



Quartier Lemasson



Logements sociaux en construction à Couronsec



Les Jardins de la Lironde



Zac Maumarin au Crès



Quartier Malbosc

**HABITAT**

# LE LOGEMENT, UNE PRIORITÉ POUR MONTPELLIER AGGLOMÉRATION

**Chaque année, 6 500 nouveaux habitants s'installent dans la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Face à cet afflux de population, Montpellier Agglomération et ses 31 communes conduisent une politique de l'habitat volontariste. Avec l'aide de tous les acteurs publics et privés du logement, elle apporte une réponse concrète et adaptée aux besoins. Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), logements sociaux, réhabilitation de l'habitat ancien, aménagement de logements vacants... Les chantiers de construction et de rénovation se multiplient dans les 31 communes du territoire. Présentation.**

# UNE POLITIQUE DE L'HABITAT VOLONTARISTE



Zac Consuls de Mer, 45 logements sociaux ACM en construction.

**L**a crise économique mondiale sévit depuis fin 2008. Dans ce contexte où sauver l'emploi est devenu une priorité, il convient de ne pas oublier une autre crise, celle du logement. Une crise que Montpellier Agglomération prend à bras le corps depuis de nombreuses années, en collaboration avec les communes et l'ensemble des

acteurs privés et publics compétents : Région Languedoc-Roussillon, Département de l'Hérault, bailleurs sociaux, promoteurs-constructeurs... L'insuffisance de logements est un phénomène national, mais sur le territoire, il est amplifié par une poussée démographique exceptionnelle. Avec un rythme de croissance de 1,5% par an, l'Agglomération de Montpellier doit se préparer à recevoir 100 000 habitants

**6 280 logements lancés en 2008 : objectif dépassé !**

supplémentaires d'ici à 2025, soit 6 500 nouveaux chaque année. Les difficultés qui affectent le marché de l'habitat posent la question de l'accueil et du maintien des familles et des jeunes actifs au sein de l'Agglomération de Montpellier. Un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire et son équilibre socio-démographique.

Face à ce constat, Montpellier Agglomération s'est fixée, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat 2007-2012, la réalisation de 5 000 logements neufs par an selon une répartition équilibrée entre Montpellier et les communes périphériques dont 25% de logements sociaux (voir interview ci-contre). Un objectif atteint et même dépassé en 2008 avec 6 280 logements autorisés sur le territoire dont plus de 1 700 logements sociaux (voir p.28). Ces constructions dans les 31 communes de la Communauté d'Agglomération de Montpellier se font dans un souci de maîtrise des coûts, d'économie d'espace et donc de développement durable (voir p.31). Cette intensification de la production de logements, conformément aux objectifs du PLH, permet de retenir des familles sur le territoire communautaire et de freiner l'étalement urbain. Pour répondre à la forte demande de logements, Montpellier Agglomération encourage également financièrement la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants et dégradés (voir p.32). Cette question du logement est une priorité pour Montpellier Agglomération. En période de crise, la relance de la construction et les chantiers de réhabilitation sont d'autant plus nécessaires qu'ils sont aussi bénéfiques à l'économie locale. ♦

## AIDES À LA PIERRE

### Le financement des logements aidés

Depuis janvier 2006, Montpellier Agglomération a choisi de gérer sur son territoire les crédits dédiés à la production de logements sociaux et à la réhabilitation des logements bénéficiant d'une aide de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH). Cette délégation par l'Etat\* des aides à la pierre constitue pour Montpellier Agglomération **un véritable outil de mise en œuvre de sa politique de l'habitat. Ces aides à la pierre s'élevaient au total à 8,6 millions d'euros en 2008.**

\*La loi relative aux libertés et responsabilités locales du 13 août 2004 autorise l'Etat à déléguer aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) comme Montpellier Agglomération, dotés de Programme Local de l'Habitat, les aides à la pierre.



## ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

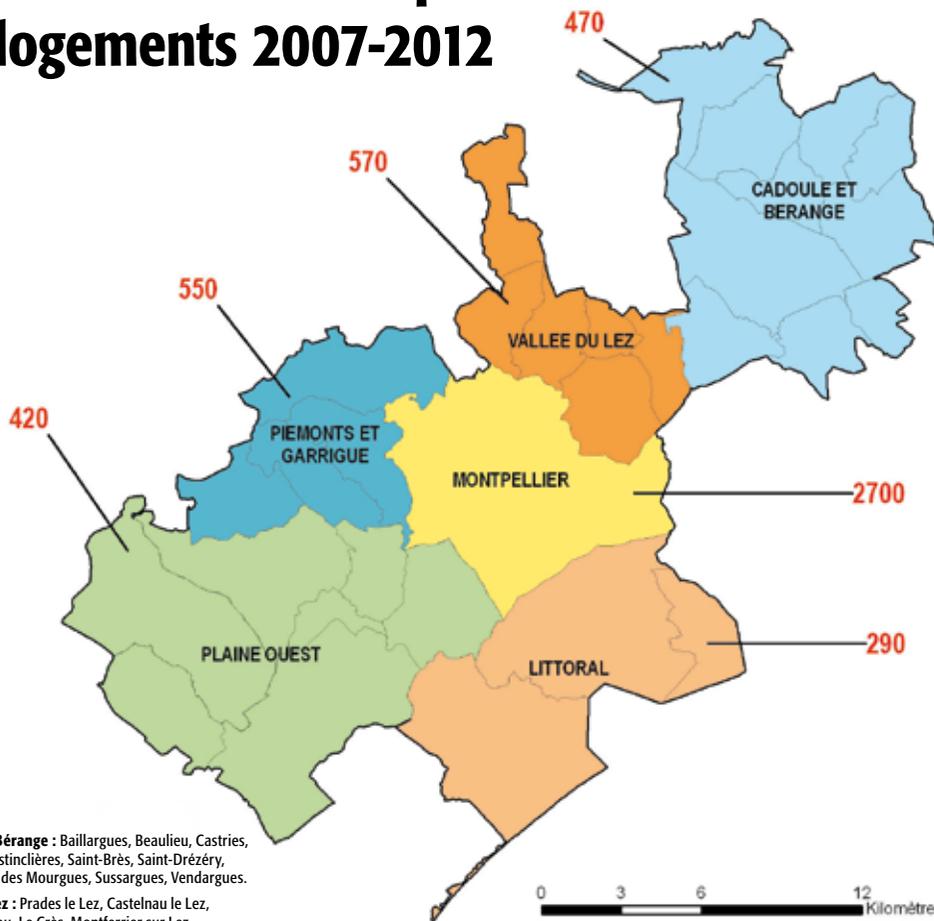
### Programmer la construction

Une ZAC est une opération d'aménagement d'initiative publique dans laquelle les équipements (assainissement, eau, voirie, équipements publics...) sont réalisés à l'initiative d'une collectivité publique dans le but de céder ensuite les terrains à des opérateurs publics ou privés, en intégrant une part significative de logements sociaux.

◀ La Zac Malbosc desservie par la Ligne 1 de tramway.

# Programme Local de l'Habitat

## Objectifs annuels de production de logements 2007-2012



**Cadoule et Bérange** : Baillargues, Beaulieu, Castries, Montaud, Restinclières, Saint-Brès, Saint-Drézéry, Saint-Geniès des Mourgues, Sussargues, Vendargues.

**Vallée du Lez** : Prades le Lez, Castelnaud le Lez, Clapiers, Jacou, Le Crès, Montferrier sur Lez.

**Piémonts et Garrigue** : Grabels, Juvignac, Murviel les Montpellier, Saint Georges d'Orques.

**Plaine ouest** : Cournonsec, Courmonterral, Fabrègues, Lavérune, Pignan, Saussan, Saint Jean de Védas.

**Littoral** : Lattes, Pérols, Villeneuve lès Maguelone.

Fruit d'un travail partenarial conduit en liaison étroite avec chacune des 31 communes et avec les acteurs et professionnels de l'habitat, le Programme Local de l'Habitat pour la période 2007-2012 (PLH) a été adopté à l'unanimité par le Conseil d'Agglomération du 16 mai 2007. Ce document est la feuille de route de

la Communauté d'Agglomération de Montpellier en matière d'habitat pour les prochaines années. Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins de logement et à assurer entre les communes, une répartition équilibrée et diversifiée de logements.

### LOGEMENT ET ÉCONOMIE

# 500 M€

c'est le chiffre d'affaires annuel généré par la construction et la réhabilitation de logements sur le territoire de l'Agglomération.

(Estimation de la Fédération Française du Bâtiment Hérault)



### 3 QUESTIONS À

**CHRISTIAN BOUILLÉ**

Vice-président de Montpellier Agglomération

chargé de la Politique de la Ville, du Logement et de l'Habitat



© DR

#### Quel est le rôle de Montpellier Agglomération dans la construction de logements ?

**Christian Bouillé** : Il est majeur. Montpellier Agglomération est le chef de file dans ses 31 communes en matière de logement. Les Communautés d'Agglomération sont aujourd'hui la bonne échelle pour répondre au défi du logement. Montpellier Agglomération met tout en œuvre, et se donne les moyens, de développer une offre de logements répartie de façon équilibrée sur le territoire et accessible à tous.

**« Montpellier Agglomération est le chef de file dans ses 31 communes en matière de logement. Les Communautés d'Agglomération sont aujourd'hui la bonne échelle pour répondre au défi du logement »**

#### À qui s'adresse cette offre de logements ?

Chacun doit avoir un toit. Jeunes couples, familles, étudiants, personnes âgées, personnes dépendantes... Aujourd'hui, les besoins sont énormes, en France comme dans l'Agglomération où l'arrivée de 6 500 nouveaux habitants par an amplifie ce phénomène.

Pour satisfaire ces besoins, Montpellier Agglomération organise, avec son Programme Local de l'Habitat, la réalisation de 5 000 nouveaux logements par an, privés et sociaux, sur ses 31 communes. Cette politique volontariste de l'Agglomération a été renforcée en 2006 par la délégation par l'Etat de sa compétence d'attribution des aides à la création de logements sociaux et à la réhabilitation des logements privés anciens.

#### Comment travaillez-vous avec les communes ?

Montpellier Agglomération finance l'acquisition des terrains dans les communes en vue de leur construction ultérieure. Elle peut, à la demande des communes, se saisir d'opportunités foncières ou immobilières pour réaliser plus rapidement des opérations de logements sociaux. Les communes bénéficient également de l'accompagnement technique et financier indispensable de nos services. Il faut bien comprendre que sans la Communauté d'Agglomération de Montpellier, les communes seraient incapables, financièrement et techniquement, de tenir les objectifs de construction de logements fixés par le PLH. L'union fait la force !

# LE LOGEMENT SOCIAL AU CŒUR DE NOTRE POLITIQUE DE L'HABITAT

**En dépit du récent relèvement des plafonds de ressources, 60 % de la population demeure éligible à un logement social. Ces logements aidés par les collectivités représentent aujourd'hui, pour une grande partie des habitants de l'Agglomération de Montpellier, la seule offre financièrement accessible.**



À Castries, les nouveaux logements sociaux, comme la résidence ACM Anne Berger, conçue par l'architecte François Astric, n'ont rien à envier au marché privé.

**P**lus de 1700 logements sociaux ont été lancés dans l'Agglomération de Montpellier l'an dernier. Montpellier Agglomération aide directement à la réalisation dans

toutes les communes d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux dans les programmes neufs, au-delà des exigences nationales de la loi SRU (voir encadré). Cet effort vise à la fois à rattraper le retard de mixité sociale constaté et à

## CHIFFRE

# 95%

des habitants de la Communauté d'Agglomération de Montpellier jugent utile l'aide au logement social réalisée par Montpellier Agglomération (Sondage TNS SOFRES Janvier 2009).

rééquilibrer l'offre sur le territoire de l'Agglomération où 88% des logements sociaux sont aujourd'hui situés à Montpellier. Pour ce faire, elle accorde subventions et garanties d'emprunts aux bailleurs sociaux, tel ACM, principal opérateur de Montpellier Agglomération.

## Bien vivre ensemble

Ces dernières années, ACM livre en moyenne 800 logements

sociaux par an sur le territoire de l'Agglomération, une production complétée par les autres bailleurs sociaux. Les logements sociaux sont aujourd'hui à taille humaine, modernes et s'intègrent aux quartiers. Les chantiers se multiplient sur toutes les nouvelles Zones d'Aménagement Concertée (ZAC) de Montpellier Agglomération où 25 à 30% de logements sociaux sont imposés pour assurer la mixité sociale et intergénérationnelle. Ces nouveaux quartiers sont desservis par les transports en commun et disposent des équipements indispensables à la vie quotidienne.

## Un vaste programme de réhabilitation

Pour assurer une qualité de vie à ses locataires, ACM réhabilite également ses anciennes résidences. « Nous avons lancé un plan pluriannuel de réhabilitation de 3 000 logements à Montpellier pour

## CHIFFRE

# 6,2 MILLIONS D'EUROS

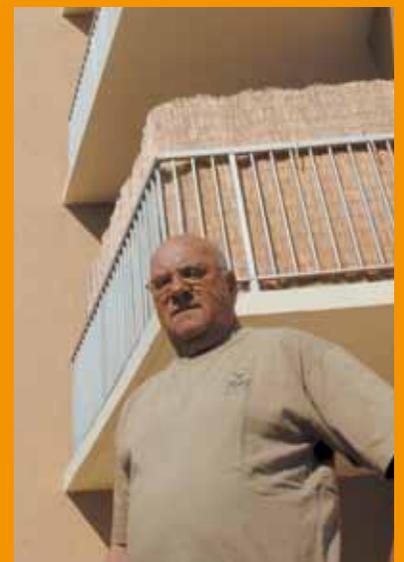
c'est le montant des aides publiques à la construction et à la rénovation de logements sociaux engagées en 2008 par Montpellier Agglomération dans le cadre de sa délégation par l'Etat de l'aide à la pierre. En complément, Montpellier Agglomération a abondé ce budget par une subvention sur fonds propres de 2,6 millions d'euros.

## TÉMOIGNAGE

Marc Munuera, Montpellier, retraité, président de l'Association de Défense des Locataires de Pompignane (ADLP)

En début d'année, les résidences ACM de la Pompignane, construites en 1975, ont été réhabilitées par le cabinet d'architecture ACT. Façades aux couleurs pastel, ascenseurs remis aux normes, halls d'entrée lumineux, portes sécurisées, boîtes aux lettres neuves...

Les 522 logements de la Pompignane ne font plus leur âge ! « Ce nouveau coup de jeune a été très apprécié par les locataires ; d'autant plus que le chantier a été suivi de près et s'est déroulé en quelques mois sans gêner la vie quotidienne des résidents », témoigne Marc Munuera, président depuis 1991 de l'Association de Défense des Locataires de Pompignane. « Depuis ces travaux, il est encore plus agréable de vivre dans le quartier. Les résidents n'ont pas envie de quitter leur appartement ! Surtout, et c'est important, cette réhabilitation s'est faite sans augmentation de loyer ! », ajoute ce retraité actif qui fait le lien entre les locataires et ACM.



un investissement de 45 millions d'euros», explique Claudine Frêche, directrice générale de l'Office Public de l'Habitat de l'Agglomération de Montpellier. Lemasson, La Pompignane, Paul Valéry, Astruc, Les Aubes, Pas de Loup, Aiguelongue et Cité Gely sont concernés par ces chantiers. Les travaux sont de natures multiples et spécifiques à chaque résidence : de la réfection des façades avec mise en place d'une isolation extérieure, au remplacement des fenêtres, en passant par la réfection des cages d'escaliers, l'installation dans les halls de portes sécurisées avec lecteur de badges ou la réalisation de divers aménagements intérieurs. ♦

#### CHIFFRE

# 721

c'est le nombre de logements ACM dans les communes de Montpellier Agglomération, hors Montpellier.

#### Les opérations en cours dans les communes :

- Pignan : 45 logements
  - Jacou : 40 logements
  - Courdonsec (photo) : 39 logements
  - Villeneuve-lès-Maguelone : 70 logements
  - Le Crès : 40 logements
- 157 autres logements sont à l'étude en 2009.

#### ACM CERTIFIÉ ISO 9001

Après une démarche de qualité, ACM a obtenu la certification ISO 9001 en 2007, confirmée en 2008. Ce label, décerné par un organisme agréé, récompense la qualité du fonctionnement d'ACM et l'inscrit dans une démarche de progrès. Cette certification, qui concerne la passation des marchés publics, a été étendue à deux autres processus : l'exécution des marchés publics et la facturation client, dans la perspective d'un audit de certification en décembre prochain.

#### TÉMOIGNAGE

Xavier et Ingrid Plasman, Pérois, mariés et trois enfants



Au début des années 2000, Xavier et Ingrid Plasman, d'origine belge, sont venus dans l'Agglomération pour changer de vie. Ils s'installent dans un appartement à Pérois où ils élèvent leurs trois filles. Mais quelques années plus tard, Xavier, qui est boulanger, connaît d'importants problèmes de santé et ne peut plus monter seul les marches de son appartement. Des problèmes d'insalubrité s'ajoutent à cet handicap, il devient urgent pour la famille de déménager. «J'ai fait le tour des agences immobilières, personne ne voulait nous louer un logement. Nous étions pourtant prêts à nous éloigner de Pérois. La seule proposition est finalement venue du bailleur social ACM, qui suite au départ d'un locataire nous proposait un F5 avec jardin à Pérois. C'était une opportunité à ne pas laisser passer», explique Ingrid, salariée à mi-temps, qui a emménagé en mai. «Les filles ont pu rester à leur école, conserver leurs activités, leurs amis et moi mon travail. En plus, la maison a été refaite à neuf et l'équipe d'ACM intervient au moindre petit souci», se réjouit-elle, encourageant les familles à la recherche d'un logement à ne pas baisser les bras.

#### LOI SRU

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 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.

#### PRATIQUE

#### LES PRINCIPAUX BAILLEURS SOCIAUX DANS L'AGGLOMÉRATION

##### ACM

407, avenue du professeur Etienne-Antonelli  
BP 75590  
34 071 Montpellier Cedex 3  
Tél. : 04 99 52 75 00  
[www.oph-montpellier-agglo.fr](http://www.oph-montpellier-agglo.fr)

##### Hérault Habitat

100, rue de l'Oasis (Alco)  
34 080 Montpellier  
Tél. : 04 67 84 75 00  
[www.herault-habitat.com](http://www.herault-habitat.com)

##### FDI Habitat

123, bis avenue de Palavas  
CS 10006  
34 078 Montpellier cedex 3  
Tél. : 04 67 69 66 60  
[www.fdi.fr](http://www.fdi.fr)

##### ERILIA

121, rue du Pont de Lavérune  
La Martelle  
34 070 Montpellier  
Tél. : 04 67 10 47 50  
[www.portailerilia.fr](http://www.portailerilia.fr)

#### 3 QUESTIONS À



#### Louis POUGET

Président d'ACM, bailleur social de Montpellier Agglomération

#### Comment ACM travaille-t-il avec Montpellier Agglomération ?

**Louis Pouget :** ACM est le bras exécutif de la politique de logement social de Montpellier Agglomération. Nous gérons un patrimoine de 20 000 logements, soit plus de 50 000 habitants répartis sur le territoire. En tant qu'opérateur, nous sommes entièrement à la disposition des maires des 31 communes pour les aider à respecter la conformité à la loi SRU qui impose 20 % de logements sociaux dans les communes sous peine de lourdes pénalités.

**«Aujourd'hui, si nous construisons des logements sociaux, c'est surtout grâce aux collectivités comme Montpellier Agglomération, qui a la délégation des aides à la pierre, et la Région Languedoc-Roussillon»**

#### Les logements sociaux restent-ils insuffisants dans l'Agglomération ?

881 logements seront livrés par ACM en 2009 et plus de 1 000 nouveaux logements sont en chantier. Mais la demande est constante. Nous avons 13 000 dossiers en attente car un logement ACM est d'aussi bonne qualité qu'un logement privé pour un loyer deux fois moins cher ! Et les résidents ACM apprécient leurs logements et tiennent à les conserver. Le taux de rotation du parc social diminue chaque année, il n'est aujourd'hui plus que de 6%. Avec les prix actuels exorbitants de l'immobilier, il y a un véritable déséquilibre du marché.

#### Quelle est l'implication de l'Etat dans la construction de logements sociaux ?

L'Etat se désintéresse du logement social. Seul 8 % du budget logement de l'Etat est consacré au logement locatif social, soit 2,1 milliards d'euros... Aujourd'hui, si nous construisons des logements sociaux, c'est surtout grâce aux collectivités comme Montpellier Agglomération, qui a la délégation des aides à la pierre (voir encadré p. 26), et la Région Languedoc-Roussillon qui s'est attribuée cette compétence pour développer le logement social, notamment au niveau du développement durable.

# DES LOGEMENTS POUR TOUS

**Familles, jeunes couples, seniors, étudiants, personnes handicapées, personnes en situation de précarité... Les besoins de logements sont différents aux divers âges de la vie et selon la situation économique et sociale des familles. Montpellier Agglomération s'efforce de satisfaire tous ces besoins.**



Zac Ovalie, près du stade Yves du Manoir de Montpellier Agglomération, sept résidences ACM, soit près de 300 logements sociaux sont livrés ou en construction.

## Familles et jeunes actifs

Montpellier Agglomération poursuit l'objectif de réaliser 20 % de la construction neuve en accession à prix abordables, au moins 25 % moins cher que le prix

du marché pour répondre aux besoins en logements des familles et des jeunes actifs. Par le principe de la location accession, des ménages modestes, en particulier ceux ne disposant pas d'apport personnel,

peuvent devenir propriétaires après une période de location sociale. Des résidences ont été réalisées à Montpellier, notamment dans le quartier Malbosc et de nouveaux projets sont en cours à Jacou, Clapiers, Montpellier...

## Personnes âgées dépendantes

De 2007 à 2008, plus de 300 places en Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ont été financées. Des établissements de 42 places à Murviel lès Montpellier, 45 places à Castelnaud le Lez ou 68 places à Montpellier, quartier Ovalie, ont déjà été réalisés pour répondre aux besoins croissants en matière d'équipements spécifiques.

## Personnes défavorisées

Dans le cadre de son PLH, Montpellier Agglomération s'est fixée l'objectif de réaliser 220 places d'hébergement d'urgence, trois foyers de jeunes travailleurs, deux résidences sociales et trois maisons relais.

## Étudiants

Plus de 1 400 logements sociaux étudiants ont été livrés ou le seront d'ici 2010 dans l'Agglomération de Montpellier.



La résidence Pous de la Sers d'ACM, conçue par l'architecte montpelliérain François Fontès, accueille 120 étudiants depuis l'an dernier.

## TÉMOIGNAGE

Marjorie Lhuissier, Castries, famille monoparentale



Suite à une séparation, Marjorie Lhuissier, 38 ans et mère de trois enfants, doit retrouver un logement. Habitante de Castries depuis dix ans, cette mère de famille aux revenus modestes fait sa première demande de logement social auprès d'ACM. « Je tenais à rester dans mon village, surtout pour mes enfants qui ont grandi ici et que j'ai en garde alternée avec leur père. Mais seule, je n'ai pas les moyens de louer à Castries ou dans les environs », explique cette nouvelle locataire ACM. Fin juin, elle aménageait dans un F3, résidence Anne Berger, à l'entrée de son village. « J'ai beaucoup de chance. C'est très agréable, clair, totalement refait à neuf pour un loyer deux fois moins élevé qu'un logement privé. Sans ce logement, franchement, je ne sais pas ce que j'aurais fait », avoue cette mère célibataire qui apprécie le sérieux de l'équipe ACM qui a géré son dossier.

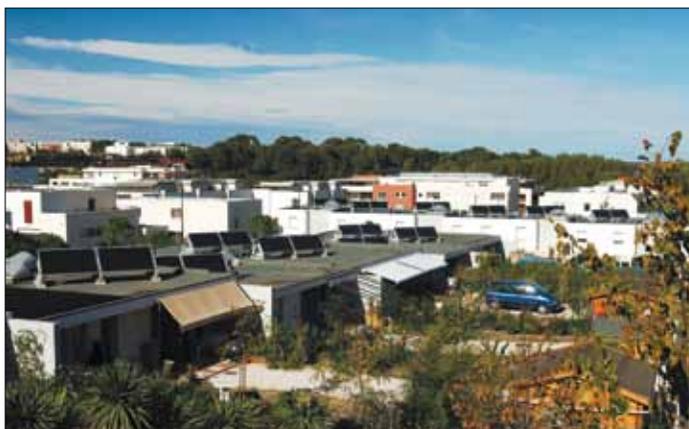
# CONSTRUIRE UN HABITAT DURABLE

**Construire oui, mais pas n'importe comment. Préserver les espaces naturels et réaliser des logements économes en énergie sont des priorités dans la politique de l'habitat de Montpellier Agglomération.**

**U**ne production soutenue de logements est indispensable à la croissance de l'Agglomération. Mais la quantité ne se fait pas aux dépens de la qualité. Les 5000 logements construits chaque année s'inscrivent dans une démarche de développement durable du territoire. Avec la prise de conscience collective du réchauffement climatique et de ses conséquences, cette volonté est encore plus forte de la part de Montpellier Agglomération et de ses partenaires dans sa politique de l'habitat. Aujourd'hui, les constructeurs conçoivent des formes urbaines économes en espace, en énergie, visant la préservation des espaces naturels, mais aussi bien desservis par le réseau de transports en commun et proche des équipements nécessaires à la vie quotidienne.

## **Le logement social se mobilise pour le développement durable**

Montpellier Agglomération développe ainsi des éco-quartiers et promeut la haute qualité environnementale dans l'habitat. Au programme de construction des nouvelles résidences : maîtrise des besoins énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise de la consommation d'eau, choix de matériaux durables...



*Économie d'énergie à Malbosc.*

Premier bailleur social de l'Agglomération et de la Région Languedoc-Roussillon, ACM intègre ces principes environnementaux dans ses constructions. Depuis 2007, l'Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier a initié une démarche Agenda 21 qui vise à promouvoir une plus grande prise en compte du développement durable dans ses pratiques. « *En élaborant un Agenda 21, nous avons souhaité être moteur et exemplaire. Nous nous inscrivons dans une démarche citoyenne et répondons ainsi à la volonté politique des collectivités locales* », explique Claudine Frêche, directrice d'ACM, « *la préservation des ressources naturelles, la lutte contre les gaspillages, une concertation renforcée avec les locataires, la formation et la mobilisation du personnel autour des principes du développement durable...*

*... sont parmi les axes qui ont été définis lors de nombreuses séances de travail au sein d'ACM* ». La production d'eau chaude solaire est, par exemple, systématiquement prévue grâce, notamment, à l'aide de la Région Languedoc-Roussillon. Dans le quartier Malbosc, des systèmes de récupération d'eau de pluie sont installés. À Ovalie, près du stade Yves du Manoir de Montpellier Agglomération, l'éclairage et la ventilation naturels ont été privilégiés, des végétaux demandant peu d'arrosage et d'entretien ont été plantés... Dans le vaste plan de réhabilitation des logements sociaux montpelliérains entrepris par ACM, des économies d'énergie de l'ordre de 30 % sont constatées après travaux. Souvent considérés comme des laboratoires d'idées en architecture, les logements sociaux montrent à nouveau l'exemple en matière de construction durable. ♦

## 3 QUESTIONS À

**Patrice GENET**  
architecte  
montpelliérain,  
Président  
de la commission  
développement durable  
de l'Ordre national des  
architectes.



**Quelle est la place du développement durable dans votre métier ?**

**Patrice Genet :** L'acte de construire n'est pas neutre. Nous sommes conscients de notre responsabilité en matière de développement durable. Il est aujourd'hui incontournable dans notre métier et nécessaire pour améliorer le « bien-vivre ensemble ». Nous devons plus que jamais concilier les aspirations des individus et les contraintes collectives dans une pratique qui prend aussi en compte l'intérêt des générations futures.

**Ces grands principes sont-ils appliqués dans l'Agglomération ?**

Oui, avec son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) conçu par l'urbaniste Bernard Reichen et voulu par les élus de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, elle a mené une réflexion importante sur l'aménagement de son territoire dans le but de préserver l'environnement et de maîtriser l'extension urbaine. Elle a organisé son territoire dans ce souci de développement durable. Urbanisme et architecture sont liés dans cette démarche. Construire une résidence répondant à tous les critères environnementaux loin de toute école, commerce ou transport en commun n'aurait aucun sens !

**Quels sont les meilleurs exemples de développement durable dans l'Agglomération ?**

La ZAC Parc Marianne, en cours d'aménagement, est exemplaire dans sa démarche environnementale avec notamment la proximité du tramway pour ses habitants, la mise en place d'une chaufferie collective pour l'ensemble du quartier... Malbosc est aussi un bon exemple de nouveau quartier fidèle aux préceptes du développement durable.



© Patrice Genet

*Eau chaude solaire, chauffage urbain, protection solaire, murs en pierres sèches... La résidence Millennium Parc de 38 logements collectifs conçue par le Montpelliérain Patrice Genet est un modèle de logement durable.*

# PROPRIÉTAIRES, MONTPELLIER AGGLOMÉRATION VOUS AIDE À VALORISER VOTRE HABITAT ANCIEN

**Pour répondre aux besoins de logements, Montpellier Agglomération renforce sur ses 31 communes une politique active de réhabilitation de l'habitat ancien, avec des aides pour les propriétaires à la clé.**



Grâce à Montpellier Agglomération, les propriétaires peuvent bénéficier, sous conditions, jusqu'à 80% de subvention pour leurs travaux de réhabilitation.

**V**ous êtes propriétaire d'un logement en location ou vacant que vous souhaitez rénover pour le louer en pratiquant un loyer modéré? Vous êtes propriétaire d'un logement ancien que vous occupez et qui nécessite des travaux d'amélioration? La Communauté

d'Agglomération de Montpellier peut vous accorder des subventions pour la réalisation de travaux d'amélioration.

### Des aides financières pour les travaux

Entre 2007 et 2008, 630 logements ont été réhabilités avec l'aide de Montpellier Agglomération et de

l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH). Remplacement des menuiseries, réfection de la toiture, isolation des combles, réfection du réseau d'électricité, installation de mains courantes... La liste des travaux d'amélioration de l'habitat ancien (de plus de 15 ans) subventionnables par Montpellier Agglomération et sur délégation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) est longue. Ces aides financières peuvent être attribuées aux propriétaires bailleurs qui s'engagent à louer leur bien pendant 9 ans à des ménages éligibles au logement social et aux propriétaires occupants, sous conditions de ressources. Des mesures de défiscalisations sont également possibles. Ce dispositif permet notamment de produire dans l'habitat existant des logements à loyers maîtrisés, de remettre sur le marché des logements vacants et de redynamiser les cœurs de villages. En 2008, une enveloppe d'environ 3 millions d'euros a été consacrée à ces aides.

### Un dispositif renforcé sur l'ensemble du territoire

Cette année, Montpellier Agglomération a renforcé son programme volontariste de réhabilitation de logements anciens privés.

De nouvelles aides financières sont mobilisées. Les propriétaires peuvent bénéficier, sous conditions, de subventions de l'ordre de 35 à 80 % du montant des travaux. Ce Programme d'Intérêt Général (PIG) cible particulièrement l'habitat dégradé et à faible performance énergétique.

Il concernera 300 logements de 2009 à 2011. Piloté et financé par Montpellier Agglomération, ce projet a été confié au PACT-Habitat, opérateur affilié au premier réseau associatif national au service de l'habitat.

Une équipe de cinq personnes accompagne les propriétaires dans toutes leurs démarches administratives. Renseignez-vous (*voir ci-contre*), c'est gratuit et sans engagement ! ♦

## TÉMOIGNAGE

Georges Macabies, Castelnau le Lez

Amputé d'une jambe, Georges Macabies, 77 ans, ne pouvait plus accéder seul dans sa chambre à l'étage de sa maison familiale, achetée dans les années 60. Il y a un an, il décide de faire transformer son garage en chambre et salle de bain pour se faciliter la vie quotidienne. « Sans ces travaux, je ne pouvais plus vivre chez moi », explique ce Castelnaudien. Une fenêtre est créée dans l'ex-garage, les pièces sont rendues accessibles aux personnes handicapées, une douche à l'italienne est posée, des stores télécommandés sont installés... Aidé par son beau-frère dans ses démarches, il apprend auprès de sa mairie qu'il peut bénéficier d'aides financières pour son chantier d'accessibilité. « J'ai eu une très bonne surprise en touchant plus de 8 000 euros de subventions pour des travaux qui ont coûté au total 12 000 euros », explique-t-il, ravi. « C'est une très bonne initiative de l'Agglomération de permettre à des propriétaires comme moi d'adapter sa maison à sa nouvelle situation ».



## CHIFFRE

**5 MILLIONS D'EUROS**

c'est le budget prévisionnel dédié à la requalification de l'habitat ancien en 2009 par Montpellier Agglomération, sur délégation de l'ANAH. Cette somme permettra la réhabilitation de 450 logements et générera 15 millions d'euros de travaux pour les artisans et les petites entreprises du bâtiment.

## CHIFFRE

# 2 200

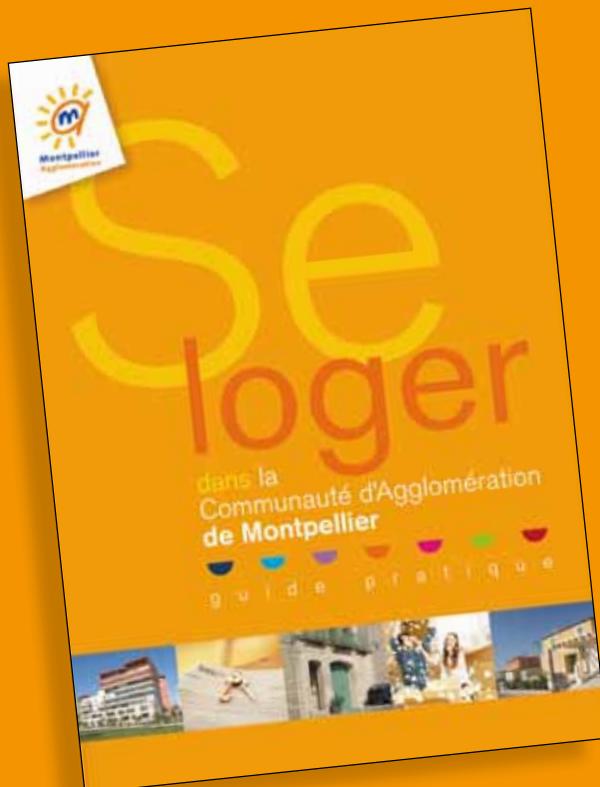
c'est le nombre de logements dégradés dans le parc privé de l'Agglomération qui doivent être réhabilités en six ans dans le cadre du PLH.

## TÉMOIGNAGE

Martine Argellies, Montpellier



Après douze ans de location, Martine Argellies a souhaité réhabiliter son appartement de 58 m<sup>2</sup>. «*Soit je réalisais seule un minimum de travaux, soit je faisais appel à l'Agglomération et à l'ANAH*», explique-t-elle. Plus de 18 000 euros de travaux ont été nécessaires pour rénover ce logement dans le quartier Gambetta, désormais occupé par une jeune salariée éligible au logement social. «*Sans aide je n'aurais jamais pu tout refaire : changement des fenêtres, création d'une isolation phonique, changement du chauffage... À la fin des travaux, j'ai bénéficié de plus de 7000 euros de l'ANAH et de l'Agglomération*», raconte cette propriétaire satisfaite. «*En choisissant cette démarche, je possède désormais un appartement refait à neuf, ma locataire profite d'un plus grand confort et je participe à la création de nouveaux logements sociaux à Montpellier. Tout le monde est gagnant !*».



À PARAÎTRE MI-SEPTEMBRE  
NOUVEAU

Guide pratique :  
toutes les réponses  
sur le logement

Montpellier Agglomération a réalisé, en collaboration avec l'Agence Départementale d'information sur le Logement de l'Hérault (ADIL), un **Guide du logement dans l'Agglomération**. Un outil pratique, particulièrement utile aux nouveaux arrivants et à tous ceux qui souhaitent aménager ou réaménager dans une des 31 communes de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Au sommaire : louer, acheter, financer l'acquisition de votre résidence principale, les solutions adaptées pour les jeunes, seniors et personnes handicapées, les nouveaux quartiers d'habitat, les aides au logement, améliorer votre logement, déménager... Disponible gratuitement dans les Maisons de l'Agglomération et téléchargeable sur [www.montpellier-agglo.com](http://www.montpellier-agglo.com).

Avec environ 6500 nouveaux arrivants par an, les besoins en logements dans l'agglomération de Montpellier sont importants. ▶



## PRATIQUE OÙ SE RENSEIGNER ?

### ■ PACT HABITAT

Résidence les Hauts de Saint-Priest  
Rue du professeur Truc  
Montpellier

Du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h30 (sauf vendredi après -midi)

Tél. : 04 67 70 31 10

[www.pact-habitat.org](http://www.pact-habitat.org)

- Des permanences d'information hebdomadaires sont assurées par PACT Habitat **dans les Maisons de l'Agglomération** de Castries, Villeneuve lès Maguelone, Prades le Lez et Pignan. Renseignement auprès des Maisons de l'Agglomération (*adresses p.46*) pour les horaires.