

DOSSIER

## Logement : la Métropole s'engage

450 000 habitants vivent aujourd'hui dans la métropole rejoints, chaque année, par 4 300 personnes supplémentaires. Une population en forte croissance qu'il convient de loger dans les meilleures conditions. Pour assurer cette mission, Montpellier Méditerranée Métropole mène une politique audacieuse en faveur du logement. Elle construit, rénove et innove dans ses 31 communes. L'objectif ? Que chacun puisse trouver un toit en fonction de ses besoins, en prenant soin de limiter la progression de l'étalement urbain sur les espaces naturels. Tour d'horizon des différents engagements de la Métropole en faveur du logement.

Poursuivre la construction de 5000 logements neufs par an jusqu'en 2018, c'est l'objectif ambitieux fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 de Montpellier Méditerranée Métropole. Pour y parvenir, la collectivité a plusieurs leviers d'actions à sa disposition, dont une politique foncière volontariste. Ainsi 6000 logements ont été mis en chantier l'an dernier, dont une partie implantée dans des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) mises en place par les communes ou la Métropole. « La production de logements neufs doit rester soutenue pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique de notre territoire et pour favoriser une détente globale du marché du logement, explique Noël Segura, vice-président au logement. En contrepartie, la Métropole s'engage, au travers de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et de sa politique d'aménagement durable du territoire, à construire de manière réfléchie, en consommant moins d'espace et en l'utilisant mieux. »

### Diversifier l'offre de logement

L'action métropolitaine ne se limite pas à la création de logements. Elle répond aussi aux besoins spécifiques des habitants avec la construction de logements étudiants, de résidences pour les jeunes actifs, les seniors, les personnes et les familles en difficulté. « Nous veillons aussi à une répartition géographique équitable de l'offre en matière de logement entre Montpellier et les communes alentour, tout en limitant l'effet de l'étalement urbain et en poursuivant notre engagement dans la lutte contre la précarité énergétique, poursuit Noël Segura. Le principal défi que nous devons relever avec les 31 communes, est la production d'un habitat accessible au plus grand nombre. » C'est pourquoi la Métropole, confrontée à un phénomène d'évasion résidentielle, encourage les projets d'accession aidée à la propriété, en proposant des prix abordables. Faute de trouver des logements correspondant à leurs capacités financières, certains habitants, en particulier les jeunes ménages, sont dans l'obligation d'aller habiter en dehors de la métropole. Pour les personnes les plus modestes, des efforts sont réalisés avec la construction

5 000

C'est le nombre de logements neufs à construire sur le territoire de la métropole par an.

10 000

c'est le nombre d'emplois créés ou maintenus dans le BTP, chaque année, par les constructions neuves.

71%

C'est la part des ménages de la métropole éligibles au logement social.

de logements sociaux. La Métropole fixe à 30% la part de biens à caractère social à produire dans les constructions neuves. Cela représente 1500 nouveaux logements sociaux par an. Un rythme qui doit permettre à la métropole d'atteindre le taux de 25% requis par la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain) à l'horizon 2025. Même si l'ensemble des communes ne satisfait pas encore à cet objectif, nombre d'entre elles s'activent pour rattraper leur retard à l'image, par exemple, de Saint Jean de Védas.

### Plus de transparence

Afin de garantir la transparence dans l'attribution des logements sociaux et la gestion des demandes locatives, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été créée en juillet dernier. Coprésidée par le préfet de l'Hérault et le président de Montpellier Méditerranée Métropole,

« Vers une plus grande transparence dans l'attribution et la gestion des logements sociaux »



NOËL SEGURA,  
vice-président au logement

également président d'ACM Habitat, elle est aussi composée des maires de la métropole, de professionnels du secteur et du monde associatif. Cette instance doit élaborer un dispositif de gestion commun des demandes locatives, qui permettra d'obtenir, à terme, une liste unique de demandeurs. « Des gages pour plus d'équité et aller vers plus de transparence dans l'attribution et la gestion des logements sociaux », conclut Noël Segura.

## CONSTRUIRE

# Un logement pour tous

L'augmentation des prix et le déficit de logements abordables sur le territoire ne permettent pas à tous les habitants de se loger dans des conditions acceptables. La Métropole prend soin de diversifier l'offre de logements existants, notamment en direction des foyers modestes. Elle propose plusieurs solutions en collaboration avec les professionnels du secteur.

Dans la métropole, 71% des ménages sont éligibles au logement social dont 31% au Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), proposant les loyers les plus bas. De plus, chaque année, le nombre de demandeurs s'accroît. Malgré près de 3000 attributions annuelles, 22000 demandes sont, à ce jour, toujours en attente auprès des différents bailleurs sociaux, dont 16000 chez ACM Habitat. Afin de faire face à cette situation urgente et à la précarisation des demandeurs, Montpellier Méditerranée Métropole prévoit une part élevée de logements sociaux dans tous les nouveaux programmes de construction. L'objectif est de passer de 17% à 25% sur l'ensemble du territoire à l'horizon 2025.

### Une politique volontariste

Près de 6 millions d'euros d'aides ont été attribuées par la Métropole, l'an dernier, aux bailleurs sociaux pour la construction de nouveaux logements. Compte tenu du niveau de revenus des ménages bénéficiaires, il s'agit principalement de biens locatifs aux loyers les plus abordables. Parallèlement, les bailleurs sociaux bénéficient également de garanties d'emprunts à hauteur de 195 millions d'euros en provenance de la Métropole. Cette politique de construction volontariste a des effets bénéfiques sur l'économie locale. Chaque année, 175 millions sont générés par les constructions neuves et les gros travaux des bailleurs sociaux, soit l'équivalent de 4400 emplois directs et indirects dans le BTP.

### Rechercher la mixité

La Métropole construit, mais pas à n'importe quel prix. Afin de ne pas contribuer à la concentration de populations en difficultés sociales et économiques dans les mêmes quartiers, des efforts ont été entrepris pour organiser une répartition plus équilibrée des différentes offres de logements. Entre 2010 et 2015, 51% des nouveaux programmes de logements sociaux ont, par exemple, été construits dans les communes, en dehors de Montpellier, contre seulement 34% entre 2006 et 2009.

### SAINT GEORGES D'ORQUES Des logements aidés pour les seniors

D'ici la fin de l'année, la réhabilitation de l'ancienne école de la ville s'achèvera. Cette dernière comprendra vingt-deux logements, dont dix-huit réservés à des personnes du troisième et quatrième âge, toujours autonomes. Ces biens sont spécifiquement aménagés pour répondre aux besoins des seniors. « Bien souvent, les programmes de logement sociaux ne sont pas pensés pour les personnes âgées », explique Jean-François Audrin, maire de Saint Georges d'Orques. « Grâce à cette opération nous maintiendrons des anciens Saint Georgiens au cœur du village tout en préservant un lieu historique de la commune. »



Trois exemples de programmes de logements sociaux : à Beaulieu, dans l'ancienne cave coopérative (à gauche), au Crès (en haut à droite) et à Saint Georges d'Orques (en bas à droite).

Toutefois, la ville centre concentre encore 85% de l'offre locative sociale de la métropole. L'autre problématique concerne la mixité sociale dans les nouveaux quartiers. La Métropole travaille en amont afin d'intégrer au mieux cette donnée dans sa stratégie d'aménagement du territoire. Le quartier des Grisettes à Montpellier est, par exemple, un modèle du genre. Il accueille un tiers de logements sociaux, un tiers de logements en accession aidée (réservés aux ménages aux revenus modestes) à la propriété et un tiers en accession libre (ouverts à tous les particuliers). Un brassage de populations aux horizons différents, source d'une meilleure cohésion sociale.

## 6 millions d'euros

c'est le montant des aides attribuées, en 2015, par Montpellier Méditerranée Métropole pour la réalisation de logements locatifs sociaux, dont 2,7 millions d'euros de crédits délégués de l'État et 3,3 millions d'euros sur ses fonds propres.

## À CHAQUE SITUATION, UN LOGEMENT ADAPTÉ

En complément de l'offre classique de logements sociaux, la Métropole propose des solutions à chaque étape de la vie. Étudiants, jeunes actifs, personnes âgées ou en insertion, tout le monde y trouve son compte. Tour d'horizon de quelques-unes de ces réalisations.

### • BAILLARGUES -

#### Foyer de jeunes travailleurs

120 jeunes, suivant un cursus scolaire en alternance, vivent dans ce foyer destiné aux Compagnons du Devoir. Un centre de formation, un espace de restauration et un lieu d'accueil font également partie du projet.

Coût: 4,9 millions d'euros

Implication de la Métropole: délivrance d'agrèments<sup>(1)</sup>, subvention sur fonds propres de 405 000 euros et garantie d'emprunts à 75%.

### • MONTPELLIER - Résidence étudiante «La Colombière II»

181 logements composeront cette résidence, située route de Ganges, qui ouvrira ses portes cette année. Sous conditions de ressources, le CROUS propose plusieurs formules d'hébergement aux étudiants, des chambres simples aux T2, à partir de 274 euros par mois.

Coût: 9,1 millions d'euros

Implication de la Métropole: délivrance d'agrèments<sup>(1)</sup> et garantie d'emprunts à 75%.

### • MONTPELLIER -

#### Résidence sociale «Le Ponant»

Acquisition et amélioration, par l'association Gammes, d'un immeuble de 47 logements inauguré en février dernier, pour y héberger temporairement des personnes et des familles en difficulté.

Coût: 2,6 millions d'euros

Implication de la Métropole: délivrance d'agrèments<sup>(1)</sup>, subvention de 260 000 euros et garantie des emprunts à hauteur de 75%.

### • COURNONTERRAL -

#### Des logements en location - accession

Dans le lotissement «Les Jardins d'Hélios», 31 logements en accession-location permettront à des ménages, aux revenus modestes, d'acquiescer le bien qu'ils occupent à des conditions avantageuses.

Coût: 4,2 millions d'euros

Implications de la Métropole: délivrance d'agrèments<sup>(2)</sup> et garantie d'emprunts à 100%.

<sup>(1)</sup> ouvrant droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).  
<sup>(2)</sup> ouvrant droit aux aides fiscales de l'État.

RÉNOVER

# Impulser un nouvel élan

En matière de logement, la Métropole ne se contente pas de piloter et d'accompagner les constructions neuves sur son territoire. La collectivité joue également un rôle de premier plan dans la réhabilitation des logements anciens et la rénovation urbaine.



Le Grand Mail à la Mosson est au cœur du chantier de rénovation urbaine à Montpellier.

Après un premier volet d'aménagements réalisés entre 2007 et 2013, c'est une nouvelle phase de rénovation urbaine qui s'ouvre pour le quartier de la Mosson à Montpellier. Identifié par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) comme quartier d'intérêt national, il va bénéficier de nouvelles actions en lien étroit avec le Contrat

président de Montpellier Méditerranée Métropole et maire de la Ville de Montpellier. *Il s'agit de redonner un nouveau souffle à ce quartier, qui concentre une population économiquement fragile et de nombreux bâtiments anciens et dégradés.* D'ici les deux prochaines années, plusieurs études vont être lancées, par la Métropole et la Ville de Montpellier, pour mener à bien ce projet de rénovation. Elles porteront notamment sur la possibilité de réaménager le Grand Mail de la Paillade (photo), réhabiliter certaines des copropriétés les plus dégradées ou encore de mettre en valeur le patrimoine naturel du quartier, aujourd'hui inexploité, à l'instar des rives de la Mosson ou du parc du lac des Garrigues. Autre chantier programmé en collaboration avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : la poursuite de la rénovation de la copropriété des Cévennes à Montpellier. Grâce à ces travaux d'isolation thermique, la consommation énergétique des bâtiments baissera de 65%, occasionnant près de 1 000 euros d'économies par an et par foyer.

Métropole. Pour y remédier, la collectivité va s'appuyer sur l'Observatoire des copropriétés (voir encadré). En complément, un dispositif de prévention, baptisé POPAC<sup>(1)</sup>, permettra de sensibiliser et d'accompagner les syndicats de copropriétés les plus en difficultés.

### Solidarité intercommunale

De leur côté, les communes sont confrontées à une autre problématique : la réhabilitation des logements anciens. Pour impulser une dynamique en la matière, la Métropole propose l'opération Rénover pour un habitat durable et solidaire aux propriétaires possédant un bien sur le territoire (voir page suivante).

<sup>(1)</sup> Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés.

#### Un outil de diagnostic :

#### L'OBSERVATOIRE DES COPROPRIÉTÉS

En s'appuyant sur cet observatoire, la Métropole va mesurer le niveau de dégradation des copropriétés sur l'ensemble de son territoire. 274 copropriétés de plus de cinquante logements et construites avant 1982 seront étudiées entre 2016 et 2017. Objectifs : repérer et classer les bâtiments les plus en difficultés, mais également estimer les possibilités de rénovation thermique de ces copropriétés.

## Une action en faveur de l'habitat ancien

Vous souhaitez améliorer les performances énergétiques de votre logement, l'aménager pour le rendre accessible aux personnes en perte d'autonomie ou le remettre complètement en état ? C'est le moment d'opter pour l'opération Rénover pour un habitat durable et solidaire. Elle permet aux propriétaires de bénéficier, sous conditions, d'aides financières pour rénover leur logement, s'il a été construit il y a plus de quinze ans. Dans ce cadre, la Métropole attribue chaque année 4,5 millions d'euros d'aides, dont 3 millions de crédits de l'Anah et 1,5 million sur ses fonds propres, pouvant couvrir 30 à 80% du montant des travaux. Un coup de pouce bienvenu pour la plupart des bénéficiaires : « la subvention de la Métropole prend en charge 50% du montant des travaux pour refaire l'isolation complète de mes deux appartements, témoigne Régine Ameur, une propriétaire montpelliéraine. Sans cette aide, je n'aurais pas eu les moyens de faire ces travaux. À la fin du chantier, je prévois de louer ces appartements qui étaient inoccupés depuis plusieurs années. » Un constat partagé par

Danielle Carmona, propriétaire à Juvignac : « Je ressens une très nette différence. Je n'ai plus besoin de chauffer autant qu'avant. Entre juillet et décembre dernier, j'ai économisé environ 400 euros sur ma facture de gaz ! » Pour accompagner les bénéficiaires dans toutes les démarches, du dépôt de dossier de demande de subventions jusqu'à la livraison du chantier en passant par des conseils avisés sur les travaux à réaliser, la Métropole mandate l'agence Urbanis.



Avec l'opération Rénover pour un habitat durable et solidaire 30 à 80% du montant des travaux peuvent être pris en charge.

“ Redonner un nouveau souffle à la Mosson ”



PHILIPPE SAUREL, président de Montpellier Méditerranée Métropole

de Ville de la Métropole. Ce dernier a pour objectif d'insuffler plus de cohésion sociale et de dynamisme économique sur le territoire, de créer plus de mixité et d'améliorer le cadre de vie. « Il y a une problématique majeure de la ville, c'est le dossier de la rénovation urbaine de la Mosson, dont je souhaite m'occuper personnellement car il est complexe, a déclaré Philippe Saurel,

### Réduire la précarité énergétique

Une étude statistique, réalisée en 2012 par l'ANAH, montre que, dans la métropole de Montpellier, 27% des copropriétés sont potentiellement fragiles. La résorption de l'habitat privé indigne et la lutte contre la précarité énergétique font partie des grandes priorités de Montpellier Méditerranée

## + PRATIQUE

### L'OPÉRATION RÉNOVER POUR UN HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE

#### POUR QUI ?

Les propriétaires occupant leur logement et les propriétaires bailleurs.

#### SOUS QUELLES CONDITIONS ?

Le logement doit être situé dans l'une des 31 communes de la Métropole, construit depuis plus de quinze ans et occupé, à titre de résidence principale, une fois les travaux terminés. Selon le statut des propriétaires (occupants ou bailleurs) peuvent s'appliquer des conditions spécifiques.

#### QUELS TRAVAUX ?

Pour faire des économies d'énergie (changement des menuiseries, isolation des murs, isolation de la toiture, installation d'un système de chauffage performant), adapter le logement au handicap et à la perte d'autonomie (installation d'un monte-escalier, adaptation de la salle de bain) ou une réhabilitation complète (restructuration complète d'un immeuble ou transformation d'un local en logement).

#### QUELLES AIDES ?

De 30 à 80% du montant des travaux.

#### OÙ SE RENSEIGNER ?

Renseignements et accompagnement gratuits à l'agence Urbanis (Tél. 04 67 64 70 72), auprès d'une équipe de professionnels mandatée par Montpellier Méditerranée Métropole.

510 

c'est le nombre de logements privés rénovés, en 2015, grâce aux aides attribuées par la Métropole, dont 201 ont bénéficié d'une prime à la rénovation énergétique.



Parc Marianne à Montpellier est un quartier d'habitation durable, alliant espaces verts et production d'énergie renouvelable.

## INNOVER Habiter autrement

Aujourd'hui, de nouveaux quartiers d'habitations sortent de terre dans les 31 communes de la métropole. Nombre de ces réalisations sont innovantes, tant en termes d'esthétique, de développement durable que de cohésion sociale. Zoom sur ces logements pas comme les autres.

### Construire à plusieurs

« Malgré des prix en-dessous du marché, le principal avantage n'est pas financier. C'est plutôt le fait de connaître déjà ses voisins avant même d'habiter dans le même immeuble, plaisante d'emblée Stephan Delon de l'association du Mas Cobado. Plusieurs personnes d'horizons différents se sont regroupées au sein de cette structure pour concevoir, financer et réaliser un projet d'habitat participatif sur le quartier des Grisettes à Montpellier. « Ce sont les aspects innovants et militants du projet qui m'ont immédiatement séduit, mais également l'intérêt de mener à bien une réalisation collective », poursuit Stephan Delon.

Un projet de longue haleine, initié en 2012, dont les travaux se terminent en juin. Vingt-trois logements indépendants, dont cinq à caractère social, sont répartis dans deux immeubles, avec la particularité de disposer d'espaces partagés : des chambres d'amis, une salle de convivialité, une buanderie et des espaces extérieurs. L'habitat participatif est très en vogue dans la métropole : à Prades-le-Lez, par exemple, avec le Groupe Hérissons et son projet d'habitat groupé, écologique et auto-construit et, à Montpellier, avec l'association ClémentCité et une possible implantation en bordure de l'Écusson.

### “ Faire cohabiter les générations ”

Pierre Bonnal • maire du Crès

« La mixité sociale n'est pas qu'une question de niveaux de revenus mais aussi d'âges et d'échanges entre les plus âgés et les plus jeunes. C'est l'option que nous avons choisie au Crès pour la résidence Athena, en construction dans le quartier Domitia, et située à quelques encablures de l'Agora, la nouvelle salle de spectacle de la commune. Elle se compose de 90 appartements en locatif aidé, dont dix-huit destinés aux seniors et d'autres à des étudiants et à des jeunes actifs. Ce projet est conçu pour accueillir toutes les générations, qu'elles vivent ensemble et s'entraident au quotidien. L'arrivée des premiers locataires est prévue en 2017. »



La résidence Athena ouvrira ses portes en 2017 à des seniors, des étudiants et des jeunes actifs.

© DR



Jean-Marc Lussert, maire de Prades-le-Lez, est attentif aux prestations écologiques des futurs quartiers en construction dans sa commune.

### “ Un éco-quartier exemplaire ”

Jean-Marc Lussert • maire de Prades-le-Lez

« En décembre dernier, le quartier Coste-Rousse, en cours de construction à Prades-le-Lez, a reçu le diplôme « Engagé dans la labellisation » dans le cadre du label national ÉcoQuartier 2015, au même titre que 24 autres projets en France. Il marche sur les traces du quartier voisin de Viala-est (87 logements) à Prades-le-Lez, au sein duquel habitent désormais 230 habitants, et labellisé un an plus tôt. Dans ce quartier se trouve le programme « Les Pierres de Viala » (photo) où des logements sociaux cohabitent avec des biens en accession à la propriété. En plus d'une architecture moderne, les bâtiments ont été construits avec des matériaux naturels, notamment du bois et des pierres locales. Grâce à ces éco-quartiers, nous répondons à l'accroissement des besoins en logements de la commune tout en veillant à préserver l'environnement et à limiter l'étalement urbain. »

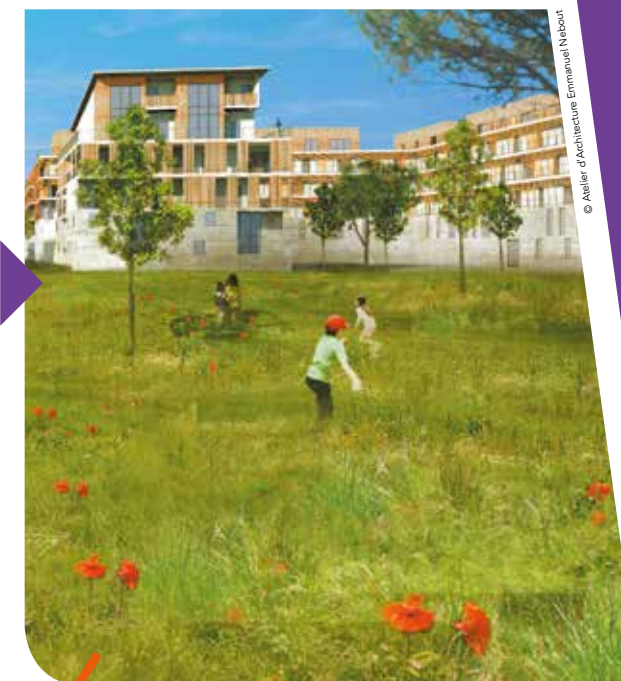
### “ Des services innovants pour les seniors ”

Jean-Pierre Grand • sénateur-maire de Castelnaud-le-Lez

« À Castelnaud-le-Lez, le futur quartier Eurêka, qui mêlera logements, activités tertiaires et commerces, offrira des services innovants à ses habitants, et particulièrement aux seniors. Il s'agit d'un véritable quartier du XXI<sup>e</sup> siècle et remarquable à plusieurs titres : par la volonté de créer un lieu de vie intergénérationnel avec des établissements d'accueil pour les plus anciens et par l'entière connexion au numérique de ce futur quartier. Parmi les services mis en place pour les seniors, on trouvera, entre autres, un service de téléassistance, un pilulier connecté pour rappeler les prises de médicaments ou encore une plateforme d'experts médicaux pour un accompagnement quotidien. Un réseau social de proximité, doté d'une conciergerie 2.0 pour faire ses achats en ligne et être livré à domicile, fait aussi partie du projet. »

### Parc Marianne : des logements écolos

Construit autour des sept hectares boisés du parc Georges Charpak et traversé par la rivière La Lironde, Parc Marianne à Montpellier allie harmonieusement la ville et la nature. Les 2500 logements de ce quartier sont conçus pour optimiser au maximum leur consommation énergétique. Équipés de panneaux solaires pour produire de l'eau chaude, d'installations photovoltaïques pour l'apport d'électricité et alimenté par un réseau de chauffage urbain à base d'énergie renouvelable, ils sont de véritables modèles en matière de développement durable.



11 hectares seront dédiés à un verger, au maraîchage et à des bassins hydrauliques végétalisés.



Retrouvez le reportage consacré au dossier du mois sur [montpellier3m.fr/logement](http://montpellier3m.fr/logement)