

« Le logement à prix maîtrisé est possible grâce à l'innovation sociale »



PHILIPPE SAUREL,
président de Montpellier Méditerranée Métropole,
maire de Montpellier

Le challenge de la Métropole est d'accompagner la démographie et de loger les 8 000 nouveaux arrivants par an. Via son Programme Local de l'Habitat (PLH), la collectivité s'est fixé un objectif de réalisation de 5 000 logements par an. Pari réussi : depuis 2014, elle en a construit en moyenne 5 700 chaque année. « Que ce soit pour les logements privés de standing ou les logements résidentiels, nous répondons très largement à la demande, explique Philippe Saurel, président de Montpellier Méditerranée Métropole. Quant aux logements sociaux, nous sommes en dessus des objectifs, soit 1 900 logements financés par an, contre 1 500 prévus par le PLH. » Mais le constat est que 35 % des habitants ont un budget qui ne leur permet pas d'acheter un bien dans la Métropole.

Innovation sociale et immobilière

« Nous leur apportons une offre de logements à prix maîtrisé grâce entre autres à deux façons innovantes d'habiter : le « logement abordable », poursuit le président. Le concept du « logement abordable » permet de proposer des logements à des tarifs nettement inférieurs au prix du marché, soit moins de 2 900 euros le mètre carré. La réalisation de 150 de ces logements est engagée (voir p.28 à 31). À terme, 1 000 logements de ce type seront mis en chantier chaque année. « Une performance pour cette première nationale initiée par la Métropole », conclut Philippe Saurel. Autre innovation, le développement de l'habitat participatif, que la Métropole soutient en réservant du foncier à ces projets citoyens respectueux de l'environnement.

DOSSIER

Habitat innovant pari réussi

Les nouveaux lieux d'habitat atypique se développent. C'est le cas du quartier Eurêka à Castelnau-le-Lez, où de nombreux services innovants seront dédiés aux seniors, ou encore dans les Ehpad de Montpellier, dans lesquels jeunes et seniors cohabitent... D'autres innovations permettent au plus grand nombre de se loger. Notamment grâce à l'expérimentation intitulée : « logement abordable ». Ce concept initié par la Métropole propose des logements alternatifs aux pavillons. Une initiative unique en France, nouvelle forme architecturale et sociale, qui vient en complément de l'habitat participatif et des traditionnelles offres portées par les opérateurs immobiliers privés ou sociaux.



Le logement neuf en chiffres dans la métropole



5 700 logements

C'est le nombre de logements construits chaque année en moyenne depuis 2014. Un chiffre au-dessus de l'objectif de 5 000 logements fixé par le Programme Local de l'Habitat. Soit :

- 400 logements destinés à l'**accession aidée** à la propriété.
- 1 900 **logements locatifs sociaux** financés par an sur la métropole. Supérieur à l'objectif du Programme Local de l'Habitat qui est de 1 500 logements.
- 3 400 **logements mis sur le marché**, hors accession aidée et logements locatifs sociaux.



4 386 €

C'est le prix du mètre carré neuf sur le marché. Pour les logements abordables, ce prix varie entre 2 400 € et 2 900 € TTC/m². Ce tarif comprend une place de parking par logement.

NOUVEAU



1 000

C'est le nombre de **logements abordables** qui seront construits à terme chaque année dans la métropole. Un programme novateur d'accession à la propriété destiné aux classes moyennes. L'expérimentation de ce concept d'habitat démarre avec le lancement de 150 logements abordables.



© Atte, images - illustration, caractère d'ambiance. Non contractuelle

Espaces partagés, grandes coursives, jardin commun, espaces modulables et prix attractifs pour les foyers à revenus médians sont les atouts de ces nouveaux « logements abordables ». Comme à la résidence Nove'La qui sera livrée l'an prochain à Ovalie (Montpellier).

Un nouveau style de vie

Nouveau concept de logement innovant à prix réduit, le « logement abordable » est né. Une expérimentation unique en France, destinée à répondre à l'évolution des modes de vie, qui a vu le jour grâce à Montpellier Méditerranée Métropole et à la collaboration de tous les professionnels de l'immobilier.

Vous êtes locataires dans la métropole, vous avez un projet immobilier, Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier créent une nouvelle offre : le « logement abordable ». Un appel à projet, qui a retenu l'attention de l'ensemble des professionnels de l'immobilier, a été lancé en juin 2016 en partenariat avec l'aménageur SERM/SA3M. 32 promoteurs ont répondu et quatre projets ont été retenus. L'idée étant de produire mieux et moins cher afin de proposer une offre au plus près des aspirations de vie des habitants. Le prix de ces « logements abordables » oscille entre 2 400 € et 2 900 € TTC/m² et comprend un parking par appartement (contre 4 386 €/m² dans le neuf sur le marché libre).

Nouvelle expérimentation sociale

L'expérimentation est lancée sur 150 logements qui vont sortir de terre à Montpellier dans les quartiers des Grisettes, Ovalie et Plan des 4 seigneurs et à Castelnau-le-Lez. À terme, le concept devrait se généraliser et proposer 1 000 habitations de ce type chaque année dans la métropole. « Ces nouvelles résidences originales proposent aux ménages attirés par le pavillonnaire une alternative intéressante. « L'habitat abordable » contribuera à l'équilibre social des quartiers, en améliorant la mixité sociale, explique Noël Ségura, vice-président délégué au logement, maire de Villeneuve-lès-Maguelone. C'est ce que la métropole fait de mieux en matière de recherche sociale. Nous

sommes un territoire d'expérimentation dans le domaine de l'habitat. » Le concept est inspiré de certaines solutions offertes par des réalisations architecturales inédites à l'époque de leur construction, comme celle de la Cité Radieuse construite à partir de 1947 à Marseille (Bouches-du-Rhône) par Le Corbusier. Ce bâtiment aux rues intérieures dotées de commerces, d'un hôtel, d'une toiture terrasse avec gymnase, bassin pour les enfants fut un immeuble expérimental

dès son origine. Autre exemple, celui du Familistère réalisé à la demande de l'industriel du poêle en fonte, Jean-Baptiste André Godin. Une cité construite à partir de 1884 à Guise (Aisne), dans le but de loger ses 2 000 employés à proximité de leur lieu de travail. Son architecture, pensée en fonction d'un projet social, était innovante. Les logements donnaient sur une cour commune couverte avec coursives. Ils possédaient tous plusieurs pièces, le chauffage et même un vide-ordures... les habitants étaient copropriétaires et le familistère fonctionnait en autogestion.

les quatre premières résidences qui seront réalisées par les promoteurs privés que sont BDP Marignan, Roxim, Sogerim et Angelotti Promotion (voir p.30 et 31). Cette offre s'inscrit dans les politiques sociale et de développement durable, menées par Montpellier Méditerranée Métropole, déclinées dans un volet habitat.

« Ces nouvelles formes d'habitats proposent une alternative au logement pavillonnaire »



NOËL SÉGURA,
vice-président au logement,
maire de Villeneuve-
lès-Maguelone

Une logique d'espaces communs

Outre le fait que le prix de vente des « logements abordables » soit modéré, ils offriront un nouveau style de vie et de multiples espaces communs à partager, telles des terrasses accessibles à tous sur les toitures, des coursives et circulations extérieures, des jardins avec potager pour une vie sociale au cœur de la résidence. Ou encore des logements évolutifs, transformables en fonction de l'utilisation que l'on en fait au cours de sa vie, des appartements traversants pour une ventilation naturelle l'été... Autant de solutions déclinées pour

« Baisser les coûts de construction »

Christophe Perez
Directeur de la SERM/SA3M

« Pour réaliser des logements abordables, il a fallu trouver des solutions duplicables. Nous avons défini un cahier des charges pour baisser les coûts de construction, mais aussi travaillé sur l'innovation. À titre d'exemple, pour une opération moyenne de 40 logements, la collectivité et la SERM vendent le foncier environ 300 000 à 600 000 € moins cher que ce qu'elles feraient pour du logement libre. Cette première expérimentation sur 150 logements est un modèle de collaboration entre les différents acteurs de l'immobilier. »

Quatre projets novateurs abordables

Les « logements abordables » sont novateurs, tant dans leur processus de construction (utilisation de matériaux locaux, techniques utilisant des modules préfabriqués...), que dans les agencements et les installations qu'ils proposent : bibliothèque partagée, jardin potager commun, terrasses à vivre ensemble, espaces modulables, quartier piétonnier...

COTTAGE DU PLAN

18 logements du T3 au T4, sur le principe de duplex avec jardins, surmontés d'appartements avec terrasses. Une conception de l'architecte Christophe Marmey proposée par Angelotti Promotion au Plan des 4 seigneurs à Montpellier.

- Construits en un temps record grâce à un procédé constructif innovant de panneaux bois préfabriqués réalisés en circuit court par des entreprises locales.
- Esprit patio et espace piétonnisé.
- Chaque propriétaire peut choisir le niveau de finition de son logement, voire le faire lui-même.
- Espaces extérieurs communs à s'approprier.
- Appartements traversants exposés nord/sud permettant la ventilation naturelle.

angelotti-promotion.com
TARIF 2 600 €/m²



CALENDRIER
FIN 2018
Début des travaux
2020
Livraison

NOVE'LA

62 logements conçus par les architectes montpellierains Emmanuelle Cathala et Olivier Estèbe et construits par le promoteur immobilier BDP Marignan dans la ZAC Ovalie à Montpellier.

- Conception architecturale économique, fonctionnelle et de qualité.
- Évolutivité des logements avec possibilité d'agrandir les surfaces en gagnant sur les terrasses et les loggias.
- Coursives et circulations offrant des espaces à vivre et de nombreux logements traversants pour plus de lumière.
- Accès aux logements du 3^e étage par une « rue ouverte » qui permet d'accéder à une terrasse partagée équipée.
- Toitures vivantes comprenant des terrasses privatives au-dessus des logements du dernier niveau.
- Jardin paysagé en cœur d'îlot et stationnement semi-enterré.

marignan-immobilier.com
TARIF 2 500 €/m²



CALENDRIER
DÉBUT 2018
Permis de construire
FIN 2019
Livraison

CALENDRIER
DÉBUT 2018
Permis de construire
FIN 2019
Livraison



CHRYSALIDE

40 logements dessinés par Techni Architecture comme des maisons individuelles superposables et réalisés par Roxim dans la ZAC des Grisettes à Montpellier.

- Appartements et maisons duplex de 2 à 4 pièces personnalisables et évolutifs grâce à des extensions vers l'extérieur : pièce supplémentaire, balcon ou encore jardin d'hiver.
- Personnalisation de la façade de chaque logement.
- Espaces intérieurs communs : salle polyvalente avec bibliothèque.
- Espaces extérieurs partagés : jardin potager, terrasse extérieure sous pergolas.

roxim.com
TARIF 2 800 €/m²



CALENDRIER
FIN 2018
Début des travaux
2020
Livraison

AGRIFLOR

34 « logements abordables », 10 ou 11 logements sociaux et 400 m² de locaux commerciaux. Le projet Agriflor avenue de l'Europe à Castelnau-le-Lez a été développé par SOGERIM avec les cabinets d'architecture Chicaud (Saint Jean de Védas) et Archigroup (Lyon).

- Terrasses privatives d'environ 15 m² et jardins privatifs pour certains logements.
- Jardin partagé pleine terre, complété par la bande paysagée.
- Démarche Bâtiment Durable Méditerranée pour le confort estival des logements (performance thermique de

20 % supérieure à la réglementation).

- Création de nouvelles pièces rattachables ou non aux logements mitoyens et plateaux modulables (transformation d'un T2 en T3 et un T4 en T5).
- Démarche participative associant les acquéreurs aux choix du cloisonnement et du type de finition, possibilité pour les propriétaires d'assurer eux-mêmes la finition du logement.
- Places de parking privatives en sous-sol.

sogerim.fr
TARIF 2 600 €/m²



À Fabrègues, huit familles sont installées dans des logements écologiques et bioclimatiques. Ces pionniers de l'habitat participatif ont emménagé en 2016.

L'habitat participatif a le vent en poupe

L'habitat participatif est une forme novatrice de logement qui permet aux futurs habitants de réfléchir à leur mode de vie et à leur logement avant de le construire ensemble. Des projets ont déjà vu le jour dans la métropole à Prades-le-Lez, Fabrègues ou Montpellier. Et d'autres vont suivre.

Le terme habitat participatif est né il y a huit ans, même s'il existe depuis plusieurs décennies. De quoi s'agit-il ? C'est un concept porté par des citoyens pour lequel plusieurs foyers se réunissent pour trouver un terrain, concevoir des logements en les adaptant aux besoins et au goût de chacun, penser les espaces communs (salles communes, buanderie, espaces verts, chambres d'invités, ateliers de bricolage, jardin, espace de loisirs...). Il s'agit, non seulement de créer son logement, mais aussi d'imaginer la vie collective qui s'organise dans cet ensemble. Des expériences qui peuvent paraître utopistes, mais qui perdurent avec une dynamique collective toujours aussi puissante.

Une grande diversité de projets

Le vocable habitat participatif regroupe une grande diversité de projets portés par des auto-promoteurs, des opérateurs privés ou des bailleurs sociaux. Il s'agit pour les futurs habitants de partager un mode de vie plus en lien avec la qualité environnementale, plus communautaire et de bâtir à moindre coût. Plusieurs sont déjà sortis de terre dans la métropole. À Prades-le-Lez, une

coopérative d'habitants a porté le projet Casalez et sur le site des Hérissons, les habitants ont même construit eux-mêmes leurs habitations. À Fabrègues, le groupe Fabréco a construit huit logements contigus dans l'Écoparc de la commune. Pour Odile Jacquet, présidente de l'association écohabitants et habitante de Fabréco « la recherche de terrain prend beaucoup de temps, ainsi que le volet financier ». Pour elle, « la coopérative est le montage juridique le plus intéressant, il est éligible au Prêt Social à la Location Accession – PSLA – ». À Montpellier, les habitants de la résidence Mascobado aux Grisettes ont aménagé voilà deux ans. Deux autres réalisations vont voir le jour : ClemenCité au Passage Clemenceau, et « Lepic et Coll et Calm » sur le site de l'EAI. « La SA3M leur a réservé du foncier, explique Chantal Marion, adjointe au maire de Montpellier et déléguée à l'urbanisme. Les habitants peuvent alors élaborer leur projet et se faire accompagner d'une agence à maîtrise d'ouvrage pour construire leur futur habitat. » À ClemenCité, le mètre carré oscille entre 2 900 à 3 800 euros, des prix bien en dessous du marché, mais qui

nécessitent un investissement important de la part des futurs habitants.

Se lancer dans l'aventure

L'association écohabitants (ecohabitants.org) est spécialisée dans le pilotage de groupe de futurs habitants dans les domaines de l'habitat participatif, coopératif et de l'auto-promotion. Elle accompagne et conseille les groupes dans le montage d'un projet de construction ou de rénovation des maisons, sur des principes écologiques et solidaires en visant des économies d'échelle.



Un café habitat participatif a lieu deux fois par mois à Montpellier.

MASCOBADO, LA SOLIDARITÉ AU CŒUR DE L'HABITAT



Les habitants de Mascobado se retrouvent souvent lors de soirées conviviales.

Les 56 habitants de la résidence Mascobado aux Grisettes ont emménagé en juillet 2016. Les 23 logements ont été conçus par eux et pour eux. Près de deux ans plus tard, la satisfaction est au rendez-vous. Les espaces collectifs représentent une véritable « plus-value » dans leurs vies quotidiennes : trois chambres d'amis, un jardin, une salle polyvalente et quatre buanderies où sont placées les onze machines à laver. Mais au-delà de cela, les habitants ont mis en place un véritable système de solidarité. Certains ont même les clés des autres appartements. Mascobado a été le premier habitat participatif à voir le jour à Montpellier. L'expérience suscite énormément d'intérêt et chaque mois, les habitants organisent des visites guidées de curieux, journalistes, bailleurs sociaux qui veulent en savoir davantage sur cette nouvelle forme de cohabitation.

LEPIC ET COLL ET CALM, 40 PERSONNES ENGAGÉES

Basé sur le site de l'EAI, le projet est déjà bien engagé. La SERM va proposer à la quarantaine de personnes engagées une parcelle à acquérir. Les prix sont nettement inférieurs au prix du marché. Après l'achat, débutera la phase de construction du bâtiment. La complexité particulière de cette « troisième voie » entre logement social et promotion privée tient à la multiplicité des enjeux : gestion de la construction, statut juridique particulier. Il faut compter trois à cinq ans pour que le projet aboutisse. Lepic et Coll et Calm a été initié par ceux qui n'avaient pu participer aux projets Mascobado et Clemen'Cité, faute de places. L'engouement pour le logement participatif gagne du terrain. Chaque mois, une quinzaine de demandes sont adressées à Hab-Fab (habfab.com), la société coopérative qui encadre et guide les projets. En France, près de 300 projets d'habitat participatif sont en cours.

CLEMENCITÉ, UN EXEMPLE DE MIXITÉS



Avec ClemenCité, l'habitat participatif trouve sa place en centre-ville de Montpellier.

« Sur un terrain de 1 370 m² que nous a vendu la SERM, nous allons refaire un village de 21 logements en centre-ville de Montpellier, explique Marie-Laure Canac, co-représentante de ClemenCité. Il y aura une grande mixité sociale et d'âges. Nous avons choisi d'avoir une salle polyvalente, deux chambres d'amis, deux buanderies, un garage à vélo de 45 places, un atelier de bricolage, un parking doté de prise pour recharger les voitures électriques... Pour les logements, chacun a choisi de les adapter selon ses besoins. Depuis le début du projet, nous sommes accompagnés par HabFab, une société coopérative spécialisée dans l'habitat collectif. Elle nous suivra jusqu'à la livraison. Le permis de construire vient d'être délivré. Notre projet a déjà reçu la médaille BDM Or, Bâtiments Durables Méditerranéens. »