



**CO'giter**

# Un Plan d'urgence pour le logement

Le constat est national. La France fait face à une double crise de la demande et de l'offre de logements. Montpellier et sa métropole sont touchées. Les logements abordables manquent. La démographie extrêmement dynamique du territoire (+ 1,8 % par an) et sa fragilité sociale renforcent ici les difficultés rencontrées dans toutes les grandes villes du pays. Devant ce constat, la Métropole engage des moyens financiers sans précédent. Objectif : répondre à cette crise, qui touche de nombreux habitants du territoire, en proposant différentes solutions de logement. Présentation des principales mesures.

**100**

**MILLIONS**  
D'EUROS MOBILISÉS  
pour le Plan urgence  
logement décliné  
en 13 mesures votées  
par le conseil de Métropole  
le 11 juillet.

# « Une mobilisation sans précédent »

Le plan d'urgence logement, qui place Montpellier et sa Métropole au troisième rang national sur l'aide à la politique du logement, a été voté à l'unanimité par le conseil de Métropole le 11 juillet. Interview de son président, Michaël Delafosse.

## Quelle est la situation du logement ?

**Michaël Delafosse :** Aujourd'hui, dans notre métropole, si vous ne disposez pas d'un apport personnel important, vous ne pouvez pas acheter. Si vous êtes fonctionnaire de catégorie C, vous avez beaucoup de mal à louer... La tension est très forte. Cela nous oblige. Comment se loger quand l'offre se raréfie et que les prix s'envolent ? Nous devons être en capacité de répondre à cette crise.

## Cette crise est nationale ?

**M.D. :** Elle est plus sévère chez nous. Les besoins sont grandissants en raison de notre forte croissance démographique. De nombreux ménages ont des revenus modestes ou sont en situation de précarité : 19 % sont sous le seuil de pauvreté dans la Métropole, 26 % à Montpellier contre 14 % en France.

## Comment la Métropole peut-elle agir ?

**M.D. :** La Métropole est un des financeurs du logement. Elle a déjà investi ces dernières années pour que chacun puisse se loger dignement. Mais, face à cette crise de plus en plus aiguë, nous passons à la vitesse supérieure. Alors que les budgets nationaux sur l'aide au logement diminuent, nous nous engageons dans un plan sans précédent de 100 millions d'euros pour débloquer la construction et favoriser le logement pour tous. Nous activons toutes les dispositions et expérimentations législatives possibles.

## Allez-vous accélérer la construction ?

**M.D. :** Nous allons poursuivre notre mobilisation pour le logement lancée en 2022 avec Altemed. L'objectif est de créer 8 000 nouveaux logements neufs sur les deux prochaines années au sein de ZAC. Nous construisons, mais pas n'importe où. Avec le nouveau PLUi Climat, nous travaillons à limiter au maximum l'urbanisation à la parcelle. Nous construisons pour les Montpelliérains, pas pour les investisseurs. Pour cela, nous avons notamment mis en place, grâce au nouvel Organisme de foncier solidaire (OFS) métropolitain, le Bail réel solidaire (voir page 14) qui permet de devenir propriétaire à des prix abordables, sans la possibilité de faire de plus-value. 50 % de

la production neuve de logements est désormais réservée à l'accession à la propriété. Pour lutter contre l'envol des prix d'achat, nous avons également fixé le prix maximum du m<sup>2</sup> en ZAC à 5 500 euros.

## De nombreux ménages sont en attente d'un logement social.

**M.D. :** En effet. Nous y répondons en multipliant par cinq les subventions pour le logement social. Notre soutien aux bailleurs sociaux passe de 4 à 20 millions d'euros en 2023 et 2024 ! Nous développons l'offre pour les « travailleurs essentiels », les agents du CHU, de TaM... qui ont du mal à se loger près de leur lieu de travail. Nous travaillons également à moraliser un marché du logement qui, pendant de trop nombreuses années, a laissé se développer les marchands de sommeil.

## Comment pouvez-vous contrôler le marché locatif ?

**M.D. :** Nous nous sommes dotés d'outils pour réguler l'offre locative et protéger les conditions de vie des locataires. C'est le permis de louer (voir page 16) en place à Celleneuve depuis deux ans et que nous étendons à Figuerolles dès le mois d'octobre pour agir contre l'habitat indigne et insalubre. C'est l'encadrement des loyers qui permet aux locataires de faire valoir leur droit face aux abus de certains propriétaires (voir page 17).

## Quelles aides pour la rénovation des logements ?

**M.D. :** Nous doublons l'aide « Plan Climat » qui permet de financer des travaux de rénovation thermique (voir page 15). Elle passe de 1 300 à 2 600 euros par logement rénové. L'enjeu est aussi d'adapter les logements aux changements climatiques, de lutter contre les passoires thermiques pour réduire les dépenses énergétiques des ménages et mettre sur le marché locatif des logements rénovés. Par toutes ces mesures très volontaristes, notre plan d'urgence portera ses effets pour répondre aux besoins des habitants de la Métropole et soutiendra la filière du bâtiment.

# 20 millions d'euros pour accélérer la construction de logements sociaux



La Métropole de Montpellier annonce un plan exceptionnel pour booster la construction de logements sociaux sur le territoire, avec un fonds de 20 millions d'euros sur deux ans (2023-2024), pour accélérer les mises en chantier de logements sociaux. Soit une aide multipliée par 5 en soutien aux bailleurs sociaux dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre conclue entre l'État et la Métropole. L'aide de base pour chaque nouveau programme débloqué pourra s'accompagner de « bonus » en fonction de plusieurs critères : pour encourager, par exemple, la construction de grands logements ou les programmes privilégiant le réinvestissement urbain plutôt que l'extension urbaine (friches, logements vacants, dents creuses...).

« **Construire des logements sociaux dans la Métropole de Montpellier est une nécessité, pour permettre aux ménages modestes, mais aussi à la classe moyenne dont le budget logement fragilise le quotidien, de se loger dignement.** »

**75 %** des locataires du parc privé de la Métropole sont éligibles au logement social (contre 60 % au niveau national)

## Plan logement d'abord : 15 actions pour les plus précaires

Depuis 2018, Montpellier Méditerranée Métropole est le territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord, à la suite de sa candidature à l'appel à manifestation d'intérêt lancé par le ministère de la Cohésion des territoires. L'acte 2 de ce dispositif (2023-2027), qui vise à apporter une réponse innovante pour l'accès au logement des personnes en grande précarité, s'articule autour de 15 mesures, parmi lesquelles :

- **5 M€** pour la construction d'ici 2027 de 11 résidences sociales sur le territoire de la Métropole (de type pension de famille, foyer des jeunes travailleurs...).

### • CONSOLIDER LE BAIL D'ABORD

Développé dans le parc public, grâce à la mobilisation des bailleurs sociaux, le Bail d'abord est un dispositif phare pour l'accès direct au logement des personnes sans-abri. Plusieurs associations conventionnées proposent un accompagnement global et modulable. Objectif : élargir l'offre de logements sociaux dans le parc privé en mobilisant l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) Habitat et Humanisme.



## Loc'Avantages : louer solidaire

Réduction d'impôts, primes, subvention aux travaux : la Métropole encourage les propriétaires du parc privé à louer à des ménages modestes via le dispositif national du « conventionnement Loc'Avantages ».

**Plus d'infos : 04 67 34 71 00 – [montpellier3m.fr/louersolidaire](http://montpellier3m.fr/louersolidaire)**

# Devenir propriétaire à prix accessibles

Pour acheter à un prix abordable, la Métropole a lancé le bail réel solidaire (BRS). Un coup d'accélérateur est donné à ce dispositif phare de l'accession à la propriété : 700 logements de 30 à 50 % moins chers que le marché sont proposés en 2023 et en 2024.

## Un dispositif innovant

Le BRS dissocie le foncier du bâti. L'Organisation de Foncier solidaire financé par la Métropole achète le terrain et y fait réaliser ou réhabiliter des logements pour de futurs acquéreurs. L'OFS reste propriétaire du terrain, l'acquéreur, du bâti. Cette nouvelle façon de devenir propriétaire est ouverte à tous les ménages sous conditions de ressources définies annuellement par l'État.

## À prix accessibles

Grâce au BRS, le prix du logement peut être divisé par deux ! Quelques exemples de prix en BRS : dans la résidence Rocca Bella à Saint-Jean-de-Védas, un T2 coûte environ 113 000 euros, dans le quartier Nouveau Saint-Roch à Montpellier, un T3 coûte environ 202 000 euros et dans la ZAC le Castelet à Clapiers, un T4 coûte environ 244 000 euros...

Comme tout acquéreur, le propriétaire paye une mensualité d'emprunt à la banque pour financer l'achat de son bien, les charges de copropriété et la taxe foncière. Dans le cadre du BRS, il paye également une redevance mensuelle à l'OFS pour la location du terrain de 1,30 euro/m<sup>2</sup>.

## Les avantages du BRS

Forme d'accession à la propriété vertueuse, le BRS empêche la spéculation et offre la possibilité aux ménages modestes des 31 communes de la métropole de devenir propriétaires sur le territoire. Ce bien peut être revendu à tout moment (au prix d'acquisition actualisé) et transmis à ses héritiers. Outre l'économie réalisée sur le prix d'achat, le BRS peut permettre de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % et du prêt à taux zéro sous conditions.

## Un coup de pouce de 5 000 euros

Pour aider les ménages les plus modestes à emprunter dans le cadre d'un BRS, la Métropole leur apporte une aide exceptionnelle de 5 000 euros (un budget de 10 millions d'euros sur trois ans). Une aide à la solvabilisation bienvenue face à la hausse des taux d'emprunt.

## Du neuf et des réhabilitations

Avec le plan d'urgence logement de la Métropole, le nombre de projets en BRS croît. L'OFS mobilise 6 millions d'euros pour construire 700 logements en 2023 et 2024. Dans les ZAC, la part des logements neufs en BRS passe de 17 à 22 %. Des réhabilitations dans les centres anciens sont également prévues. Une aide dédiée de 1 million d'euros par an est apportée par la Métropole pour développer ces opérations dans les communes.

[ofs-montpellier.fr](http://ofs-montpellier.fr)



© H. Rubio

**Claudine Vassas-Mejri**, présidente de l'OFS, vice-présidente déléguée à l'Habitat, Logement et Parcours résidentiels, maire de Castries

Grâce au BRS, le prix du logement peut être divisé par deux



Dans la résidence Omana, Zac de la Restanque à Montpellier, 18 logements sont proposés en BRS. Un T2 coûte 119 700 euros en BRS contre 244 000 euros en accession libre.

© Nextly

# Rénovation énergétique L'Aide Plan Climat passe de 1 300 à 2 600 euros

À partir du 3 octobre, la Métropole de Montpellier propose une aide à la rénovation énergétique des logements multipliée par deux, à destination des propriétaires, copropriétaires, habitants ou bailleurs, d'un logement individuel ou en copropriété sans condition de ressources. Une nouvelle mesure pour soutenir le pouvoir d'achat et le confort des ménages, tout en agissant pour le climat.

## UNE RÉNOVATION GLOBALE : POUR UN GAIN ÉNERGÉTIQUE MINIMUM DE 40 %

La Métropole soutient les démarches de rénovation globale (ensemble de travaux) pour optimiser coûts de travaux et gain énergétique. L'Aide Plan Climat est, à ce titre, conditionnée à un objectif minimum de 40 % de gain énergétique. Les travaux d'isolation thermique et système de ventilation font partie des travaux de rénovation énergétique du logement à privilégier car ils permettent de réduire considérablement les factures énergétiques tout en améliorant le confort de vie, en hiver ou en été.



© Shutterstock

## PREMIÈRE ÉTAPE : FAIRE RÉALISER UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE

La première étape pour être éligible à l'Aide Plan Climat est de faire réaliser un audit énergétique de votre logement par un expert. Il vous permettra de repérer ainsi ses failles énergétiques principales et d'obtenir des recommandations sur les travaux à effectuer pour atteindre l'objectif de 40 % de gain énergétique minimum. Le coût de l'audit préalable est éligible à certaines aides financières.

## EN PHASE TRAVAUX : L'ACCOMPAGNEMENT PAR DES PROFESSIONNELS

Autre étape clé du dispositif de l'Aide Plan Climat, l'accompagnement de vos travaux dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et l'intervention de professionnels du bâtiment, inscrits soit au registre du commerce, soit au répertoire des métiers et disposant de la mention Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

Avant toute démarche, contacter le Guichet unique Rénov'Occitanie (Agence Locale de l'énergie et du climat Montpellier Métropole) qui vous informera gratuitement sur les parcours possibles et conditions d'éligibilité. [alec-montpellier.org](http://alec-montpellier.org)

## Bruno

Syndic de copropriété, Castelnau-le-Lez

Notre résidence date des années 1960. Nous avons couplé des travaux de ravalement à des travaux d'isolation, grâce à l'Aide Plan Climat et l'ALEC. Le résultat est flagrant en termes de confort pour les copropriétaires.

## Hélène

Habitat individuel, Castries

L'Aide Plan Climat et l'accompagnement par l'ALEC nous ont permis de trouver des solutions écologiques pour rénover notre logement, de faire des choix pertinents entre plusieurs options et produire la même énergie à moindre coût.

# Loger plus, loger mieux

Permis de louer, contrôle des locations de courte durée, encadrement des loyers... Partant du constat que la demande de logements ne cesse d'augmenter dans un contexte de pénurie d'offres, la Métropole de Montpellier renforce son dispositif de lutte contre la spéculation et propose de nouvelles mesures pour augmenter l'offre de logements décentes et accessibles.

## CELLENEUVE - FIGUEROLLES

### Contre le mal logement, le Permis de louer

Pour lutter plus efficacement contre les situations de mal logement, la Métropole va étendre prochainement à d'autres quartiers montpelliérains le permis de louer mis en place depuis avril 2021 dans le quartier de Celleneuve. Une obligation faite aux propriétaires d'obtenir une autorisation préalable à la mise en location de leur logement (APML).

### Qu'est-ce que c'est ?

Le permis de louer est une autorisation préalable de mise en location d'un logement (construit avant 2005), demandée par le propriétaire ou son gestionnaire, à la Métropole de Montpellier. Le but est d'éviter tout risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité de l'occupant et de constater que le logement est décent. La demande d'autorisation doit être faite pour une première mise en location ou un changement de locataire et doit être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.



### Quels sont les contrôles effectués ?

Le permis de louer permet de contrôler les diagnostics techniques obligatoires (électricité, performance énergétique, plomb...) que le propriétaire doit obligatoirement réaliser avant la mise en location et annexer au contrat de location. Une visite de contrôle du logement est ensuite programmée avec un agent de la Ville de Montpellier. Le propriétaire se verra remettre une autorisation préalable attestant de la conformité du logement. Dans le cas contraire, il devra réaliser les travaux prescrits. En cas d'absence de demande ou d'une mise en location malgré une décision de refus, le bailleur est passible d'une amende allant de 5 000 à 15 000 euros.

### Comment faire sa demande ?

Au-delà de pouvoir faire sa demande en ligne, la Métropole de Montpellier va simplifier encore les démarches pour les propriétaires en offrant un système de prise de rendez-vous pour la visite du logement. Pour connaître les périmètres et faire les démarches en ligne : [montpellier3m.fr/permisdelouer](http://montpellier3m.fr/permisdelouer)

“ Après Celleneuve, l'expérimentation du permis de louer est étendue au quartier Figuerolles à compter du 1<sup>er</sup> octobre ”

# La location de courte durée mieux contrôlée

Le développement non contrôlé des meublés de tourisme, via l'essor de la location saisonnière sur les plateformes de type Airbnb, participe à la disparition de l'offre de logement au détriment des Montpelliérains et de l'activité des hôteliers. Il contribue aussi à la hausse des prix à l'achat. Depuis 2021, la Métropole a mis en place plusieurs mesures pour réguler cette offre. De nouvelles obligations sont imposées aux loueurs de meublés touristiques.

### Si je loue ma résidence principale

- Une partie de mon logement (chambre)
  - ▶ je n'ai pas besoin de numéro d'enregistrement
- La totalité de mon logement dans la limite de 120 jours/an
  - ▶ pas d'autorisation de changement d'usage, mais enregistrement du meublé de tourisme pour l'obtention d'un numéro d'enregistre-

ment obligatoire ; collecte et versement de la taxe de séjour.

### Si je loue ma résidence secondaire (ou investissement) ou si je loue ma résidence principale en totalité plus de 120 jours/an

- ▶ Je dois faire une demande de changement d'usage selon ma situation : à caractère personnel et temporaire (non soumise à compensation) ; à caractère réel et définitif (soumise à compensation, c'est-à-dire que pour tout appartement autorisé à la location saisonnière, un local de compensation doit être proposé pour un usage d'habitation).
- ▶ Enregistrement du meublé de tourisme pour obtenir la délivrance d'un numéro d'enregistrement ; collecte et versement de la taxe de séjour.

**Plus d'infos : [montpellier3m.fr - changementdusage@montpellier3m.fr](http://montpellier3m.fr-changementdusage@montpellier3m.fr)**



© F. Damerjiz

### UNE BRIGADE DE CONTRÔLE RENFORCÉE

Comme à Paris ou à Nice, pour rétablir l'équité et renforcer la régulation de l'offre de logement, la brigade de contrôle de la Métropole de Montpellier va voir prochainement son effectif renforcé. Les agents assermentés vont multiplier les contrôles réguliers à domicile pour vérifier la conformité

des locations avec la réglementation applicable sur le territoire. En cas d'infraction à la réglementation (absences de déclaration, fausses déclarations, défaut de versement de taxes de séjour...), des poursuites judiciaires seront menées, pouvant conduire à des amendes allant jusqu'à 50 000 euros.



© ADIL34

**2 questions à Sébastien Boffelli**  
Conseiller-juriste, ADIL34

### À Montpellier, le montant des loyers est encadré : pensez à vérifier le vôtre

Depuis juillet 2022, la Ville de Montpellier expérimente l'encadrement des loyers. Les logements mis à la location doivent à ce titre respecter des valeurs de référence fixées chaque année par arrêté préfectoral, avec un montant maximum à ne pas dépasser sous peine de sanctions pour le bailleur.

Comment connaître le juste loyer de mon logement ?

**S. B. :** Pour aider les locataires à vérifier que le montant de leur loyer est conforme, le site de la Métropole de Montpellier propose un simulateur en ligne gratuit, rapide et sans inscription. L'Adil 34, missionnée par la Métropole dans ce cadre, peut apporter conseils et informations. Un numéro vert gratuit est en place : 0 805 160 111

Que faire si mon loyer est supérieur au montant réglementaire ?

**S. B. :** La Commission Départementale de Conciliation a pour objet de régler à l'amiable les litiges locatifs. En cas d'échec de la conciliation, le tribunal judiciaire pourra être saisi. La Ville de Paris a envoyé récemment les premières amendes aux propriétaires contrevenants, dont les montants peuvent s'élever de 5 000 à 15 000 euros. [montpellier3m.fr/logement](http://montpellier3m.fr/logement)