


# Isabelle Berry-Chikhaoui et François Valegeas

Enseignant.es-chercheur.ses en géographie et urbanisme

Université de Montpellier Paul-Valéry

UMR Acteurs Ressources et Territoires dans le Développement

Co-responsables du Master Urbanisme et Aménagement « Urbanisme, projet urbain et modèles alternatifs »



## **VERS UN URBANISME SOBRE ET SOLIDAIRE** ENTRE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN­TIELLE ET LOI ZAN, QUELS LEVIERS POUR PRODUIRE DU LOGEMENT POUR TOUTES ET TOUS ? L'exemple de trois communes de l'Hérault

# Une collaboration entre le Master Urbanisme et Aménagement de l'UMPV et la Fondation pour le Logement - Occitanie

## Travail en atelier d'urbanisme

Échanges avec la Fondation pour le Logement - Occitanie  
23 Février 2026, UMPV  
© I. Berry-Chikhaoui

## Exposition-débat

Installation et présentation de l'exposition-débat par les étudiant.e.s du master Urbanisme et Aménagement de l'UMPV à l'occasion de la présentation du rapport 2026 sur le mal-logement en Occitanie, 26 Février 2026, Corum, Montpellier  
© I. Berry-Chikhaoui  
© Fondation pour le Logement



## La Marseillaise

### Des propositions pour faire face au manque de logement social en Occitanie

Alors que la crise du logement social perdure, la Fondation pour le logement d'Occitanie vient de publier son éclairage annuel. La production est au rabais et les demandes explosent. Pourtant, il est possible de produire en mêlant sobriété et solidarité.

LOUIS DUPIN / HÉRAULT / 12/03/2026 | 11H14



## Logements sociaux : ces communes qui tentent de concilier les lois SRU et ZAN

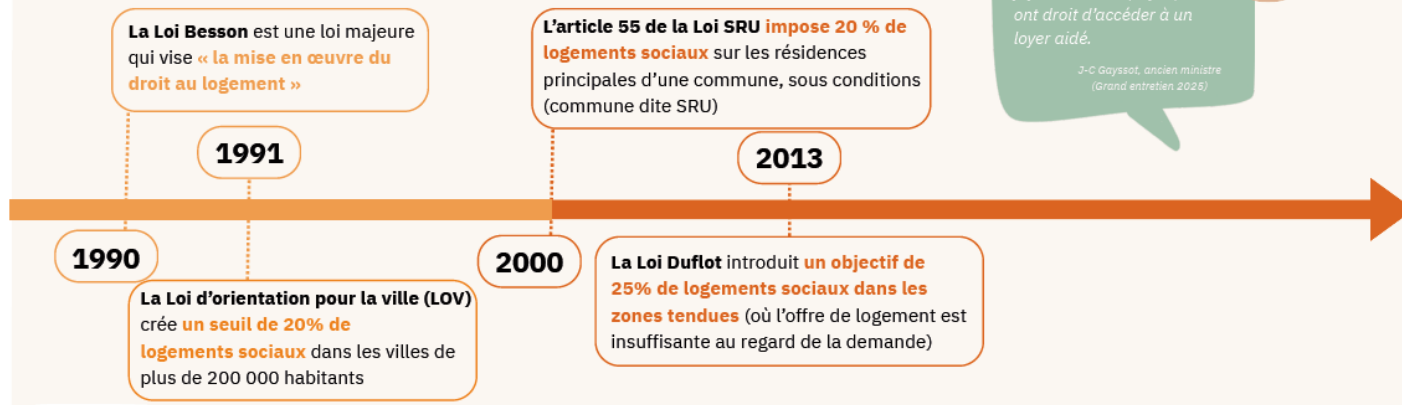
Cécile CHAIGNEAU  
Publié le 27 février 2026 à 16:52

Le contenu est réservé aux abonnés La Tribune



# Une étude sur la production de logements *réellement* abordables dans un contexte de sobriété foncière qui s'inscrit dans la continuité d'une première étude (2024-2025)...

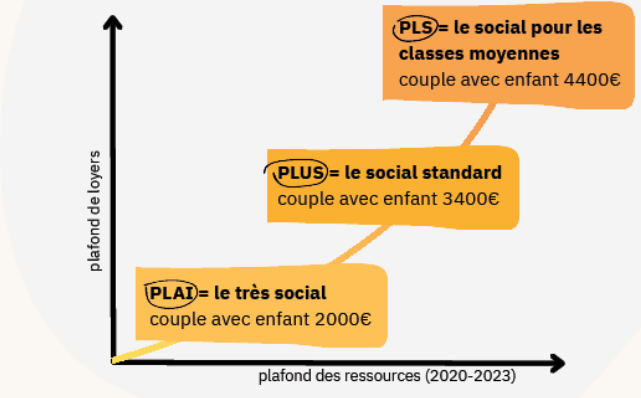
## L'OBLIGATION DE PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL DANS LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)



La loi SRU c'est 75% des foyers de notre pays qui ont droit d'accéder à un loyer aidé.

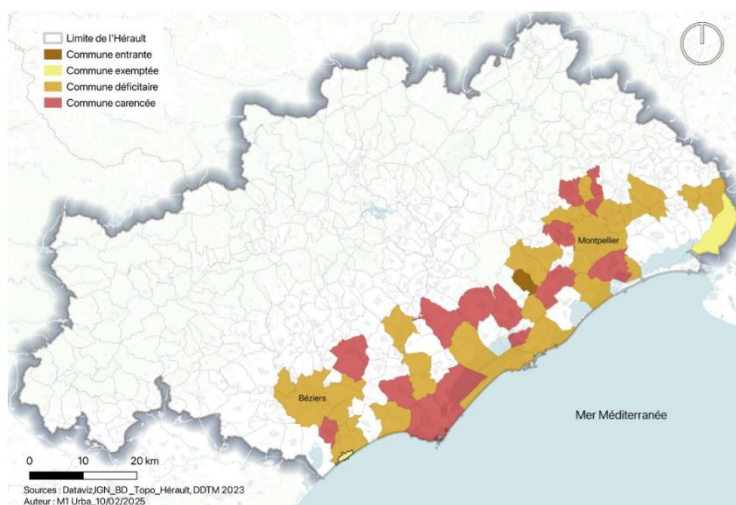
J-C Gaysot, ancien ministre (Grand entretien, 2025)

## LE LOGEMENT SOCIAL : QUESAKO ?



## Un retard de production de logements sociaux dans l'Hérault au regard de la loi SRU

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



44 communes déficitaires dont 16 communes carencées

+ 2 communes exemptées : Valras-Plage, Marsillargues

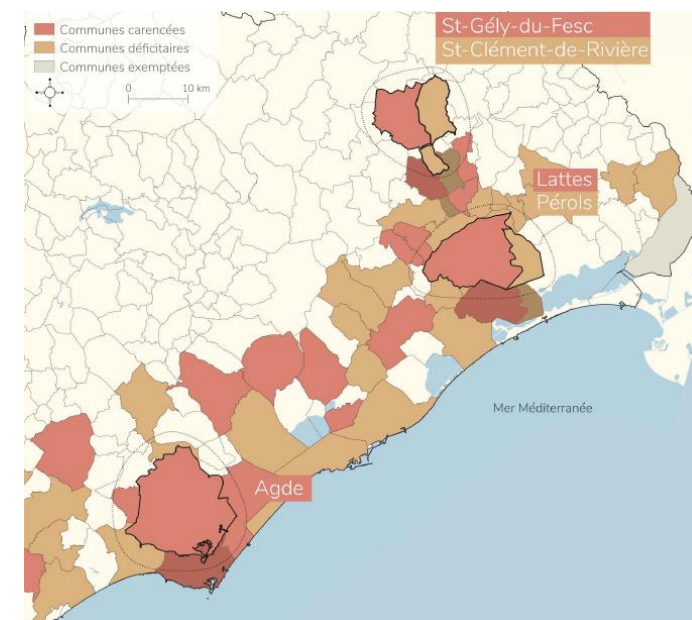
+ 1 commune entrante : Courdonsec

6 224 968 €

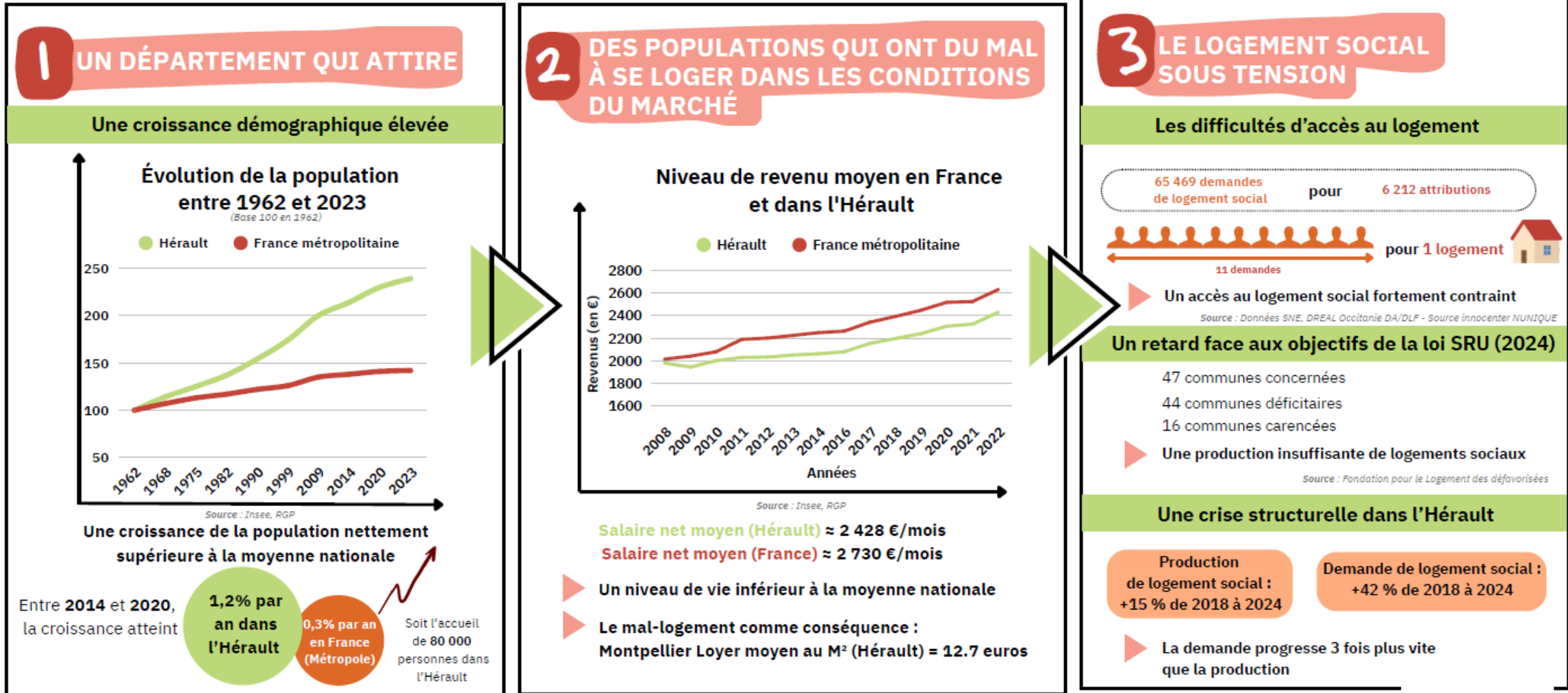
De prélèvements cumulés à l'échelle de l'Hérault (après dépenses déductibles et respect du plafond)

source : DDTM

Extraits de l'étude 2025-2026 « Quelle place pour le logement social dans les villes de l'Hérault ? » (Fondation pour le Logement / Master URBA / UMR ART-Dev)



# Un retard de production de logements sociaux dans un département en tension



# Entre réticences des élu.e.s et “justification foncière” récurrente. Produire du logement social et préserver le foncier, une équation impossible ?

## Lattes & Pérols

### 1 DES PROBLÉMATIQUES FONCIÈRES OBJECTIVABLES MAIS À RELATIVISER

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

“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.”

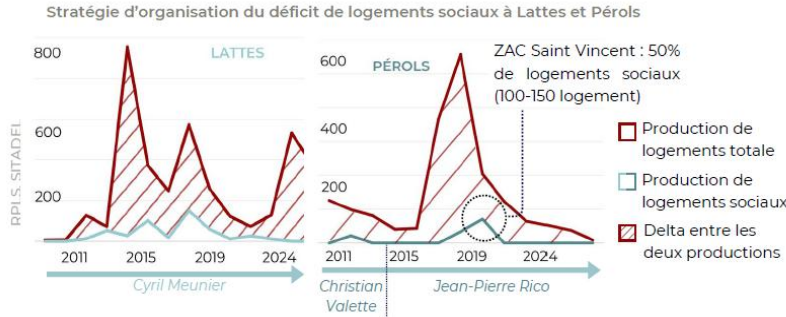
Directeur de Cabinet - Pérols

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



**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

## Agde

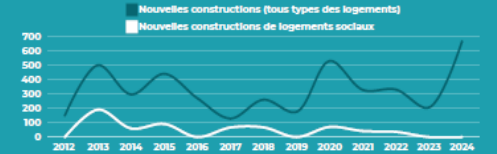
Des discours qui insistent sur le déficit de foncier lié aux lois Littoral (1986) et ZAN (2023)...

“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

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

### “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.

### 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



© M1 URBA 2024/2025

- 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.

# Produire plus de logements sociaux et abordables ET consommer moins de foncier

## Loi SRU et loi ZAN, injonctions paradoxales ou paradoxe apparent ?

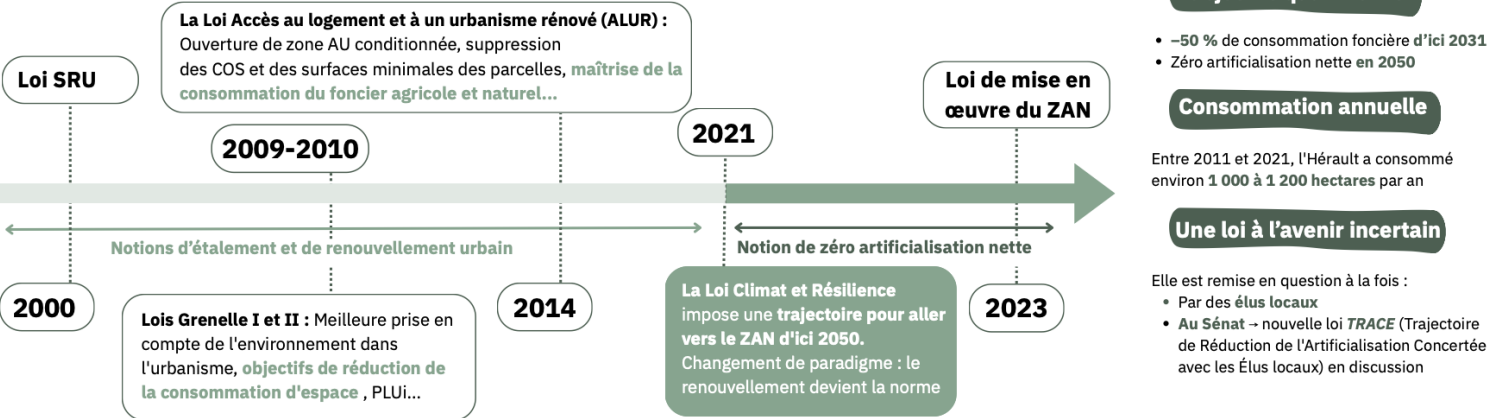
### Pourquoi la loi ZAN est-elle incriminée ?

#### 2 LE ZAN : UNE LOI DÉCISIVE DANS L'HISTOIRE DES POLITIQUES DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

##### DÉFINITION

##### Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

- Réduire fortement la transformation des sols naturels, agricoles et forestiers
- Préserver les ressources foncières
- Favoriser le réemploi du foncier déjà urbanisé



##### Objectifs quantitatifs

- -50 % de consommation foncière d'ici 2031
- Zéro artificialisation nette en 2050

##### Consommation annuelle

Entre 2011 et 2021, l'Hérault a consommé environ 1 000 à 1 200 hectares par an

##### Une loi à l'avenir incertain

Elle est remise en question à la fois :

- Par des élus locaux
- Au Sénat → nouvelle loi **TRACE** (Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les Élus locaux) en discussion

Des inquiétudes :  
analyser les faisceaux de contraintes,  
dévoiler les contradictions

Côté Fondation pour le Logement / Fondation pour la Nature et l'Homme

« *Face à la crise du logement et à l'effondrement de la biodiversité, devons-nous vraiment choisir entre construire plus et préserver les espaces naturels ? En 2024, nous [...] avons collaboré pour démontrer que **cette opposition n'est pas une fatalité*** »

(Fondation pour le logement/FNH, 2025)

Côté USH

Inquiétudes que la mise en œuvre du ZAN constitue « **un prétexte pour ne pas répondre aux besoins de logement des Français, en particulier des plus modestes** » (USH, 2025)

# Posture scientifique et méthodologie d'enquête

**Enseignant.es-chercheur.es**  
 Entrer sur les territoires,  
 Accéder aux acteurs,  
 Co-construire et médiatiser des résultats de recherche

**Un dispositif original**  
 Recherche/Formation/Action

Co-construction  
 des données  
 et des  
 questionnements

master  
**URBA**  
 Urbanisme,  
 projet urbain et  
 modèles alternatifs  
 Université de Montpellier 'Foschi-Viollet'

**Étudiants.es**

Apprendre à se décentrer,  
 Se former et aborder la complexité de  
 l'aménagement,  
 Aménager autrement

**Acteurs des territoires**  
 Inscrire les diagnostics de territoire  
 dans une dynamique scientifique,  
 étudiant.e.s porte-voix d'enjeux  
 sensibles d'aménagement

## Enquêter sur les processus d'aménagement Aller-retours, du terrain aux politiques urbaines



Session de travail avec la Fondation 09/02/2026



Travail de groupe avec Sébastien Ramora 09/01/2026



Intervention Adages sur la Maltrise d'Ouvrage d'Insertion et visite d'habitat intercalaire 21/01/2026



Rencontre avec Joris Mathé (Chargé de mission Petite Ville de Demain Lodève) 18/11/2025



Webinaire et échanges avec les auteurs du rapport ZAN

Accompagnement des préconisations par **Sébastien Ramora**, urbaniste (Studio Cap/ la Clef)

**Rencontre avec des professionnel.le.s**

- des services de l'Etat (DREAL),
- des bailleurs sociaux (Habitat Social en Occitanie, CDC Habitat, Hérault Logement),
- un aménageur (Territoire 34),
- des opérateurs du portage foncier (EPF Occitanie, foncière solidaire La Clef)
- des acteurs intermédiaires (Adages, Quatorze)

Analyses **statistiques** et **cartographie**



Sortie de terrain à Lodève 18/11/2025

Exposition/débat le 26 février

Février 2026

Septembre 2025

Immersion sur le terrain : observer, écouter, questionner



Transect exploratoire des communes

Analyse des documents de **planification**



Transects dans nos communes 15/10/2025

**Workshop immersif** de 3 jours



Workshop dans la vallée de l'Hérault du 14 au 16/10/2025

État des **savoirs scientifiques** et **problématisation**



**Entretiens et questionnaires** auprès d'habitant.e.s, associations, commerçant.e.s, agriculteur.rice.s...



Visite du CAUE34 : Exposition Sobriété Foncière et Jeu de rôle PlayZAN 12/10/2025

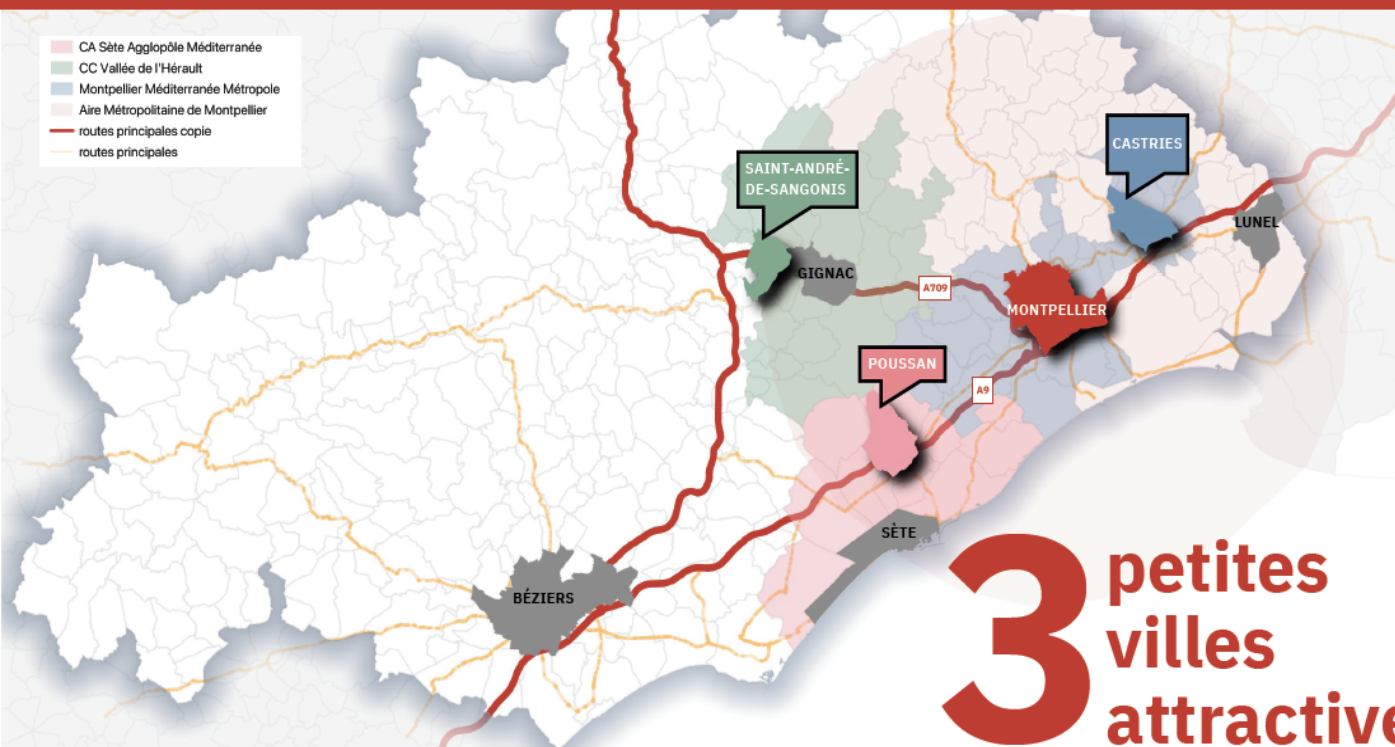
**Entretiens avec des acteurs institutionnels** sur les 3 terrains : élu-es, techniciens des communes & EPCI, bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs...



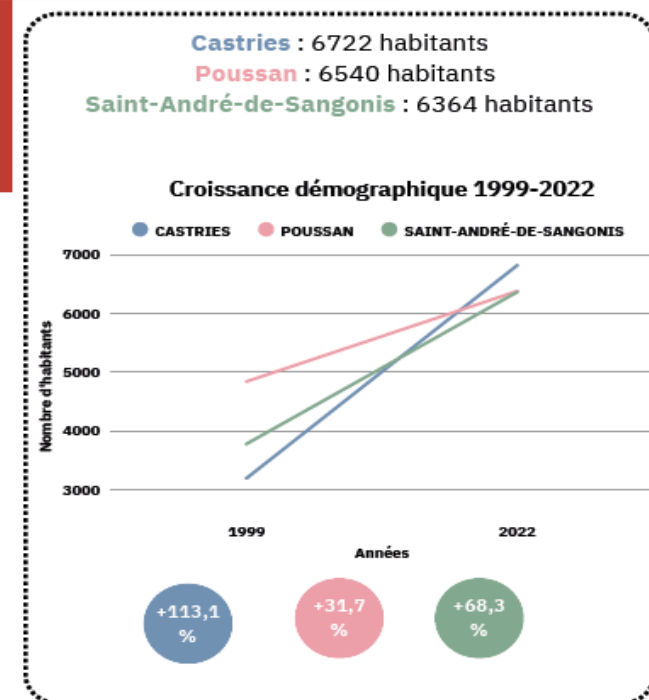
Entretien avec Claudine Vassas Mejri - Maire de Castries 09/01/2026

**CHIFFRES CLÉS** 41 acteur.ice.s rencontrées 25 journées de terrain 8 séances de travail avec la Fondation 92 articles scientifique lus

# Trois petites villes de l'Hérault face à l'équation complexe de la sobriété foncière et de la solidarité



- Marquées par des **dynamiques de croissance démographiques** et urbaines
- **Sous l'influence** de grands pôles urbains
- À l'**interface** d'espaces **naturels** et agricoles



**Penser la conciliation** entre production de logements *réellement* abordables et sobriété foncière, c'est d'abord **questionner le modèle de la métropolisation** et les modèles d'aménagement associés

# Saint-André-de-Sangonis, du bourg rural au pôle périurbain récent et éloigné de Montpellier



Une commune **périurbaine** aux limites de l'aire d'attraction de Montpellier : de **l'étalement urbain** à l'amorce d'un **réinvestissement du centre ancien**

## CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface consommée du 1/01/2011 - 1/01/2020	64,6 ha
Droit à artificialiser 1/01/2021 - 1/01/2030	32,3 ha
Surface consommée du 1/01/ 2021 - 1/01/2024	2,3 ha

## LOGEMENT SOCIAL

Soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU	Non soumise
Taux de logements sociaux	9,20%
Nombre de demandes de logements sociaux en 2023	146
En 2025, 1 attribution de logement locatif social pour	9 demandes
Déficit/Carencée	Non soumise à l'obligation de production de logement social

Source : Dreal

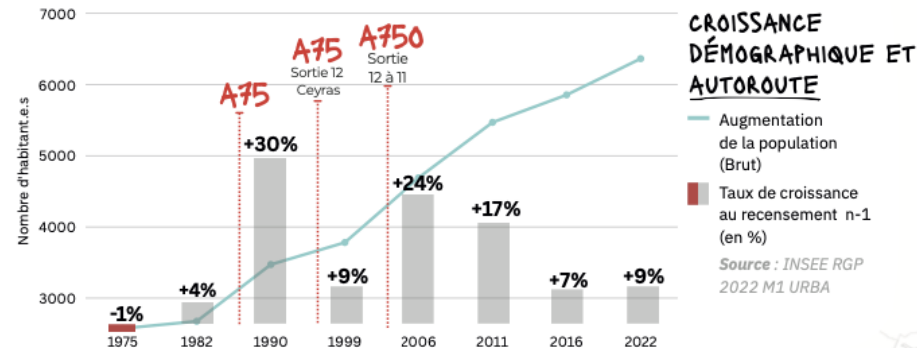
## 2 L'AUTOROUTE, UN DÉCLENCHEUR DE LA PÉRIURBANISATION



Les autoroutes **A75** (1988) et **A750** (2005) représentent une *rupture* et une transformation des dynamiques du territoire. Avec un renforcement de la connexion à Montpellier (**gain de temps de 25 minutes**), Saint-André entre dans son *aire d'attraction*, induisant une forte *pression démographique* sur la commune qui devient une **polarité secondaire** de la Vallée de l'Hérault.

Dans le SCoT, Saint-André est identifiée comme une **polarité secondaire** de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault. Cela signifie que c'est une commune **structurante** en termes de population, de logements, d'équipements publics, de commerces et de services. Elle joue un rôle important à l'échelle du territoire.

TECHNICIENNE DE LA CCVH



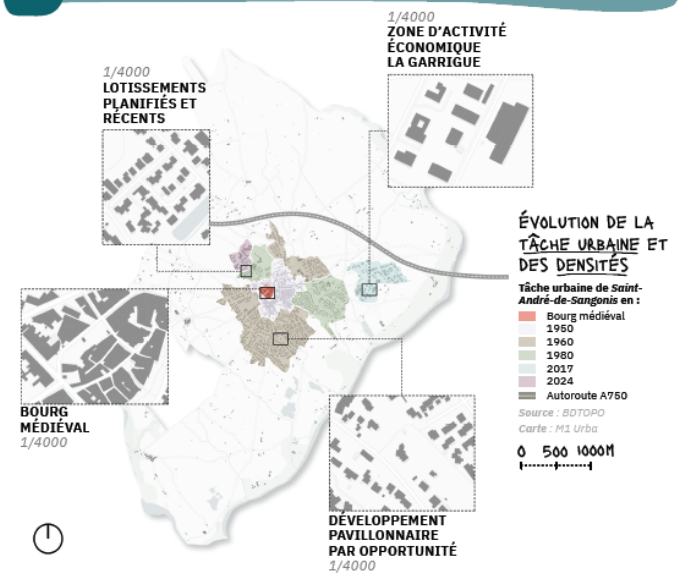
RETRAITÉE, HABITANTE DU CŒUR DE VILLAGE DEPUIS SON ENFANCE

C'était un village médiéval et surtout agricole, [...] viticole, et puis petit à petit, c'est devenu une banlieue de Montpellier.

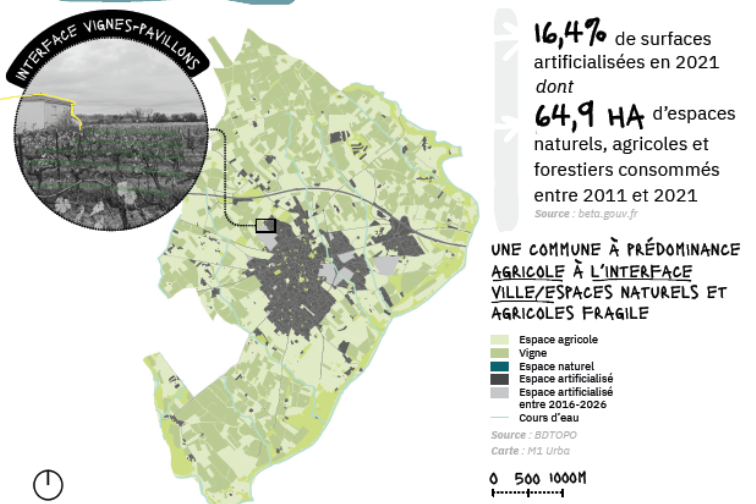
# Saint-André-de-Sangonis : un étalement périurbain source de tensions



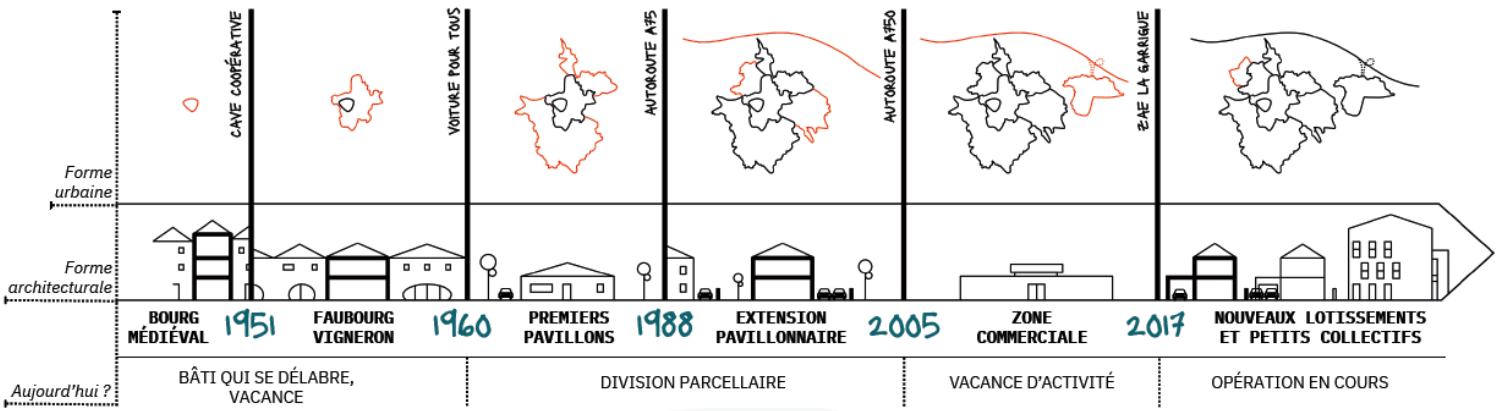
## 1 UN ÉTALEMENT PAR ARTIFICIALISATION...



## 2 QUI A MIS EN TENSION LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES...



## DES FORMES HÉRITÉES AUX FORMES RÉCENTES → VERS UNE DENSIFICATION ?



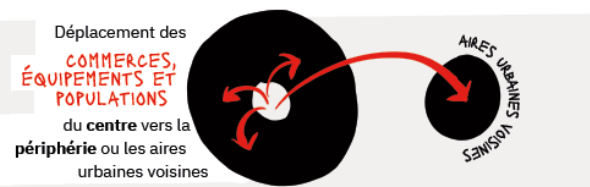
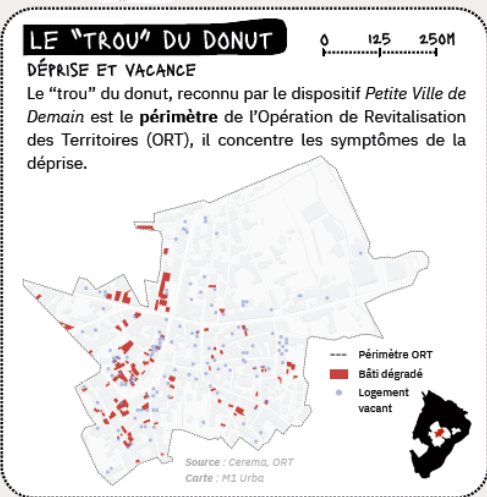
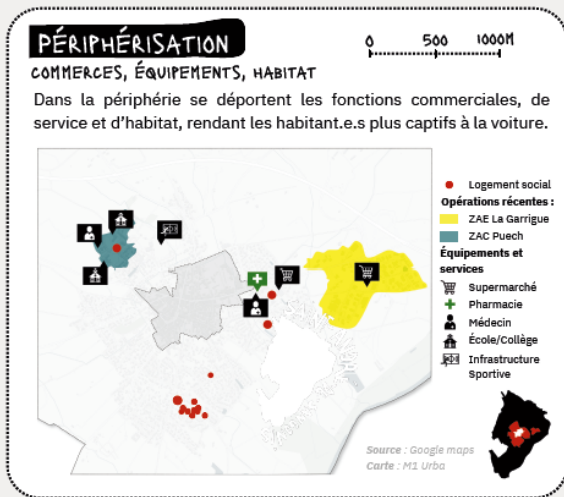
Lorsque nous portons attention aux centres urbains des villes petites [...], nous pouvons rapidement constater un **patrimoine bâti dégradé**, un **déclin commercial** avec de nombreuses boutiques qui font faillite pour laisser place aux **grandes franchises** [...] dans les **zones industrielles** souvent excentré.

Source : De quoi le ZAN (zéro artificialisation nette) est-il le nom ? - Fonciers en Débat  
CHARMES, 2021

## 3 ET QUI A DÉVITALISÉ LE CENTRE : L'EFFET "DONUT"

"L'« effet donut » décrit le processus socio-spatial d'appauvrissement et de dépopulation des villes-centres au profit de leur périphérie."

Source : A. M. Renn, 2014, "L'effet donut"



**74%\*** D'HABITAT DÉGRADÉ

**122** LOGEMENTS VACANTS SOIT **11%** DU PÉRIMÈTRE ORT

AVEC DES **COMMERCES AUX RIDEAUX TIRÉS**

On nous a dépossédé de nos commerces pour les mettre à l'extérieur de la ville.

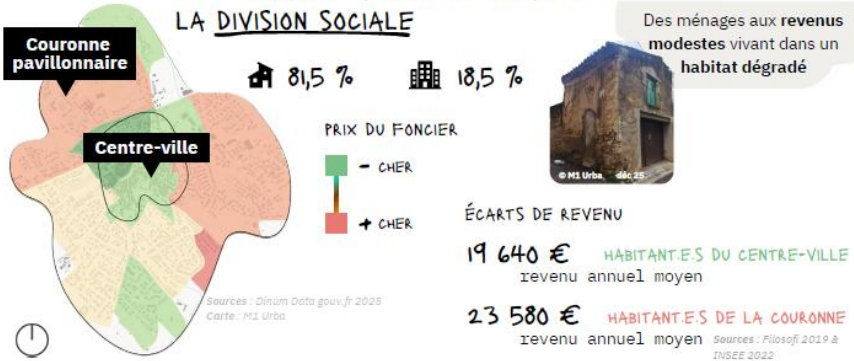
HABITANTE

**SOURCES**  
Étude sur les moteurs d'attractivité en centre ancien 2024-2025, Phase 1 de l'étude, Urbans, maître d'ouvrage CCVH  
\* chiffre lié aux limites de l'approche pré-opérationnelle purement statistique qui ne reflète pas exactement la réalité du terrain.

# Les limites d'un modèle urbain : des besoins urgents en logement réellement abordable



## UNE COMMUNE AUX DEUX VISAGES : LA DIVISION SOCIALE



## 1 UNE POPULATION MODESTE DANS UN CENTRE-VILLE EN DIFFICULTÉ

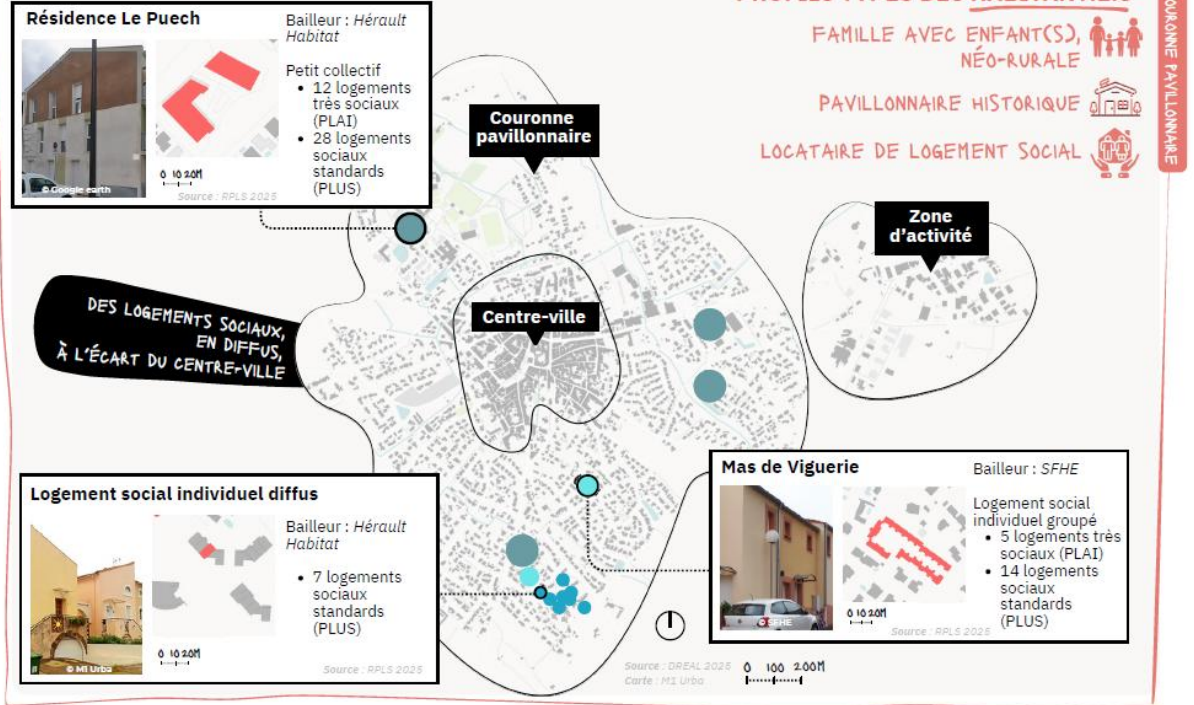
### PROFILS TYPES DES HABITANT.E.S

- HABITANT.E HISTORIQUE ANCRÉE & VIEILLISSANT.E
- LOCATAIRE PRÉCAIRE
- JEUNE COUPLE PRIMO-ACCÉDANT (ACHAT TREMPLIN)

Les seules maisons qu'on pouvait s'acheter, c'était des maisons de village en centre-ville [...] Donc l'idée, c'est de vendre cette maison, de rembourser le prêt et d'en refaire un autre.

JEUNE PROPRIÉTAIRE, HABITANTE DU CENTRE-VILLE

## 2 LA COURONNE PAVILLONNAIRE À DOMINANTE MOYENNE ET AISÉE



## 3 RÉPONDRE AUX BESOINS : DIVERSIFIER L'OFFRE, ADAPTER L'EXISTANT

FACE À LA SOUS-OCCUPATION, PERMETTRE LES PARCOURS RÉSIDENTIELS POUR TOUTES ET TOUS

La sous-occupation à Saint-André-de-Sangonis

- 80.1% Sous-occupation
  - 8.6% Vacance
- Source : INSEE 2022

2 facteurs principaux de sous-occupation:

- Vieillesse de la population
- Desserrement des ménages

Considéré comme **sous-occupé** un logement comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale

Source : Action Logement

→ QUELS LEVIERS ?

DIVERSIFIER L'OFFRE, ADAPTER L'EXISTANT

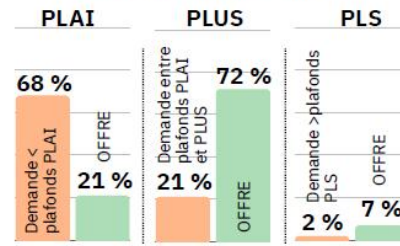
- Des petits logements pour les jeunes
- Des logements adaptés aux vieillissements
- Des typologies intermédiaires pour répondre à la baisse de la taille des foyers.

LA SOUS-OCCUPATION STATISTIQUE CACHE LES USAGES TEMPORAIRES DU LOGEMENT !

ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL : MISSION IMPOSSIBLE ?

- 1 attribution pour 16 demandes
  - 2 ANS d'attente pour accéder à un logement social sur Saint-André-de-Sangonis
  - 1066€ Revenu Unité de Consommation moyen
  - 2.3 = Taille moyenne des ménages demandeurs
- Source : DREAL 2025

4 % DE LOGEMENT SOCIAL COMMUNE NON SOUMISE À LA LOI SRU



LE LOGEMENT AGRICOLE, IMPENSÉ DES POLITIQUES PUBLIQUES ?

- Précarisation des agriculteur.ice.s
- Déficit de logements agricoles adaptés
- Une réglementation restrictive ne permettant pas la construction de nouveaux logements sur l'exploitation



# Poussan, une commune rétro-littorale soumise à une triple attractivité



Une commune **rétro-littorale** attractive :  
une stratégie de **sobriété foncière** mais un **déficit chronique**  
de logements sociaux

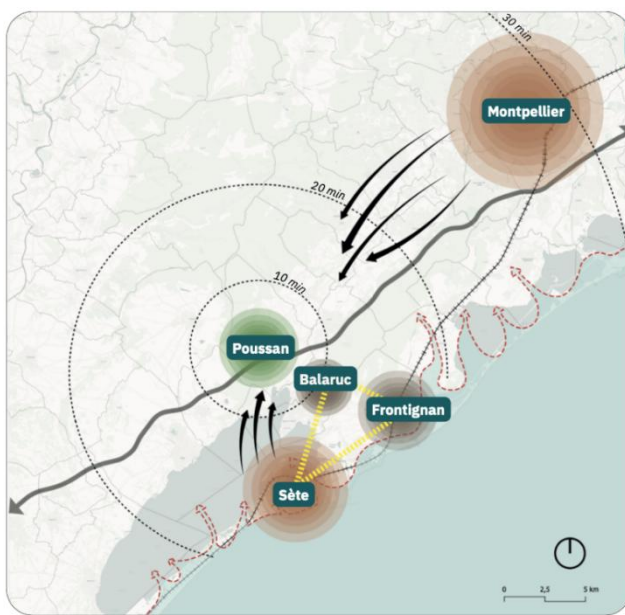
## CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface consommée du 1/01/2011 - 1/01/2020	13,4 ha
Droit à artificialiser 1/01/2021 - 1/01/2030	6,71 ha
Surface consommée du 1/01/2021 - 1/01/2024	8,5 ha

## LOGEMENT SOCIAL

Soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU	Soumise
Taux de logements sociaux	3,30%
Nombre de demandes de logements sociaux en 2023	177
En 2025, 1 attribution de logement locatif social pour	4 demandes
Déficitaire/Carencée	Carencée depuis 2014

Source : Dreal



## 4 LES EFFETS INDUITS PAR L'ATTRACTIVITÉ

### I ARRIVÉE D'UNE NOUVELLE POPULATION

**6540** Habitant.e.s en 2022  
**+90 HAB/AN** Évolution annuelle moyenne 2016–2022

### II ACCROISSEMENT DES BESOINS EN LOGEMENTS

**+ 2306** Logements entre 1968 et 2022  
**3,3%** Taux de logements sociaux en 2025 (pour 25% loi SRU)

### III PROGRESSION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

**133,2 HA** Surface maximale autorisée à l'échelle du Bassin de Thau (2023–2031)  
**46 HA** Quota de consommation foncière attribué à Poussan sur 30 ans (Objectif ZAN)  
**38,83 HA** Espaces déjà consommés sur l'objectif ZAN de 46ha

Source : Insee, SCoT

## 2 L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE : UNE COMMUNE DE REPORT

Poussan s'affirme comme une **commune de report** pour des ménages en quête d'une **maison** ou d'un **appartement abordables**, offrant un **compromis** entre cadre de vie et proximité des pôles urbains (Sète et Montpellier).

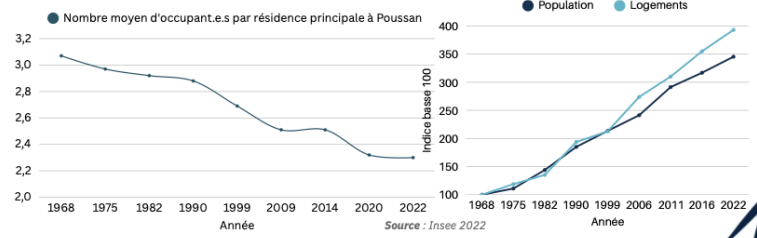


	Poussan	Montpellier	Sète
Maison (Prix moyen au m <sup>2</sup> )	3450	4400	4050
Appartement (Prix moyen au m <sup>2</sup> )	2750	3500	3650
Évolution du prix médian au m <sup>2</sup> (2015-2025)	+ 40%	+ 35%	+ 50%

Source : Se Loger, Le Figaro immobilier

# Une demande de logements sociaux non satisfaite, une production à la peine

## 1 VIEILLISSEMENT ET DESERREREMENT DES MÉNAGES DEPUIS 1999



**Deserrrement des ménages = ménages + petits = besoin de + de logements**

- Un **vieillissement** de la population.
  - 2011 ● 2016 ● 2022
  - 0 à 14 ans
  - 15 à 29 ans
  - 30 à 44 ans
  - 45 à 59 ans
  - 60 à 74 ans
  - 75 ans ou +
- Une **sous-occupation** dans les résidences principales :
  - Nouveaux ménages : pour un T3, en moyenne 1,5pers/logement.
  - Ménages anciens : pour un T4/5, en moyenne 2 personnes.

*On n'est que deux dans le foyer vous savez... les enfants ils sont partis. Il n'y a plus que mon mari et moi dans cette grande maison.*

HABITANTE DE POUSSAN

### DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX MAIS PEU D'OFFRE !

● Demandes ● Offre ● Production

**En logements très sociaux**  
Forte demande de type PLAI (pour ménages modestes).  
→ 42.7 % DES DEMANDES POUR DES REVENUS COMPRIS EN 1000 ET 1499 € PAR MOIS

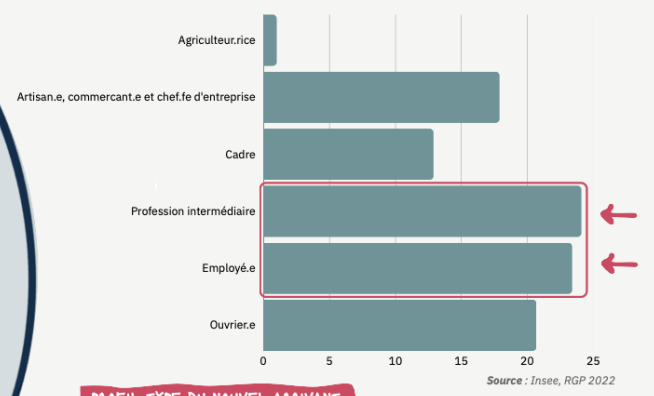
**En petits logements**  
Une demande importante en logements de petites tailles (effets du deserrrement des ménages).  
→ FORTE DEMANDE EN T1 ET T2 → 63.2 %  
→ 2.6 % D'ATTRIBUTION EN T1 ET T2

**En logements familiaux**  
→ DEMANDE POUR DES MÉNAGES DE 4 À 5 PERSONNES → 18.5 % DE DEMANDES

**En logements seniors**  
→ VIEILLISSEMENT → LES + DE 75 ANS PASSENT DE 7.2 % EN 2011 À 9.9 % EN 2022.  
→ CROISSANCE DE LA DEMANDE EN LOGEMENTS SENIORS

## 2 UNE COMMUNE DE FAMILLES MODESTES, ARRIVÉES RÉCEMMENT

Une domination des professions intermédiaires et des employé.e.s



**PROFIL TYPE DU NOUVEL ARRIVANT**

- 55% DE LA POPULATION HABITE LA COMMUNE DEPUIS - DE 10 ANS
- DES FAMILLES
- 30-59 ANS
- 0-14 ANS
- PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES
- EMPLOYÉ.E.S
- 2 237,9 € NET PAR MOIS

## 3 UN PARC PRIVÉ ANCIEN VÉTUSTE

Une **fragilité** au niveau du confort dans **74 logements** :  
Source : PLH Poussan 2027-2032

- Un manque de :
- Salle de bain/douche : 2,9%
  - Chauffage individuel électrique ou central individuel : 14,7%

*Je n'ai pas de fenêtre dans mon appartement mais j'ai une magnifique douche, l'ironie...*

HABITANT DE POUSSAN

**Un paradoxe :** Statistiquement peu de vacance structurelle avec 2% avec une évolution de 0,1 % entre 2020-2024. Mais une "vacance ressentie" importante.  
Source : LOVAC 2024

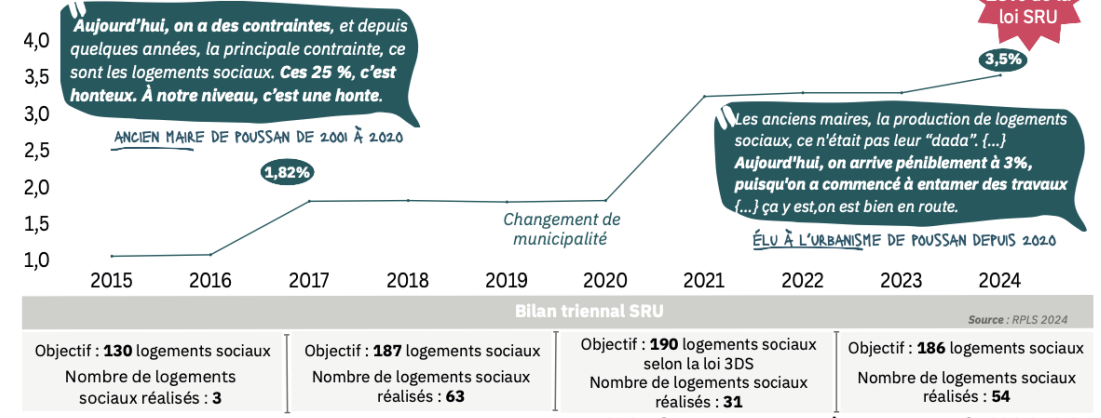
*Les appartements sont très souvent des taudis à des prix élevés et certains sont très souvent vides. Là il y a deux F3 avec de belles surfaces, de belles hauteurs mais vides depuis très longtemps sans parler des maisons vigneronnes abandonnées depuis des années et des années.*

AGENT IMMOBILIER, POUSSAN



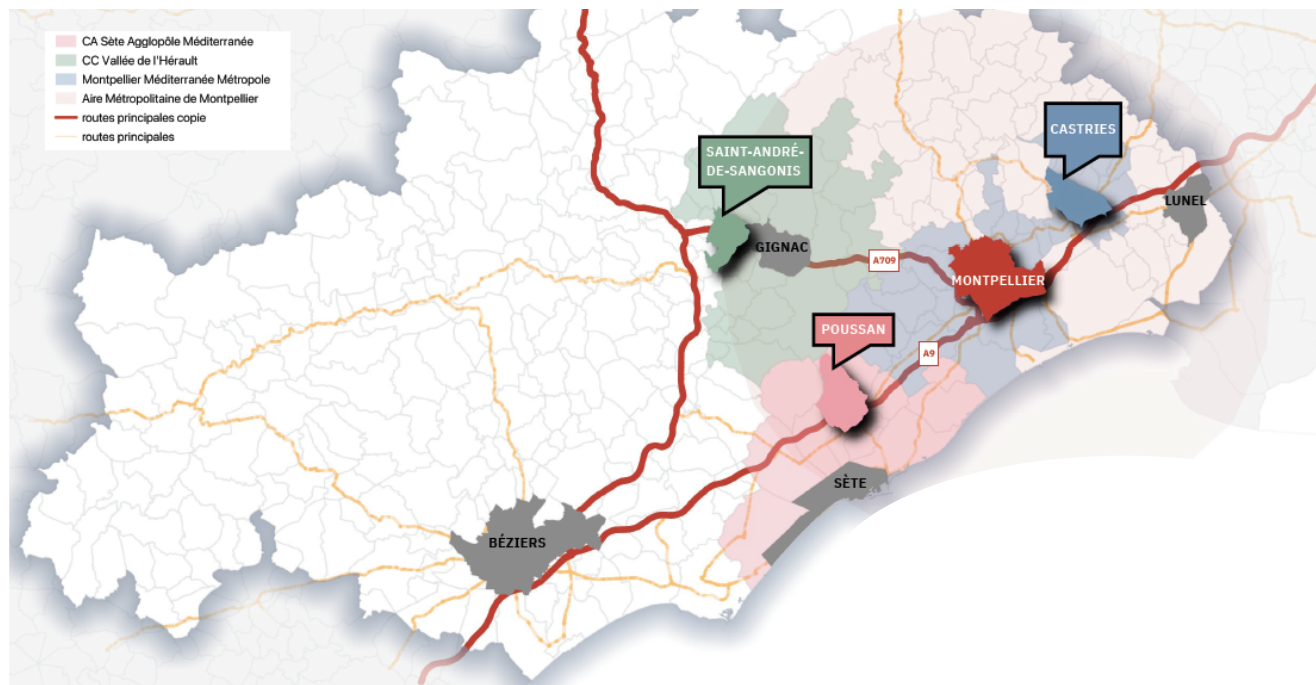
La **suroccupation** reste globalement contenue mais **a doublé en 10 ans** : 2,1 % en 2009 à 4,8 % en 2020.  
Source : Insee, 2020

## 4 UN MANQUE CRIANT DE LOGEMENTS SOCIAUX : UNE COMMUNE SRU DÉFICITAIRE ET CARENCÉE



**En 2024, la commune a payé une carence de 228 362 €**

# Castries : d'un village à une commune périurbaine métropolisée



## CASTRIES

Une commune **périurbaine métropolisée** :  
entre **politiques de densification** et sauvegarde de **“l'esprit villageois”**

### CONSOMMATION FONCIÈRE

Surface consommée du 1/01/2011 - 1/01/2021	26 ha
Droit à artificialiser 1/01/2021 - 1/01/2030	13 ha
Surface consommée du 1/01/2021 - 1/01/2024	2,8 ha

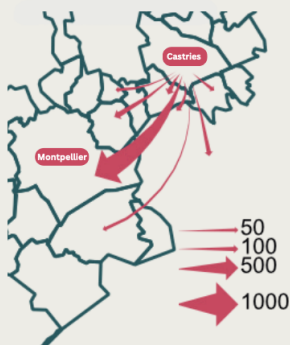
### LOGEMENT SOCIAL

Soumises ou non à l'article 55 de la loi SRU	Soumise
Taux de logements sociaux	11,10%
Nombre de demandes de logements sociaux en 2021	375
En 2025, 1 attribution de logement locatif social pour	73 demandes
Déficitaire/Carencée	Déficitaire

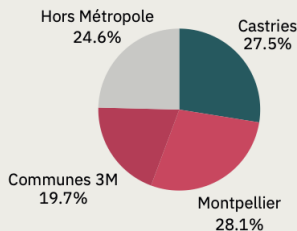
Source : Dreal

## 2 CE QUE LA MÉTROPOLISATION FAIT AU TERRITOIRE

### UNE INTÉGRATION FONCTIONNELLE DANS LE SYSTÈME MÉTROPOLITAIN



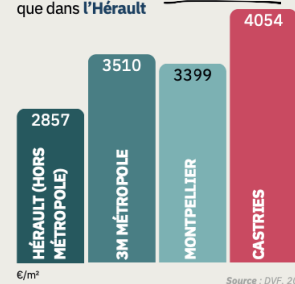
En 2022, **1/2** des Castriotes travaillaient dans **les autres communes de la Métropole**



Source : INSEE, 2022

### UNE FORTE PRESSION IMMOBILIÈRE

En 2025, les maisons à **Castries** avaient un prix moyen par m<sup>2</sup> **70% plus élevé** que dans l'Hérault



Source : DVF, 2025

## 3 FACE À LA MÉTROPOLISATION : COMPROMIS ET TENSIONS

### ÉQUIPEMENTS DANS LA COMMUNE

- Crèches, écoles maternelles, et collèges
- Supermarchés et marché hebdomadaire
- Restaurants, cafés et bars au centre-ville
- Balades dans la nature et patrimoine historique

### UN « ESPRIT VILLAGEOIS » ...



Source photos: M1 2025/2026, Site de la commune de Castries

### ...QUI SE PERD

Les changements « ça me fait un petit peu mal au cœur, parce que l'esprit village, on y tient aussi »

LE MAIRE

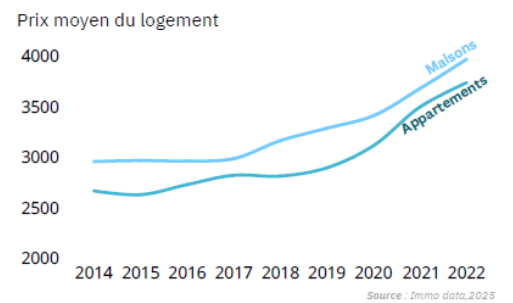
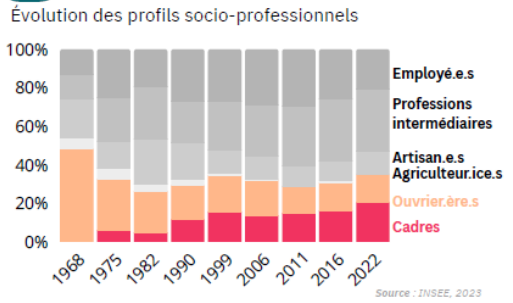
Quand on est arrivé, on nous disait "Castries, petit village", mais dans les pratiques quotidiennes, ça ne fonctionne plus vraiment comme un village.

HABITANTE

# Qui pourra habiter à Castries demain ?



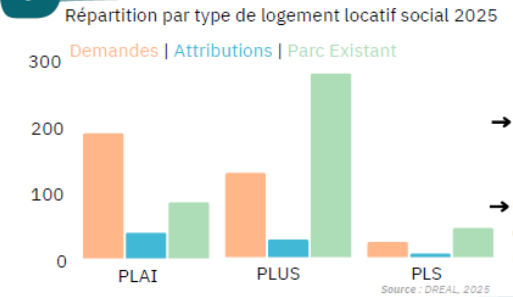
## 1 D'UNE COMMUNE POPULAIRE À L'ARRIVÉE DE MÉNAGES AISÉS



Entre 1982 et 2022, la part des **cadres** a **augmenté de 14%**, pendant que la part des **ouvrier.ère.s** a **diminué de 12%**

↗ HAUSSE DE LA PART DES CATÉGORIES SOCIALES SUPÉRIEURES  
↗ AUGMENTATION DU PRIX DU FONCIER  
— TÉMOIGNE D'UN PROCESSUS D'EMBOURGEOISEMENT

## 3 DES BESOINS EN LOGEMENTS SOCIAUX ET RÉELLEMENT ABORDABLES

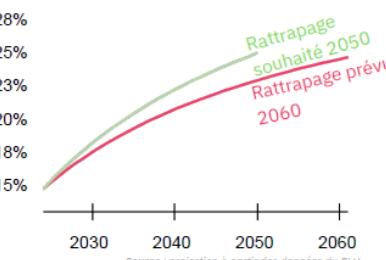
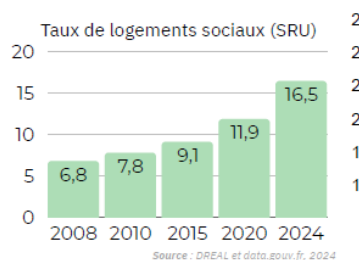


Déséquilibre entre l'offre et la demande de logement social :  
→ 1 attribution pour 5 demandes de logement social  
→ Une offre très insuffisante de logements très sociaux (PLAI)

La demande en logements sociaux concerne des profils variés, souvent déjà liés à la commune, traduisant **un besoin des ménages de la commune.**

Dans la demande de logement social :  
"On a beaucoup d'enfants, de gens qui ont déjà un lien avec Castries, ou des parents âgés."  
LE MAIRE

## 4 UN RATTRAPAGE SRU VOLONTARISTE QUI RESTE INSUFFISANT



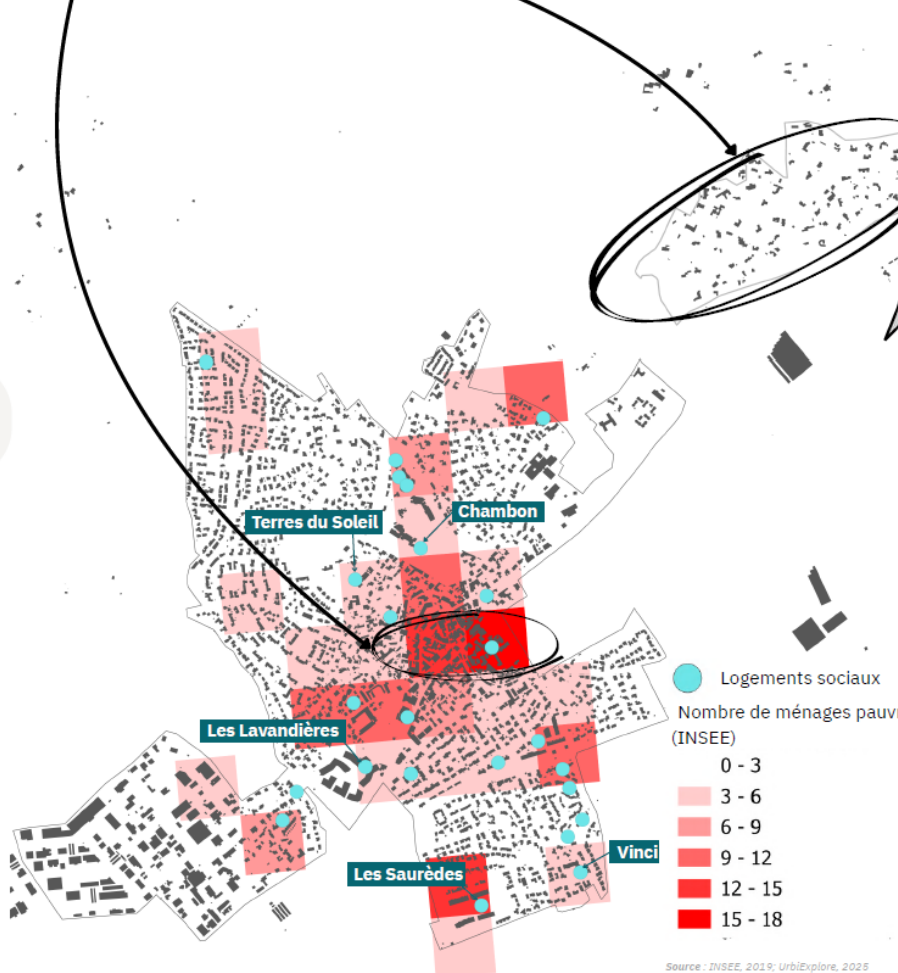
Le PLH fixe une politique de 33% de logements sociaux par opération immobilière, ce qui a permis de **trippler la part de logements sociaux depuis 2010**. Malgré ce volontarisme, **le retard ne devrait être rattrapé qu'en 2060.**

## 2 UNE DIVISION SOCIALE DE LA COMMUNE

**LE CENTRE BOURG**  
Des ménages modestes, peu de logement social  
Des conditions de logement à améliorer

**VILLEMAGNE**  
Un niveau de vie élevé et une absence de ménages modestes  
Pas de logement social

**LES AUTRES QUARTIERS**  
Des espaces plus mixtes socialement  
Une répartition diffuse des logements sociaux.



### Opérations immobilières depuis 2019

**Chambon**

20 Lgt  
20 LLS

**Les Lavandières**

300 Lgt  
100 LLS

**Terres du Soleil**

35 Lgt  
12 LLS

**Vinci**

34 Lgt  
10 LLS

**Les Saurèdes**

127 Lgt  
51 LLS

Source : INSEE, 2019; UrbilExplore, 2025  
Auteurs: M1 2025/2026  
Source : RPLS 2025  
Photos: M1 2025/2026

# Les 3 “Eldorados” du ZAN

## 1. Gérer les projets en cours : la transformation des “coups partis”

### II. LA ZAC SAINTE-CATHERINE : QUE FAIRE DES DERNIERS HA URBANISABLES ?

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

#### Un projet porté par la mairie :

- Promoteur : GGL Aménagement
- 600 logements, 35% de logements sociaux
- Surface : 20ha

#### Un projet contesté par les habitant.e.s :

- Face au ZAN, quelles priorités pour les dernières terres à artificialiser ?
- Un projet qui transforme Poussan en “ville dortoir”
- Quelles capacités d'accueil pour les services et équipements de la commune ?

#### PENSER LA FIN DE L'EXTENSION URBAINE

- Une artificialisation en décalage avec l'esprit du ZAN
- Un urbanisme encadré permettant la **préservation des espaces naturels** et l'amélioration de la qualité des espaces publics et des mobilités



SUJET DE TENSIONS



## ZAC du Puech (Saint-André-de-Sangonis)

Hériter d'un projet de lotissement en extension

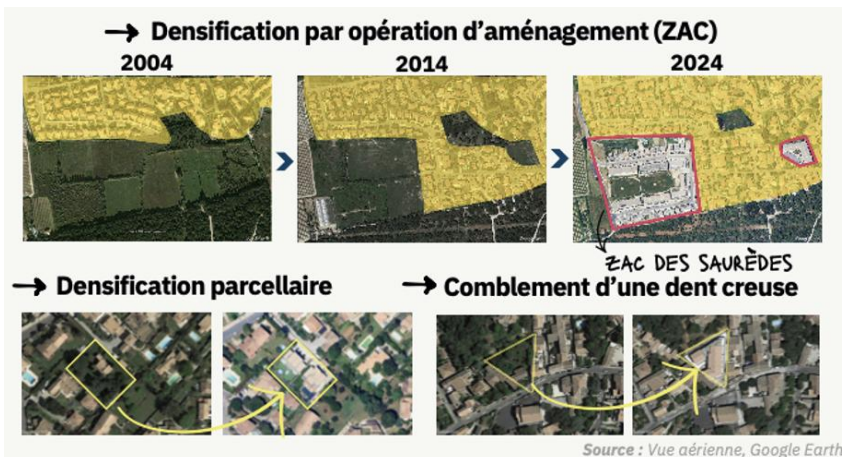
- Expérimenter des formes d'habitat individuel dense
- Insérer du logement social en petit collectif
- Proposer du logement adapté au vieillissement
- Repenser la végétalisation, la gestion des eaux et la place de la voiture

*Mais quel modèle économique ?*

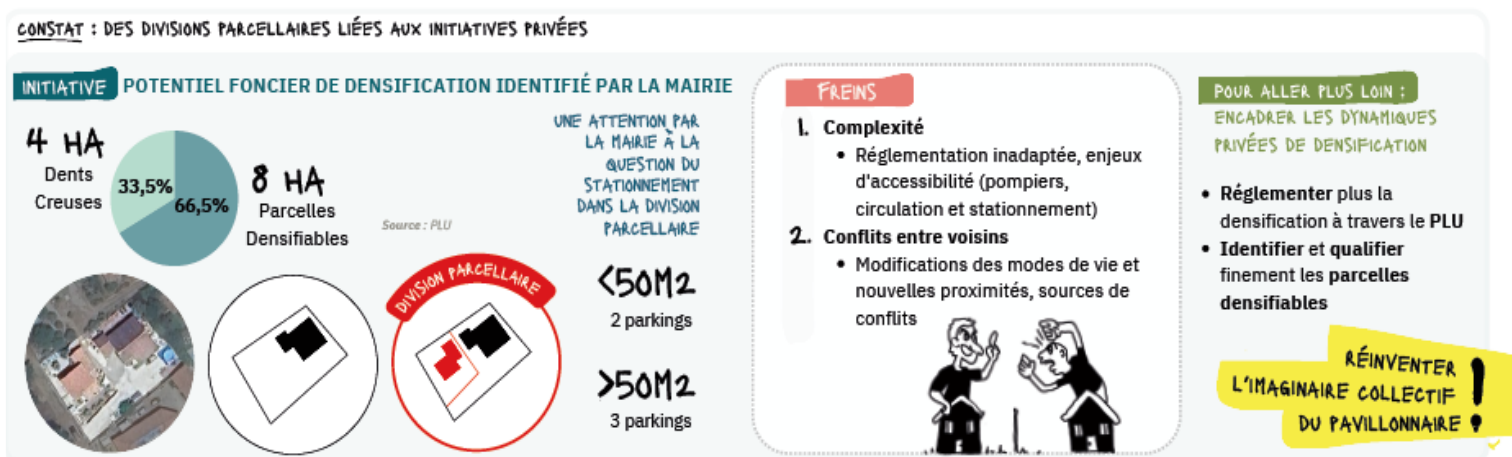


## 2. La mobilisation des dernières opportunités : les “dents creuses”, les “gisements pavillonnaires”, la “sous-occupation”

### Investissement des “dents creuses” (Castries)



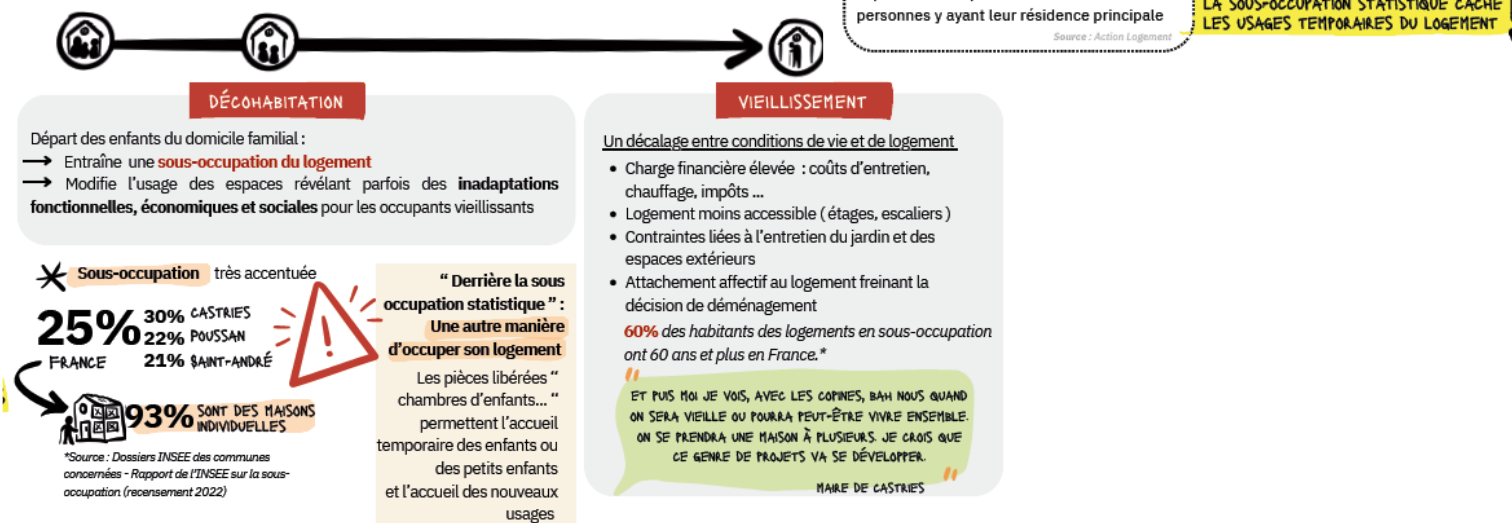
### Densification pavillonnaire (Saint-André-de-Sangonis)



### Aménagement des friches (Poussan / SAS)



### La “sous-occupation”



# 3. Le réinvestissement des centres anciens

Libertad Zamora Puentes – concours d'idée CCVH

## RÉINVESTISSEMENT DU CENTRE

CONSTAT : VACANCE STRUCTURELLE, HABITAT DÉGRADÉ, POTENTIEL ARCHITECTURAL ET URBAIN

### INITIATIVE RENOUVELLEMENT URBAIN / RÉHABILITATION

1. Programme d'Intérêt Général (PIG) "Rénovissime"  
En place depuis 2012 par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault (CCVH) pour subventionner la réhabilitation

2. Réhabilitation d'anciennes bâtisses par initiatives privées

3. Presbytère / Ilôt Pappas  
PREMIÈRE INITIATIVE DE LA COMMUNE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

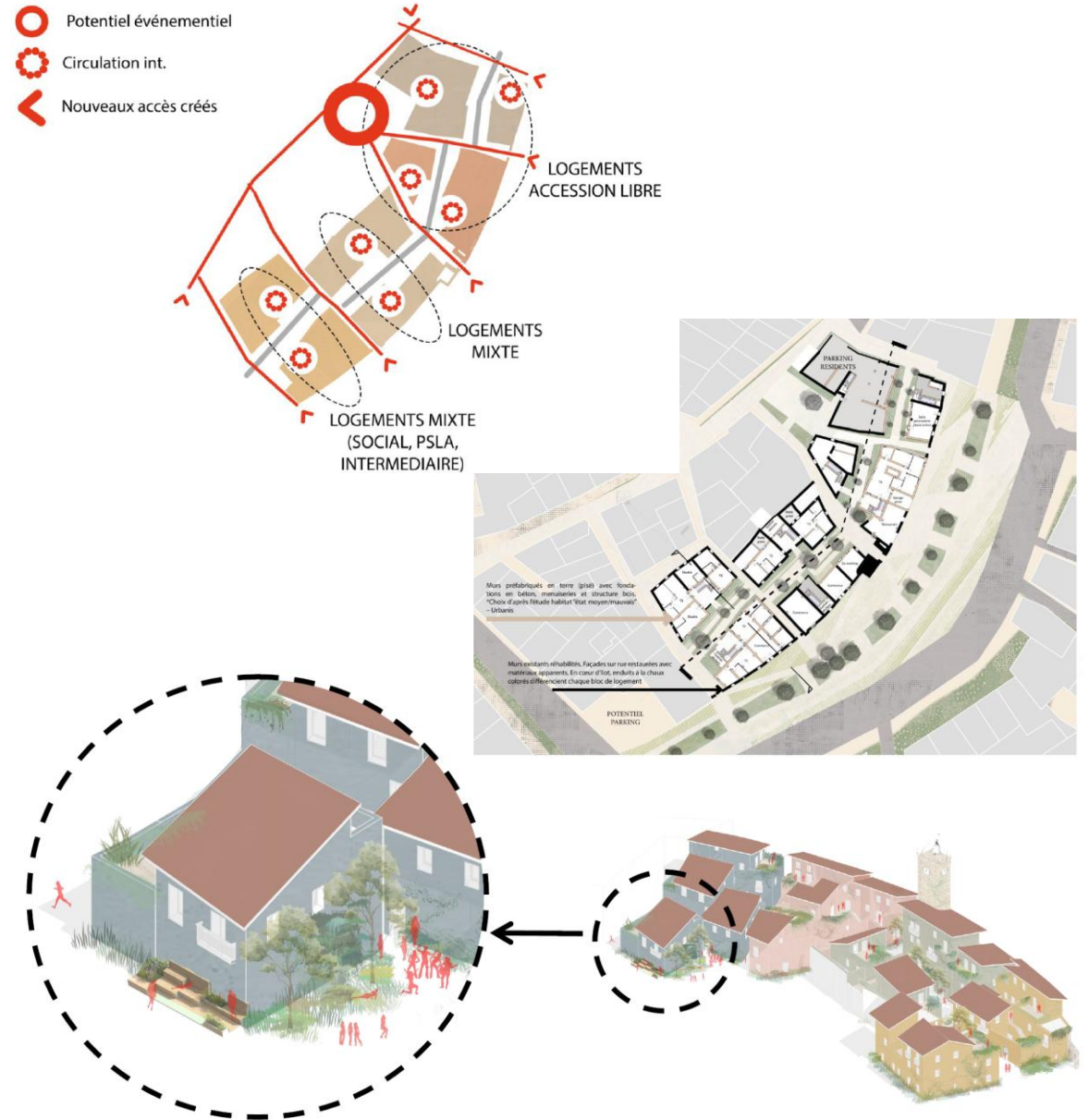
projet : démolition et reconversion d'un site patrimonial en médiathèque et résidence sociale avec 18 logements seniors

"Ça vient du but de redynamiser le centre-ville, ramener un petit peu des personnes qui vivent plutôt en périphérie dans le centre."

ÉLUE À L'URBANISME



- Dent creuse
  - Sous-densité
  - Exemple de d
  - Projet en réél
  - Projet en cou
- Sources : Basé su  
PLU 2018; Google  
Satellite  
Réalisation : M1  
Urba



Saint-André-de-Sangonis

# Des tensions croissantes en contexte de densification urbain

## Justice sociale et justice environnementale

### 1. Renouveler c'est remplacer

#### Poussan

**DEUX PROJETS EN COURS QUI FONT DÉBAT**

**LA CAVE COOPÉRATIVE : DES TENSIONS DANS LA MANIÈRE DE TRANSFORMER LE PATRIMOINE LOCAL**

Un projet porté par la mairie, plusieurs fois remanié

- Promoteur : HOMAYA, partenaire GGL Aménagement
- 94 logements, 70% de logements sociaux (13 PLAI / 30 PLUS / 11 PLS / 16 BRS)

**SUJET DE TENSIONS**




Un projet proposé par un collectif d'habitant.e.s :

- Un projet co-construit
- Un espace de sociabilité et de culture
- Prise en compte de l'histoire du lieu



#### Bousculer des ancrages

- Lieux du quotidien
- Lieux de patrimoine
- Paysages affectifs

#### Créer du commun

- lieux de la vie collective, (espaces et services publics)
- préserver du patrimoine

### Des projets pour d'autres



**PRESBYTÈRE**

"Ça vient du but de redynamiser le centre-ville, ramener un petit peu les personnes qui vivent plutôt en périphérie dans le centre."

**ÉLUE À L'URBANISME**

**NON!**

Ilôt presbytère en danger !!! Aidez-nous à sauver le quartier centre !!! Non à sa démolition

COLLECTIF D'HABITANTES PRESBYTÈRE SANGONIS

### Saint-André-de-Sangonis

#### Castries

##### Un projet en cours. La Calade : créer du collectif dans le pavillonnaire



- +** Construction d'un petit collectif (R+2) à la place une villa
- Projet mixte : 21 logements locatifs sociaux, 33 en accession libre
- Un projet contesté par les habitant.e.s et les usager.ère.s du parc voisin pour :
  - ★ La forme urbaine : un petit collectif
  - ★ L'atteinte à la nature
  - ★ La peur de l'autre

La peur de l'autre

Accepter la forme urbaine et / ou accepter l'autre ?

"Il y a une vraie peur de ce que ça peut attirer"

HABITANTE

#### Castries

##### Villemagne, un gisement foncier "inexploitable" ?



- +** De grandes parcelles faiblement bâties
- - Risque incendie
  - Infrastructure saturée
  - Localisation excentrée
  - Dépendance à la voiture

Le risque incendie, un argument pour préserver un "petit paradis" pour certains ?

#### Saint-André-de-Sangonis

Les seules maisons qu'on pouvait s'acheter, c'était des maisons de village en centre-ville [...] Donc l'idée, c'est de vendre cette maison, de rembourser le prêt et d'en refaire un autre.

JEUNE PROPRIÉTAIRE, HABITANTE DU CENTRE-VILLE

### Un risque de gentrification ?





# Vers un urbanisme sobre et solidaire : changer de modèle d'aménagement

Face aux enjeux de sobriété foncière et de logement pour toutes et tous :  
**REPENSONS L'URBANISME !**

Tirons les leçons et  
**PASSONS À L'ACTION !**



**2 SOBRE ET SOLIDAIRE**



**Penser autrement pour agir autrement**

**LES TEMPORALITÉS**

Penser le long terme

DE QUOI HÉRITONS NOUS ?

COMMENT HABITERONS-NOUS DEMAIN ?

QUE LAISSERONS-NOUS À NOS ENFANTS ?

**LES TERRITOIRES**

Partir des dynamiques territoriales pour adapter l'action

**LES GENS**

Prendre en compte les existences, les usages et les engagements citoyens



COMMENT PENSER LES LIENS ET COMPLÉMENTARITÉS ENTRE LES TERRITOIRES ?

COMMENT S'INSCRIRE DANS LES DYNAMIQUES DES TERRITOIRES ?

DU CHEZ SOI À LA VILLE, COMMENT ARTICULER LES DIFFÉRENTES ÉCHELLES ?

COMMENT PENSER LES TRAJECTOIRES ?

COMMENT PRENDRE EN COMPTE LES FRAGILITÉS ?

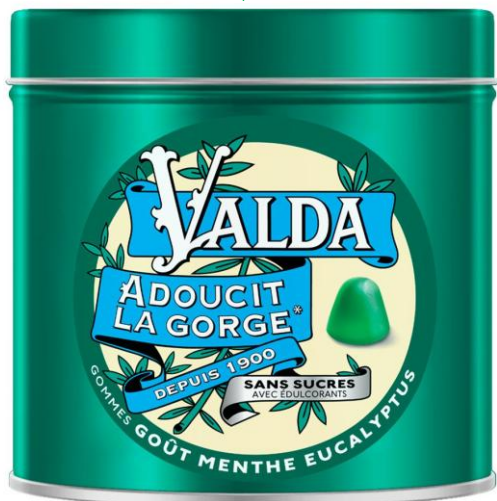
COMMENT CO-CONSTRUIRE AVEC LES HABITANT.ES ?



FACE À LA TENSION ENTRE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET BESOINS EN LOGEMENT, S'ADAPTER NE SUFFIT PLUS.  
IL FAUT DÉSORMAIS INVENTER UN NOUVEAU MODÈLE D'AMÉNAGEMENT

# « Renverser le regard » : passer du ZAN à une approche VALDA

*attentive aux Vivants, aux Attachements, aux Lieux, à la Démocratie... pour Aménager*



- Sortir du vocabulaire productiviste pour penser l'habiter et les territoires dans leur épaisseur
- Partir des trajectoires et des existences pour agir = sortir de l'urbanisme d'opportunité pour penser le temps long du territoire
- Penser les interfaces rural / urbain, et humain / non-humain
- Partir des territoires pour penser la densification

# Densifier qualitativement, c'est identifier la qualité des espaces et les besoins

## 2 LA DENSIFICATION, OUI MAIS PAS PARTOUT !



L'autoroute

Les zones proches de l'autoroute ne sont pas densifiables en raison de :

- Nuisances sonores
- Pollutions



La future ligne à grande vitesse

Les zones bordant l'autoroute ne sont pas densifiables en raison de :

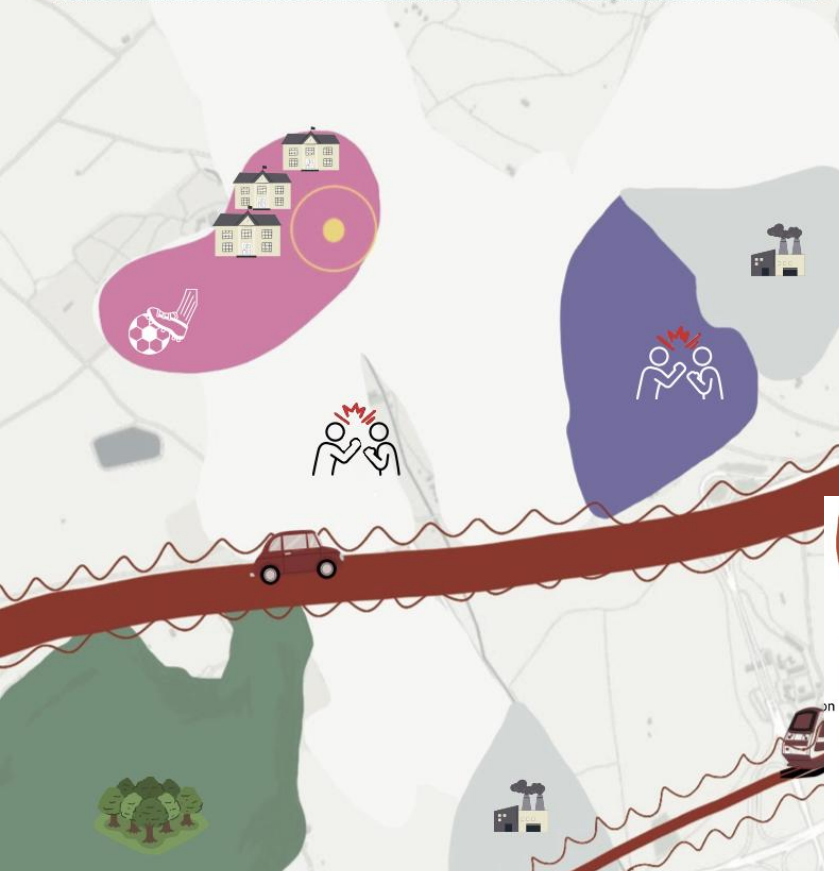
- Nuisances sonores



Coteaux

Les zones dans les coteaux de Pousan ne sont pas densifiables en raison de :

- Qualités paysagères
- Périmètres de protection environnementale



## 1 OBSERVER IDENTIFIER LES POTENTIELS

✳ Analyser les formes urbaines : tous les tissus pavillonnaires ne sont pas densifiables de la même manière

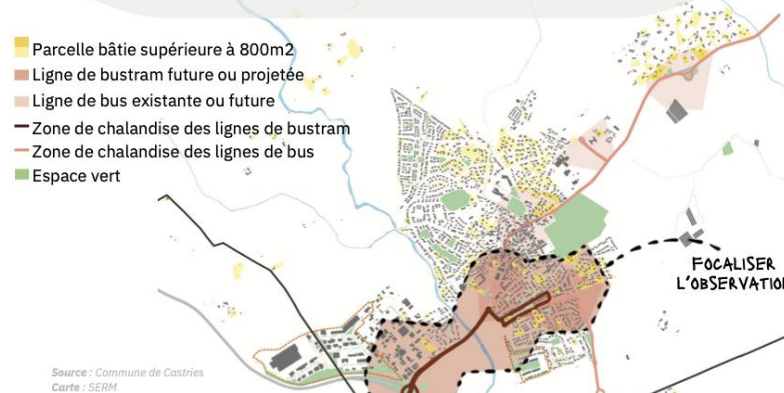


**Potentiel :** division de grande maison / second logement  
**Freins :** accès secours, stationnement, conflits de vis-à-vis, perte de végétation

**Potentiel :** dents creuses ponctuelles, maisons groupées très encadrées  
**Freins :** stationnement sur voirie, gabarits très sensibles

**Potentiel :** surélévation, division interne, réhabilitation, comblement de vides  
**Freins :** copropriétés, coûts de réhabilitation, contraintes patrimoniales

✳ Cibler les tissus proches des transports et services : concentrer l'effort sur les tissus d'habitat individuel proches des services et des transports en adaptant le PLU/PLUi.



Source : Commune de Castries  
Carte : SERM

## 3 TROIS "PÉPITES" À VALORISER DIFFÉREMMENT



- FREINS**
- Image négative de la friche : le stigmata
  - Multiplicité des propriétaires
  - PLU contraignant : zone tourisme
  - Risques naturels (argile et incendie)
  - Zone naturelle à proximité

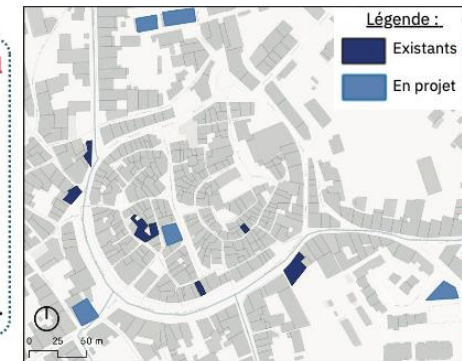
### OPPORTUNITÉS

- VALORISER UN GISEMENT FONCIER POUR UN NOUVEAU PROJET
- Reconstruire la ville sur la ville
- Réhabilitation avec changement de destination
- Préhension possible
- Investisseur privé ou public
- Opportunité de densification de l'occupation bâtie

## 3 DES PÉRIMÈTRES D'OPPORTUNITÉS POUR UNE DENSIFICATION RAISONNÉE

### I. DES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CENTRE ANCIEN

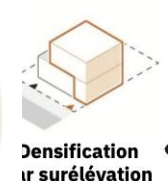
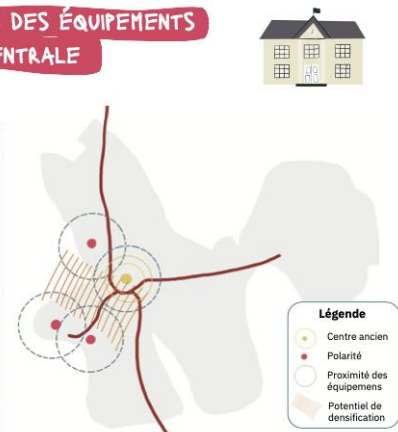
Pousan dispose d'un **potentiel** important de mobilisation de son **centre ancien**. La **réhabilitation du bâti existant**, notamment avec les immeubles **vacants** ou **sous-occupés**, pourrait permettre de **renforcer l'attractivité du cœur de la ville** tout en répondant aux **besoins en logements sociaux**.



Source : Vue aérienne, Google Earth

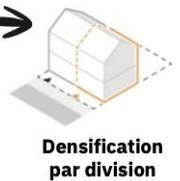
### II. DENSIFIER AUX ABORDS DES ÉQUIPEMENTS DANS LA ZONE PÉRI-CENTRALE

Les services et équipements sont un **atout de la commune**.  
 → Les abords de ces polarités sont des secteurs prioritaires de densification.  
 → Densifier permettra de renforcer les polarités et d'améliorer l'accès aux aménités.



Densification par surélévation

Deux modes de densification



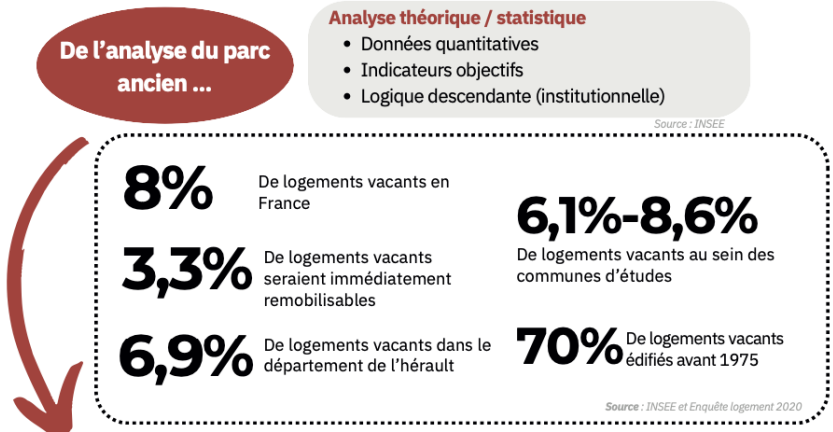
Densification par division

Source : Studio CAP, Sébastien Ramora

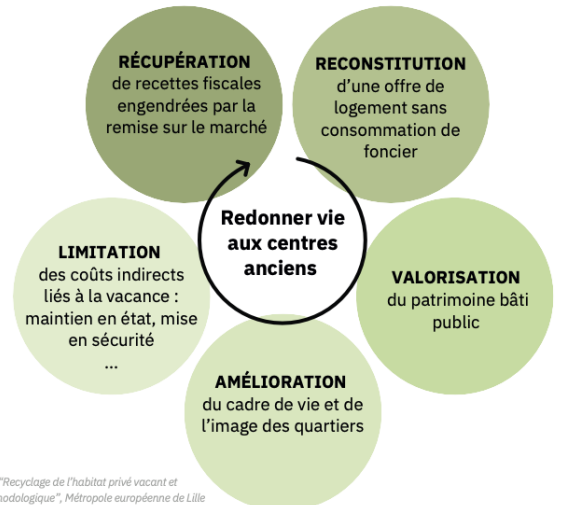
# Renouveler les centres anciens : un héritage à habiter

PASSONS À L'ACTION !  
APPROCHE URBAINE

## 1 LE PARC ANCIEN VACANT : UNE RESSOURCE STRATÉGIQUE

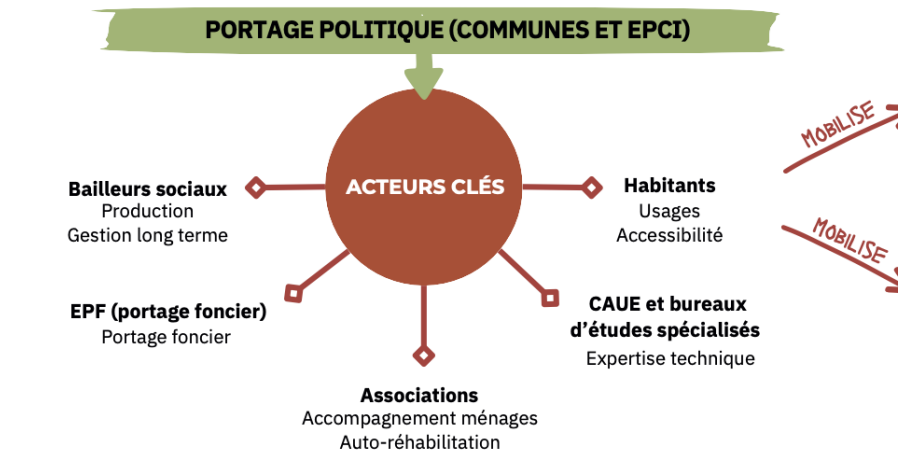


### DU PARC AU QUARTIER : 5 ENJEUX DE RESORPTION DE LA VACANCE



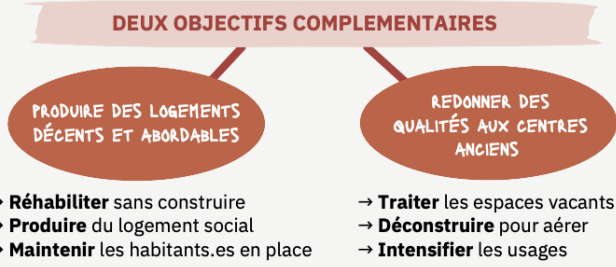
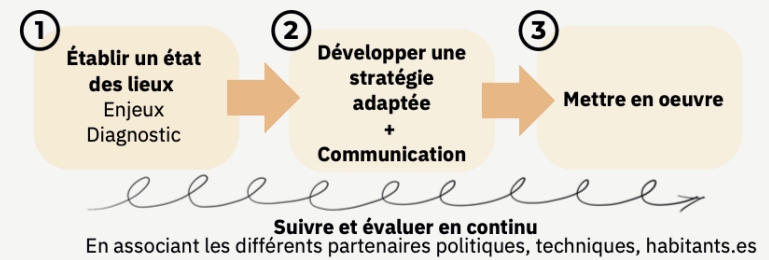
Source : Adapté de "Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé, guide méthodologique", Métropole européenne de Lille

## 2 MOBILISER LES OUTILS PUBLICS ET DIVERSIFIER LES ACTEURS

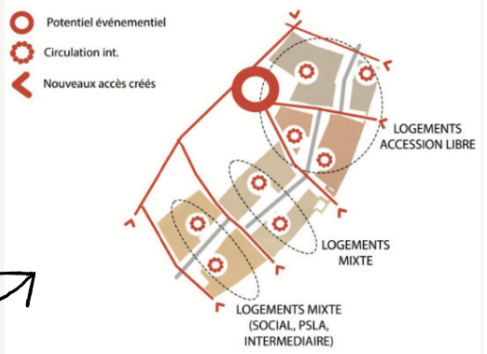


- DISPOSITIFS NATIONAUX STRUCTURANTS**
- Action Cœur de Ville / Petites Villes de Demain
  - Plan National de Lutte contre les Logements Vacants (2020)
  - Politiques de rénovation et d'habitat indigne (ANAH)
- DES OUTILS ANCIENS MAIS TOUJOURS MOBILISÉS**
- Taxe sur les logements vacants
  - OPAH, ORT, permis de louer
  - Aides à la réhabilitation et à la remise sur le marché

## 3 RÉ-HABITER LES HÉRITAGES : VERS DES PROJETS PARTAGÉS POUR LES CENTRES ANCIENS



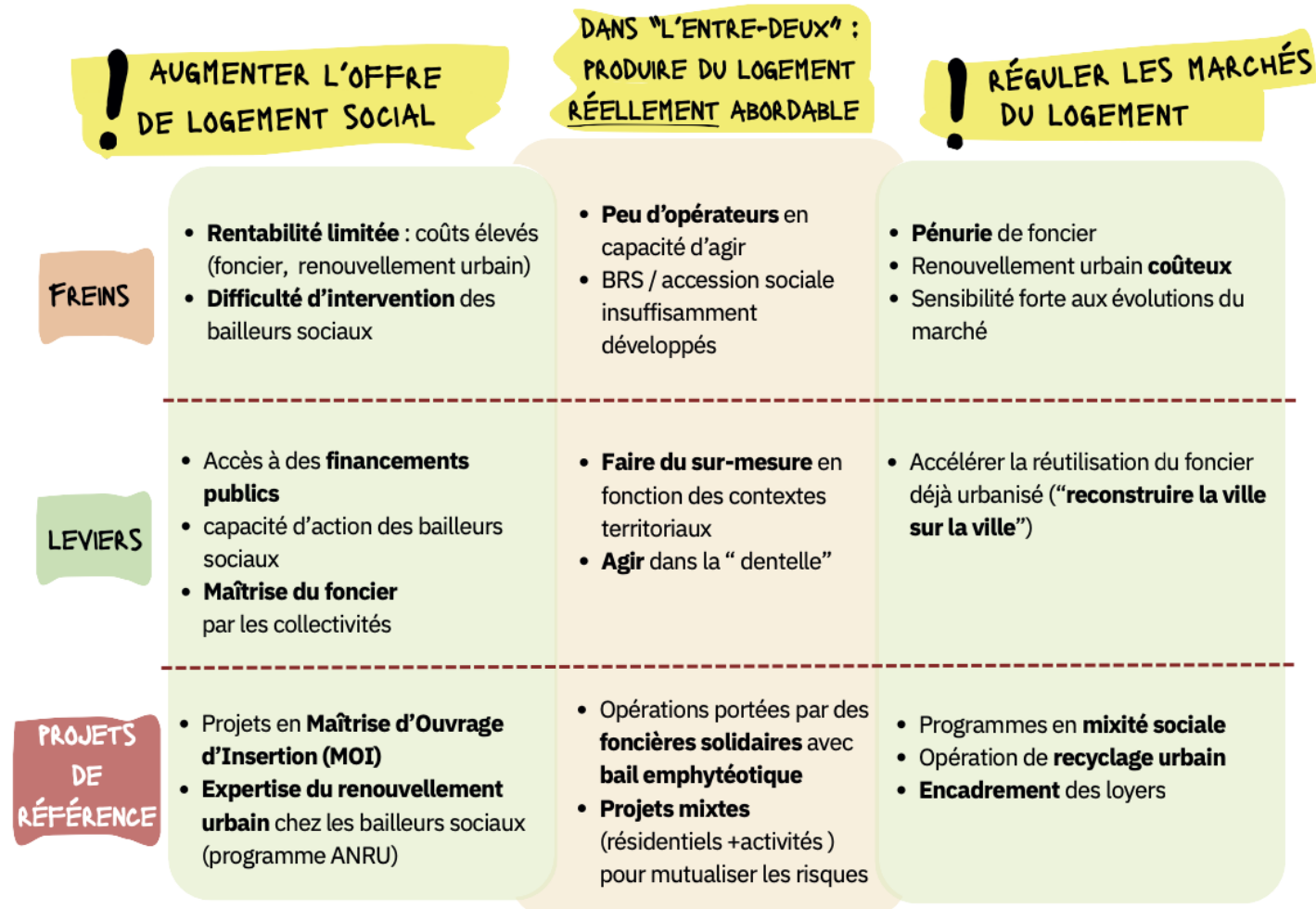
### "RÉVÉLER LA MÉMOIRE BÂTIE" PROJET DE LIBERTAD ZAMORA : CONCOURS D'IDÉES POUR LE CENTRE DE SAINT-ANDRÉ



- Dans le cœur du centre ancien...**
- Travailler avec la trame parcellaire existante
  - Introduire la lumière, la porosité et les communs
  - Garder ce qui est en état
  - Démolition partielle de structures dégradées

# Vers de nouveaux modèles d'aménagement...

## Mais que fait l'État ?



# Vers de nouveaux modèles d'aménagement...

## Émergence d'alternatives

### INTENSIFIER LA VIE SOCIALE



Des espaces collectifs mutualisés  
= plus de solidarité  
= une meilleure optimisation du foncier

PENSER LES COMMUNS RÉSIDENTIELS

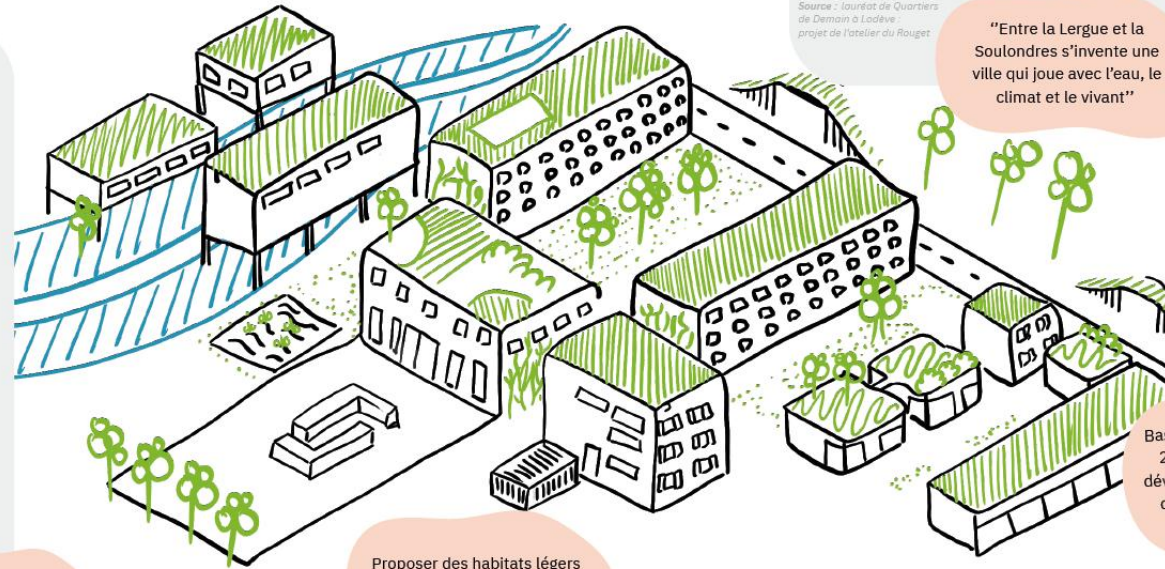
Espace de respiration et de convivialité



îlot piéton

Lieux de rencontre

Source : concours d'idée centre ancien SAS, Libertad Zamora Puentes - 2023



Proposer des habitats légers modulaires et réversibles sur des friches agricoles

La ville de **Castries** encourage l'installation de viticulteurs et d'agriculteurs pour **contrer l'étalement urbain, éviter le grignotage** des terres agricoles, **préserv**er et **valoriser** ces patrimoines. Elle vise à améliorer les conditions de vie et de travail des agriculteurs.

### INVENTER DE NOUVELLES RELATIONS ENTRE L'URBAIN ET LE RURAL



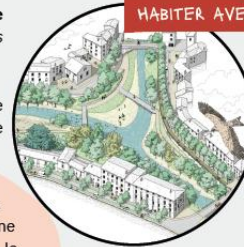
Inventer un **habitat adaptable, réversible** qui puisse faire face aux aléas (Les zones inondables).

La théorie de la "**Ville éponge**" est illustrée ici par le projet lauréat du programme "Quartiers de demain" (atelier du Rouget) :

Source : lauréat de Quartiers de Demain à Lodève, projet de l'atelier du Rouget

"Entre la Lergue et la Soulondres s'invente une ville qui joue avec l'eau, le climat et le vivant"

### HABITER AVEC LE VIVANT



### ÊTRE ACTEUR DE SON HABITAT



Basée à Montpellier et active depuis 2008, l'association **éCOhabitons** développe dans l'Hérault des projets d'habitat participatif écologique et solidaire

Le projet de **l'îlot Vert de la Soulondres** à Lodève se distingue par son organisation collective, combinant **logements privés** et **espaces mutualisés**, pour favoriser la vie en communauté. Il fédère des citoyens autour d'un **mode de vie collectif** fondé sur le **partage des ressources** et l'**entraide**.