

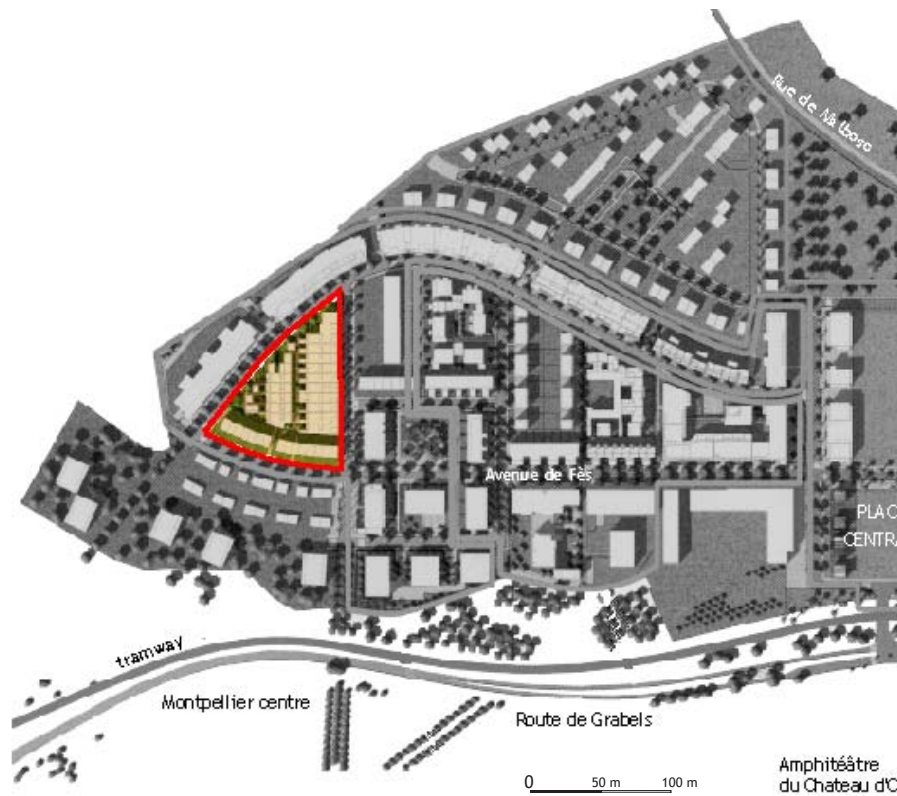
3.3. L'habitat : la ville résidentielle



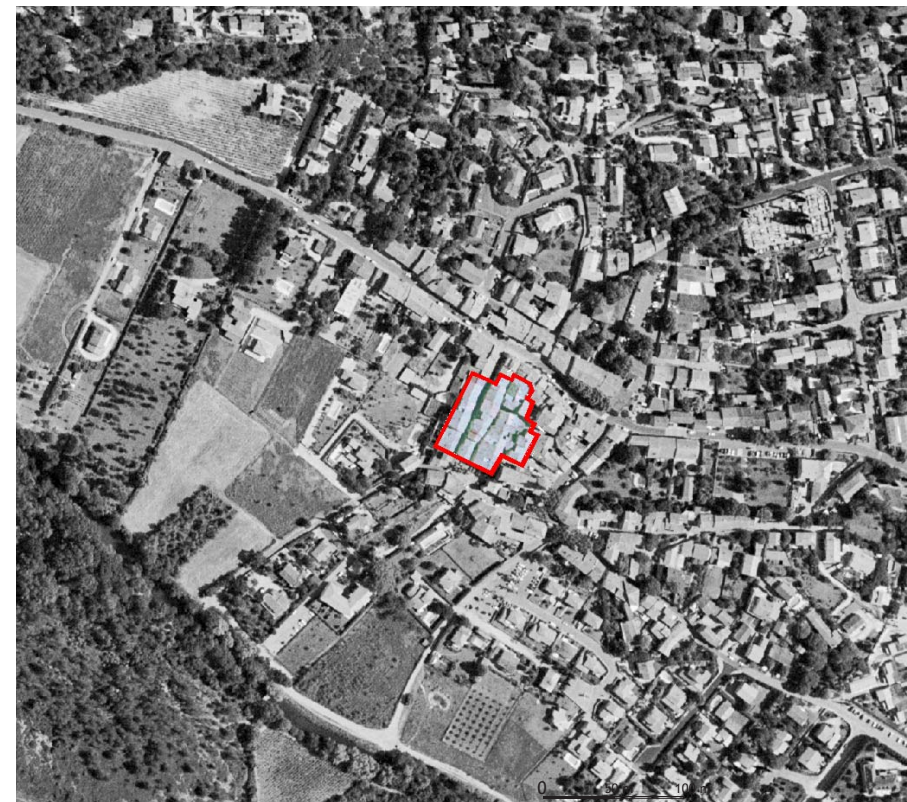
7,3 ha

31 maisons en lotissement pavillonnaire diffus
Parcelles moyennes = 1 000 m²

0,7 ha



31 maisons du nouveau quartier Malbosc à Montpellier : un exemple d'intensification du développement
parcelles moyennes = 120 m²
COS=1



0,4 ha

31 maisons du centre village
parcelles moyennes = environ 70 m²
COS=1,5

L'attractivité résidentielle caractéristique de la l'agglomération de Montpellier repose sur un maintien de la capacité à offrir un habitat de qualité à des conditions de solvabilité adaptées aux revenus des populations actuelles et futures.

■ Diagnostic

La tension entre demande, solvabilité et distance

Les besoins en logement ont été et continueront à être pressants, conséquence de l'attractivité du territoire.

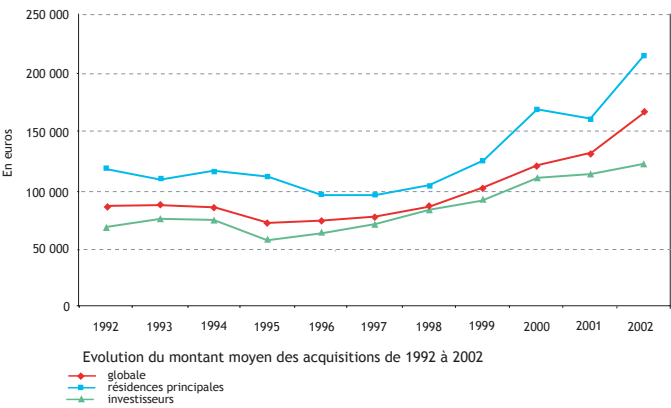
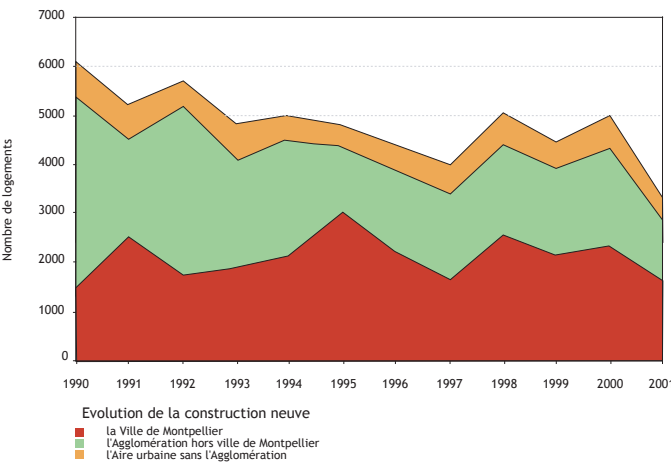
La pression de la demande se confronte cependant à la pénurie de foncier, elle-même conséquence de la généralisation du modèle de la maison individuelle, grande consommatrice de ce bien précieux - parce que rare - qu'est le capital foncier.

Pression forte face à disponibilité faible, tels sont les ingrédients d'un inévitable enchérissement du foncier et de l'immobilier : ne cite-t-on pas couramment des valeurs de 100 000 à 150 000 € pour une parcelle viabilisée, et entre 200 000 et 300 000 € pour une maison à la vente ?

Face à cette situation, de nombreux ménages font le choix de l'éloignement vers des communes situées à 20 ou 30 kilomètres ; ce qui ne va pas sans accroître le trafic automobile au sein de ce qui est devenu l'aire urbaine.

Cet éloignement, de surcroît, n'est pas à la portée des ménages les plus modestes qui ne peuvent supporter le budget déplacements correspondant. Ces ménages aux revenus moindres se trouvent alors, dans la ville constituée, en concurrence avec des candidats au logement plus solvables sur une offre immobilière locative ou en accession aidée en nette diminution.

De fait, le volume de la construction neuve n'a cessé de diminuer de 1990 à 2001 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, parallèlement à la forte augmentation des coûts d'acquisition.



■ Enjeu

Vers une relance du marché foncier et immobilier ?

Le programme local de l'habitat - élaboré par la Communauté d'Agglomération de Montpellier - a bien identifié les trois enjeux relatifs à la situation du logement :

- Produire des logements en quantité suffisante (4000 logements/an à terme) pour répondre aux besoins actuels et futurs ; cela suppose de mobiliser du foncier urbanisable dans les documents d'urbanisme.
- Relancer la production de logements adaptés à la solvabilité des ménages aux revenus modestes (logement locatif social) et moyens (accession dite "abordable").
- Renouveler et diversifier l'offre d'habitat en proposant des alternatives crédibles et attrayantes au modèle de la maison individuelle en lotissement. Il s'agit de développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace et renouant par exemple avec les qualités de l'habitat villageois qui associe maisons groupées et petits collectifs.

Soit une ville résidentielle plus intensive, plus proche des transports collectifs et à la portée financière de tous.