr)

- Trajectoire de l'évolution de la production de logements sociaux en **distinguant toutes les catégories de logements**
- Evolution et caractérisation de l'**offre, de la demande** et des **attributions** par commune
- **Cartographie** du logement SRU
- Evolution des **prélèvements SRU annuels** et de leur part dans le budget communal
- Imposer une **diffusion annuelle** par les communes à leurs administrés de leur application de la loi SRU (bilan annuel) et des prélèvements et pénalités en cas de déficit et carence

## Transparence sur les lieux de débat et de décisions

- Mise à disposition des documents stratégiques votés par les collectivités (notamment PLH)
- Mise à disposition des grilles de cotation et des comptes-rendus de décision des commissions d'attribution du logement social



## Transparence sur les outils disponibles et mis en œuvre

- ANRU
- dispositif ANIL
- EPF
- MaPrimeRenov' Etat
- Conférence intercommunale du logement (CIL)
- Prêt Locatif Accession (PSLA)
- Bailleur Social
- Action Coeur de Ville (ACV)
- Contrat de Mixité Sociale (CMS)
- Programme "Logement d'Abord"
- Village d'Avenir
- Loc'Avantages
- Plan Local de l'Habitat (PLH)
- Plan de Sauvegarde
- Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)
- Bail Réel Solidaire (BRS)
- ANAH
- Petite Ville de Demain
- Contrat de Ville (CV)
- 1% patronal

## Les leviers à la production du logement social

# 2 Faire appliquer la réglementation sur le logement social

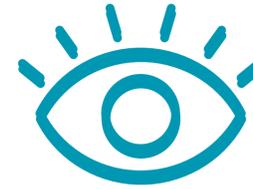
- **Renforcer les moyens humains des services de l'Etat** pour rendre applicable les règles de la SRU (reprise en main du Permis de construire par le préfet)
- Mise en débat du **plafonnement des prélèvements SRU**
- **Renforcer l'application de la majoration** des prélèvements et des sanctions pour les communes les plus réfractaires (jusqu'à 400%)



# 3 Observer en impliquant les acteur.ice.s institutionnel.le.s et citoyen.ne.s

**Observatoire des pratiques vertueuses en matière de production du logement social**  
(leviers, acteurs, partenariats et capacité d'innovation)

**Observatoire du potentiel foncier visible ou invisible**  
pour mobiliser ces gisements (foncier disponible, vacance...)



**Observatoire des résidences secondaires et du logement touristique**

- Surveiller les projets de ventes (DIA) de résidences secondaires ou de logements type AIRBNB
- Mobiliser le **droit de préemption**
- Encadrer davantage et augmenter la fiscalité sur les résidences touristiques

## Méthode de recherche du foncier disponible

- Réaliser une carte du foncier public et parapublic en Zone Urbanisée et À Urbaniser à partir des données parcellaires des personnes morales
- Intégrer les zones contraignantes (Incendie, inondables, aléas...)

### Analyse du foncier par photo satellite

Effectuer des recherches sur les propriétaires, structures présentes, vécus lorsque ce sont des parcelles déjà bâties

- Se rendre sur le terrain à cette adresse pour l'analyser avec une approche sensible (photos, observations sur le lieu et alentours)
- Créer une grille de critères et évaluer si la parcelle est pertinente :
  - > calme, mesure du trafic routier
  - > accès aux services publics, transports
  - > vacance, résidence secondaire, dent creuse

*Il faut faire du volume, de la densité [dans les coeurs de ville]*  
Promoteur immobilier janvier 2025

### L'Etat comme acteur majeur des politiques de l'habitat

- Revenir sur la baisse des financements et des budgets de l'état sur les aides (APL)
- Suppression de la RLS (réduction de loyer de solidarité)
- **Renforcer le rôle des acteurs clés** pour la production de logements sociaux en leur donnant plus de moyens et de marges d'action : EPF, bailleurs sociaux, Organisme de foncier solidaire (OFS)

### Favoriser l'innovation dans le logement social

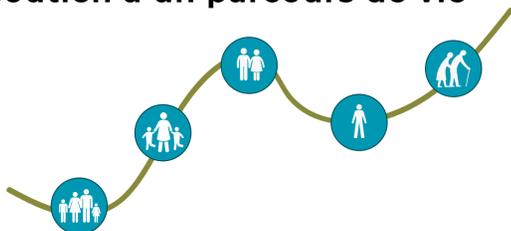
Donner à voir autrement le logement social par des opérations à visée démonstrative (Habitat participatif co-porté par un bailleur social, formes urbaines et architecturales originales pour penser leur inscription dans le territoire et leur adaptation au changement climatique...)

# 4 Faire la ville

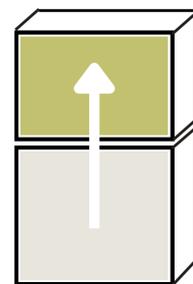
## Le logement social au cœur des démarches de projet urbain :

Le logement social comme levier pour mettre la solidarité au cœur des stratégies d'aménagement et (re)penser la cohérence territoriale → aménagement à partir d'un projet urbain global VS opération immobilière par opportunités

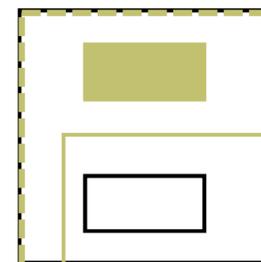
## Le logement social comme soutien à un parcours de vie



### DENSIFICATION DOUCE



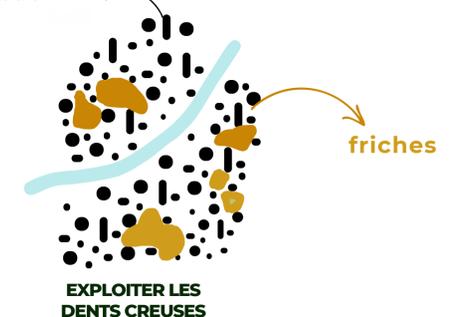
### BIMBY



### RÉNOVATION



### bâti



## Du logement social dans tous les territoires !

**Mobiliser les gisements fonciers** par un système de taxes sur le foncier vacant et d'incitations à la vente aux bailleurs sociaux

Renforcer le couple sanctions/incitations pour agir sur le **parc privé ancien dégradé**

Penser un système de **solidarité territoriale**

Inciter les acteurs du logement à investir les territoires les moins attractifs et/ou moins facile d'accès (secteurs très défavorisés, ou encore tissu pavillonnaire difficile à appréhender pour un bailleur social), en contrepartie de foncier dans les espaces tendus