

LOGEMENT

LES NOUVELLES FAÇONS D'HABITER



© ATTICK IMAGES



PHILIPPE SAUREL
MAIRE DE MONTPELLIER
PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE



LES NOUVELLES FAÇONS D'HABITER A MONTPELLIER

Mercredi 28 février 2018, Philippe SAUREL, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Maire de la Ville de Montpellier, Président de la SA3M, Chantal MARION, Adjointe au Maire, Déléguée à l'urbanisme et l'aménagement foncier opérationnel, Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole, Déléguée au développement économique, à l'enseignement supérieur et la recherche, l'innovation, la French Tech, l'artisanat et la planification urbaine et Noël SEGURA, Vice-président de Montpellier Méditerranée Métropole, Délégué au logement, présentent de nouvelles façons d'habiter à Montpellier. En effet, La Ville et la Métropole souhaitent conforter l'attractivité de leur territoire, en favorisant la constitution d'une offre résidentielle mieux adaptée à la capacité financière et aux besoins et usages des ménages. Montpellier a une véritable volonté d'accroître les nouvelles formes d'habitat en tenant compte des spécificités du territoire et des modes de vie de ses habitants.



Depuis plusieurs années, Montpellier connaît la plus forte croissance démographique nationale. Nous avons ainsi engagé depuis 2014 une réflexion avec les acteurs de l'immobilier afin d'offrir aux montpelliérains et aux habitants de la Métropole des logements accessibles en adéquation avec la diversité des besoins résidentiels, des attentes des ménages et de leurs capacités financières. La Ville et la Métropole s'attachent à rendre le logement abordable au plus grand nombre. Nous avons, à Montpellier, une vraie volonté d'être en accord avec les nouvelles formes d'habitat.



Philippe Saurel
Maire de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE DE LA METROPOLE

A ce jour, la Métropole de Montpellier comptabilise 465 407 habitants et accueille chaque année 8 000 habitants supplémentaires. Pour accompagner sa forte croissance démographique annuelle de +1,85%, la Métropole de Montpellier, en accord avec les 31 communes du territoire, s'est fixée plusieurs objectifs pour offrir des logements accessibles aux habitants de son territoire.

UNE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT VOLONTARISTE

Actuellement, seulement 30% des montpelliérains ont les moyens d'acheter sur le marché neuf libre. Aussi, la Ville et la Métropole, toujours attentives à une « nécessaire mixité sociale », se sont engagées dans une vaste politique locale de logements abordables et participatifs avec pour objectif de :

- *produire 5 000 logements créés par an tous types confondus privés et publics,*
- *développer une offre de logement à prix maîtrisés avec une production annuelle de 1000 logements de cette nature,*
- *accroître les nouvelles façons d'habiter en tenant compte des spécificités du climat et des modes de vie méditerranéens.*

1 – LE LOGEMENT A MONTPELLIER

LES PRINCIPAUX RESULTATS DEPUIS 2014

LA CONSTRUCTION NEUVE

17 400 logements mis en chantier en 3 ans, soit 5 800 construits /an en moyenne pour un objectif fixé à 5 000 par le Plan Local de l'Habitat.

LE LOGEMENT SOCIAL

1 900 logements sociaux financés/an en moyenne sur la métropole pour un objectif du Plan Local de l'Habitat d'au moins 1 500 logements soit un taux de réalisation de 130%.

PLUSIEURS CONSTATS

➔ **Des prix de logements élevés, tirés vers le haut par les investisseurs**

Le prix de vente moyen des appartements neufs au 3^{ème} trimestre 2017 est de :

- 4 159 €/m² parking compris sur le territoire métropolitain
- 4 328 €/m² parking compris sur le territoire montpelliérain

➔ **Une forte demande mal desservie par l'offre de logement neuf :**

A l'heure actuelle, moins de 35% des ménages ont, en primo-accession, les moyens d'acquérir un logement neuf sur le marché libre.

- ⇒ Une Offre qui peine à s'adapter aux besoins des acquéreurs et aux nouveaux modes de vie. Une logique de compacité au détriment de la « désirabilité » des logements.

➔ **Des ménages aux revenus «intermédiaires » quasiment exclus de l'acquisition d'un logement neuf en Ville**

En 10 ans, le prix moyen des logements collectifs neufs a connu une évolution supérieure au double de celle du revenu des ménages.



2 - UNE OFFRE DE LOGEMENT ABORDABLE

POUR MIEUX S'ADAPTER AUX BESOINS DES MENAGES

La Ville et la Métropole de Montpellier souhaitent conforter l'attractivité de leur territoire, en favorisant la constitution d'une offre résidentielle mieux adaptée à la capacité financière et aux besoins et usages des ménages. Ainsi, elles ont élaboré en lien avec les acteurs de l'immobilier (promoteurs, architectes, entrepreneurs) un nouveau dispositif redéfinissant le logement abordable. L'idée étant d'arriver à produire mieux et moins cher pour avoir une offre au plus près des aspirations des habitants. Quatre sites seront ainsi expérimentés sur le territoire.



Le développement d'une offre de logement en accession à prix abordables est aujourd'hui un enjeu essentiel pour la Ville et la Métropole afin d'aider les ménages désirant accéder à la propriété et lutter contre la tension du marché immobilier. A titre d'exemple, pour une opération moyenne de 40 logements, la collectivité et la SERM vendent le foncier environ 300 000 à 600 000 € moins cher que ce qu'elles le feraient pour du logement libre. Ce qui permet de réduire le prix de vente des logements. Ainsi, un logement abordable aura un prix compris entre 2400 € et 2900 €TTC/m² y compris un parking par logement (contre 4386€/m² dans le neuf sur le marché libre).

LES 5 OBJECTIFS DU LOGEMENT ABORDABLE :

- Produire **1000 logements par an** sur la Métropole, dont la moitié à Montpellier,
- Créer une offre de logements **en adéquation avec les aspirations résidentielles** et les **capacités financières** des ménages,
- Répondre à **l'évolution des modes de vie** par des formes d'habitat adaptées, constituer une offre alternative pour des ménages attirés par le pavillonnaire,
- Participer à l'équilibre social des quartiers en améliorant **la mixité sociale**,
- Favoriser les sorties d'HLM et **le parcours résidentiel** des ménages.

EXPERIMENTATION A LA ZAC OVALIE

La résidence *Nove'LA de la ZAC Ovalie*, construite par le promoteur immobilier BDP Marignan, compte **62 logements en accession abordable**. Au sein de cette expérimentation, plusieurs idées innovantes sont déployées avec une conception architecturale économique, fonctionnelle et de qualité :

- **Evolutivité des logements** avec possibilités d'agrandir les surfaces en gagnant sur les terrasses et loggias ou de les transformer par suppression potentielle de cloisons ;
- **Coursives et circulations extérieures** permettant un gain d'espaces à vivre, de nombreux logements traversant et davantage de lumière ;
- **Accès aux logements en R+3 par une « rue » ouverte à l'air libre** qui parcourt tout le niveau et permet d'accéder à une **terrasse partagée** équipée qui permettra des animations ponctuelles permettant de **renforcer les liens sociaux entre habitants**,
- **Toitures rendues vivantes** comprenant des terrasses privées au-dessus des logements du dernier niveau ;
- Stationnement semi-enterré avec **jardin paysagé** en cœur d'îlot, éclairé naturellement, et traité comme un **espace de vie à part entière** et constituant un hall d'entrée de l'immeuble. Depuis cet espace central, deux escaliers à l'air libre rejoignent les halls du RDC. L'espace paysagé offre également une sortie piétonne sur le Parc du Rieucoulon.



PLANNING

- Permis de construire délivré : début 2018
- Livraison : fin 2019

EXPERIMENTATION A LA ZAC DES GRISETTES

La résidence *Chrysalide de la ZAC des Grisettes*, opération réalisée par Roxim et conçue par Techni Architecture, propose **40 logements** qui s'appuient sur des concepts innovants : appartements et maisons duplex superposées de 2 à 4 pièces conçus pour être personnalisables et évolutifs :

- **Des logements modulables pour les familles et évolutifs selon le budget** : des extensions vers l'extérieur pourront être créées : au choix, une pièce supplémentaire, un balcon ou encore un jardin d'hiver. Cette extension pourra s'opérer dès la construction de la résidence mais également plus tard lorsque la famille s'agrandit ou que le besoin s'en fait sentir ;
- **Une personnalisation de la façade** : les futurs résidents pourront choisir la composition, la couleur et les matériaux de leur façade (garde-corps, bardage et extension boîtes) sur la base de 3 choix possibles ;
- **Des espaces intérieurs communs** : une salle polyvalente en rez-de-chaussée avec une grande bibliothèque ;
- **Des espaces extérieurs partagés** consacrés à la détente : un jardin potager, une terrasse extérieure sous pergolas en lisière de l'agriparc pour déjeuner, recevoir ou jouer ;
- **Un dispositif rassurant « Satisfait ou remboursé »** : l'acquéreur pourra revenir sur sa décision d'acquisition jusqu'à la remise des clés (remboursement au prix payé sauf frais de notaire).



PLANNING

- Permis de construire délivré : début 2018
- Livraison : fin 2019

L'OPERATION AGRIFLOR A CASTELNAU-LE-LEZ

L'opération Agriflor, lancée à Castelnau-le-Lez, est gérée par le promoteur SOGERIM. Ce projet pourrait être réalisé en 2 phases.

Phase 1 : 3 250 m² de surface de plancher, dont :
 - 2000 m² en logements abordables (34 logements),
 - 850 m² en logements sociaux (10/11 logements)
 - 400 m² de locaux commerciaux.



Phase 2 : Si les négociations avec le propriétaire foncier de la parcelle riveraine aboutissent, un programme complémentaire sera proposé sur la parcelle AR144 avec 3 250m² ventilé en logements collectifs libres, sociaux et commerces.

Le projet global (phase 1 et 2) propose :

- **Des petits collectifs** avec 4 cages d'escaliers, dont une cage d'escalier distincte pour les logements sociaux ;
- **Des terrasses privées** d'environ 15 m² et jardins privés pour certains logements ;
- **Un jardin partagé** pleine terre en rez-de-chaussée complété par la bande paysagée le long de la voie ferrée ;
- Une démarche **Bâtiment Durable Méditerranée** (confort estival des logements) ;
- Un objectif de performance thermique de -20% par rapport à la réglementation correspondant à un compromis entre coût de construction et performance du bâtiment ;
- une **maîtrise des coûts** s'appuyant sur une structure simple et optimisée ;
- **une évolutivité : création de nouvelles pièces** rattachables ou non aux logements mitoyens et plateaux modulables (transformation d'un T2 en T3 et un T4 en T5) ;
- **une démarche participative** associant les acquéreurs aux choix techniques (choix du cloisonnement et du niveau et type de finition, possibilité d'assurer eux-mêmes la finition de leur logement...) ;
- 62 places de parking privées en R-1.

PLANNING

- Début des travaux : fin 2018
- Livraison : 2020

L'OPERATION CAROUX A MONTPELLIER

Dans le quartier hôpitaux-facultés, dans un environnement pavillonnaire résidentiel proche de l'IUT et de l'école d'architecture, le projet novateur d'habitat abordable de 3 060m² sur le site Caroux, porté par Angelotti Promotion, est lancé.



PLANNING

- Début des travaux : fin 2018
- Livraison : 2020

4 - L'HABITAT PARTICIPATIF

PRODUIRE ENSEMBLE SON LOGEMENT

L'habitat participatif se définit par la construction d'un logement conforme aux besoins et aux moyens des habitants, tout en respectant l'environnement. C'est un projet de vie construit avec ses voisins et fondé sur la solidarité, le partage et la convivialité.

CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT PARTICIPATIF

Le groupement d'habitants est l'initiateur et le porteur de l'opération, il peut s'adjoindre la participation d'un promoteur mais celui-ci ne commercialisera pas les logements. Les habitants se regroupent et mutualisent les ressources pour concevoir, réaliser et financer ensemble les logements, au sein d'un bâtiment collectif :

- Mixité
- Appropriation
- Partage
- Non spéculation
- Logement écologique
- Logement intergénérationnel

Deux projets concrets : Clémencité avenue Clémenceau et le Mascobado aux Grisettes.

CLEMENCITE SUR L'AVENUE CLEMENCEAU

Le projet *Clémencité sur l'avenue Clémenceau* à Montpellier propose 21 logements. L'Architecte de l'opération est Architecture environnement et le constructeur Promologis.



PLANNING

- Livraison : fin 2019

LE MASCOBADO AUX GRISETTES

Le **Mascobado** aux Grisettes, habité depuis un an, propose :

- 11 logements en accession libre ;
- 5 logements sociaux en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;
- 7 logements en Prêt Social Location Accession (PSLA) ;
- plusieurs **espaces habitables communs** tel qu'une salle conviviale avec cuisine, 3 chambres d'amis, atelier de bricolage, buanderie (92m² de surface habitable), potager ;
- une conception bio climatique, économe en énergie, reliée au réseau de chaleur de la SERM issu de l'usine de méthanisation.

Le Mascobado est l'acronyme de « Maison coopérative bâtie avec douceur ». Au total, ce sont 23 foyers composés de 1 à 5 personnes qui y vivent avec pour philosophie « ancrer les utopies dans du concret ».

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Promologis Toits de Choix et la gestion des logements sociaux PLUS et PLAI par Promologis.



CONTACT PRESSE

Sophie Lepage
Attachée de presse
Direction des Relations Presse
Montpellier Méditerranée Métropole et Ville de Montpellier

Tél. 04 67 13 69 78 - 06 99 60 09 18
s.lepage@montpellier3m.fr

 @PresseMTP
#Logement

newsroom.montpellier3m.fr

