

rénover,
construire,
loger,
dynamiser...



Dossier de Presse

Inauguration de la pension de famille Fermaud-Merci et
des résidences Grand Air et Le Maguelone, à Montpellier le 16 juin 2011



opération

**Grand
Cœur**

M

Montpellier *mille et une vies*

M
SERM

Sommaire

L'éditorial d'Hélène MANDROUX et de Christian BOUILLE.....	3
1. Rénovation et reconstruction, deux exemples d'intervention de la Mission Grand Cœur	4
2. Présentation de la pension de famille Fermaud-Merci	5
3. Présentation des résidences Grand Air et Le Maguelone	8
4. L'opération Grand Cœur : du sur mesure pour améliorer le cadre de vie en centre-ville	12
Les acteurs	15
La Ville de Montpellier	16
La Société d'Équipement de la Région Montpellieraine.....	20
Adoma, Nouveau Logis Méridional et Dominium	21
Les architectes Antoine Soler et Michel Roucaute.....	22
Les partenaires financiers	23
L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine	24
Montpellier Agglomération.....	25
Le Département de l'Hérault.....	26
La Région Languedoc-Roussillon.....	27



« En 2004, nous avons souhaité engager une démarche volontariste afin que Montpellier réinvestisse son centre avec l'objectif premier qu'il soit au service de la préservation et du développement de la mixité sociale de notre territoire.

Ce quartier qui compte 71 000 habitants (1/3 de la population de la commune sur 1/7 de son territoire), regroupe, autour de l'Ecusson (12 000 habitants), les faubourgs du XIX^e et Antigone.

Emblématique de notre cité à plus d'un titre, il constitue aussi une formidable opportunité sociale car les catégories modestes de la population ont avantage à y habiter pour travailler ou rechercher un emploi, trouver des services et une facilité de déplacements à pied et en transport en commun. Son développement et son attractivité représentent également un important enjeu commercial.

De cette volonté de reconstruire durablement la ville sur elle-même est née « Montpellier Grand Cœur », une importante opération de rénovation urbaine du centre ville soutenue par ailleurs par l'ANRU.

Avec Grand Cœur, la Ville souhaite améliorer le cadre de vie général des habitants et des usagers du quartier en poursuivant trois objectifs :

1 dynamiser et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables et obsolètes, par des constructions neuves et par la remise sur le marché de locaux vacants. En réhabilitant les logements existants et en reconstruisant des parcelles mal bâties, on peut y accueillir de nouveaux habitants, tout en permettant aux habitants modestes du centre ancien de trouver sur place un logement décent, afin de préserver la mixité sociale et d'éviter une éviction des plus pauvres,

2 revitaliser le commerce et l'artisanat, avec notamment le renforcement et l'adaptation de l'offre immobilière dans ce domaine,

3 répondre à la demande des habitants pour un cadre de vie de qualité, durable et attractif grâce à la création d'équipements de proximité, l'aménagement d'espaces publics et la mise en valeur du patrimoine.

La pension de famille Fermaud-Merci, les résidences Grand Air et Le Maguelone inaugurées aujourd'hui concrétisent une volonté de la Ville partagée avec les autres acteurs de la rénovation urbaine, locaux et nationaux, publics et privés, d'offrir aux Montpelliérains, un centre accueillant, accessible à tous et porteur des valeurs du Vivre Ensemble. »

Hélène MANDROUX,
maire de Montpellier, 1^{ère} vice-présidente de l'Agglomération

Christian BOUILLE,
adjoint au maire, délégué à la rénovation urbaine et au logement social

Éditorial



1. RÉNOVATION ET RECONSTRUCTION, DEUX EXEMPLES D'INTERVENTIONS DE LA MISSION GRAND COEUR

La Ville de Montpellier a attribué en 2003, et pour une durée de 10 ans, une concession d'aménagement à la SERM (Société d'Équipement de la Région Montpellieraine), permettant la rénovation urbaine du centre de Montpellier.

Baptisée Grand Cœur, cette opération a pour objectif de revitaliser le centre-ville de Montpellier notamment au travers de :

- la création et la rénovation de logements,
- la dynamisation du commerce et de l'artisanat,
- l'amélioration du cadre de vie.

Sur un objectif de 1 600 logements à rénover ou à construire, Grand Cœur compte à ce jour plus de 900 réalisations.

Une pension de famille et deux nouvelles résidences

La Ville de Montpellier et la SERM inaugurent aujourd'hui, aux côtés de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, des collectivités partenaires et des porteurs de projets, 3 nouvelles opérations créées dans le secteur Clemenceau-Gambetta-Figuerolles :

- la pension de famille Fermaud-Merci composée de 17 logements et construite par Adoma,
- la résidence Grand Air comprenant 66 logements, construite par Dominium sur le site des anciens locaux de la Caisse d'Allocations Familiales,
- la résidence Le Maguelone comprenant 39 logements, construite sur le même site par Nouveau Logis Méridional, filiale du Groupe SNI.

Ces réalisations traduisent deux types d'intervention (rénovation et reconstruction), à deux échelles très différentes. Elles illustrent le quotidien de la mission Grand Cœur qui œuvre sur un tissu urbain dont le parc de logements, morcelé en petites copropriétés, compte une multitude de propriétaires et nécessite des opérations sur mesure.

Sur ce secteur, 80 % des objectifs du Plan de rénovation urbaine (PRU) sont aujourd'hui atteints en production de logements sociaux publics, soit 144 logements déjà réalisés ou en cours de travaux, et 65% des immeubles dégradés en cours de traitement.



2. PRÉSENTATION DE LA PENSION DE FAMILLE FERMAUD-MERCI

La pension de famille Fermaud-Merci, réalisée par Adoma, est une acquisition-réhabilitation qui a permis de créer 17 logements autonomes dans deux immeubles, dans le quartier de Figuerolles à Montpellier.

Cette réalisation a permis d'accueillir en priorité, d'une part, des habitants du 31 cours Gambetta, relogés ici afin de pouvoir envisager la restructuration complète de l'immeuble insalubre qu'ils occupaient, d'autre part, des personnes logées de façon indigne dans le quartier.

Retour sur la genèse du projet

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la SERM a acquis un immeuble sis au 31, Cours Gambetta. Ce bien composé de 24 chambres, de sanitaires et douches communs, d'un escalier et de deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée, était occupé par 24 locataires et a été assimilé à un « hôtel meublé », particulièrement dégradé et insalubre.

Face à ce constat, la SERM a mis en œuvre plusieurs actions :

- une gestion locative adaptée sur le site du 31, cours Gambetta qui a permis d'établir un fort lien social,
- des travaux d'hygiène et de sécurité,
- un projet social.

Les premières rencontres avec les habitants ont permis de déterminer qu'il s'agissait pour la plupart d'entre eux d'un public de retraités isolés, « migrants et vieillissants », ne souhaitant en aucun cas quitter le quartier.

La SERM a donc conduit une réflexion avec Adoma et la Direction Départementale de la Cohésion sociale pour apporter une réponse adaptée : la mise en œuvre d'un projet de résidence sociale (dans un premier temps) pour le relogement de ces personnes. Ce projet partenarial innovant a évolué vers la réalisation de cette pension de famille mise en œuvre par Adoma.

Les opportunités foncières des 6/8, rue Fermaud et du 11, rue de la Merci permettaient de répondre au mieux aux critères de relogement et principalement de proximité avec le quartier d'origine.

Dans l'attente de la livraison de ces logements, destinés en priorité aux occupants du 31 cours Gambetta, la SERM a développé, en partenariat avec le Centre Communal d'Action sociale et l'École Publique Élémentaire Marie Caizergues, une solution de relogement temporaire sur le site de l'établissement de la maison d'enfants Marie Caizergues. La majorité des occupants du 31, cours Gambetta y a été relogée pendant 1 an.



LA PENSION DE FAMILLE FERMAUD-MERCI

L'accompagnement de personnes en difficultés

Destinées à accueillir des personnes isolées et très fragilisées, les pensions de famille sont des résidences sociales de petite taille bien intégrées dans le milieu urbain. Elles associent des logements privatifs et des espaces de vie communs avec un accompagnement soutenu de la part de l'équipe locale.

L'accueil des personnes ou familles est couplé à la mise en place d'animations et à un accompagnement médico-social adapté à la situation de chacune, grâce à un réseau de partenaires qualifiés.

À la pension de famille Fermaud-Merci, du personnel est présent 6 jours sur 7, à raison de 10h par jour. La vie collective est rythmée par de nombreux moments de convivialité : réunion autour d'un café ou d'un thé pour définir conjointement les activités à programmer, échanger au sein du groupe, ... jardinage assurant échanges

entre habitants mais également avec les voisins, temps d'échanges avec ARCOPRED et le Professeur Lamarque autour de la prévention santé, ...

La pension de famille Fermaud-Merci a nécessité un investissement d'1,43 M€. Outre l'investissement sur fonds propres d'Adoma, ce programme inscrit au plan de relance, a bénéficié de subventions de l'ANRU, de la Ville de Montpellier, de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, du Département de l'Hérault, et d'un prêt de la Caisse des dépôts et consignations.

Les loyers à la charge des locataires sont très faibles. À titre d'exemple, un bénéficiaire du RSA (revenu de solidarité active) s'acquittait mensuellement en 2010 d'un résiduel de loyer de 51€, et un bénéficiaire de l'AAH (Allocation aux adultes handicapés) d'un résiduel de loyer de 31€.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Les bâtiments en R+1 en U, sont disposés à l'alignement de la rue Fermaud à l'Est et bénéficient d'un vaste jardin d'agrément côté intérieur à l'Ouest.

Nous nous sommes attachés avec l'aide de l'architecte des Bâtiments de France à conserver le caractère authentique de cet ouvrage ; par la mise en valeur des modénatures de façades, des ouvertures, des balcons ainsi que dans le choix des teintes.

La distribution intérieure comprenant locaux communs, locaux techniques et logements privatifs répond aux exigences du Maître d'ouvrage ; lui permettant d'optimiser l'exploitation de l'établissement. »

Michel Roucaute



COÛT ET FINANCEMENT

Coût du projet	1,43 M €
Financement	
Ville de Montpellier	229 000 €
ANRU	261 000 €
Montpellier Agglomération	170 000 €
Département de l'Hérault	104 000 €
Ademe	11 000 €
Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations	171 000 €
Fonds propres Adoma	484 000 €

INTERVENANTS

Aménageur	SERM	Montpellier (34)
Maître d'ouvrage	ADOMA	Paris (75)
Architecte	Michel ROUCAUTE	Montpellier (34)
OPC	INGENCO	Jacou (34)
BET Structure	BM INGENIERIE	Montpellier (34)
BET Fluides	ALABISO	Saint Clément de Rivière (34)
SPS	APAVE	Lattes (34)
Bureau de Contrôle	APAVE	Lattes (34)
Gros-Oeuvre	SANCHEZ CONSTRUCTION	Claret (34)
Menuiseries Extérieures	HENRI MAS	Montpellier (34)
Cloisons menuiseries intérieures	OLIVIER GUY	Lunel (34)
Revêtements de sol	SOMEREV	Montpellier (34)
Peinture	SOPESUD	Montpellier (34)
Plomberie/Sanitaires/VMC	SARL FLUIDES	Montpellier (34)
ECS solaires/ Chauffage Gaz	SARL FLUIDES	Montpellier (34)
Electricité	ORTHUS	Claret (34)

3. PRÉSENTATION DES RÉSIDENCES GRAND AIR ET LE MAGUELONE

Situées au 8 rue Chaptal, dans le quartier Gambetta – Clemenceau, à proximité immédiate du centre historique, les résidences Grand Air et Le Maguelone bénéficient d'une excellente accessibilité vers le centre ancien à pied et de la proximité de tous les équipements culturels, commerciaux et de transport.

Elles ont été construites sur l'emplacement des anciens locaux de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), acquis par la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement en février 2008.

Pour cette réalisation, la SERM a défini, dans le cadre de la consultation promoteur/bailleur social, les objectifs et critères suivants : mixité urbaine et sociale, qualité d'insertion du projet dans le quartier.

Les enjeux de cette opération résidaient dans la reconstruction d'un îlot et dans la réalisation d'une diversité d'offres en logements à l'échelle de l'îlot. **L'opération achevée démontre la possibilité de mettre en pratique une véritable mixité sociale de qualité.**

L'insertion urbaine

Ce projet, conçu par l'architecte Antoine Soler, a permis de rétablir une échelle urbaine traditionnelle de centre-ville en ouvrant l'îlot, d'une surface de plus de 5 000 m², sur le quartier. L'opération est réalisée de part et d'autre d'un mail piétonnier (de 6 à 8 m d'emprise). Cette voie, traversant la résidence, participe à la création d'une perspective sur le fronton de l'école Sévigné et accompagne le lien créé entre les rues Chaptal et Bernard de Trévières.

Les caractéristiques du projet

Le projet s'articule autour de trois bâtiments en R+3, d'un espace public piéton et de jardins en cœur d'îlot. La libération de cet espace a été possible en organisant un vaste parking souterrain. Côté rue, les bâtiments sont posés en alignement et composés de 3 mêmes parties : un socle de verre pour les commerces, un volume central de deux niveaux et un attique en dernier étage.

Le projet est renforcé de quatre locaux commerciaux sur la rue Chaptal et 78 places de stationnements en sous-sol.

Économie d'énergie et recours aux énergies renouvelables, respect du milieu naturel, chantier à faibles nuisances, l'opération a été exemplaire en matière de développement durable.

Elle accueille des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire et des panneaux photovoltaïques. Elle a obtenu le label de Très Haute Performance Énergétique et la certification Habitat & Environnement.

LE MOT DE L'ARCHITECTE

« Notre première intervention a été de désenclaver l'îlot formé par l'ancienne CAF et rétablir une échelle urbaine de quartier. Pour cela, nous avons créé une percée visuelle qui relie le parc Clemenceau au fronton de l'école Sévigné. Cette percée est devenue l'élément structurant du projet. La voie piétonne privée traverse la résidence et relie la rue Chaptal à Bernard de Trévières. Véritable havre de paix, elle est interrompue dans sa linéarité par une place qui amorce le cheminement vers un jardin. La libération de cet espace a été possible en organisant un vaste parking souterrain.

Le projet qui intègre des commerces rue Chaptal, des logements en accession et des logements sociaux, maintient la mixité sociale caractéristique des anciens faubourgs de Montpellier.

L'opération s'inscrit également dans une dimension environnementale labellisée haute performance énergétique : équipée de panneaux photovoltaïques et de panneaux pour la production d'eau chaude solaire, d'un système de ventilation double flux. Dans la même logique, nous avons utilisé des persiennes coulissantes pour filtrer la lumière, des débords de toiture pour diminuer l'impact du soleil et du végétal dans les façades pour filtrer l'air. »

Antoine Soler

LA RÉSIDENCE GRAND AIR

C'est un ensemble de 77 logements, répartis sur 3 bâtiments (du T2 au T4), sur 3 étages, destinés à l'accession libre.

De part et d'autre du mail central nouvellement créé entre la rue Chaptal et la rue Bernard de Trévières, tous les logements sont prolongés par de larges terrasses qui viennent se conclure par des persiennes à lames orientables offrant une parfaite intimité à leurs occupants.

Les prestations habituellement mises en œuvre dans les résidences DOMINIUM se retrouvent à Grand Air (cloisons isophoniques, volets roulants électriques, portes intérieures à âme pleine, placards équipés, vidéophone, ...).

La résidence est certifiée "Habitat et Environnement" par CERQUAL avec l'obtention d'un label THPE. La majorité des logements est équipée d'un nouveau type de ventilation avec le système double-flux thermodynamique par température. Cette installation, grâce à l'échangeur thermodynamique, permet une économie substantielle d'énergie par la récupération de calories sur l'air extrait. Ainsi l'air est préchauffé l'hiver et l'été la température est rafraîchie de 3 à 5 degrés. Il permet également une meilleure qualité de l'air par sa filtration permanente et une

meilleure performance acoustique par la suppression des grilles d'aération dans les menuiseries réduisant les nuisances sonores.

L'intégration de panneaux photovoltaïques en toiture permet, par leur production électrique, de compenser la consommation électrique de l'ensemble des parties communes.

Un jardin en pleine terre de plus de 1 000 m² complète tout ce dispositif.

Enfin, l'accession à la propriété de ces logements était aussi ouverte aux candidats pouvant bénéficier d'une TVA à 5,50 %, la résidence étant située dans une zone de rénovation urbaine (ANRU).



LA RÉSIDENCE LE MAGUELONE

La résidence Le Maguelone est composée de 39 logements collectifs répartis sur 2 bâtiments R+3 avec ascenseur et stationnements en sous-sol boxés :

- I bâtiment A de 17 logements PLS* soit : 10 types 2, 5 types 3 et 2 types 4
- I bâtiment B de 16 logements PLU* et 6 logements PLAI* soit : 12 types 2, 6 types 3 et 4 types 4.

La variété des financements mobilisés permet de proposer une large gamme de loyer pour que toute famille, quel que soit son niveau de vie (dans le respect des plafonds de ressources réglementaires), puisse se voir attribuer un logement.



Ainsi avec les différentes typologies de logements, du T2 au T4, les loyers charges comprises s'échelonnent de 328 € à 786 €/mois.

À ce prix, tous les logements bénéficient d'une climatisation réversible, de l'eau chaude sanitaire solaire, d'un parking fermé en sous-sol et sont desservis par un ascenseur.

35 % des locataires perçoivent l'APL (83 % pour les logements PLAI ; 37 % pour les logements PLUS et enfin 17 % pour les PLS).

La mixité de population est aussi le résultat de l'attribution des logements au travers de propositions émanant des partenaires suivants :

- I La Mairie de Montpellier
- I La SERM (missions Grand Cœur et Petit Bard),
- I Les ménages prioritaires via le contingent Préfectoral,
- I Les Fonctionnaires de l'État,
- I Le Conseil général de l'Hérault,
- I Montpellier Agglomération,
- I Le 1% GIC,
- I La section régionale interministérielle d'action sociale (SRIAS),
- I L'association ADAGE avec un bail glissant.

*PLS : Prêt Local Social : montant du loyer 8,25€/m² ; PLUS : Prêt Local à Usage Social : montant du loyer 6,38€/m² ; PLAI : Prêt Local Locatif Aidé d'Intégration : montant du loyer 5,68€/m².

COÛT ET FINANCEMENT

Coût du projet (hors participation Ville de Montpellier au foncier)	5,077 M €
Financement	
Ville de Montpellier (Participation au projet et au déficit foncier créé dans le cadre de la concession d'aménagement Grand Cœur)	304 000 €
ANRU	304 000 €
Montpellier Agglomération	171 000 €
Département de l'Hérault	37 000 €
Région Languedoc-Roussillon	109 000 €
Ademe	26 000 €
Prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations	3,419 M €
Prêt 1% (GIC)	370 000 €
Fonds propres Nouveau Logis Méridional	637 000 €

INTERVENANTS

Aménageur	SERM	Montpellier (34)
Promoteur-constructeur	DOMINIUM	Montpellier (34)
Constructeur-Bailleur social	NLM, Nouveau Logis Méridional	Montpellier (34)
Architecte du projet	Antoine SOLER	

RÉSIDENCE GRAND AIR**BUREAUX D'ÉTUDES**

Thermique	Benoît LORCA	Saint Clément de Rivière (34)
Economiste	Michel FRUSTIE	Nîmes (30)
Structure	ROUSSET BRINAS	Montpellier (34)
Bureau de contrôle	SOCOTEC SA	Montpellier (34)
S.P.S.	SOCOTEC SA	Montpellier (34)
OCP/CCP	M & MME BRINGAND	Montpellier (34)

ENTREPRISES

Démolition	SN VOLPILERE	Bouillargues (30)
Gros œuvre	Bernard BRIGNON	Brignon (30)
Étanchéité	SOPREMA	Mauguio (34)
Charpente/couverture	TECHNI BOIS	Vendargues (34)
Menuiseries extérieures/occultations	BARSALOU	Narbonne (11)
Métallerie	SOLATRAG	Agde (34)
Cloisons/doublages/faux plafonds	SOLAMS	Saint Mathieu de Trévières (34)
Menuiserie intérieure bois	MCH	Lattes
Carrelage faïence	SUP CARO	Saint Jean de Védas
Peinture	SUD AMÉNAGEMENT	Langlade (30)
Génie climatique/VMC	LLARI	Bessan (34)
Plomberie/sanitaire	LLARI	Bessan (34)
Électricité/courant faible/chauffage électrique	SLE	Nîmes (30)
Équipement de cuisine/salle de bains	VEGA CHUSINE	Montbazin (34)
Ascenseurs	CFA	Saint Benoît (86)
Installation photovoltaïque	TENESOL	La Tour de Salvigny (69)
Revêtement de façades (plaquette briques)	Bernard BRIGNON	Brignon (30)
Persiennes coulissantes	BARSALOU	Narbonne (11)
Voiries et réseaux divers	BBTP	Brignon (30)
Espaces verts	VERT ESPACE	Valergues (34)
Revêtement façade	SPHINX FAÇADE	Montpellier (34)
Isolation soufflée	DI PROJECTION	Montélimar (26)
Portes de garages	CMB	MAUGUIO

RÉSIDENCE LE MAGUELONE**ENTREPRISES**

S.P.S.	DEKRA	Montpellier (34)
OCP/CCP	SCIB	Montpellier (34)
Démolition	SN VOLPILIERE	Bouillargues (30)
Gros œuvre	Bernard BRIGNON	Brignon (30)
Charpente, Couverture	PCL	Vias (34)
Façades/ isolation thermique par l'extérieur	ATBAT	Montpellier (34)
Étanchéité verticale et horizontale	A.C.E.	Castelnau-le-Lez (34)
Menuiseries extérieures PVC occultations	BARSALOU	Narbonne (11)
Menuiseries intérieures bois	CHINAPPI	Sète (34)
Cloisons doublage faux plafonds	PPS	Marseillan (34)
Revêtement de sols durs faïences	GUIRAO	Loupian (34)
Peinture et nettoyage	SUD AMENAGEMENT	Langlade (30)
Électricité courants faibles/forts contrôle d'accès	EBAT	Nîmes (30)
Plomberie ventilation chauffage	LLARI	Bessan (34)
Serrurerie	SOLATRAG	Agde (34)
Ascenseurs	SCHINDLER	Montpellier (34)
Espaces Verts	VERT ESPACE	Valergues (34)
VRD	BBTP	Brignon (30)
Eau chaude solaire	LLARI	Bessan (34)
Génie climatique, ventilation	DOMENECH NICODEME	Béziers (34)
Portes de garages	MISHLER SOPRECA FERMETURE	Fretigney (70)

4. L'OPÉRATION GRAND CŒUR : DU SUR MESURE POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE EN CENTRE-VILLE

La Ville de Montpellier a confié à la SERM en 2003 l'opération baptisée « Montpellier Grand Cœur ». Le périmètre d'intervention défini comprend l'ensemble du quartier centre de Montpellier : l'Écusson et ses faubourgs, les Aubes, les Beaux-Arts, Boutonnet, les Arceaux, Figuerolles, Gambetta-Clemenceau, Gares-nouveau Saint-Roch, Antigone et Mermoz.

Mise en place après plusieurs constats (manque de logements de qualité, difficultés de stationnement, nuisances sonores, ...), l'opération Grand Cœur a pour objectif d'améliorer le cadre de vie du centre-ville, pour les habitants (et futurs habitants), tous les citoyens, mais également pour l'attractivité touristique.

Les 3 volets d'intervention

- ❑ **Réactiver et diversifier le marché du logement** avec la construction de logements neufs et la réhabilitation du parc de logements inconfortables et insalubres,
- ❑ **dynamiser le commerce et l'artisanat** en renforçant et en adaptant l'offre,
- ❑ **améliorer le cadre de vie** grâce à l'aménagement des espaces publics, à la diminution de contraintes (propreté, bruits, ...) et la protection et mise en valeur du patrimoine.

Grand Cœur mobilise un budget de 100 M€ sur 10 ans, dont 23,3 M€ de participation de la Ville de Montpellier et 3,7 M€ de l'ANRU et des collectivités. Les autres recettes du bilan d'aménagement résultent des cessions auprès des promoteurs, bailleurs sociaux et propriétaires privés.

Bilan des actions en faveur de l'habitat

L'objectif fixé dans le cadre de l'opération Grand Cœur est la réhabilitation et la construction de 1 600 logements entre 2003 et 2013, soit 535 logements réhabilités et remis sur le marché, 585 logements neufs et 480 logements rénovés par les propriétaires dans le cadre des OPAH RU (Opération

Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain).

À ce jour, plus de 900 logements publics ou privés, construits ou rénovés, ont été réalisés.

Le renouvellement urbain est une opération sur du long terme. L'intervention sur le logement (ou le commerce) nécessite en effet la mise en place préalable d'outils réglementaires (DUP, PRI, ZPPAUP, droit de préemption sur les fonds de commerce) et incitatifs (OPAH-RU, campagne d'aide au ravalement des façades).

13 avenue Clemenceau – réhabilitation de 7 appartements



Dans le cadre de l'opération Grand Cœur, sont mis en place :

des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) : « Gambetta - Clemenceau / Nord Ecusson » en 2004 puis relancé en 2010 jusqu'à 2015 et bientôt une nouvelle OPAH sur « Sud Ecusson / Laissac Gare ».

Ces opérations visent principalement la lutte contre l'habitat indigne, les copropriétés dégradées et insalubres, le maintien des propriétaires occupants modestes et la lutte contre la précarité énergétique.

des Péri mètres de restauration immobilière (PRI), assortis de déclaration d'utilité publique de travaux permettant notamment de prescrire l'exécution des travaux et de lutter prioritairement contre le logement insalubre,

la révision du Plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé, complétée en 2006 par les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sur les faubourgs Arceaux, Gambetta, Figuerolles, Clemenceau, Gare et Méditerranée.

Sur le terrain, ces outils se traduisent à la fois par :

l'acquisition de bâtiments existants revendus à des propriétaires privés ou à des bailleurs sociaux qui s'engagent à leur rénovation,

l'acquisition de terrains ou de friches urbaines revendus à des promoteurs ou des bailleurs sociaux pour la construction de logements,

l'aide aux propriétaires privés qui réhabilitent leur logement.



Route de Nîmes
programme de 15 logements neufs
(75% en PLUS - 25% en PLAI)



Bilan des actions de dynamisation du commerce et de l'artisanat

L'objectif du volet commercial de l'opération Grand Cœur est d'améliorer l'attractivité des commerces et d'augmenter leur fréquentation. Une importante réflexion a été menée par la Ville de Montpellier en concertation avec la Chambre de commerce et d'industrie de Montpellier et les associations de professionnels, pour assurer un nouveau dynamisme des commerces du centre-ville. Plusieurs actions de rééquilibrage sont mises en œuvre pour renforcer l'attractivité commerciale du cœur de ville.



11/13 Pont de Lattes - réhabilitation d'un local commercial



Depuis le début de l'opération, la SERM a fait l'acquisition de 72 commerces représentant plus de 7 500 m². Ces locaux, une fois acquis, sont restructurés puis remis sur le marché afin de dynamiser le commerce de proximité ou d'agrandir l'armature commerciale de la Ville de Montpellier.

Bilan des actions en faveur du cadre de vie

Enfin, Grand Cœur s'attache également à améliorer le cadre de vie des habitants, considérant qu'un logement de qualité doit s'intégrer dans un cadre de qualité.

Ce volet touche à la qualité de l'espace public et au fonctionnement urbain (déplacements, livraisons, stationnement), aux équipements publics de proximité, ainsi qu'à tout ce qui concerne le quotidien du citoyen : la propreté urbaine, la sécurité, la lutte contre les incivilités, l'animation culturelle, la vie associative, ...



Arrière du marché de la Place Salengro : plus aucun déchet sur la voie publique



Travaux de la 3^{ème} ligne de tramway, Cours Gambetta

LA MISSION GRAND CŒUR, UNE ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE VILLE-SERM

La Mission Grand Cœur compte :

- une douzaine de personnes issues des services municipaux (architectes, ingénieurs, techniciens, personnel d'accueil, ...) chargée d'organiser et d'assurer la transversalité entre tous les intervenants,
- une douzaine de personnes spécialisées dans les interventions sur les quartiers anciens, issues de la SERM (architectes, juristes, négociateurs foncier, ...) chargée de mettre en œuvre l'opération sur le terrain.

L'équipe accueille le public dans ses locaux
au 17 boulevard du Jeu de Paume.

Horaires : du lundi au jeudi de 9h30 à 17h30 ;
le vendredi de 9h30 à 16h30.

Tel. : 04 67 55 87 70



Square Père Bonnet

LES ACTEURS





RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE ANCIEN : MONTPELLIER, UNE POLITIQUE VOLONTARISTE

Accompagner la production de logements locatifs sociaux en substitution aux logements privés vétustes

L'opération de renouvellement urbain « Montpellier Grand Cœur » est un programme ambitieux engagé par la Ville de Montpellier dès 2003 en faveur de la reconquête et la dynamisation du centre-ville. Dans une démarche de développement urbain durable, l'opération Grand Cœur intervient de manière cohérente sur l'habitat, le commerce, le cadre de vie et le patrimoine.

Cette action sur la qualité du bâti ne doit pas conduire à l'éviction des habitants modestes. C'est pourquoi, pour conserver au centre sa diversité, la mission Grand Cœur accompagne la production de logements locatifs sociaux en substitution aux logements privés vétustes, qui constituent un parc d'habitat social de fait.

Dans le cadre d'une concession d'aménagement, la Ville de Montpellier a confié à la Société d'équipement de la région montpelliéraine (SERM) des missions opérationnelles principalement sur le secteur du logement afin de réactiver et diversifier le marché du logement par la réhabilitation du parc de logements inconfortables ou insalubres, par des constructions neuves et par la remise sur le marché de locaux vacants.

La production de logements sociaux en centre ancien se fait sous plusieurs formes :

- logements sociaux publics, en construction neuve ou en acquisition – amélioration
- logements sociaux privés :

- logements conventionnés ANAH
- logements à loyers intermédiaires ANAH
- un programme d'accession aidée à la propriété, en construction neuve et en réhabilitation

1600 logements dont 500 logements sociaux d'ici à 2013

La concession d'aménagement prévoit la production de 1600 logements dont 500 logements sociaux par acquisition / revente entre 2003 et 2013 :

- 182 logements sociaux publics en construction neuve, dont 100 sur le périmètre prioritaire du projet de rénovation urbaine Centre.
- 94 logements sociaux publics en acquisition – amélioration, dont 80 sur le périmètre prioritaire du projet de rénovation urbaine Centre.
- 193 logements sociaux privés :
 - 95 logements conventionnés ANAH
 - 47 logements à loyers intermédiaires ANAH
 - 74 logements en accession aidée à la propriété (54 en construction neuve et 20 en réhabilitation).

Dans son plan local d'urbanisme, la Ville impose par ailleurs aux promoteurs d'intégrer dans tout programme de plus de 1500 m² de SHON de 20% de logements sociaux publics.

Un programme en marche : 393 logements sociaux livrés ou programmés en centre ancien

La production issue de la concession d'aménagement Grand Cœur ou réalisée dans le cadre des OPAH renouvellement urbain :

- | 144 logements sociaux publics en construction neuve programmés, sur un objectif de 182 logements soit un avancement de 79% du programme (dont 9 logements sociaux publics livrés en mars 2010)
- | 86 logements sociaux publics en acquisition – amélioration programmés, sur un objectif de 94 logements soit un avancement de 91% du programme (dont 9 logements sociaux publics livrés en mars 2010)
- | 90 logements sociaux privés (conventionnés avec l'ANAH) programmés ou livrés (dont 69 issus d'une acquisition – revente SERM), sur un objectif de 160 logements sociaux privés conventionnés avec l'ANAH soit un avancement de 50% du programme
- | 53 logements sociaux privés (conventionnés avec l'ANAH) programmés ou livrés (dont 36 issus d'une acquisition – revente SERM), sur un objectif de 200 logements sociaux privés intermédiaires soit un avancement de 56% du programme
- | 20 logements en accession aidée programmés (dont 15 issus d'une acquisition – revente SERM) sur un objectif de 74 logements en accession aidée, soit un avancement de 27 % du programme

Soit 393 logements sociaux livrés ou programmés (dépôt de PC ou en cours de travaux) en centre ancien.

A cela s'ajoute la production de logements privés à loyer libre ou en accession, indispensable pour assurer la mixité sociale du quartier.

Au global ce sont près de 900 logements qui sont réalisées, en cours de travaux ou en programmation (dépôt PC)

Une démarche particulièrement volontariste

Réhabiliter durablement des quartiers anciens se fonde nécessairement sur une action de la Ville lisible et assidue dans le temps : une telle opération de renouvellement urbain requiert une dizaine d'années avant de générer une dynamique de développement urbain vertueux.

A contexte urbain spécifique...

Les opportunités de production de programmes neufs sur des parcelles en friches ou mal bâties sont rares et précieuses. Le parc de logements existant en centre ancien se caractérise principalement par le mauvais état du bâti et leur petite taille ; livrer un logement neuf en réhabilitation nécessite souvent d'acquérir deux logements.

Dans les deux cas, les opérations ne peuvent être programmées qu'en fonction des opportunités urbaines qui apparaissent. Outre ces contraintes liées aux restrictions quantitatives, une spécificité de la production de logement social public en centre ancien est le coût de production d'un logement en centre ville, lié au fort coût d'acquisition du foncier et aux surcoûts du chantier (tissu urbain contraint, petites opérations). Il en résulte que produire un logement en acquisition – amélioration revient bien plus cher que produire un logement en construction neuve.

... outils spécifiques...

Afin de lutter contre l'habitat indigne et de diversifier le marché du logement, un ensemble d'outils à la fois incitatif et coercitif a été déployé depuis 2003 pour atteindre ces objectifs.

Mise en place d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) :

Les OPAH RU en cours (Gambetta/Clemenceau/Nord Ecusson 2004-2009 puis 2010-2015), dans leur volet propriétaires bailleurs, participent à l'objectif de production de logements sociaux privés et à loyers maîtrisés dans les programmes de production de logements en acquisition – amélioration. Par exemple, le bilan de l'OPAH Gambetta-Clemenceau-Nord Ecusson fait ressortir à ce jour 5,6 M€ de subventions publiques engagées pour un impact économique de 24,4 M€ TTC (soit pour 1 € de subvention publique, 4 € sont investis).

Projet de rénovation urbaine avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

Les aides de l'ANRU complétées par l'aide bonifiée de Montpellier Agglomération et une participation exceptionnelle de la Ville sur le périmètre de rénovation urbaine (Gély Figuerolles, Gambetta, Nord Ecusson) sont précieuses pour la production de logements sociaux publics, voire indispensables pour le programme en acquisition – amélioration.

est de parvenir à réaliser l'ensemble du programme d'une part et d'autre part de pouvoir envisager plus d'opportunités de relogements dans le parc des différents bailleurs.

Mais il est essentiel que le secteur privé soit également actif pour le succès global de l'opération. Pour cela, la Mission Grand Cœur assure un rôle d'assistance et de conseil auprès des porteurs de projets immobiliers qu'ils soient particuliers, institutionnels ou professionnels du secteur privé (promoteurs, agences immobilières, syndicats).

Afin de garantir au mieux la qualité urbaine et la mixité sociale et urbaine du programme des opérations de renouvellement urbain, la SERM intervient comme aménageur soit en achetant le bien et le mettant sur le marché avec un PC obtenu (avec engagement des acheteurs à réaliser les travaux selon des délais définis et avec un type de loyer de sortie), soit en organisant une consultation architecte-promoteur selon un cahier des charges urbain élaboré avec la Ville. Les difficultés rencontrées sont de deux ordres : coût de production de logements sociaux et relogement des familles concernées par les réhabilitations publiques et privées.

En centre ancien, même les taudis coûtent cher et les travaux pour refaire des logements habitables sont plus importants que pour construire du neuf. Le besoin en aides publiques pour restructurer un logement ancien moyen de 50 m² est de l'ordre de 80 000€. Un logement neuf dans le centre nécessite encore 45 000 €. Le même logement locatif social neuf en ZAC demande environ 4 fois moins d'aides. Dans ces conditions, la production de logement social en centre ancien nécessite des moyens spécifiques, en complément des aides publiques de "droit commun".

LES PARTICIPATIONS FINANCIÈRES DES DIFFÉRENTS PARTENAIRES S'ÉLÈVENT À :

Production de logements sociaux publics

- Ville : 1 095 000€ ;
- ANRU : 4 645 000€ ;
- Montpellier Agglomération : 1 580 000€ ;
- Région : 910 000€ ;
- Conseil général de l'Hérault : 490 000€

Requalification d'ilots anciens dégradés

- Ville : 6 285 000€ ;
- ANRU : 2 300 000€ ;
- Montpellier Agglomération : 625 000€

...et une démarche opérationnelle adaptée

Face aux difficultés à la fois techniques et financières des bailleurs sociaux pour produire du logement social public en centre ancien, où les opérations sont de très petite taille (1 logement parfois), une démarche de diversification des bailleurs partenaires du projet de rénovation urbaine a été initiée dès 2005. L'objectif

Une action toujours délicate

La rénovation fait peur

Le mot « rénovation » est utilisé à la fois pour parler de démolition/reconstruction et de réhabilitation. Le PRU du quartier Centre s'applique essentiellement à des secteurs dont il faut préserver le patrimoine pour garder « l'âme » et la vie sociale chère aux habitants.

Pour garantir que les interventions sur le bâti soient respectueuses de ce patrimoine, les parties qui n'étaient pas déjà en secteur protégé ont été couvertes par la mise en place d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

Mais cette action est peu visible à court terme et les intéressés n'y voient dans un premier temps que les contraintes que cela implique.

Le décalage important entre le lancement du projet et les premières réalisations

Les intentions de la Ville sur le quartier tardent à se concrétiser par des mises en chantier en raison de toute l'ingénierie préalable à celles-ci : mise en place des outils, qu'ils soient incitatifs (OPAH, ravalement de façade subventionné) ou plus coercitifs (DUP travaux), acquisitions foncières suivies des études de programmation et de maîtrise d'œuvre...

Quand enfin elle commence, la transformation physique des rues et des îlots se fait par petites touches, en diffus. Au fur et à mesure des chantiers et des livraisons de logements réhabilités, l'action de la Ville et de ses partenaires se concrétisent et les craintes des habitants changent de nature : la rénovation du quartier va chasser la population modeste du quartier.

Apporter la preuve que la mixité sociale est une priorité

Préserver et conforter la mixité sociale du quartier est bien sur un objectif impératif, exprimé dès l'origine du projet mais il ne suffit pas de le dire, il faut le prouver. Cela va être possible maintenant que plus de 100 relogements sont effectifs (la plupart des locataires concernés sont restés dans le quartier Centre et même dans leur secteur d'origine et les « taux d'effort » ont à peine augmentés car les loyers d'origine, même pour des taudis sont très élevés).

Convaincre que la densité urbaine en centre ville est une nécessité

À cela s'ajoute une difficulté d'un autre ordre : convaincre que la densité urbaine en centre ville est une nécessité en termes de développement durable. Le programme de l'opération de rénovation urbaine comporte, outre de la réhabilitation, des logements neufs sur « friches urbaines » qui provoquent souvent des réactions épidermiques chez les riverains.

La livraison d'opérations importantes comme celles qui sont inaugurées aujourd'hui, mais aussi l'addition de toutes les interventions ponctuelles sur les immeubles existants prouvent que les objectifs de départ sont respectés pour un renouvellement urbain de qualité.

CONTACT PRESSE

Sandrine LOCCI

Responsable du service de presse
Ville de Montpellier

04 67 34 73 92 / 06 88 07 72 42

sandrine.locci@ville-montpellier.fr

LA SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA RÉGION MONTPELLIÉRAINE



Un savoir-faire reconnu au service du développement local

La SERM travaille aux côtés des collectivités depuis 1961. Mandatée pour mettre en œuvre et accompagner la réalisation de projets urbains, la SERM a participé, en quelques décennies, à la construction de la Ville de Montpellier et à son Agglomération, qui connaissent l'une des plus fortes croissances démographiques en France. S'appuyant sur chaque spécificité locale, la SERM garde un regard objectif et une écoute attentive sur les procédés innovants autant que sur les expériences du passé.

Sa démarche participative et son implication sur des territoires qu'elle connaît bien lui ont permis de s'adapter et d'agir de façon toujours appropriée. Par son statut mixte public/privé, la SERM, Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 5 894 000 €, peut se permettre, dans une vision à long terme, des prises de risques en faveur de l'intérêt public, en cohérence avec sa démarche de société responsable.

Le renouvellement urbain, une vaste mission

La SERM anime et gère deux grandes missions de renouvellement urbain pour le compte de la Ville de Montpellier : Grand Cœur et Petit Bard. Elle rénove, construit, loge, dynamise, en prenant en compte l'ensemble des paramètres de ces secteurs sensibles. Acteur reconnu sur le terrain, elle est également à l'écoute du public et dispose d'une permanence sur site pour chacune de ces deux missions.

À MONTPELLIER ET DANS SON AGGLOMÉRATION, LA SERM

- **aménage de nouveaux quartiers** à vocation principale de logements (Port Marianne, Malbosc, Ovalie, les Grisettes, Saint Roch ...),
- **contribue au développement économique** de l'Agglomération de Montpellier à travers l'aménagement et la commercialisation de ses principaux parcs d'activités sur lesquels elle construit de l'immobilier d'entreprise (pépinières, hôtels d'entreprises à vocation biotechnologique ou à vocation internationale, ...),
- **réalise des équipements structurants** : la future mairie, l'aquarium Mare Nostrum, la rénovation et l'extension du Musée Fabre, le complexe de rugby Yves-du-Manoir, la Serre Amazonienne, la patinoire Végapolis, le planétarium Galilée...des ouvrages signés par les plus grands architectes,
- **pilote et anime les actions de renouvellement urbain** Grand Cœur et Petit Bard : réhabilitation, restructuration, construction, amélioration de l'habitat et redynamisation du tissu économique (artisanat, commerce),
- **gère de l'immobilier d'entreprises** comme les hôtels d'entreprises Cap Gama – Cap Delta, le village d'entreprise Hannibal, et **exploite des équipements** publics structurants tel que Mare Nostrum.
- **exploite un réseau urbain de chaleur et de froid**, lancé avec la réalisation de la centrale du quartier Antigone en 1980 et étendu aujourd'hui aux nouveaux quartiers de Montpellier, et **développe des solutions en énergies renouvelables** grâce à sa filiale Energies du sud.

CONTACT PRESSE

Julie Sanchez : 04 67 13 63 75 / 06 20 96 14 70
Julie.sanchez@serm-montpellier.fr

LES PORTEURS DE PROJET



Société d'économie mixte dont l'État est actionnaire majoritaire, Adoma propose aux publics en difficulté une palette de solutions de logement et d'hébergement. Adoma accueille plus de 70 000 personnes dans ses résidences sociales, foyers, centres d'accueil de demandeurs d'asile, pensions de famille, centres d'hébergement, logements d'urgence et aires d'accueil des Gens du voyage.

Nouveau Logis Méridional



Adossé au groupe SNI, 1^{er} bailleur social avec 180 000 logements et filiale d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le Nouveau Logis Méridional (NLM) est un partenaire opérationnel des collectivités locales et des acteurs de l'immobilier et de la solidarité en Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon pour la construction, la gestion de patrimoine, l'accession à la propriété et l'insertion par le logement.

Avec 11 000 logements en patrimoine, 1 400 logements en cours de construction et 80 logements en vente, nous concentrons notre action là où les besoins sont les plus forts et en particulier dans l'aire urbaine de Montpellier. Au service d'une mission d'intérêt général, les moyens de la société sont tout entier consacrés à développer une offre nouvelle, adaptée à la diversité des attentes et des besoins des ménages et à rendre à nos clients locataires le meilleur service au meilleur coût.

Aux côtés des Villes, des Agglomérations et de leurs outils opérationnels, nous contribuons, par la qualité de nos programmes et notre expérience en matière de gestion, à la qualité de la vie urbaine.

Cette exigence de qualité pour l'habitat s'exprime aujourd'hui au travers de 16 engagements concrets élaborés sur la base des enquêtes de satisfaction que nous réalisons tous les ans auprès de nos clients locataires.

Nos engagements sont bâtis autour de services personnalisés développés dans un « intranet locataire » pour :

- Répondre aux demandes d'intervention 24h sur 24 et 7j sur 7,
- Être à l'écoute des attentes de chaque ménage,
- Garantir la transparence des informations et conseiller,
- Offrir des opportunités de logement quand des demandes de mutation s'expriment dans le cadre de l'itinéraire résidentiel de chacun, ce y compris en accession à la propriété.

En 2011, avec le Maguelone, le Nouveau Logis Méridional livre 230 logements locatifs sociaux familiaux neufs et 118 logements pour étudiants avec le CROUS dans l'Agglomération de Montpellier.



Société créée en 1991 à Montpellier, DOMINIUM est depuis 2009 filiale du groupe Les Nouveaux Constructeurs. Elle est spécialisée dans le secteur du logement de grand standing dans la région Languedoc-Roussillon. Elle s'est illustrée par la réalisation de résidences haut de gamme en construction ou en réhabilitation lourde, exemples à Montpellier la résidence Guillaume de Grimoard dans le secteur sauvegardé et le siège de la Banque de France, boulevard Ledru Rollin.

Le critère principal de sélection des programmes étant la valeur patrimoniale du produit proposé, la structure de la Société et son mode opératoire sont conditionnés par deux objectifs principaux :

- Qualité de la conception et de l'exécution,
- Qualité du service apporté aux utilisateurs.

Pour permettre à la Société de rester concentrée sur son cœur de métier, les tâches connexes sont sous traitées : à titre d'exemple, pour la réalisation des programmes, une mission complète est donnée aux architectes.

Le noyau de la structure humaine de la Société est constitué d'une dizaine de personnes auxquelles sont adjoints des collaborateurs commerciaux sur le site des programmes en fonction des besoins :

- Le Président et le Directeur Délégué qui ont en charge notamment le développement et la responsabilité des programmes
- Un responsable de la gestion financière et comptable, avec une assistante
- Deux assistantes de programmes
- Un responsable de la gestion clients après-vente
- Un responsable technique
- La philosophie de cette organisation est de permettre aux dirigeants d'avoir un contact direct avec chaque acquéreur, de réduire au minimum le nombre d'interlocuteurs et de pérenniser leur présence au sein de la Société.

Ce savoir-faire et ces méthodes ont valu à la Société la confiance d'opérateurs sociaux avec lesquels des programmes locatifs ont été réalisés ou sont en cours :

- Pour Nouveau Logis Méridional (groupe SNI) : 53 logements à Palavas les Flots vendus en VEFA et livrés en 2006.
- Pour Immobilière des Chemins de Fer, 9 logements à Castelnau-le-Lez vendus en VEFA livrables en 2010, 26 logements à Montpellier en cours d'instruction de permis de construire, 15 logements et 2 commerces avenue de Nîmes à Montpellier livrables en 2011.
- Pour ERILIA (S.A HLM), livraison en 2011 de 10 logements rue du Triolet en cours d'acquisition.

ANTOINE SOLER, architecte

Né 1951 à Oran, Antoine SOLER a obtenu son diplôme d'architecte DPLG en 1978 à Montpellier et crée son activité en libéral en 1988.

Ses principaux secteurs d'activités sont :

- | Le logement collectif en accession et le logement social,
- | Le secteur hospitalier
- | Le secteur tertiaire
- | La construction de maisons individuelles
- | La réhabilitation de bâtiments
- | Les études de faisabilité

Quelques références de logements au centre de Montpellier

Quartier des Arceaux : LE CHATEAU D'ISABEL

Reconversion de l'ancienne caserne des pompiers et construction d'un immeuble de logements.

Quartier Boutonnet : LE CARRE ROYAL et LE NOZERAN

Construction de deux immeubles de logements.

Quartier des Beaux Arts : LE JARDIN DES ARTS

Construction d'un immeuble de logements.

Quartier du Pérou : LE PALAIS BERAIN

Reconversion de l'ancienne Banque de France et d'un hôtel particulier, et construction d'un immeuble de logements.

Quartier de la Cathédrale : GUILLAUME DE GRIMOARD

Construction d'un immeuble de logements.

Quartier Nouveau Saint Roch : PROJET EN COURS

constructions de logements, d'un EHPAD et d'une résidence service.

MICHEL ROUCAUTE, SARL d'architecture

Installée à Montpellier depuis 1977, la SARL d'architecture Michel Roucaute est composée d'une équipe de 4 personnes : un architecte DPLG, deux dessinateurs projeteurs et une secrétaire de direction.

La société travaille dans des secteurs très diversifiés : marchés publics (concours : locaux universitaires, lycées), parapublics (logement social) ou privés (promoteurs, industriels).

Très attachée à suivre les opérations jusqu'à leur livraison, la société propose des prestations qui ne se limitent que très rarement au seul permis de construire. Elle s'entoure de bureaux d'études compétents, depuis l'élaboration du projet jusqu'à sa réalisation.

Quelques réalisations : la ZAC « Jardins aux Pivoines » à Montpellier, un groupe d'habitations de 17 logements sociaux à Villeneuve-lès-Maguelone, la réhabilitation du lycée Joffre à Montpellier, le lycée Jean Moulin à Pézénas, le siège social de Royal Canin à Aimargues, ...

LES PARTENAIRES FINANCIERS



LE LOGEMENT LOCATIF AIDÉ PUBLIC : UNE ACTION PRIORITAIRE DE L'ÉTAT



La production de logement locatif aidé public est une action prioritaire que l'État impulse depuis de nombreuses années par différents moyens :

L'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU)

Par convention avec la Ville de Montpellier (ANRU-Grand Cœur), l'ANRU apporte son soutien financier au programme de rénovation urbaine et de lutte contre l'habitat indigne.

Des aides directes

Dans le cadre de conventions de délégation de compétence des aides à la pierre que l'État passe avec les agglomérations et le conseil général (crédits accordés par l'État avec objectifs quantitatifs en termes de nombre de logements à réaliser et qualitatifs, en termes de respect de normes de confort et de limitation des loyers). Dans l'Hérault, l'État a contractualisé la réalisation de 2000 logements par an avec ces collectivités, dont 1050 avec la Communauté d'agglomération de Montpellier.

Une contribution indirecte complémentaire

TVA minorée de 5.5 %, exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 25 ans, octroi d'un prêt bonifié...

OPERATION GRAND CŒUR DE MONTPELLIER

| RUE DE LA MERCI : production de 4 logements locatifs sociaux publics en acquisition amélioration (foyer de personnes immigrées âgées) - opération réalisée par Adoma

| subvention ANRU : 68 792 € (20,84% du coût total de l'opération)

| RUE FERMAUD : production de 13 logements locatifs sociaux publics en acquisition amélioration (foyer de personnes immigrées).

| subvention ANRU: 192 000 € (21% du coût total de l'opération)

| RUE CHAPTAL -résidence Maguelone- : production de 39 logements locatifs sociaux en construction neuve - opération réalisée par Nouveau Logis Méridional

| subvention ANRU : 303 795 € (11,51 % du coût total de l'opération) y compris financement plan de relance

CONTACT

Magali Migeon
Chargée de communication
Direction Départementale des Territoires
et de la Mer
04 34 46 60 33
magali.migeon@herault.gouv.fr

LE LOGEMENT SOCIAL, UNE PRIORITÉ POUR MONTPELLIER AGGLOMÉRATION



Montpellier Agglomération conduit une politique de l'habitat volontariste visant à répondre aux besoins importants en logement constatés sur son territoire et à assurer entre ses 31 communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement. En étant partenaire de nouvelles opérations dans le cadre de la mission Grand Cœur, la collectivité poursuit son défi pour accompagner une évolution démographique forte et préserver une qualité de vie qui permet de bien vivre ensemble.

L'an dernier, 5600 permis ont été délivrés pour un objectif fixé par son Programme local de l'habitat (PLH) à 5000 logements par an jusqu'en 2012. Depuis sa mise en place en 2007, 5060 logements par an en moyenne ont été autorisés et se répartissent de manière parfaitement équilibré entre Montpellier et les 30 autres communes de la Communauté d'Agglomération.

Favoriser le logement social

De plus, Montpellier Agglomération prévoit, toujours dans le cadre de son PLH 2007-2012, la réalisation dans toutes ses communes d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dans les programmes neufs. L'INSEE a pu constater, entre les deux recensements de 1999 et 2006, une progression de 12% du parc de logements sociaux dans l'Agglomération, contre 5% dans les agglomérations de taille comparable.

Montpellier Agglomération a ainsi attribué une subvention globale de 170 000 € à Adoma (ex Sonacotra) pour la réalisation de cette résidence sociale répartie sur 2 sites. Cette opération concourt à la mise en œuvre du PLH qui prévoit de développer les modes de logement et d'hébergement adaptés aux personnes en difficulté, de type résidence social / « maisons relais ».

Quant à l'opération de démolition puis de reconstruction de deux nouvelles résidences « Grand Air » et « Maguelone », créées sur le site de l'ancienne CAF rue Chaptal, la collectivité a attribué une subvention de 171 270 € à la SA d'HLM le Nouveau Logis Méridional (groupe SNI/Caisse des Dépôts et Consignations). Ici sont réalisés 16 logements sociaux ordinaires et 6 autres très sociaux. Une aide de 48 730 € a également été attribuée à la SERM au titre du bilan d'aménagement de cette opération.

Pour les deux projets, les subventions de l'Agglomération s'inscrivent dans le cadre de l'application de la convention

Ville-Agglomération qui voit Montpellier Agglomération concourir pour plus de 6,5 M€ à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine (PRU) de Montpellier, ici pour le quartier Centre.

Réhabilitation de l'habitat ancien

Montpellier Agglomération a par ailleurs délivré son agrément pour la réalisation de 17 logements sociaux intermédiaires en tant que délégataire de la compétence de l'État d'attribution des aides à la pierre. Elle a enfin garanti les emprunts pour un montant de 1,4 M€ pour la réalisation de l'ensemble de ces logements sociaux, soit 39 logements, de manière à en sécuriser le financement. La requalification du parc de logements privés anciens constitue en effet un autre axe prioritaire du PLH. L'opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire », engagée par Montpellier Agglomération en 2009, et le Plan de Sauvegarde dans le quartier des Cévennes à Montpellier sont les principaux programmes d'intervention sur le parc privé ; s'y ajoutent l'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) Nord Ecusson / Gambetta-Figuerolles, et une nouvelle OPAH portant sur la copropriété dégradée « Cévennes », qui concerne 444 logements. La réhabilitation du parc ancien a ainsi mobilisé en 2010 une enveloppe financière de 3 447 384 €.

De 2006 à 2010, près de 6 300 logements locatifs sociaux ont ainsi été financés par l'Agglomération, soit 25% de l'ensemble des autorisations de construire, un résultat conforme à l'objectif fixé par le PLH.

CONTACT PRESSE

Renan North / 04.67.13.69.78 / 06.99.60.09.18
r.north@montpellier-agglo.com

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE L'HÉRAULT



Construire et aménager son territoire est l'un des objectifs du Département. Aujourd'hui, le Conseil général soutient la réalisation et l'amélioration de logements sociaux à Montpellier.

Parmi les opérations financées :

La résidence Fermaud-Merci à Montpellier

L'opération consiste à améliorer les 17 logements autonomes de la résidence. Les 13 appartements, d'une superficie de 18 à 30 m² qui accueillent des personnes vieillissantes, mais également des personnes à mobilité réduite. Les 4 autres logements ont fait l'objet d'aménagements spécifiques pour optimiser l'espace.

Montant global de la subvention départementale : 103 700 €

Les nouvelles résidences créées sur le site de l'ancienne CAF rue Chaptal : Grand Air et le Maguelonne

Une quarantaine de logements collectifs sociaux ont été co-financés par le Conseil général.

Leur conception favorise une nette séparation des espaces de jour et des espaces de nuit.

Pour plus de confort, ils disposent d'un garage en sous-sol et d'une terrasse. L'opération a fait l'objet d'une double certification Qualité et Habitat de l'Environnement et d'un label Haute Performance Energétique grâce à des aménagements tels que des panneaux solaires pour la production d'eau chaude, pompe à chaleur, ampoules basse consommation...

Le chantier a fait également l'objet d'une charte « Chantier propre » afin de limiter les nuisances auprès des riverains.

Montant global de la subvention départementale : 36 600 €

CONTACT PRESSE

Christelle Ducarme,
Chargée d'information
Direction de la communication
Conseil général de l'Hérault
04 67 67 73 52
cducarme@cg34.fr

LA RÉGION AGIT EN FAVEUR D'UN HABITAT POUR TOUS

39 logements soutenus dans la nouvelle résidence « Le Maguelone » à Montpellier



Dans un contexte de pénurie de l'offre locative sociale, la Région Languedoc-Roussillon mène depuis 2004 une politique volontariste en faveur de l'habitat pour tous, avec des actions alliant création, acquisition et amélioration de logements sociaux, de logements conventionnés privés, de logements étudiants et de Foyers de Jeunes Travailleurs.

C'est à ce titre que la Région soutient notamment la création de 39 logements sociaux et autant de box de stationnement en sous-sol, au sein de la nouvelle résidence « Le Maguelone », créée rue Bernard-Trévières à Montpellier, avec le bailleur social « Nouveau Logis Méridional » et en partenariat avec le promoteur Dominium. Elle s'est engagée à hauteur de 82 604 € dans la réalisation de ces équipements. Une subvention régionale pour l'eau chaude sanitaire solaire de 26 185 € a également été attribuée. Par ses différentes actions, la Région a contribué depuis 2004 à la réalisation de près de 14 200 logements sociaux en Languedoc-Roussillon, en mobilisant plus de 49 M d'€.

Au-delà d'un objectif quantitatif, qui serait de réaliser dans les 10 ans à venir, 10 000 logements sociaux par an, la politique régionale manifeste également la volonté de généraliser un habitat durable et solidaire. La Région a également fait de l'amélioration de la vie des habitants des quartiers sensibles une priorité. Ainsi, depuis 2005 l'institution s'est engagée à participer aux opérations de renouvellement urbain à l'échelle régionale.

En six ans, la Région a engagé près de 20,2 M€ sur le volet habitat de 12 sites différents, dans le cadre de conventions bilatérales avec les porteurs de projet. Pour Montpellier plus particulièrement, 3 projets dans le cadre de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) sont en cours, sur les sites de la Mosson, des Cévennes et du Centre. La Région accompagne ces trois projets en fonction de leur avancement (2,3 M€ ont déjà été investis sur les 6 140 000 € engagés).

CONTACT PRESSE

Andra Lica
Région Languedoc-Roussillon
04 67 22 86 46 / 06 07 75 52 82
lica.andra@cr-languedocroussillon.fr



opération

**Grand
Cœur**