



*« Les Gragnotes », un lotissement de 26 logements quartier Malbosc à Montpellier dessinés par l'architecte Patrice Genet pour le compte d'ACM. Panneaux solaires, récupérateur d'eau de pluie, tout a été pensé dans l'esprit d'un environnement de qualité.*



# LOGEMENT CONSTRUIRE POUR BIEN VIVRE ENSEMBLE

Grâce au Schéma de Cohérence Territoriale et au Programme Local de l'Habitat, Montpellier Agglomération s'est fixée comme objectif la construction de 30 000 logements neufs d'ici 2012, sur son territoire. Une offre qui doit être diversifiée pour répondre, au cas par cas, aux demandes. L'Agglomération doit aussi maîtriser les coûts, économiser l'espace et apporter un plus environnemental. Un vrai défi pour accompagner une démographie toujours en hausse et préserver une qualité de vie qui permet de bien vivre ensemble. Eclairage.



# SCOT et PLH, les outils indispensables de l'Agglomération



chute de la construction, flambée des prix, le Programme Local de l'Habitat (PLH), en 2002 et 2003, lors de son élaboration, avait révélé une crise sévère du logement. Une crise partagée par toute la France, touchant en particulier les régions attractives comme l'Agglomération de Montpellier. Il faut savoir que, depuis 1999, l'Agglomération maintient, selon l'INSEE, un rythme de croissance soutenu de l'ordre de 1,6%, soit plus de 6 000 habitants supplémentaires par an. Au-delà de la croissance démographique, Montpellier Agglomération devait, en effet, faire face à trois difficultés : une chute de la construc-

*Il faut savoir qu'en 40 ans, pendant que la population a été multipliée par 2, l'espace urbanisé a été multiplié par 10.*

**M**arine, 23 ans et Pierre, 27 ans, vont bientôt se marier. Ils habitent Castries et sont à la recherche d'un appartement pas trop loin des parents. Ils sont tous deux très attachés à leurs familles et envisagent d'avoir un bébé. Les futurs grands-parents sont ravis. Ils pourront pouponner quand Marine reprendra son travail. Problème : comment envisager de se loger quand on a de petites payes et que les prix demandés dépassent son budget ? Marc, 18 ans, est ardéchois. L'an prochain, après le bac, il envisage de faire médecine à la Faculté de Montpellier.

*Il n'est plus acceptable que les ménages les plus modestes soient contraints de s'exiler toujours plus loin de Montpellier et de gaspiller le foncier dans un contexte de crise de logement qui pénalise le plus grand nombre.*

Il doit trouver une chambre en cité U ou un studio. François, 32 ans, dessinateur, vient d'arriver de Strasbourg, recruté à Montpellier par une grande société de jeux multimédia. Il est content, la ville lui plaît, la seule ombre à son enthousiasme : le prix de l'immobilier. Il y a urgence pour lui car sa

femme et ses deux enfants doivent le rejoindre dans quelques mois. Marie et Jean sont deux retraités dynamiques de la banlieue lyonnaise qui voudraient se rapprocher de leurs enfants. Mais comment faire quand on habite en HLM et que l'on n'a pas une grosse retraite ?

Ces quatre cas sont tout à fait représentatifs d'une demande pressante de logements dans notre Agglomération. Une demande à laquelle l'Agglomération veut apporter une réponse.

**30 000 logements construits d'ici 2010**

Manque d'offres de logements,

tion, notamment en périphérie, une demande difficilement satisfaite pour toute une série de catégories de la population, en particulier les personnes handicapées et les étudiants, et enfin une flambée des prix des terrains et de la construction. Les conséquences de cette crise pouvaient freiner l'attractivité et le développement de l'Agglomération, mais aussi atteindre le lien social en éloignant les jeunes de leur famille, hors du territoire communautaire. Il fallait que Montpellier Agglomération réagisse fortement et pour cela se doter d'outils. Des outils à la fois de diagnostic du parc immo-

## QU'EST-CE QUE LE SCOT ?

C'est un document de planification, qui définit, pour 20 ans, les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire. Le SCOT fixe les limites entre les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles.

Le SCOT organise, dans l'espace et dans le temps, les conditions du développement durable du territoire. Le SCOT organise et harmonise dans l'espace et dans le temps, les conditions du développement durable du territoire en préservant particulièrement les espaces verts, véritables « poumons » de l'Agglomération..

## LE CHIFFRE

# 4 999

c'est le nombre de logements autorisés dans l'Agglomération de Montpellier en 2006.





bilier existant, en particulier, et prévisionnels pour répondre aux besoins toujours croissants de la population. Adopté à l'unanimité en 2004 par le Conseil d'Agglomération, le PLH a pour objectif la construction de 4 000 logements par an, dont 2 000 logements sociaux. Ce PLH, en liaison étroite avec chacune des 31 communes et avec les acteurs et professionnels de l'habitat, vient d'être révisé le 16 mai 2007 à l'unanimité par le Conseil d'Agglomération. Nouvel objectif : la production de 5 000 logements neufs par an, soit 30 000 jusqu'en 2012.

### Lutter contre l'étalement urbain.

Le second outil qui a permis d'optimiser la politique de Montpellier Agglomération est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), adopté lui aussi à l'unanimité le 17 février 2006.

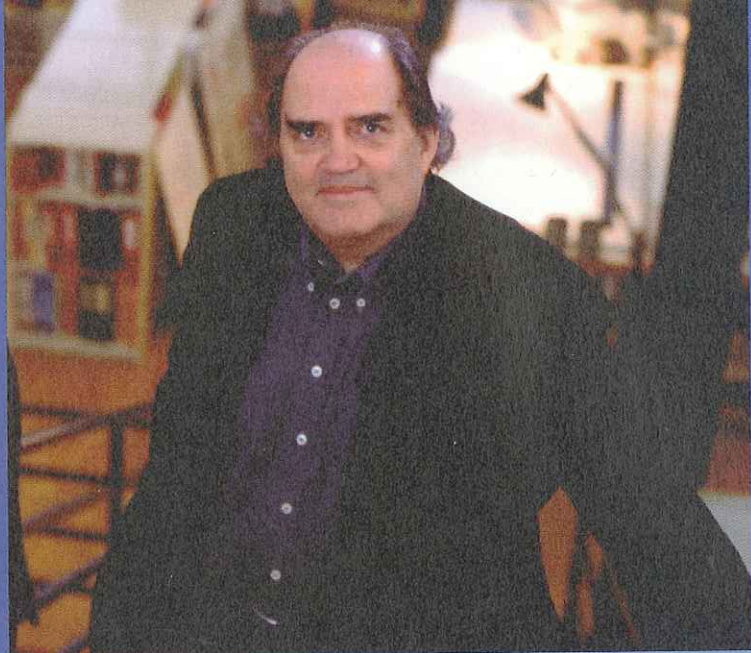
Premier SCOT de France, il a été élaboré en trois ans autour d'un réel consensus politique. Sa valeur a même été saluée à travers le Grand prix de l'urbanisme 2005 attribué à Bernard Reichen, l'urbaniste du SCOT de Montpellier Agglomération.

Ce SCOT se fonde sur trois grandes valeurs : une valeur environnementale qui conduit à préserver le capital naturel, agricole et paysager, source d'attractivité et de développement pour l'ensemble du territoire ; une valeur sociale qui conduit à promouvoir une ville des proximités accessible à tous, proposant une offre

***Le SCOT conduit notamment à préserver le capital naturel, agricole et paysager, source d'attractivité et de développement pour l'ensemble du territoire.***

de logements diversifiée tout en rapprochant l'emploi, les services urbains et les transports ; enfin une valeur économique qui conduit à intensifier le développement et à économiser l'espace. Et il y a urgence ! Le laisser-faire des dernières décennies a conduit à des dérives qui ne sont plus acceptables. Il n'est plus acceptable de laisser se dégrader nos paysages et notre qualité de vie, il n'est plus acceptable que les ménages les plus modestes soient contraints de s'exiler toujours plus loin de Montpellier, il n'est plus acceptable de gaspiller le foncier dans un contexte de crise de logement qui pénalise le plus grand nombre !

Il faut savoir qu'en 40 ans, pendant que la population a été multipliée par 2 (de 200 000 à 400 000 habitants), l'espace urbanisé a été lui multiplié par 10 (de 1 000 à 10 000 ha). La lutte contre l'étalement urbain est donc aujourd'hui une priorité. L'un des grands objectifs du SCOT est de diminuer de moitié le rythme annuel de consommation d'espace par l'urbanisation (150 ha au lieu de 300 ha par an), tout en assurant un développement et une croissance démographique importants de 1,6 % par an, soit + 100 000 habitants en 2020.



## Bernard Reichen

### LE CONCEPTEUR DU SCOT DE MONTPELLIER AGGLOMÉRATION

«J'étais intéressé par le côté transversal du SCOT qui impliquait de constituer une équipe autour de l'économie, des grands paysages et de l'urbanisme. L'intérêt du SCOT est de s'interroger sur comment équilibrer les fonctions et les territoires. Avec l'échelle de 1 000 hectares qui est celle du SCOT de Montpellier Agglomération, on peut établir un véritable processus de développement durable, on peut dégager des lignes de forces et l'on peut relier, au lieu de les séparer, protection et développement du territoire dans un même concept. Dans notre travail sur le SCOT de l'Agglomération de Montpellier, c'est cette échelle là qu'on a voulu identifier, avec la définition de douze zones d'enjeux qui reprennent les problématiques générales du SCOT, en les traduisant par des modes d'expression pré-opérationnels. Ces études co-dirigées par l'Agglomération et les communes concernées servent à divulguer l'esprit du SCOT à l'échelle du projet urbain. C'est une façon d'encadrer le développement avec une position claire de la puissance publique. Cet avantage de la clarté, même le secteur privé en est demandeur. Pendant 20 ans, le territoire a été abandonné à une espèce de laisser-faire. Or, quand il y a une volonté politique, la capacité à intervenir sur le territoire existe.»

#### BERNARD REICHEN EN 7 DATES

- 1943 : naissance à Luxeuil-les-Bains
- 1965 : diplômé de l'École spéciale d'architecture de Paris
- 1968 : chef de projets à l'agence Arc (J.-C. Bernard), où il s'occupe surtout de la réalisation de grandes infrastructures en montagne.
- 1973 : fonde avec Philippe Robert l'agence Reichen et Robert remarquée notamment pour ses reconversions de bâtiments industriels en logements ou en structures de loisirs.
- 1999 : chargé de concevoir l'un des sites des Jeux Olympiques d'Athènes de 2004.
- 28 novembre 2005 : Grand prix de l'urbanisme pour l'ensemble de son œuvre et notamment l'élaboration du SCOT de Montpellier Agglomération.
- 2006 : mène 3 projets importants : l'aménagement sur 4 500 ha de la vallée entre Rabat et Salé (Maroc), celui d'un quartier de Shanghai et le réinvestissement des friches industrielles de la région liégeoise (Belgique).



# Un habitat proche des infrastructures et des transports en commun



**S**e loger, c'est avoir un toit. C'est aussi pouvoir bénéficier de la meilleure qualité de vie possible. La proximité des équipements y joue un rôle essentiel. Se déplacer facilement avec des transports en commun, pratiquer un sport ou une activité culturelle, faire ses courses, mettre bébé à la crèche, se promener dans un parc, se rendre à son travail, tout

cela est bien plus agréable quand ces services sont proches du domicile. C'est pourquoi, de plus en plus de communes, en particulier Montpellier, ont recours aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) qui dans leur programme tiennent compte de ces paramètres. Prenons, par exemple, la ZAC Malbosc près du quartier de la Mosson à Montpellier, réalisé par la SERM de Montpellier. Cette

ZAC, en voie d'achèvement, proposera plus de 2 000 logements neufs dont 1 000 logements collectifs. Cette ZAC se caractérise par une offre diversifiée. Il y a, en effet, dans le programme, 25% de logements sociaux et 20 % à destination de personnes qui ont le projet, dans quatre ans, de devenir propriétaires de leur logement. Malbosc, desservie par la ligne 1 du tramway, accueille, une crèche,

des écoles, le collège d'Alco, le lycée Jean Monnet, un pôle culturel et un parc public. Ce nouveau quartier s'est adapté à son environnement naturel en conservant ses espaces boisés et en mettant en valeur un parc public de 30 ha. Malbosc prévoit également des équipements commerciaux et un pôle d'affaires pour être un quartier à part entière, pas seulement un quartier résidentiel.

## QU'EST-CE QU'UNE ZAC ?

**C'est une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité publique décide d'intervenir pour procéder à la réalisation coordonnée d'équipements publics (eau potable, égouts, routes, écoles, maison pour tous...) en vue d'aménager des terrains, qu'elle a acquis ou qu'elle acquerra, pour les céder ensuite à des utilisateurs publics ou privés.**

**Le projet d'urbanisme de la ZAC est établi autour d'un programme de construction et d'équipements publics précis (logements, activités, équipements).**

### LE SAVIEZ-VOUS ?

En 25 ans le parc de logements sociaux a doublé à Montpellier, passant de 9,5% à 20,5%.



## QUAND LES LOCATAIRES VEULENT DEVENIR PROPRIÉTAIRES



**L**a location accession est une réponse innovante à la demande croissante des familles de devenir propriétaires.

Ces opérations qui se multiplient dans l'Agglomération permettent aux ménages modestes, en particulier ceux ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir un logement. Le principe est simple : ils sont pendant quatre ans locataires de leur logement avant de contracter un prêt pour en devenir propriétaire. Cette phase locative leur permet de constituer leur épargne et donc de diminuer leur besoin d'endettement. S'ils sont contraints de renoncer à leur projet d'accession, ils bénéficient d'une garantie de rachat et de relogement.

Parmi les maisons proposées à la location accession : 19 pavillons baptisés « Le Casale » dans le quartier Malbosc construits dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) et les Villas du soleil, 14 maisons à étage avec jardin.

Gestion de l'énergie grâce à une production d'eau chaude solaire individuelle, gestion de l'eau avec des mitigeurs thermostatiques, ouverture en toiture pour un éclairage zénithal et une ventilation naturelle des logements... Le souci écologique et économique a primé dans la conception de ces logements sociaux. Tous les locataires ont fait la démarche d'acquérir leur maison.

### LES CLÉS DE LA LOCATION ACCESSION

#### 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 35 959 euros annuels, nets imposables.

#### Quels sont les avantages ?

Pendant la phase locative, l'acquéreur bénéficie de l'APL accession et d'un loyer plafonné (7,14 euros/m<sup>2</sup> 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 ?

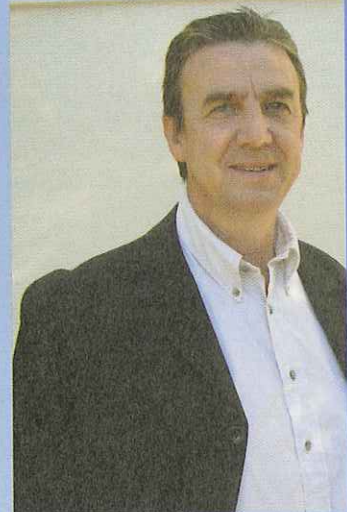
Acquérir le logement dont il est locataire dans un délai de 4 ans et ne pas le revendre avant 10 ans.

#### Quelle est la procédure ?

Les candidats doivent demander par courrier un dossier auprès d'ACM, le remplir et l'adresser par la poste à ACM. Ce dossier comprend une simulation de prêt, qui sera examinée par une commission.

### RENCONTRE AVEC

## Patrick Genet architecte



#### Quel rôle joue le label Haute Qualité Environnementale (HQE) dans votre travail d'architecte ?

**Patrick Genet** : Plutôt que de parler de HQE, je préfère parler de développement durable dans le domaine de la construction. C'est une notion plus large qui place l'utilisateur au centre du problème. L'habitant d'un logement est aujourd'hui de plus en plus exigeant. Il veut bénéficier d'espace, de lumière mais aussi de matériaux recyclables qui ne portent pas atteinte à sa santé. Il veut aussi faire des économies d'énergie. Il nous faut prendre en compte tous ces paramètres quand nous construisons.

#### Comment les matériaux écologiques évoluent-ils ?

**P.G.** : Il existe de nouvelles peintures, de nouveaux systèmes d'isolation, des panneaux photovoltaïques de dernière génération... Mais il faut dire que c'est un peu la pagaille pour s'y retrouver. Il n'existe aucun annuaire actualisé et chaque architecte doit faire sa propre base de données technique. Au-delà des nouvelles techniques, je voudrais affirmer que le développement durable dans la construction, c'est aussi et surtout une vraie question de bon sens. Plutôt que de faire venir des matériaux de loin, il faut se servir de ce que l'on a près de chez soi. En cuisine, pourquoi importer un légume et un fruit de l'autre bout du monde hors saison en gaspillant du pétrole ? Dans la construction, c'est pareil ! Pour que l'environnement soit pris en compte efficacement, il

faut que l'habitant de la maison se sente concerné et fasse des gestes simples comme celui d'éteindre la lumière en sortant ou d'ouvrir sa fenêtre régulièrement pour éviter les climatiseurs.

#### Cette prise en compte de l'environnement n'est-elle pas surtout réservée à la catégorie « des bobos », les bourgeois bohèmes ?

**P.G.** : Non, cela concerne tout le monde. La meilleure preuve c'est la prise de conscience des bailleurs et des locataires sociaux, unis dans une même démarche, celle des économies de charges. Le photovoltaïque, par exemple, se généralise dans les logements sociaux et permettent de chauffer à moindre coût l'eau, les lampes à basse consommation sont aussi de plus en plus courantes. Croyez-moi, ces nouveaux locataires sont heureux de pouvoir faire des économies et participer à la protection de la nature.

*Patrick Genet est conseiller national de l'Ordre des architectes. Parmi ses réalisations pour ACM « la résidence le Pavillon » à côté de la Gare, « les Maisons de Massane » dans le quartier les Hauts de Massane, « la Résidence Charles Perrault » dans le quartier Pas du Loup. Il a aussi participé à la réhabilitation de 125 logements dans ce même quartier.*

*Il finalise le projet « les Graniottes » une résidence dans le quartier Malbosc particulièrement conçue en fonction de l'environnement avec entre autres un récupérateur d'eau de pluie.*



# Construire pour tous



## PRÈS DE 33 000 HABITANTS DE L'AGGLOMÉRATION ONT PLUS DE 75 ANS

Le maintien à domicile est la priorité des politiques publiques en direction des personnes âgées.

Pour autant, des besoins importants existent en matière d'équipements spécifiques. Du fait de la priorité accordée au maintien à domicile, ces équipements sont destinés à accueillir des personnes de plus en plus âgées et dépendantes.

En août 2006, 2 970 places étaient recensées à l'échelle des 31 communes de l'Agglomération soit un taux d'équipement de 110

## PERSONNES HANDICAPÉES : ACCESSIBILITÉ ET AUTONOMIE

L'Agglomération de Montpellier concentre 48 % des places du département de l'Hérault en établissements spécialisés pour personnes handicapées.

Les besoins prioritaires identifiés concernent :

- d'une part une maison d'accueil spécialisée (MAS), d'une cinquantaine de places, destinée aux personnes gravement handicapées et dépendantes,

- d'autre part le développement d'une offre en logements autonomes adaptés, notamment au sein des futurs program-

## 3 000 LOGEMENTS SOCIAUX POUR LES ÉTUDIANTS

Montpellier bénéficie d'une forte tradition universitaire avec ses trois universités de renommée internationale. Elle fait l'objet d'un attrait considérable (notamment d'étudiants étrangers) du fait de sa situation géographique, mais aussi de la diversité de son offre de formations et des nombreux laboratoires de recherche qui y sont implantés.

Avec plus de 63 000 étudiants recensés à la rentrée 2003-2004, l'aire urbaine de Montpellier se classe au 2<sup>e</sup> rang national des sites d'enseignement supérieur français en terme de poids des étudiants dans la population (12 %).

L'accueil des étudiants constitue un élément essentiel de l'attractivité et du rayonnement de l'Agglomération montpelliéraine pour les années à venir. Si la Communauté d'Agglomération veut confor-

ter sa position de ville universitaire à l'échelle européenne, elle doit s'assurer à la fois de la qualité des enseignements et de la recherche qui y sont menés, mais aussi des bonnes conditions d'étude qui sont proposées aux étudiants. Faire en sorte que chacun soit logé dans des conditions décentes et abordables en est un des principaux enjeux. Cette mission est menée

projectif de 3 000 logements sociaux afin de mettre en œuvre un rattrapage important tout en répondant à la croissance des effectifs. Ces logements seront répartis pour 2/3 à Montpellier (1 900 logements) et pour 1/3 dans les communes de la 1<sup>re</sup> couronne desservie par le tramway (Grabels, Juvignac, Saint-Jean-de-Védas, Lattes, Castelnau le Lez et Le Crès), soit 1100 logements.



en étroite collaboration avec le Crous.

Le Schéma d'Agglomération du logement étudiant prévoit d'ici 2012 un ob-

Ceci devrait permettre un rééquilibrage de l'offre actuellement quasiment exclusivement concentrée sur la ville de Montpellier.



Bertrand de Ventadour, 34 logements dont 10 parfaitement adaptés aux personnes handicapées. Une réalisation ACM/GIHP.

lits pour 1 000 habitants de plus de 75 ans, inférieur à la moyenne nationale qui est de 130.

L'INSEE estime la population de plus de 75 ans dans la Communauté d'Agglomération à 32 400 habitants ce qui impliquerait donc, pour atteindre la moyenne nationale, une offre de 1 200 lits supplémentaires par rapport à l'offre d'hébergement actuelle. À ce jour, 11 établissements représentant 667 lits supplémentaires ont reçu l'agrément et doivent ouvrir d'ici 2009. Le retard sera compensé d'ici 2012.

mes immobiliers publics ou privés, conformément à la réglementation qui prévoit désormais que l'ensemble des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur seront adaptés aux handicapés moteurs. Le PLH retient par ailleurs, sous forme d'opérations expérimentales au sein du parc social, la réalisation de petits programmes (10 logements par an environ) adaptés à des handicaps spécifiques et disposant de services d'accompagnement.



# Réhabiliter le patrimoine



**L'**OPAH est une opération incitative qui permet de créer des conditions favorables à la réalisation de travaux dans les logements ou parties communes d'immeubles pour des propriétaires occupants, des bailleurs et des copropriétés. Elle donne la possibilité aux propriétaires d'obtenir des aides financières pour des travaux de réhabilitation réalisés par des professionnels. De manière générale, les travaux subventionnés portent sur l'installation des éléments de confort, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité du logement. Ils concernent également l'amélioration des parties communes de l'immeuble et / ou leur consolidation avec des travaux de toiture, façades, cages d'escalier, réseaux...

Une équipe d'animation composée d'architectes et d'urbanistes est chargée d'aider les propriétaires dans l'établissement de leur projet et de leur plan de financement.

Depuis le début des années 90, six OPAH se sont succédées sur la ville de Montpellier. Elles ont permis de réhabiliter plus de 1100 logements et environ 380 façades dans les quartiers Candolle, Sainte-Anne, Gambetta-Figuerolles, Méditerranée-Gare, Ecusson, Cathédrale-Rectorat et Boutonnet Beaux-Arts. Aujourd'hui, dans le cadre de l'opération «Montpellier Grand Cœur», une 7<sup>e</sup> OPAH, dite de renouvellement urbain (OPAH RU), est conduite sur les quartiers Gambetta, Clémenceau et la partie Nord de l'Ecusson jusqu'en 2009 et une 8<sup>e</sup> OPAH RU Sud Ecusson Laissac Gare est lancée (2007-2012).

## OPÉRATION

### Rénover pour louer

**Si vous êtes propriétaires de logements vacants nécessitant des travaux d'amélioration avant location, Montpellier Agglomération, le Département, l'ANAH et l'Etat vous apportent des aides financières exceptionnelles.**

#### Comment en bénéficier ?

- ▶ **il suffit d'être propriétaire d'un logement depuis plus de 15 ans, situé à l'est de l'Agglomération,**
- ▶ **de confier ces travaux à des professionnels,**
- ▶ **de louer ce logement pendant au moins 9 ans à un loyer réglementé.**

**Renseignement : 04 67 13 69 62  
[www.anah.fr](http://www.anah.fr)**

#### LE CHIFFRE

# 100

c'est le nombre d'entreprises artisanales de l'Agglomération qui ont un marché public avec ACM pour assurer la maintenance du parc de logements.

#### LE CHIFFRE

# 2 666 665

## EUROS

c'est le montant attribué par Montpellier Agglomération par délégation à l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat)

#### LE CHIFFRE

# 13

## MILLIONS D'EUROS

c'est la somme consacrée par les ACM pour la réhabilitation de son parc de logements. Des travaux qui peuvent être lourds (façades, étanchéité) ou d'entretien courant (peinture des cages d'escalier, fuite d'un robinet, changement d'un lavabo ...)