

« Le 31 »

Locatif

Montpellier (34)



DOSSIER DE PRESSE

INAUGURATION

9 Juillet 2019



**Grand
Cœur**



Contact presse: Marine EGLEME
Marine.egleme@groupe-arcade.com

VERBATIM DE PHILIPPE SAUREL

L'inauguration du 31 cours Gambetta au cœur du quartier Figuerolles, dans le centre-ville, est un acte emblématique. En effet, cette opération s'inscrit dans la lignée de la politique menée par la Ville de Montpellier en matière d'habitat pour permettre l'accès à un logement adapté aux besoins de chacun et de lutter contre le « mal logement ». Cette inauguration montre qu'outre l'entretien du bâti patrimonial, l'adaptabilité des habitations aux modes de vie contemporains, l'une des missions de la Ville de Montpellier et de la SERM, est également de développer des moyens pour œuvrer à la disparition de logements indignes.

En 15 ans, plus de 2 000 logements ont été réalisés sur le périmètre de Montpellier Grand Cœur.

Avec le réaménagement de la place Salengro, la requalification du faubourg Figuerolles, deux opérations du Plan d'actions de quartier, l'inauguration du 31 cours Gambetta rénové vient une nouvelle fois témoigner de l'attention égale portée à tous les quartiers pour réparer la ville, adapter au mieux l'espace public à ses usagers et offrir à ces derniers, un cadre de vie renouvelé ».

Philippe SAUREL

Maire de Montpellier

Président de Montpellier Méditerranée Métropole

LE PROGRAMME

DU 31 COURS GAMBETTA AU NOUVEL IMMEUBLE NOMMÉ « LE 31 »,
UNE OPÉRATION DE RÉNOVATION DE LOGEMENTS EMBLÉMATIQUE

Genèse du projet

L'immeuble du 31 cours Gambetta a été proposé à la Société française des habitations économiques (SFHE) pour réaliser une opération de 14 logements collectifs sociaux publics.

Un permis de construire a été obtenu le 30 novembre 2012 et prorogé d'un an le 30 avril 2014 pour être valable jusqu'au 30 novembre 2016.

La situation de l'immeuble, en AVAP - Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine – impose le maintien des façades en angle au rez-de-chaussée percées de quatre arcades en anse de panier.

Transformer le 31 cours Gambetta en 14 logements locatifs

Dans le cadre de la politique de lutte contre l'habitat indigne menée par la Ville de Montpellier, la SERM a acheté en 2005 - dans le cadre de la concession d'aménagement Grand Cœur confiée par la Ville de Montpellier - l'immeuble du 31 cours Gambetta constitué de 24 petites chambres, la majorité sans fenêtre, avec douches et toilettes communes et de deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et dans lequel habitaient 23 locataires.

La programmation est la suivante :

- 7 X T2 43 m²
- 3 X T3 58 m²
- 4 X T4 76 m²

Chaque logement bénéficie d'une loggia et d'un accès au patio intérieur.

L'architecture est sobre et contemporaine.

Le bâtiment est composé d'une façade mixte: la façade existante sur le Cours Gambetta et angle de la Rue de la Raffinerie en RDC et R+1, et la partie extension avec la création de 2 niveaux supplémentaires a été traitée selon les préconisations de l'ABF, soit en zinc.

Les prestations **sont de qualité:**

- Energie GAZ chaudière individuelle
- Isolation par l'extérieur
- Sol souple
- Menuiseries Alu sur rue et PVC sur cour avec renforcement acoustique dû à la voie de tram

L'opération a débuté par le relogement d'une dizaine de personnes qui vivaient dans l'immeuble depuis de nombreuses décennies. Des hébergements temporaires ont d'abord été mis en place, principalement sur le site de Mairie de Caizergues, quartier Boutonnet, dans l'attente de relogements définitifs.

Un projet de résidence sociale a ensuite vu le jour, en partenariat avec l'ARS et ADOMA aux 6/8 rue Pierre Fermaud et 11 rue de la Merci, toutes deux propriétés de la SERM. La majorité des locataires du 31, Cours Gambetta a pu y être relogée.

Le programme retenu par la Ville de Montpellier en matière de requalification est la création de 14 logements accessibles en Prêt locatif social.

Dans cette opération, c'est la SERM qui a pris en charge les surcoûts liés à la dépollution de la parcelle (cuves enterrées d'une ancienne station-service), au désamiantage et aux démolitions nécessaires dans le cadre de la concession d'aménagement Grand Cœur.

Le financement des 14 logements collectifs locatifs en PLS sont répartis de la façon suivante :

Prêts :

-Caisse des Dépôts et des Consignations : 1 941 834€

Garantie d'emprunt :

-Montpellier Méditerranée Métropole (75%)

Subvention :

-Ville de Montpellier : 200 000€

Garantie d'emprunt :

-Conseil départemental de l'Hérault (25%)

Fonds propres :

-SFHE – Groupe Arcade

Prêts

1% : CILGERE – CILEO – CIL MEDITERRANEE : 270 000€

Coût total de l'opération : 2 500 000€

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE, UN ENJEU MAJEUR POUR LA VILLE DE MONTPELLIER

Au lancement de l'Opération Grand Cœur dans les années 2000, un diagnostic avait été établi pour le centre-ville de Montpellier. D'une part, un déficit en matière de logements sociaux, une forte présence d'habitat indécent voire insalubre et donc obsolète, et d'autre part, la présence dans le centre élargi, d'une population modeste relevant de l'habitat social mais éprouvant des difficultés pour en bénéficier.

Ainsi, parmi les objectifs de l'Opération Montpellier Grand Cœur figurait la construction ou la rénovation de 1 600 logements dont 500 sociaux.

Les travaux qui ont alors été menés allaient bien au-delà de travaux de ravalement ou de mises aux normes de confort ou d'amélioration, comme par exemple l'isolation des ouvertures. En effet, en restructurant l'intérieur d'immeubles dont beaucoup avaient auparavant été découpés en petites surfaces, il s'agissait de procéder à des opérations de remembrement pour retrouver des superficies susceptibles d'accueillir des couples avec enfants, mais aussi de reloger dans des conditions décentes, des habitants du quartier et partant, regagner davantage de mixité sociale dans le centre-ville.

La reconfiguration des lieux rationalisant l'usage des mètres carrés, l'étude d'une plus grande fonctionnalité dans les cuisines, les salles d'eau et les circulations, la rénovation des espaces communs sont des réflexions menées au plus près des pratiques et des usages du quotidien qui participent au bien-être du chez soi. **L'opération de rénovation du 31 cours Gambetta menée conjointement avec la SERM et avec les architectes CUSY-MARAVAL est une des plus emblématique menée par la Ville et la Métropole de Montpellier.**

LES CHIFFRES CLÉS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

En 15 ans, plus 2 000 logements ont été réalisés sur le périmètre de Grand Cœur.

La Ville s'étant fixée comme objectif, le nombre de 3 000 via des concessions d'aménagement confiées à la SERM et à la SA3M.

Sur ce volume, près de 900 sont des logements sociaux publics ou privés.

- **Dans le cadre de la concession d'aménagement :**

- Acquisition par la SERM de près de 700 logements ayant une surface moyenne de 35m²,
- Relogement de 250 familles dont plus de la moitié en centre-ville.

Les relogements sont faits en fonction de la composition familiale, de la situation financière et du souhait des quartiers,

- Remise sur le marché de 430 logements réhabilités d'une surface moyenne de 53m²,
- Production de près de 850 logements neufs.

- **Entre 2004 et 2021, 5 opérations programmées de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) et de copropriétés dégradées ont été réalisées :**

- 470 immeubles ont été concernés par les travaux,
- 580 logements locatifs dont 165 logements en sortie d'insalubrité et 230 à loyers maîtrisés,
- 140 logements de propriétaires occupants,
- Près de 40 copropriétés dégradées ou insalubres.

Soit un engagement de 50 M€ TTC de travaux et honoraires et 11 M€ de subventions publiques.

LES ENTREPRISES, Ayant participé à la construction du programme

Entreprise	Désignation des travaux
Sté CERQUAL	CERTIFICATION
Sté CUSY MARAVAL ARCHITECTES	ARCHITECTE
Sté CELSIUS ENVIRONNEMENT	ETUDE THERMIQUE
Sté QUALICONSULT 5618	CONTROLE TECHNIQUE+HAND
Sté ARTEBA	SPS
Sté ABBSIS	SPS
Sté RMCB GMT	TCE
Sté ABTP	MICROPIEUX FOND SPEC
Sté JM DEMOLITION	DECONS DESAM
Sté CAUSSELEC	ELECTRICITE
Sté SEE LLARI	CHAUFFAGE
Sté ESPACE SUD CONSTRUCTION	GROS OEUVRE
Sté CLB	GROS OEUVRE
Sté SE FER D'ART	SERRURERIE
Sté MEDITERRANEENE DE PLATRERIE	PLATRERIE
Sté VCS	MENUISERIE INT.
Sté STRUCTURES BOIS	CHARPENTE COUVERTURE VETURES
Sté DOITRAND	FERMETURE AUTOMATIQUE EXTERIEURE

GROUPE ARCADE-VYV, AMELIORER LA VIE PAR L'HABITAT

TROIS CONVICTIONS :

1. Logement et santé sont indissociables

Le logement est même un déterminant de santé fondamental, une condition essentielle à la vie de chacun.

Personne ne doit être laissé sur le bord de la route et les réponses apportées doivent prendre en compte les parcours de vie pour agir efficacement et accompagner chacun, sans exclusion.

2. L'Habitat doit être innovant

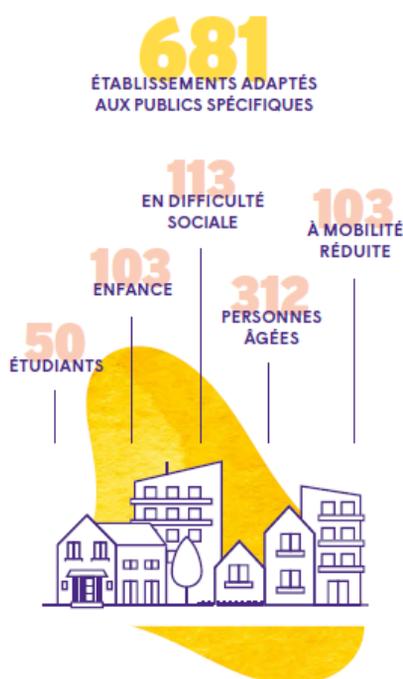
Il doit être plus intelligent, plus connecté et plus durable pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et des usages (allongement de l'espérance de vie, évolution des modèles de famille) et répondre aux grands enjeux de notre planète, notamment en matière de développement durable et de climat.

3. La priorité est donnée à l'humain

La France n'est pas un territoire uniforme.

L'ancrage local et la prise en compte de ses spécificités sont la garantie d'une réponse de proximité adaptée et pertinente. Cette présence au plus près des territoires permet de placer l'humain au cœur de son action, et de penser l'habitat social selon des besoins concrets.

Forts de ces convictions, de nombreuses synergies, facteurs de croissance, contribueront à faire du Groupe Arcade-VYV, un groupe unique et performant au service de l'utilité sociale.



LA SFHE, AIMER HABITER

INSPIRÉE DE VALEURS HUMAINES INDISSOCIABLES DE SON ACTION ET RÉPONDANT AVEC SOUPLESSE AUX EXIGENCES D'UN SECTEUR EN GRANDE ÉVOLUTION, LA SFHE EST, EN 2017, UN ACTEUR CLÉ DE L'HABITAT DANS L'ARC MÉDITERRANÉEN.

DES VALEURS AU COEUR DE L'HABITAT SOCIAL

Loger décentement les familles aux revenus modestes et favoriser le parcours résidentiel de ses clients : la SFHE est résolument mobilisée pour le bien-être des habitants, trouvant les réponses aux besoins des locataires comme des partenaires institutionnels. « Notre métier n'est pas seulement d'offrir un toit mais aussi d'être aux côtés des habitants et les aider à mieux vivre dans leur quartier » explique Marie-Hélène Bonzom, Directeur général. « C'est pourquoi, les valeurs humaines, l'engagement et l'écoute guident l'action quotidienne de nos équipes. »

LA SOLIDARITÉ, LA PREMIÈRE DES MISSIONS

Cette valeur est le principal moteur des actions des collaborateurs de la SFHE. La moitié d'entre eux agissent directement sur le terrain, favorisant le contact humain, la meilleure connaissance des besoins et l'adéquation des réponses apportées aux locataires.

L'INTÉRÊT GÉNÉRAL, LE SOCLE DES ACTIVITÉS

Facteur de cohésion sociale et de bien-vivre ensemble, la SFHE offre la possibilité d'obtenir un toit à ceux qui ne peuvent se loger au prix du marché.



DES SAVOIR-FAIRE AU SERVICE DE L'HABITAT SOCIAL

Grâce à plus de 125 ans de savoir-faire, la SFHE maîtrise avec constance les enjeux de son environnement d'intervention. Filiale du Groupe Arcade, elle s'impose comme un acteur clé de la mise en oeuvre des politiques locales de l'habitat. Aujourd'hui, la SFHE concentre l'ensemble de ses activités au coeur de l'arc méditerranéen.

L'ARC MÉDITERRANÉEN, UN PÉRIMÈTRE D'ACTION PERFORMANT

L'ancrage dans les territoires du sud de la France comme le lien étroit avec les collectivités locales sont une force pour répondre de façon adaptée aux différents besoins de l'habitat social.