

Face au désengagement de l'Etat, l'Agglomération s'engage

Difficile aujourd'hui de louer ou d'acheter un logement à prix décent. Pour faire face à cette grave crise, Montpellier Agglomération, en relation avec tous les partenaires concernés et en premier lieu les communes, a établi son Programme Local pour l'Habitat (PLH). Ce plan ambitieux prévoit de construire chaque année, pendant 5 ans, 4000 logements dont 25 % de logements sociaux et 800 logements en accession à prix abordables pour rattraper le retard de construction. Une politique volontariste, mise en œuvre notamment par les ACM, qui est indissociable d'une action sur le foncier pour en maîtriser le coût.

Ce programme pour l'habitat, avec la volonté de répartir les logements de manière équilibrée sur l'Agglomération et de réaliser des constructions de qualité situées près d'équipements publics, répond à un enjeu majeur, celui de la cohésion sociale. Face au désengagement de l'Etat, l'Agglomération s'engage.



Place du Nombre d'Or à Antigone. Un grand geste architectural signé Ricardo Boffil. Une réalisation qui intègre 275 logements sociaux depuis 1984.



Lors de l'inauguration du "Casale", de gauche à droite, Jean-Pierre Moure, le premier Vice-Président de Montpellier Agglomération, Georges Frêche, président de Montpellier Agglomération, Claudine Frêche, directrice générale d'ACM, Louis Pouget, président d'ACM, et Philippe Saurel, adjoint à l'urbanisme de la ville de Montpellier.

Je cherche à louer un studio à Montpellier mais je ne suis pas crédible pour un propriétaire, se désole Laurent, 24 ans, étudiant en sciences et roi du petit boulot. Aussi j'habite toujours chez mes parents à Sommières, c'est-à-dire à plus de 30 km de mon lieu d'études". Samia, mère de deux enfants, en instance de divorce, désespère de trouver un logement adapté à sa nouvelle situation : "Je suis pour l'instant hébergée par une amie", confie-t-elle. Quant à Francis et Sophie, ils voudraient bien acheter une maison pour eux et leurs deux enfants mais ils ont renoncé pour le moment en raison des prix demandés. Dans l'Agglomération comme dans le reste de la France, trouver un logement relève trop souvent du parcours du combattant. La crise du logement touche aujourd'hui de nombreux ménages, y compris les classes moyennes, et frappe de plein fouet les familles modestes, les jeunes actifs ou encore les étudiants. Loyers trop chers, garanties exorbitantes demandées par les propriétaires, prix de vente au m² vertigineux... Autant d'écueils qui entraînent des situations personnelles difficiles pour qui n'a pas de point de chute de substitution. Les raisons ne manquent pas pour expliquer cette situation. Avec en premier lieu, le manque de construction de logements neufs depuis une dizaine d'années qui entraîne une insuffisance

de l'offre. La demande, elle, augmente trois fois plus vite que la population globale pour des raisons sociologiques : familles monoparentales de plus en plus nombreuses ; développement de la garde alternée ; vieillissement de la population qui fait que les parents devenus âgés gardent leurs grands logements même quand les enfants sont partis... Du coup, tous les prix de l'immobilier sont tirés vers le haut, qu'il s'agisse de la location ou de la vente, du neuf comme de l'ancien. D'autant que l'Etat se désengage de ce domaine : il intervient peu pour réguler le marché et les mesures qu'il propose sont parfois contreproductives tel le dispositif Robien qui est un simple produit fiscal puisqu'il incite les ménages à investir dans le locatif mais autorise des loyers proches, voire supérieurs au marché.

Construire 4000 logements par an

Avec quelque 600 personnes qui arrivent chaque mois (source INSEE), l'Agglomération de Montpellier n'échappe pas à cette pénurie nationale du logement. Aussi, pour faire face à cette crise profonde, Montpellier Agglomération, qui s'est dotée de la compétence Habitat, s'est engagée dans une politique ambitieuse. Dès 2002, la collectivité a entamé, en relation avec tous

les partenaires concernés et en premier lieu les communes, un travail de fond pour tout d'abord établir un diagnostic précis, puis définir les grandes orientations avant de proposer un plan d'actions pour les cinq ans à venir. Le programme local de l'habitat (PLH) a été adopté à l'unanimité par le Conseil d'Agglomération en décembre 2004, engageant ainsi l'Agglomération et les 31 communes qui la composent dans un partenariat pour construire l'avenir. Premier constat : en fonction de la population et de son évolution à venir, il faut construire - beaucoup - pour répondre à la demande. "Nous avons estimé les besoins de production à environ 4000 logements par an pour soutenir le rythme de croissance démographique à l'horizon 2015. C'est à cette seule condition que notre collectivité peut prétendre enrayer le départ de ses jeunes et de ses familles de la classe moyenne hors du territoire. C'est un enjeu majeur. Construire 4 000 logements par an, c'est retrouver le rythme de production des années 90", indique Jean-Pierre Moure, premier vice-président de Montpellier Agglomération, délégué de la commission urbanisme, grands travaux et communauté durable. Ce souci de produire en quantité se double de la volonté d'assurer une répartition équilibrée sur tout le territoire, en fonction des spécificités de chaque commune, et d'offrir un parc immobilier adapté et accessible à tous. Cette nécessité passe par la relance de l'accession à la propriété, notamment pour les familles et les actifs de la classe moyenne, grâce à la construction de logements en accession abordable avec un objectif à l'horizon 2009 de 800 logements par an, soit 20 % de la production prévue. Les premiers logements de ce nouveau type ont déjà été livrés (voir article p 26).



De nombreux logements sociaux sortent de terre. Ici, dans le quartier Malbosq à Montpellier.

70 % de la population à droit au logement social

Répondre à tous les besoins implique également de développer le logement locatif social pour les ménages à revenus modestes et en particulier, les jeunes. Un logement social qui s'adresse au plus grand nombre : "Aujourd'hui, près de 70 % de la population du département peut prétendre à un logement social", rappelle Louis Pouget, président d'ACM. Aussi, face aux besoins, l'objectif pour l'Agglomération est de produire 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes lancés sur les communes, soit un pourcentage supérieur aux préconisations de l'Etat. Environ 1100 logements par an seront ainsi construits. Depuis longtemps, la ville de Montpellier a intégré dans ses programmes immobiliers la réalisation de logements sociaux et l'Agglomération a financé en 2004 la construction de 226 logements sociaux, soit plus d'un million d'euros de subventions accordé. D'autres opérations sont prévues dans la ville-centre et les autres communes telles Clapiers, Le Crès ou Saint Jean de Védas. A Pignan, par exemple, la ZAC La Bornière accueillera 220 logements dont 25 % de logements sociaux. Mieux, des programmes mêlant à la fois logements privés, logements sociaux et accession abordable sont réalisés. C'est le cas notamment dans trois grands quartiers de Montpellier (Malbosq, Jardins de la Lironde et Parc Marianne). Un projet identique est en cours à Fabrègues où seront construits 150 logements.

Tous ces objectifs de construction et de mixité sociale, votés au niveau de l'Agglomération, se traduisent à l'échelle des communes dans le Plan Local d'urbanisme (PLU), anciennement POS. Ce document adopté par chaque conseil municipal définit les zones constructibles et le type d'aménagement envisagé.

Un appui technique et financier

Autre constat : pour un développement harmonieux, la politique de l'habitat doit reposer, en partie, sur des opérations d'aménagements maîtrisées par la collectivité publique. Aussi,



Le logement social, c'est aussi de la location en logement individuel.

L'Agglomération apporte son appui aux communes pour mener à bien des études spécifiques de développement urbain, négocier avec les lotisseurs aménageurs, chercher les crédits... et mettre en œuvre des outils d'aménagement pour donner corps à ces nouveaux lieux de vie.

Ainsi, le renforcement des partenariats public-privé et le recours plus fréquent à la zone d'aménagement concertée (ZAC) permettent de mettre en place des programmes immobiliers bien intégrés dans le tissu existant et dans le respect des objectifs de diversité sociale et urbaine. Une offre de logements de

Logement social : le palmarès des communes



La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) impose un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Selon un document du ministère de la cohésion sociale, de nombreuses villes héraultaises s'en rapprochent comme Béziers (19,7%), Montpellier (19,2 %), Frontignan (17,7%) et Sète (16,7%). En dehors du département, Annecy (16,9 %), Toulouse (18%) ou Grenoble (19,2 %) ne sont guère éloignées de l'obligation légale. Par contre, en bas du classement, des communes ont tout à faire telles Neuilly sur Seine (2,6 %), Angoulins, en Charente Maritime, (1,2%) ou encore Saint Clément de Rivière qui n'accueille que 0,1 % de logements sociaux sur son territoire.

qualité, plus économe en espaces qui se décline sous de multiples formes - appartement et maison de ville, studio ou logement familial - et qui s'inscrit dans une ville, un quartier avec des équipements publics à proximité, conformément aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) soumis à enquête publique jusqu'au 29 novembre 2005.

Mais pour mener à bien cette politique, il faut pouvoir disposer d'un bien rare et cher : le foncier. Aujourd'hui, le prix des terrains représente jusqu'à 50 % du budget global de la construction, contre 30 % il y a seulement trois ans. Aussi, pour aider les communes qui souhaitent mettre en place des opérations d'aménagement maîtrisé qui intègrent les objectifs de diversité de l'habitat et de logements sociaux, l'Agglomération apporte, dans le cadre de la solidarité intercommunale, non seulement son savoir-faire mais aussi une surface financière pour acquérir le foncier. Des capacités qui doivent permettre de repérer et de réserver ce foncier afin de le rendre disponible pour les opérations immobilières à court, moyen et long terme et ainsi modérer les prix des terrains. Pouvoir se loger décemment est un facteur fondamental d'intégration, de progrès personnel et social. La politique d'habitat ambitieuse préconisée par Montpellier Agglomération est conçue pour produire à terme une offre en logements adaptée par sa quantité, sa qualité et ses prix aux attentes de Laurent, Samia et tous les autres. Parce que le droit au logement est le premier des droits. Quels que soient son âge et ses revenus.



Des logements sociaux de qualité dans toutes les communes comme ici à Jacou.

4 QUESTIONS A

> Louis Pouget, président d'ACM

Quel est le rôle d'ACM ?

Louis Pouget : "Notre rôle est de construire et de gérer des logements sociaux. Aujourd'hui, nous gérons et entretenons un parc immobilier d'environ 20 000 logements sociaux. Ces logements sont réservés à des personnes aux revenus modestes pour lesquelles nous tenons également compte de la composition familiale. A l'heure actuelle, avec la croissance démographique, le marché immobilier qui a flambé et des loyers du secteur privé très chers, beaucoup de personnes se tournent vers nous. Avec raisons, puisque 70 % des habitants du département peuvent prétendre au logement social et que nous proposons des loyers quasiment à moitié prix par rapport au privé et pour une qualité souvent supérieure. Nous portons, en tant que constructeur, une attention particulière aux techniques de construction, aux équipements de proximité, à l'architecture.



Comment ACM s'inscrit-il dans la politique de l'habitat définie par Montpellier Agglomération ?

L.P : Avant, nous n'intervenions que sur Montpellier. Depuis 2004 et notre rattachement à l'Agglomération, nous intervenons, à la demande des maires, sur les différentes communes. Il y a un vrai besoin puisque la loi impose que le parc immobilier comprenne 20 % de logements sociaux. Au-delà de cette nécessité législative, les maires sont confrontés à des familles ancrées sur place depuis longtemps dont les enfants sont obligés de partir parce qu'ils ne parviennent pas à se loger sur place, faute de logements sociaux.

La volonté de Montpellier Agglomération de réaliser, dans le cadre de son PLH, 25 % de logements sociaux et d'accroître la diversité sociale et urbaine ne peut que nous convenir. Depuis 20 ans, ACM joue à fond la carte de la mixité sociale. On construit du logement social aux côtés de logements privés dans tous les quartiers de Montpellier y compris les derniers tels que Malbosc ou Port-Marianne... Aussi, nous menons actuellement des opérations similaires dans différentes communes. Nous travaillons également sur des opérations d'accession à la propriété pour les revenus moyens comme le programme "Le Casale" à Malbosc qui représente une première en France dans ce domaine. D'autres opérations de ce type sont prévues.

Votre mission a-t-elle évolué ?

L.P : Nous sommes toujours à l'écoute des besoins des communes et des habitants et répondons à leur demande. Ainsi, 25 % de notre parc actuel se compose de logements sociaux individuels. La taille de l'habitat collectif a quant à lui régulièrement diminué et se stabilise aujourd'hui entre 20 et 30 logements par résidence. La taille des familles n'étant plus la même, les logements construits sont désormais prioritairement des T3. Par ailleurs, nous continuons de réaliser pour le compte d'organismes publics des résidences étudiantes et des résidences adaptées pour les personnes âgées. Notre mission essentielle est donc d'agir pour les revenus modestes mais nous pouvons également, grâce à notre participation au GIE régional qui regroupe différents offices publics tels que le nôtre, proposer aux maires des petites communes une aide administrative, financière ou autre pour le montage d'opérations qui structurent, complètent et embellissent la commune.

Que pensez-vous de l'action de l'Etat en matière de logement ?

L.P : Nous voudrions un Etat plus dynamique dans ce domaine. Ainsi, en tant qu'ACM nous avons un rythme de construction de 700 à 800 logements par an et grâce à notre participation au GIE régional nous avons la capacité de produire davantage. Encore, faut-il que l'Etat prévoit des subventions plus conséquentes... De plus, l'Etat est mauvais payeur puisqu'il nous doit en permanence 2,5 millions d'euros. Or, nous, quand nous recevons une facture nous la réglons dans les 15 jours, nous sommes d'ailleurs les seuls en France à fonctionner ainsi. Du coup, avec ces retards de paiements, nous payons des agios. L'Etat thésaurise-t-il sur le logement social ?"

La location-accession

La réponse à une demande sociale

Un T4 de 77m² avec un jardin de 100m² pour 100 000 euros dans un nouveau quartier de Montpellier en plein essor... C'est ce que permet la location-accession, une formule innovante et prometteuse d'accès à la propriété soutenue par Montpellier Agglomération qui concerne les classes moyennes, soit 60 % de la population.



Philippe et sa famille, futurs propriétaires, dans la résidence Le Casale à Malbosc, une des premières opérations de location-accession en France.

Un ensemble de petites maisons individuelles, en rez-de-chaussée ou en duplex, agrémentées de petits jardins ont été construites au cœur du nouveau quartier Malbosc, au nord ouest de Montpellier. 19 familles vivent depuis un peu plus d'un mois dans cette résidence baptisée "Le Casale". Des locataires appelés à devenir très rapidement propriétaires. Ces résidents de logements sociaux sont les premiers bénéficiaires d'un programme de location-accession à Montpellier. Une opération qui permet aux locataires d'acquérir leurs résidences dans un délai de 4 ans en bénéficiant d'un prêt très intéressant et de nombreux avantages fiscaux (voir encadré). Des familles aux revenus modérés peuvent ainsi accéder à la propriété. Une opportunité qu'a saisi

Philippe. "Nous vivions dans un F3 dans le quartier Euromédecine et nous cherchions à acheter du côté de Gignac, Le Pouget ou Clermont l'Hérault où l'immobilier était plus abordable. Mais nous n'aurions jamais cru qu'un jour nous deviendrions propriétaire d'une maison à Montpellier ! C'est un rêve !", explique ce père de famille salarié à Montpellier. "J'ai surtout été séduit par le jardin et par la proximité de l'école, du tram et bientôt de commerces", ajoute sa compagne qui fait des envieuses parmi ses amies. Tous parlent de "chance" d'habiter dans ces pavillons "agréables et de qualité" en bénéficiant de loyers et de prix d'achat accessibles. La location-accession s'annonce comme une réponse adaptée au besoin de logement qui ne touche pas seulement les plus démunis, mais également les

classes moyennes. D'ailleurs, cette opération connaît un succès attendu. Des centaines de dossiers ont été reçues par ACM, l'office public d'aménagement et de construction de Montpellier, qui a déjà lancé d'autres programmes de ce type. Une trentaine de villas seront livrées d'ici fin 2006 à Malbosc et d'autres résidences sont en cours d'élaboration à l'est de Montpellier, à Cournonsec, à Saint-Jean-de-Védas... "Ces opérations innovantes revalorisent les personnes aux ressources modérées", estime Linda Coeuret, l'architecte conceptrice du Casale. Une expérience très réussie qui va se multiplier dans l'Agglomération.

Comment devenir propriétaire de son logement... social

• Qui peut postuler ?

Les personnes ne dépassant pas les plafonds Prêt Accession Sociale, soit plus de 60 % de la population. Exemple : pour un ménage avec deux enfants, le plafond de ressources est fixé à 24 959 euros annuels, nets imposables.

• Quels sont les avantages ?

Pendant la phase locative l'accédant bénéficie de l'APL accession et d'un loyer plafonné (7,14 euros/m² de surface utile). Puis au moment de l'achat, il profite d'une TVA à 5,5 % ainsi que d'une exonération des droits de mutation et de la taxe foncière pendant 15 ans.

• Quelles sont les obligations des accédants ?

Acquérir le logement dont il est locataire dans un délai de 4 ans et ne pas le revendre avant 10 ans.

• Quelle est la procédure ?

Les candidats doivent déposer un dossier auprès d'ACM, comprenant une simulation de prêt, qui sera examiné par une commission.

Le nouveau visage du logement social

Plus d'espace, une recherche architecturale, des prestations économiques et écologiques... Le logement social évolue. Dans l'Agglomération, les concepteurs remettent en cause les manières de construire et proposent de nouveaux aménagements de qualité.

Nous nous interrogeons sur les nouveaux principes à mettre en place pour construire des logements sociaux à des prix intéressants", explique l'architecte François Fontes qui vient de créer une société spécialisée dans le logement social afin de proposer des alternatives aux constructions actuelles. Repenser le logement social. C'est le souci d'architectes attachés à la mixité sociale. Leur but : expérimenter de nouvelles formes d'habitat en remettant au premier plan la notion de qualité de vie tout en restant dans un cadre économique. A l'écoute des résidents, ces spécialistes travaillent sur des habitats plus adaptés aux nouveaux modes de vie et de travail. Première préoccupation commune : l'espace. "Les surfaces des logements sont jugées trop petites. Avec l'augmentation du coût de la construction, nous avons perdu de l'espace", regrette cet architecte montpellierain. Même s'il est reconnu que par rapport au secteur privé, le social est généralement mieux loti. "Le niveau de prestation technique est souvent supérieur à la construction privée. Notamment au niveau des surfaces construites. Un trois pièces fait environ 65m² dans le logement social alors qu'il est autour de 58m² dans le privé", note Francis Maurin, concepteur de plusieurs programmes de logements sociaux à Montpellier. Pour résoudre cette problématique majeure de surface, le retour à la construction verticale est une solution envisagée par certains architectes. "La verticalité permet de réduire l'occupation au sol et l'impact du foncier sur le coût. Il n'est bien sûr pas question de refaire les tours des années 60 du type de la Paillade ou du Petit Bard. Aujourd'hui la technique permet de réaliser des habitats à étages de qualité telles que des cités jardin en intégrant des espaces verts à certains niveaux", précise



Le projet de résidence Bellini à Malbosc, comprenant 64 logements sociaux, conçu par François Fontes, un des architectes du futur hôtel de ville de Montpellier. © CABINET FRANÇOIS FONTES

François Fontes qui travaille actuellement sur la résidence Bellini à Malbosc.

Econome et écologique

Autre évolution dans le logement social, la recherche systématique d'équipements économiques et écologiques. "Les prestations sont moins tape à l'œil, mais plus économes. Par exemple, les peintures, les sanitaires ou les poignées de porte sont standards, mais le chauffage est au gaz plutôt qu'électrique, ce qui réduit les charges", explique Francis Maurin. "La tendance est à l'utilisation de matériaux bruts comme un revêtement de béton surfacé pour les sols à la place du traditionnel carrelage ou parquet", renchérit François Fontes. Côté écologique, les architectes adoptent de plus en plus une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) dans le logement

social. C'est le cas d'une des dernières résidences inaugurées à Montpellier, "Le Casale", où les locataires sont appelés à devenir propriétaires de leurs logements (lire p 26). "Nous avons été particulièrement attentifs à la gestion de l'eau et de l'énergie. Nous avons soigné la qualité de l'isolation et de la ventilation des villas, installé des robinetteries et chasses d'eau qui régulent les débits et placé des panneaux solaires en toiture pour la production d'eau chaude...", énumère l'architecte Linda Coeuret qui a travaillé en lien avec les résidents pour accueillir au mieux ces familles dans leur future maison. Des opérations innovantes dans l'Agglomération qui contribuent à donner un nouvel élan au logement social. Un logement social souvent à l'avant-garde de l'architecture et de la qualité de vie.



© CABINET FRANCIS MAURIN

A Occitanie, au nord de Montpellier, Francis Maurin dessine un logement social en partie consacré aux personnes handicapées.