

LOGEMENT POUR TOUS

UN DROIT
UN CHOIX



ÉDITO



La question du logement est un élément essentiel pour assurer la dignité des personnes, la cohésion de la société.

Loin des égoïsmes territoriaux, la Métropole de Montpellier est résolument engagée en faveur de l'accès de toutes et tous au logement. Marquée par un fort dynamisme démographique, **elle répond à l'ambition de 25% de logements sociaux** et accompagne les communes de l'intercommunalité à atteindre cet objectif. Des moyens budgétaires conséquents sont engagés.

Avec son nouvel organisme foncier solidaire, **elle accompagne les familles vers un logement abordable**. Par une maîtrise foncière volontariste, elle soutient la production de logements avec l'ensemble des acteurs.

La production de logement pour tous s'inscrit dans une ambition de qualité de vie sur le territoire par une exigence architecturale, autant sur la qualité des logements que celle donnée à voir par tous. Cette ambition fut posée par l'emblématique quartier d'Antigone réalisé par l'architecte Ricardo Bofill.

Produire du logement pour tous mais aussi **agir face aux comportements immoraux en matière de logements**: la Métropole conduit des procédures pénales contre les marchands de sommeil qui sans scrupules abusent de la détresse humaine.

Enfin, face aux enjeux climatiques, de souveraineté et de pouvoir d'achat, notre engagement est résolu pour **soutenir la rénovation thermique des logements et l'accès du plus grand nombre au réseau de chaleur urbain**. La rénovation thermique est un levier d'emploi, une action conciliant pouvoir d'achat et écologie, à l'image de la gratuité des transports en commun mise en œuvre pour les habitants de la métropole de Montpellier.

Le logement est un choix de solidarité, il doit être une priorité absolue pour notre pays. Les défis sont devant nous, puisse le volontarisme de Montpellier contribuer à les relever.



Michaël DELAFOSSE
Maire de Montpellier
Président de Montpellier
Méditerranée Métropole

La crise du logement est une réalité pressante qui touche de plein fouet la métropole de Montpellier, comme tant d'autres territoires français. Les prix de l'immobilier s'envolent, l'offre de logements abordables se raréfie alors que nos concitoyens voient leurs difficultés s'accroître. Ce contexte pèse particulièrement sur les plus vulnérables, vivant dans des situations de grande précarité.

Face à cette situation préoccupante, la Métropole de Montpellier a décidé de prendre des mesures fortes en plaçant le logement au cœur de ses priorités. Le Plan Logement d'Abord incarne cette volonté de garantir l'accès et le maintien dans un logement pour toutes et tous. En effet, le logement est un droit inaliénable et fondamental, en faveur duquel la Métropole s'engage.

L'objectif est double. D'une part, développer massivement l'offre de logements sociaux et diversifier les types d'habitat pour répondre à une pluralité de besoins spécifiques : onze résidences sociales seront à construire dans les prochaines années. D'autre part, renforcer l'accompagnement social des personnes les plus précaires.

Il s'agit d'animer les structures adaptées, les logements partagés, les hébergements d'urgence et les dispositifs de transition vers l'autonomie. Ce plan s'accompagne d'une mobilisation sans précédent des acteurs associatifs et des ressources de la Métropole, afin de garantir un soutien constant aux personnes en difficulté.

Une réflexion collective s'impose pour identifier des solutions innovantes et durables. Les défis sont nombreux, mais ils peuvent être relevés grâce à une stratégie résolument intégrée et tournée vers l'inclusion sociale.



Clara GIMENEZ

Vice-présidente de Montpellier
Méditerranée Métropole
Déléguée à la Politique de la
Ville et Cohésion sociale
Conseillère municipale de
Montpellier



Claudine VASSAS-MEJRI

Vice-présidente de Montpellier Méditerranée Métropole
Déléguée à l'Habitat, Logement et
Parcours résidentiels
Maire de Castries

Ces engagements forts, portés par la Métropole de Montpellier, visent à construire un territoire où le logement est un droit pour tous, et non un privilège. Il est crucial de repenser les politiques de l'habitat pour qu'elles soient à la fois protectrices et inclusives, en vue de bâtir une métropole solidaire, exemplaire et résolument tournée vers l'avenir.

À l'heure où la question du logement est au cœur des préoccupations, Montpellier Méditerranée Métropole réaffirme son engagement en faveur du droit au logement pour tous. Ce principe fondateur de nos politiques publiques nous conduit à garantir aux habitants de la Métropole un cadre de vie harmonieux, où la mixité sociale devient une force collective.

Pour répondre à ce défi, la Métropole de Montpellier s'est dotée d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Cet organisme permet de dissocier le foncier du bâti, rendant ainsi le coût de l'acquisition d'un logement plus accessible pour les familles modestes, les classes intermédiaires et notamment les travailleurs essentiels. Dispositif novateur, il vise à offrir des solutions durables à ceux qui peinent à trouver un toit à un prix abordable dans un secteur de l'immobilier en crise.

S'ajoute à la production de l'offre en BRS, la régulation des logements privés existants : la Métropole entend intensifier ses efforts pour protéger les locataires et les propriétaires face aux excès d'un marché immobilier parfois spéculatif. L'encadrement des loyers, la lutte contre l'insalubrité, et une meilleure répartition de l'offre de logements sur le territoire sont autant de mesures visant à garantir un accès équitable à un logement digne.

La protection des plus vulnérables est une responsabilité collective. L'objectif est clair : faire en sorte que chacun puisse vivre dans des conditions décentes, à l'abri des incertitudes économiques et des conjonctures du marché.

sommaire

01.

12 **LE LOGEMENT SOCIAL UN ENGAGEMENT FORT**

- 13 Logement social, un engagement de longue date
- 17 Repenser l'attribution des logements sociaux
- 19 Une cotation de la demande au service de la mixité

02.

20 **LOGER LES SALARIÉS MODESTES ET LES TRAVAILLEURS ESSENTIELS**

- 21 Rendre l'accession abordable pérenne
- 23 Développement d'une offre locative intermédiaire

03.

26 **MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ : UN BESOIN DE RÉGULATION**

- 27 Pour des loyers encadrés
- 28 Louer solidaire : inciter les propriétaires à (mieux) louer
- 29 Meublés de tourisme : lutter contre le développement anarchique des locations de courte durée
- 30 Permis de louer : des conditions de décence
- 31 Lutte contre les marchands de sommeil

24 **UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET APAISÉ**



04.

32 LOGEMENT D'ABORD POUR LES PLUS PRÉCAIRES

- 33** Le plan Logement d'abord
- 35** Des pensions de famille contre la précarité

36 **ÉTUDIANTS,
SÉNIORS,
PERSONNES
EN SITUATION
DE HANDICAP,
GENS DU
VOYAGE**

40 UN PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT

05.

42 VALORISER LE PARC PRIVÉ ANCIEN ET ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- 43** Accélérer la rénovation énergétique
- 47** Inciter à la rénovation sur tout le territoire métropolitain
- 48** Deux sites prioritaires du plan initiative copropriétés : Mosson et Cévènes
- 49** La réhabilitation des centres anciens

50 PERSPECTIVES

**VERS UN NOUVEAU
PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT**

Le LOGEMENT : UN DÉFI MAJEUR POUR NOTRE TERRITOIRE

Montpellier Méditerranée Métropole définit la politique locale de l'habitat et du logement sur les 31 communes qui la compose. Elle organise les réponses à apporter aux besoins en logements, en matière de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.

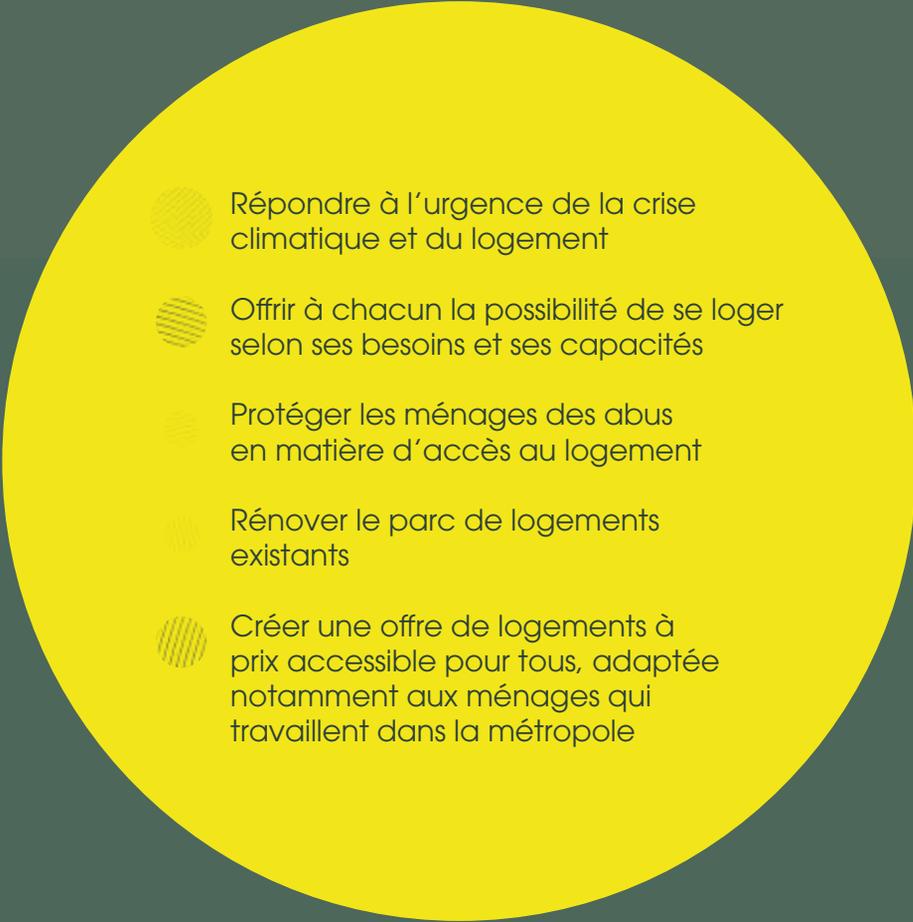
POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

- Programme Local de l'Habitat
- Politique du logement; aides financières au logement social; actions en faveur du logement social; actions en faveur du logement des personnes défavorisées
- Amélioration du parc immobilier bâti, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage



Première métropole de France en matière de croissance démographique, en proportion de sa population, la Métropole de Montpellier doit faire face à une forte demande en logements dans un contexte de marché immobilier particulièrement tendu et inaccessible pour une part importante des ménages.

Pour y faire face, la Métropole met en œuvre une politique volontariste à travers son Programme Local de l'Habitat. Elle intervient à tous les stades de fabrication de la ville pour orienter la production de logements et accélérer la transition énergétique du parc existant : planification urbaine, action foncière, délivrance des autorisations, financement, ...

- 
- Répondre à l'urgence de la crise climatique et du logement
 - Offrir à chacun la possibilité de se loger selon ses besoins et ses capacités
 - Protéger les ménages des abus en matière d'accès au logement
 - Rénover le parc de logements existants
 - Créer une offre de logements à prix accessible pour tous, adaptée notamment aux ménages qui travaillent dans la métropole

Choc de l'offre, encadrement des loyers, permis de louer, aide à la rénovation énergétique, servitude de mixité sociale, régulation des meublés de tourisme sont autant d'outils actionnés par la Métropole et la Ville de Montpellier pour favoriser le logement pour tous et permettre aux habitants de se loger dignement.

Par la création de nouveaux opérateurs, la Métropole se donne les moyens d'agir efficacement, avec Altémed, structure regroupant aménageur, opérateur et office HLM, mais aussi avec l'Organisme Foncier Solidaire métropolitain pour produire une offre de logements en accession abordable durable.

À l'image des accords récents conclus avec CDC Habitat, Action Logement et l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, la Métropole tisse de nouveaux partenariats avec les acteurs du logement.

La Métropole se positionne ainsi dans une fonction d'autorité organisatrice de l'habitat (en gras), en lien avec l'ensemble des partenaires concernés, condition indispensable pour relever le défi d'infléchir le marché du logement, de favoriser l'adéquation entre l'offre et la demande et de réduire le sans-abrisme et toutes les formes de mal logement. ●

DÉMOGRAPHIE

MÉTROPOLE DE MONTPELLIER

507 526 habitants au 1^{er} janvier 2021

MONTPELLIER
7^e ville française
avec
302 454
habitants.

Croissance démographique de
+1,7% par an entre 2015 et 2021

+ 8 281 hab/an dans la métropole,
dont la moitié à Montpellier.



POPULATION JEUNE

40% des habitants de Montpellier
ont moins de 30 ans.



ÉTUDIANTS
+ de 82 000

Source : INSEE et OTLE

MÉNAGES MÉTROPOLITAINS

46%

des ménages
sont composés
d'une seule personne

1 MÉNAGE
SUR
5

occupe
sa résidence
principale depuis
moins de 2 ans.

42,4%

sont propriétaires

55,5%

des ménages
sont locataires

75%

des locataires dans le privé
ont des revenus inférieurs
aux plafonds PLS.

28%

de ménages vivent sous le seuil
de pauvreté à Montpellier
(22% à Toulouse, 14,9% national).

Source INSEE



LOGEMENT

PRODUCTION DE LOGEMENTS

4 300

LOGEMENTS en moyenne
par an (2019-2023) pour un
objectif de **5 000 à 5 400**.

Mais
seulement
2 122

en 2023 dans un contexte
de crise nationale
du secteur de l'immobilier
(-36% en un an).

1 350 logements locatifs sociaux
financés par an entre 2019 et 2023.

TENSION LOCATIVE

Délais de relocation réduits :

14 jours

en 2023 contre 41 en 2017.

+1,7%

de logements **VACANTS**
depuis plus de 2 ans
(contre 3,5%
au niveau national).

LOYERS

**3^e métropole avec
LE LOYER MÉDIAN
le plus élevé après
Paris et Nice**

(13€/m² en 2023,
jusqu'à 17,4€/m²
pour les T1).

La Demande Locative Sociale



Demande CROISSANTE

33 500
DEMANDEURS*
au 31/12/2023
+15% en un an,
+69% depuis 2012

68%
DES DEMANDEURS
ont des revenus
sous plafond PLAI

10
DEMANDES
POUR
UNE ATTRIBUTION.

* Mutations incluses

Source SNE

PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX

21
COMMUNES
CONCERNÉES
par la loi SRU en 2023.

+ de 48 000
LOGEMENTS SOCIAUX
soit **21,1%** des
résidences principales
en 2023 (17,2% en 2013).

MONTPELLIER :
taux d'équipement de
24,42%
en logements sociaux,
proche de l'objectif
légal de 25%.

Sources : DDTM 34 - Inventaire SRU

PRIX DU NEUF LIBRE

5350 €

c'est le **PRIX MOYEN AU M²**
d'un appartement neuf

+48%

c'est l'**ÉVOLUTION**
DU PRIX d'un
appartement neuf
en 10 ans (2013-2023)

Sources : Sitadel, OLL 3M



01.

LE LOGEMENT SOCIAL : UN ENGAGEMENT FORT



La Ville de Montpellier compte une part importante de ménages modestes : en 2021, 28 % des ménages vivaient sous le seuil de pauvreté et 20 % pour la Métropole.

Le nombre de demandes de logements sociaux a augmenté de 15% sur une année, pour atteindre près de 33500 demandes de logements locatifs sociaux au 31 décembre 2023. Cette hausse a été accentuée à la fois par la crise du logement et de l'énergie mais également par le ralentissement de l'activité de la construction qui touche en premier lieu les plus modestes. **Pour y faire face, la collectivité poursuit une politique très volontariste en faveur du logement social.**





RÉSIDENCE CALISTA SUR LA COMMUNE DE JACOU

Un PLH ambitieux pour amplifier les actions engagées

Le PLH 2019-2024 (Programme Local de l'habitat) traduit la politique ambitieuse menée par Montpellier Méditerranée Métropole en faveur de la production de logements sociaux et notamment la volonté de rééquilibrer, à l'échelle du territoire, l'offre sociale.

LOGEMENT SOCIAL, UN ENGAGEMENT DE LONGUE DATE

La politique de l'habitat à Montpellier s'inscrit dans une longue tradition de production de logements, notamment abordables, au cœur de la ville. Le quartier d'Antigone, conçu dans les années 1980 sous l'impulsion du maire Georges Frêche et dessiné par l'architecte Ricardo Bofill, illustre cette ambition de mixité sociale. Antigone reflète ainsi l'engagement de Montpellier à allier développement urbain et équité sociale, un modèle qui continue d'influencer le développement urbain.

PLACE DU NOMBRE D'OR - QUARTIER ANTIGONE - MONTPELLIER

Objectif fixé par le
PLH 2019-2024 :
5000
à **5400**
LOGEMENTS/AN



Ainsi, toutes les communes de la Métropole ont vocation à prendre leur part à l'effort de production, qu'elles soient soumises ou non aux obligations de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

Pour y parvenir, la Métropole a défini comment les communes devaient être impliquées dans ce PLH. Les obligations SRU sont prises en considération, mais aussi le «réseau armature» de transports en commun, avec des objectifs différenciés de **30% à 36% de logements sociaux selon le profil des communes.**

PLH 2019-2024 :
OBJECTIFS DE PRODUCTION
DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

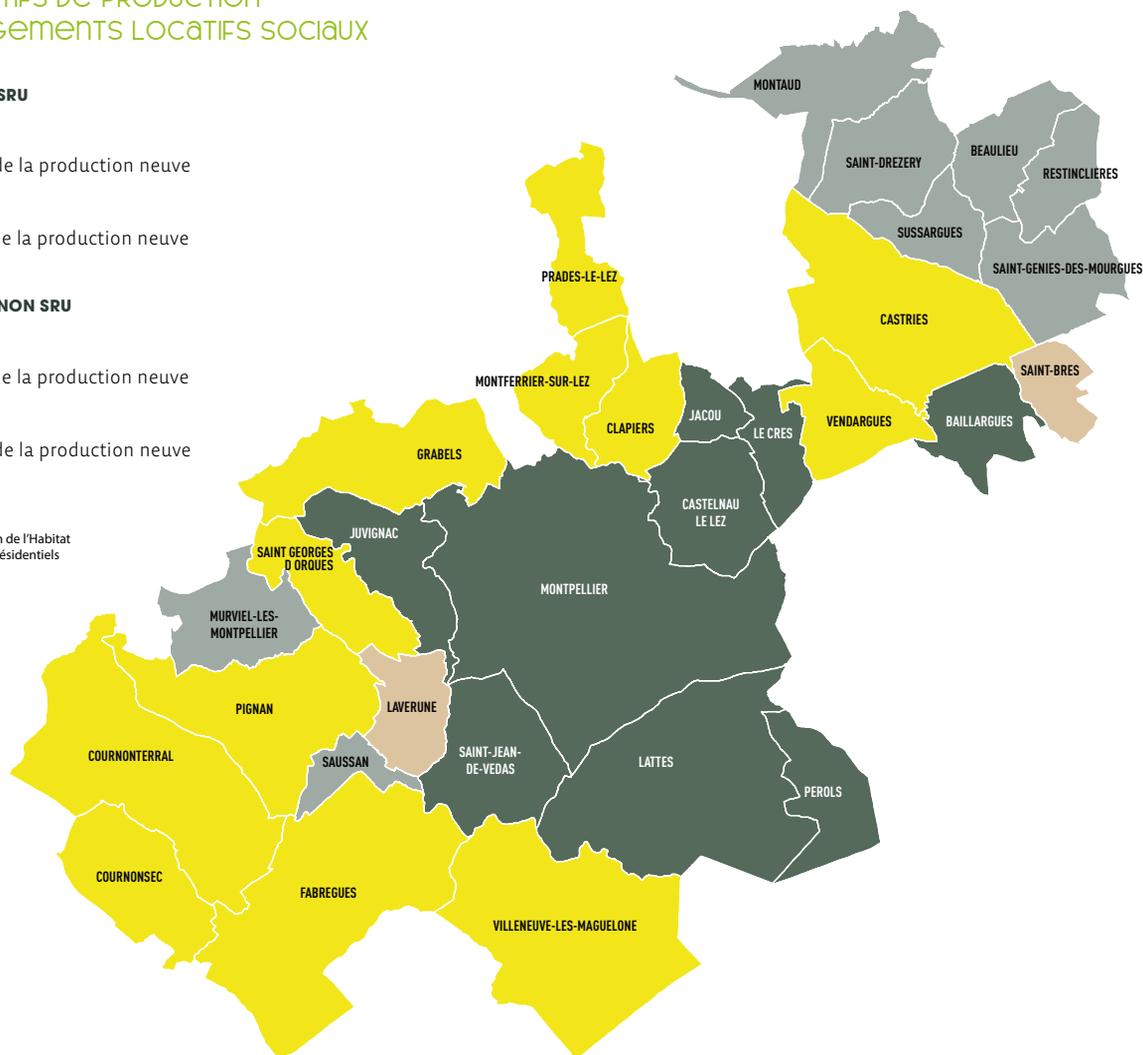
COMMUNES SRU

- 36% de la production neuve
- 33% de la production neuve

COMMUNES NON SRU

- 33% de la production neuve
- 30% de la production neuve

Source : Direction de l'Habitat et des Parcours Résidentiels



Des moyens concrets et adaptés

— Des moyens financiers renforcés pour soutenir la production de logements —

Depuis 2006, Montpellier Méditerranée Métropole est délégataire des aides à la pierre. Ainsi, elle alloue les subventions de l'État dédiées à deux enjeux majeurs : la production de logements et la rénovation du parc privé.

Plus de 26 000 logements locatifs sociaux ont été agréés à ce jour, soit près de 1 450 logements par an. En moyenne, la Métropole octroie 5 millions d'euros par an d'aides à la pierre « parc public » déléguées par l'État. En complément, elle accorde des subventions sur son budget propre. **Celles-ci ont quintuplé dans le cadre du Plan d'urgence de 2023.** Depuis octobre 2023, un nouveau règlement de subventions a été adopté, reposant sur deux catégories d'aides.

LES AIDES DIRECTES DE LA MÉTROPOLE

Les "Aides socles" :

entre 2 000 € et 7 000 € par logement attribués pour la relance de la production de logements sociaux dans le cadre d'opérations dédiées aux familles, aux ménages défavorisés ou encore aux étudiants disposant de faibles ressources.

Les "Bonus qualitatifs" :

entre 5 000 € et 20 000 € par logement, cumulables avec les aides « socles » de la Métropole.

— Des règles d'urbanisme en faveur de la mixité sociale —

Des servitudes de mixité sociale (SMS) ont été instaurées par la majorité des communes de la Métropole dans leur PLU afin d'intégrer la part requise de logements locatifs sociaux dans chaque programme immobilier. Cette obligation a vocation à être généralisée à tout le territoire dans le cadre du futur PLUI.

— Une maîtrise publique de l'aménagement —

La Ville de Montpellier a constitué de vastes réserves foncières, grâce à plusieurs décennies d'intervention en la matière, permettant d'engager de nombreuses opérations d'aménagement d'initiative publique contribuant à environ 50% de l'offre de logements produite. La programmation logement des zones d'aménagement concerté (ZAC) décline les objectifs de production fixés en faveur du développement du logement locatif social et de l'accession à la propriété à prix encadré.

— Un opérateur majeur face au défi actuel : ALTEMED —

Altémed est un groupe public comptant 550 collaborateurs au service de la Métropole de Montpellier. Aménageur, bailleur social et énergéticien, il est le fruit du rapprochement d'ACM HABITAT, la SERM, la SA3M et les filiales Énergies du Sud. Cette nouvelle entité a obtenu l'agrément du ministère du Logement en 2022.

ALTEMED a notamment pour mission de mettre en œuvre le choc de l'offre voulu en 2022, en ayant pour objectif de lancer 100 lots au sein des ZAC desquels sortiront 8 000 logements en 2 ans.

Les résultats d'une politique volontaire

— Un bilan SRU très encourageant —

La Métropole compte 21 communes concernées par la loi SRU, regroupant **plus de 48 000 logements sociaux ce qui représente 21% des résidences principales.**

Durant ces dix dernières années, l'offre en logements sociaux s'est nettement étoffée. Plusieurs communes, qui en étaient éloignées, approchent désormais du seuil des 20% : Castelnau-le-Lez, Clapiers, Grabels, Jacou et Pignan.

Pour la période triennale en cours, la Métropole et 4 communes (Castries, Cournonterral, Fabrègues et Grabels) ont acté la signature avec l'État d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) visant à mobiliser tous les leviers en faveur de la production de logements sociaux.

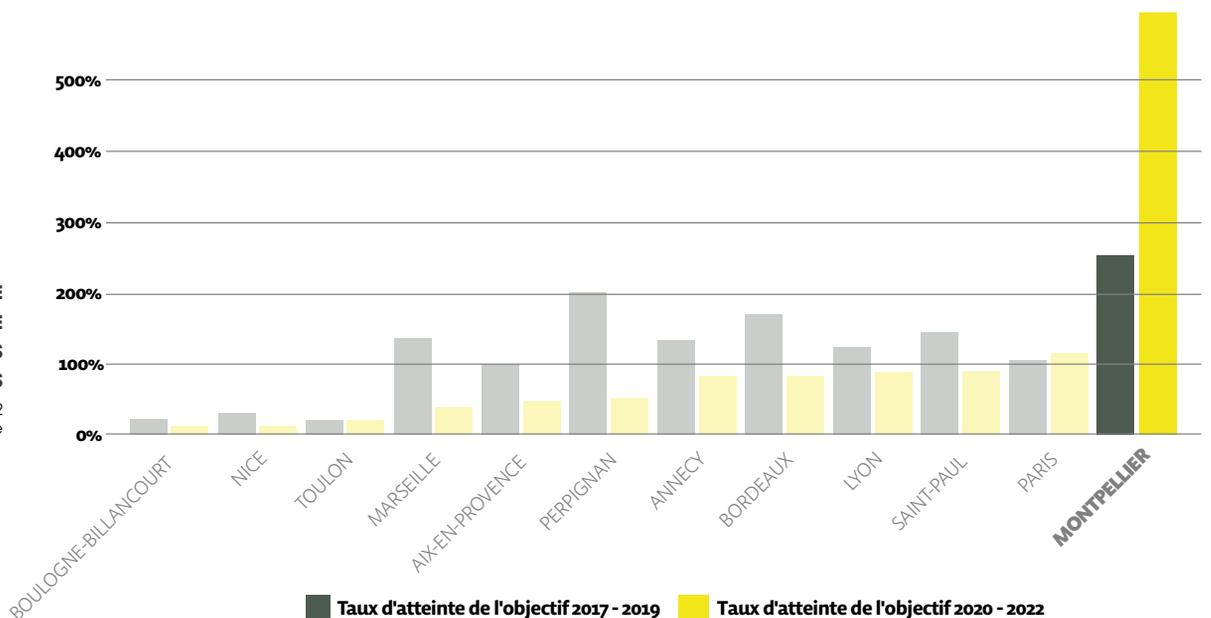
PALMARÈS DE LA FONDATION ABBÉ PIERRE : MONTPELLIER, SEULE VILLE DE PLUS DE **100 000** HABITANTS À ATTEINDRE SES OBJECTIFS DE LOGEMENTS SOCIAUX

La Loi SRU impose 20 à 25 % de logements sociaux par commune.

L'engagement de la Ville de Montpellier a porté ses fruits, avec 624% de taux d'atteinte des objectifs SRU 2020-2022. Montpellier affiche un taux de 24,42% de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales dans la commune au 1^{er} janvier 2023. Au terme de la période 2020-2022, la fondation Abbé Pierre reconnaît ainsi les efforts fournis par la Ville en faveur d'un accès solidaire au logement.

TAUX D'ATTEINTE DE L'OBJECTIF TRIENNAL DE PRODUCTION HLM DES GRANDES VILLES

Source : Palmarès SRU 2020-2022
- Fondation Abbé Pierre



« Le logement social est un choix politique qui permet de loger les travailleurs essentiels, souvent aux horaires décalés, comme les conducteurs de bus et de tramway, le personnel du CHU ou les agents de la voirie. Refuser cet accès à un logement pour tous, c'est construire de l'exclusion ».

Michaël DELAFOSSE,
Maire de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

REPENSER L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

10 demandes
POUR 1 attribution*

*(comprenant également les demandes de changement de logement dans le parc social)

Renforcer la mixité dans le parc social

La politique d'attribution portée par Montpellier Méditerranée Métropole est construite autour du besoin de reloger les publics prioritaires et de l'enjeu de veiller aux équilibres de peuplement en logeant notamment les salariés du territoire.

Dans le cadre de la réforme des attributions des logements sociaux voulue par le législateur, Montpellier Méditerranée Métropole a créé en 2016 sa **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**, dont le document cadre fixe 3 grandes orientations :

1 — Organiser un accueil plus équilibré des populations à l'échelle métropolitaine —

La part des attributions réalisées hors quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) aux ménages du 1^{er} quartile de revenus (les plus modestes) est passée de 15 % en 2019 à 21 % en 2023, proche de l'objectif fixé de 25 %.

À contrario, 73% des attributions en QPV ont été faites en 2023 aux ménages du 2^{ème} au 4^{ème} quartile de revenus (sur un objectif de 50%), avec notamment une augmentation des personnes en emploi.

Revenu annuel médian des
ménages du 1^{er} quartile sur
Montpellier Méditerranée
Métropole en 2023

8856€

/ UNITÉ DE CONSOMMATION

2 — Favoriser l'accès au parc social des ménages prioritaires et les mutations —

La Métropole et les bailleurs sociaux s'attachent notamment à développer les baux glissants et identifient les situations de mutations prioritaires. En 2023, c'est 93 baux glissants qui ont été signés dans le cadre du Fonds de Solidarité pour le Logement et 36 pour le Plan Logement d'Abord.



QUARTIER MOSSON - MONTPELLIER

3 — Accroître l'attractivité du parc / améliorer le cadre de vie —

L'attrait des logements sociaux des Quartiers Politique de la Ville pour les salariés de la classe moyenne ne se décrète pas ; il se construit pas à pas. L'immense chantier engagé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) dans les quartiers Mosson et Cévennes à Montpellier qui touche à toutes les dimensions de l'action publique (réussite éducative, intervention sur les espaces publics, amélioration du parc de logements, sécurité/tranquillité, revitalisation économique...) doit permettre d'y parvenir.

Pour mettre en œuvre ces orientations, **différents projets sont lancés impliquant bailleurs et réservataires :**

- Identification du parc social en capacité d'accueillir les demandeurs du 1^{er} quartile et les publics prioritaires,

- Élaboration d'un référentiel partagé des résidences fragiles et en enjeux de mixité, pour décliner une stratégie de peuplement territorialisée,
- Mise en place d'une commission inter-bailleurs « situations complexes »,
- Soutien à la création de la Plateforme Handi'Cap logement 34 avec l'APF34,
- Formalisation des conventions de gestion en flux des contingents approuvés fin 2023.

Montpellier Méditerranée Métropole s'est dotée en outre :

- d'une Convention Intercommunale d'Attribution 2019-2024 signée courant 2020,
- d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs 2020-2025 approuvé fin 2019, qui a fait l'objet d'un avenant en décembre 2023 avec l'adoption du système de cotation de la demande.

UNE COTATION DE LA DEMANDE AU SERVICE DE LA MIXITÉ

La grille de cotation de Montpellier Méditerranée Métropole adoptée fin 2023 traduit sa politique intercommunale d'attribution, visant à concilier le Droit au Logement des publics prioritaires et l'enjeu de loger les salariés du territoire.

Elle valorise ainsi dans sa pondération les ressortissants DALO, mais également les critères liés à l'ancrage territorial et à la situation professionnelle. Et plus particulièrement les travailleurs essentiels.

TRAVAILLEURS ESSENTIELS LISTE DES MÉTIERS APPROUVÉS EN CIL LE 22 DÉCEMBRE 2023 :

- Métiers en contact avec des patients en milieu hospitalier et EHPAD (établissement public et privé) : infirmières, aides-soignants, médecins hospitaliers et agents des services hospitaliers
- Aides à domicile et auxiliaire de vie, les soignants, infirmiers et aides-soignants des services de soins infirmiers à domicile (SSIAD) et des SAD (service autonomie à domicile)
- Conducteurs de transport public
- Agents de propreté urbaine
- Forces de l'ordre : gendarmerie, police nationale et police municipale
- Pompiers professionnels
- Métiers de l'enfance : ATSEM, AESH, auxiliaires en crèche et animateurs avec un contrat d'au moins 1 an dans un établissement public

La politique d'attribution des logements sociaux de la métropole prend aussi en compte le besoin de relogement des ménages dont les immeubles sont promis à la démolition dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

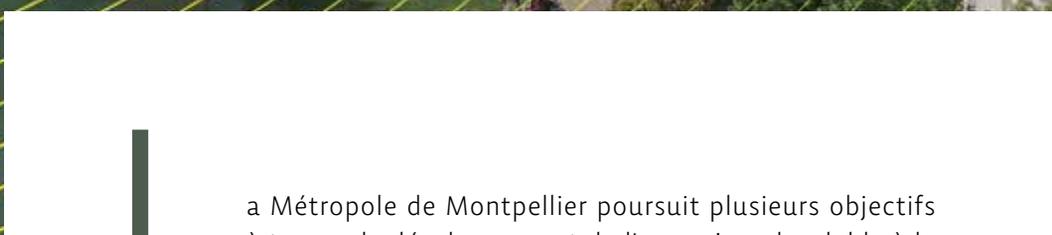
ANRU : RELOGEMENT DES MÉNAGES AVANT DÉMOLITION

Dans le cadre du programme ANRU Mosson/Cévènnnes, une mission de revitalisation économique a été mise en place pour les occupants des immeubles voués à la démolition. Une équipe composée de quatre conseillers en économie sociale et familiale assure l'accompagnement de quelque 1 100 ménages à reloger en huit ans. Tous les acteurs des attributions (bailleurs, réservataires...) se sont engagés via la Convention intercommunale d'attribution et la signature d'une Charte partenariale de relogement. Cette mobilisation passe notamment par l'engagement des bailleurs à transmettre les avis de logements vacants et les logements disponibles dans les programmes neufs pour favoriser le relogement de ces ménages sur l'ensemble du parc social du territoire.

FOCUS

02.

LOGER LES SALARIÉS MODESTES ET LES TRAVAILLEURS ESSENTIELS



La Métropole de Montpellier poursuit plusieurs objectifs à travers le développement de l'accès abordable à la propriété :

- Conforter l'attractivité du territoire par la constitution d'une offre de logements de qualité et accessible aux capacités financières des ménages qui travaillent sur la Métropole;
- Participer à la relance du marché immobilier local et fluidifier les parcours résidentiels en favorisant si possible les sorties du parc HLM;
- Participer à l'équilibre social des quartiers en enrichissant leur mixité sociale, par une offre autre que locative.





RENDRE L'ACCESSION ABORDABLE PÉRENNE

La Métropole s'est fixé un objectif de création **de 17% de logements en accession abordable au sein des neuf communes du cœur de la Métropole de Montpellier**. En 2023, ce taux a été rehaussé à **22% pour les opérations en ZAC** dans le cadre du Plan d'urgence logement (voir pages 40-41).

L'OFS : l'acteur Métropolitain du Bail Réel Solidaire



Créé à l'initiative de la Métropole en 2022, l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) porte l'ambition de la Métropole de créer les conditions d'une accession à la propriété abordable, sous conditions de ressources pour le plus grand nombre.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est le seul dispositif d'accession à la propriété abordable pérenne dans le temps.

Et face aux capacités d'achat limitées des ménages du territoire, le BRS se présente comme une solution efficace.

Le futur propriétaire pourra bénéficier de **30 à 50% d'économie sur l'achat de son logement par rapport au prix du marché**. Pour exemple, le premier contrat BRS signé portait sur l'acquisition d'un appartement de 85m² dans le quartier Port Marianne, au prix de 249 000 euros contre près de 500 000 euros sur le marché libre.

Les premières opérations commercialisées permettent de vérifier que le BRS a trouvé son public avec une cible sociale atteinte conformément aux ambitions affichées.

- 88% des ménages bénéficiaires disposent de revenus inférieurs aux plafonds du PLS.
- 86% des ménages concernés ont une simulation bancaire incluant un PTZ pour un montant moyen de prêt accordé de 75 000 €.

4000

C'est l'objectif de création de logements en BRS dans la Métropole sur dix ans, avec un démarrage fort :

700 logements en BRS engagés en 2024

L'OFS en 2024

24

PROJETS ENGAGÉS

dont 12 à Montpellier et
12 répartis à Castries,
Clapiers, Castelnau-Le-
Lez, Lattes, Saint-Jean-
de-Védas, Saint-Brès et
Vendargues.

6M€

mobilisés par l'OFS

pour construire
700 logements.

129

ménages

déjà propriétaire en
BRS sur la Métropole

INTERVIEW

INGÉNIEUR, R. Khemili, habitant
acquéreur d'un logement en BRS
à Clapiers.

Le BRS nous a permis d'avancer sur notre projet.

Nous sommes une famille de cinq personnes, avec trois enfants dont un en bas âge. Nous vivons en Bretagne, avec un projet d'achat d'une belle maison avec jardin. Entretemps, on a déménagé à Montpellier et on s'est confronté à la réalité du marché immobilier. Après un an de recherche, on a dû renoncer à notre projet de maison. On a cherché un appartement, mais là encore, ça restait difficile pour nous, autant dans le neuf que dans l'ancien. Et puis en visitant le salon de l'immobilier, des promoteurs m'ont parlé du dispositif BRS. Et après réflexion, j'ai trouvé malgré quelques contraintes, que c'était pour nous le dispositif le plus adapté et on s'est lancés. Notre dossier a été agréé, avec un apport de 25000 euros et un accompagnement par le Crédit Agricole. Fin 2025, nous pourrons nous installer **dans un très beau T5 de 100 m² à Clapiers**, proche de mon lieu de travail et de la future ligne 5 de tramway. Le tout acheté grâce au BRS **à 40% moins cher que le prix du marché**. Donc on peut vraiment dire que c'est un dispositif qui nous a permis d'avancer.

— Des premières livraisons pour quand ? —

Si de nombreux baux ont d'ores et déjà été signés, les premières livraisons quant à elles sont prévues à l'horizon 2025-2026. Une première résidence, à Vendargues, constitue l'opération la plus avancée. D'autres projets sont engagés dans le cœur de Montpellier (quartier Arceaux), ainsi qu'à Clapiers (trois résidences au sein de la ZAC du Castelet).

— Un BRS élargi aux ménages de classes moyennes et intermédiaires —

D'ici fin 2024, la Métropole va introduire une offre complémentaire en BRS à destination des classes moyennes et intermédiaires, dont le prix de vente plafond sera compris entre 3500 et 3800€/m² (soit environ 700€/m² de plus par rapport au BRS « socle »).



DÉVELOPPEMENT D'UNE OFFRE LOCATIVE INTERMÉDIAIRE

La Métropole entend aussi proposer une offre locative intermédiaire pour les travailleurs essentiels et les familles aux revenus moyens. Ces ménages ont des revenus trop élevés pour avoir accès à un logement locatif social, mais ont des difficultés à se loger dans le secteur privé.

— Priorité aux travailleurs essentiels —

La Métropole de Montpellier s'est rapprochée des groupes CDC Habitat et Action Logement, acteur majeur de l'habitat sur le territoire national, afin d'accompagner les grands employeurs publics et privés, présents sur le territoire, dans l'accès de leurs salariés à des logements situés à proximité des lieux de travail et des zones économiques, notamment par le biais d'une offre dédiée de logements intermédiaires.

Les logements intermédiaires ont un loyer plafonné de 10 à 15 % en dessous des prix du marché locatif privé constaté quartier par quartier.

Ce partenariat bénéficie d'ores et déjà aux agents, travailleurs essentiels, du Centre Hospitalier Universitaire et ceux de Transport de l'agglomération de Montpellier (TaM).

Un accès facilité et préférentiel à l'offre de logement des deux groupes en matière de logement libre et intermédiaire, mais aussi sociale est prévu pour les salariés concernés en tenant compte de leurs besoins spécifiques: numéro vert, sites internet permettant de consulter l'offre disponible à la vente et à la location.

INTERVIEW

KINÉ AU CHU, Lluís Rigall Bordas, a pu s'installer dans un deux pièces avec balcon à Grabels, pour 540 euros par mois (hors électricité).

Je souhaitais quitter ma colocation aux Aubes pour me rapprocher de l'hôpital. C'est une collègue infirmière qui m'a parlé de la possibilité d'être aidé dans ma recherche par le CHU, qui m'a ensuite orienté vers CDC Habitat. On m'a demandé mon budget, la zone recherchée et un dossier classique. Puis, on m'a assez vite proposé un appartement à Grabels, à proximité d'Euromédecine. Ce système facilite grandement la recherche de logement pour les agents hospitaliers, et il permet aussi d'économiser les frais d'agence. C'est super, je me considère chanceux !», raconte le jeune professionnel de santé.



UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET APAISÉ

La Métropole s'engage activement pour améliorer le cadre de vie des habitants en adoptant une approche solidaire. Par ailleurs, elle œuvre pour garantir la tranquillité et la sûreté des logements, ainsi que leur accessibilité. Au cœur de ces actions se trouve l'essentiel : **promouvoir un meilleur vivre-ensemble pour tous les citoyens.**

LE PACTE DE LA VILLE DÉSIRABLE

Ce pacte s'adresse aux professionnels du bâtiment. **Le défi de la transition écologique et solidaire en est le cœur.** Les constructeurs doivent relever huit impératifs au travers de leur production de logements : embellir la ville, fabriquer le patrimoine de demain, créer des lieux de vie désirables, **replacer le citoyen au cœur de chaque projet**, produire responsable et favoriser le circuit court, adopter la sobriété énergétique, préserver et gérer la ressource en eau et enfin accompagner les mobilités décarbonées.

De nouvelles Folies architecturales du 21^e siècle trouvent leur place dans le paysage métropolitain. Ainsi, Montpellier Méditerranée Métropole affirme ses ambitions et son envie de rayonner.

Dans la métropole, « construire du beau et du bien », c'est affirmer le caractère des façades, harmoniser le paysage existant, travailler sur les volumétries et les lignes horizontales qui atténuent la taille du bâtiment, choisir des matériaux biosourcés.

Acteur majeur du développement urbain sur son territoire, la Ville de Montpellier impulse et stimule l'innovation architecturale. La mixité sociale à l'échelle de la ZAC ou de la résidence en diffus est la règle et l'exigence d'une architecture de qualité s'impose autant pour le logement social que pour le logement privé.



FOLIE OASIS quartier Ovalie : Architectes Coldefy et Van Haute, OGEPROM, 53 logements dont 16 en Bail Réel Solidaire (BRS) (OFS Métropolitain) du T2 au T4



RÉSIDENCE ISADORA DUNCAN (ZAC RÉPUBLIQUE) : ACM, architectes TH Landemaine et Faustine Chaignaud, opération mixte dont 48 logements sociaux + commerces bureaux



HAUTS DE JAUSERAND, FDI habitat, architecte Thomas Landemaine, une opération mixte dont 42 logements sociaux



— Des initiatives au service de la tranquillité —

Dans le but d'une meilleure tranquillité publique, la Métropole a impulsé la création **d'une brigade de 40 agents de tranquillité résidentielle pour prévenir et régler les problèmes de sûreté dans l'habitat social**. Cette équipe est portée par le groupement de sûreté résidentielle interbailleur composé de cinq bailleurs sociaux : ACM Habitat, SFHE, FDI Habitat, Erilia, CDC habitat social, en collaboration directe avec Montpellier Méditerranée Métropole.

Les équipes sont présentes 7 jours sur 7 de 16h à 2h. Leurs missions : maintenir l'autorité des bailleurs, assurer la tranquillité, faire respecter les règlements intérieurs des immeubles, prévenir la délinquance, relever des anomalies techniques... Un ensemble d'actions visant à assurer une vie quotidienne apaisée à chaque habitant.

— Une politique du logement pour tous... et du transport pour tous ! —

La gratuité des transports publics pour tous les habitants de la métropole a été mise en œuvre en décembre 2023. La Métropole devient ainsi un **acteur majeur de lutte pour la décarbonation des mobilités**, pour la préservation de la santé de ses habitants et en faveur d'une offre «se déplacer autrement». Opérer cette transition des mobilités revêt **une dimension solidaire**, par le renforcement du pouvoir d'achat et l'amélioration du cadre de vie des habitants de la Métropole.

À l'automne 2025, l'arrivée de la cinquième ligne de tramway contribuera également à la **redynamisation des quartiers et à la rénovation urbaine**. Elle desservira des zones résidentielles mais aussi des secteurs prioritaires de la Politique de la Ville comme la cité Gély, Pas-du-Loup ou Val de Croze.



03.

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ : UN BESOIN DE RÉGULATION

P our permettre à chacune et chacun de se loger dignement et sans coût excessif, la Métropole de Montpellier et la Ville ont actionné de nombreux leviers visant à réguler le parc locatif privé : encadrement des loyers, permis de louer, lutte contre les marchands de sommeil ou les abus dans le domaine des meublés de tourisme.



POUR DES LOYERS ENCADRÉS

La Métropole de Montpellier se caractérise par des niveaux de loyers du parc privé parmi les plus élevés de France, obligeant les locataires à consacrer une part excessive de leur budget au logement.

C'est dans ce contexte que la Ville de Montpellier a souhaité expérimenter l'encadrement des loyers afin de réguler les pratiques abusives préservant ainsi le pouvoir d'achat des habitants.

Ce dispositif, instauré depuis le 1^{er} juillet 2022 et validé par décision du Conseil d'État en date du 25 mai 2023, vient renforcer le bouclier social mis en place par la municipalité.

Pour que chacun puisse faire valoir ses droits

Si le pouvoir de contrôle et de sanction appartient à l'État, la Métropole et la Ville s'appuient sur l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de l'Hérault (ADIL 34) pour conseiller et informer les locataires sur leurs droits, et les bailleurs et gestionnaires de biens sur leurs obligations.

La Métropole a également mis en place un outil en ligne et gratuit, permettant de vérifier les loyers de référence applicables pour tout type de logement.

« Avec la mise en place de **l'encadrement des loyers** à Montpellier, nous nous sommes d'un nouvel outil qui protège et qui participe pleinement à la réalisation de notre engagement pour le pouvoir d'achat de ses habitants. »

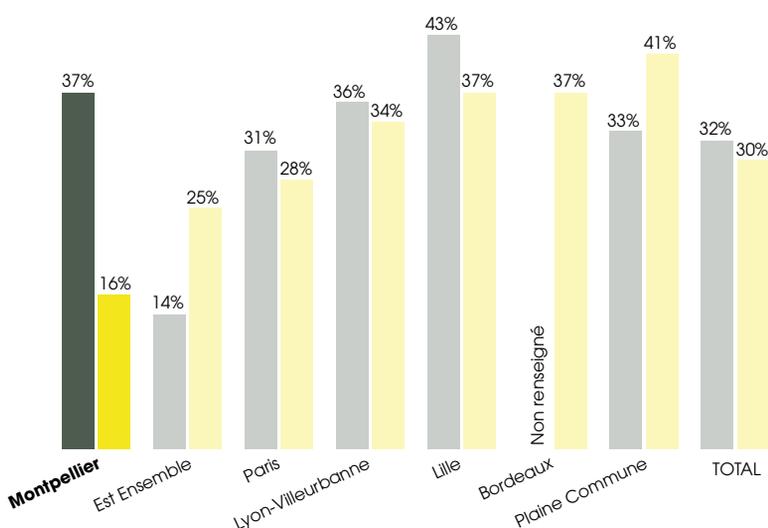
Michaël DELAFOSSE,
Maire de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

Des premiers signaux encourageants

Dans son troisième « baromètre de l'observatoire de l'encadrement des loyers », la Fondation Abbé Pierre fait état de signaux très positifs pour Montpellier.

En effet, la Fondation constate pour Montpellier, la plus forte diminution du pourcentage d'annonces dont le loyer est supérieur au plafond de référence, passant de 37% au second semestre 2022 à 16% au 1^{er} semestre 2023.

POURCENTAGE D'ANNONCES AU-DESSUS DES PLAFONDS DE LOYERS (2022/2023)



● 2022
● 2023

Source : Fondation Abbé Pierre - 3^{ème} baromètre de l'encadrement des loyers

LOUER SOLIDAIRE : INCITER LES PROPRIÉTAIRES À (MIEUX) LOUER

Le dispositif Louer solidaire existe depuis 2023. Née d'un partenariat entre la Métropole, l'État et la Fondation Abbé Pierre, cette initiative en faveur des locataires invite les propriétaires privés à louer leur logement à un loyer adapté aux revenus des ménages modestes du territoire, moyennant une réduction d'impôts, des aides et une intermédiation locative.

Un **numéro de téléphone** est mis à la disposition des propriétaires pour s'informer sur ces avantages.

Ainsi, la mobilisation du parc privé à des fins sociales apporte une réponse à la déconnexion croissante entre le montant des loyers pratiqués et les niveaux de revenus perçus par les ménages et constitue un levier important pour :

- Favoriser la mixité sociale, notamment en dehors des quartiers de la politique de la ville.
- Mobiliser les logements déjà construits donc « produire du logement social sans construire »
- Réintroduire sur le marché, des logements qui étaient jusqu'alors durablement vacants.

Le dispositif Louer Solidaire permet ainsi d'aboutir à un conventionnement entre le propriétaire et l'agence nationale de l'habitat (Anah), à travers le dispositif Loc'Avantages.



178

**LOGEMENTS
CONVENTIONNÉS
SOCIAL ET TRÈS
SOCIAL**
depuis 2020 dans
la Métropole





MEUBLÉS DE TOURISME : LUTTER CONTRE LE DÉVELOPPEMENT ANARCHIQUE DES LOCATIONS DE COURTE DURÉE

Protéger le parc de logements existants

Face à la difficulté des ménages à accéder à un logement, Montpellier et Lattes ont décidé de prendre des mesures pour limiter l'affectation des logements permanents au profit d'autres usages, dont la location touristique.

BILAN

- Avant la mise en place de la réglementation du changement d'usage, Montpellier comptait **5600 logements en location meublée** courte durée sur Airbnb. Au 31 décembre 2023, seuls 4800 logements étaient enregistrés.
- Au 1^{er} juillet 2024, **892 logements ont obtenu une autorisation temporaire** de changement d'usage pour 3 ans.
- **Et près de 500 demandes de mise en conformité** ont été faites.

— Les mesures —

- **Le changement d'usage : outil de régulation des locations touristiques.** Depuis mi 2021, tout logement affecté à la location meublée de courte durée, ne constituant pas la résidence principale de l'hébergeur, nécessite l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire. Dans certains cas, cette autorisation peut être temporaire, soit limitée à 3 ans (renouvelable une fois) pour un logement par foyer fiscal, ou soumise à l'obligation de créer un nouveau logement en « compensation ».
- **Enregistrement obligatoire :** Depuis 2022, tout meublé de tourisme doit également faire l'objet d'un enregistrement obligatoire. Cette obligation permet de mesurer le phénomène, et de veiller au respect de la réglementation.
- **Sanctions :** De fortes amendes sanctionnent le non-respect de ces mesures. Un partenariat entre la DDFIP l'Hérault et la Ville de Montpellier permet de renforcer les contrôles.

PERMIS DE LOUER : DES CONDITIONS DE DÉCENCE



Lutter contre le mal-logement

La Métropole de Montpellier s'est engagée activement dans la lutte contre le mal-logement. Pour ce faire, elle a mis en place le « permis de louer » obligatoire depuis 2021 dans le quartier de Celleneuve, et depuis 2023 dans le quartier Figuerolles. Le permis de louer est nécessaire avant chaque mise en location de logements. Il est procédé à la vérification des diagnostics et à une visite du logement. Chaque nouvelle mise en location nécessite un renouvellement de la demande d'autorisation.

Le permis de louer a plusieurs objectifs :

- Identifier les logements nécessitant des travaux et empêcher la location de ceux qui ne respectent pas la loi.
- Protéger les locataires en évitant la location de logements pouvant nuire à leur santé et sécurité.
- Renforcer la confiance entre locataires et propriétaires en sécurisant leurs relations.
- Mettre en valeur les logements conformes aux normes exigées.
- Améliorer la connaissance du parc locatif sur le territoire.

— Sans permis : quelles sanctions ? —

Si un propriétaire loue un logement sans autorisation ou si cette autorisation est refusée, il risque une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Aussi, une convention signée avec la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) permet de repérer et sanctionner les propriétaires ayant mis en location un logement sans demande d'autorisation. Le partenariat avec la CAF permet de renforcer les contrôles des logements loués.

Bilan

Depuis le 1^{er} avril 2021 :

551 décisions
délivrées dont :

238 autorisations
SANS RÉSERVE

264 autorisations
AVEC RÉSERVE

49 REFUS
de mise en location
(38 levés)



QUARTIER CELLENEUVE MONTPELLIER

LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL

SIHS :

**un nouveau service
pour combattre
l'habitat indigne**

Améliorer les conditions de logement des populations précaires et vulnérables partout sur le territoire de la Métropole est un enjeu crucial qui mobilise de nombreux acteurs (Ville, Métropole, DDTM, DDETS, ARS, CAF, opérateurs). Jusqu'à présent, le traitement des situations de logement indigne était inégal, avec un service dédié à Montpellier, mais pas l'équivalent dans les autres communes, malgré des procédures souvent lourdes et complexes.

Face à ce constat, Montpellier Méditerranée Métropole a décidé dernièrement de mettre en place un **Service Intercommunal Habitat et Santé (SIHS)**.

Le SIHS vise à instruire l'ensemble des signalements au titre des différentes polices de l'habitat de mal logement sur l'ensemble du territoire de la Métropole, et à engager les procédures adéquates permettant de garantir un logement décent à chacun.



COPROPRIÉTÉ FONT DEL REY - 103 logements - quartier Mosson

COMBATTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL - L'EXEMPLE DE FONT DEL REY À MONTPELLIER

Font del Rey fait partie des 15 copropriétés verticales du quartier Mosson. Cette résidence de 103 logements de petite taille est identifiée depuis de nombreuses années par les autorités pour des procédures d'insalubrité ou d'indécence. Au regard du diagnostic réalisé dans le cadre de la stratégie de transformation urbaine du Grand Mail, il a été décidé de proposer à l'ANRU la démolition de cette copropriété. En parallèle, une décision de justice du 6 septembre 2023 a permis une condamnation des anciens propriétaires malveillants.

FOCUS

*Font Del Rey : « La peur vient de changer de camp, avec l'annonce de condamnations en première instance. Les condamnations à des peines de prison avec sursis constituent un signal très fort, exemplaire. Les habitants sont aujourd'hui respectés dans leur droit, la Ville de Montpellier est entendue dans sa cause, aux côtés des associations, face à des personnes peu scrupuleuses se permettant de faire commerce de la misère et de la détresse humaine. Chaque fois qu'il y aura des « **marchands de sommeil** », nous serons là ».*

Michaël DELAFOSSE,
Maire de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

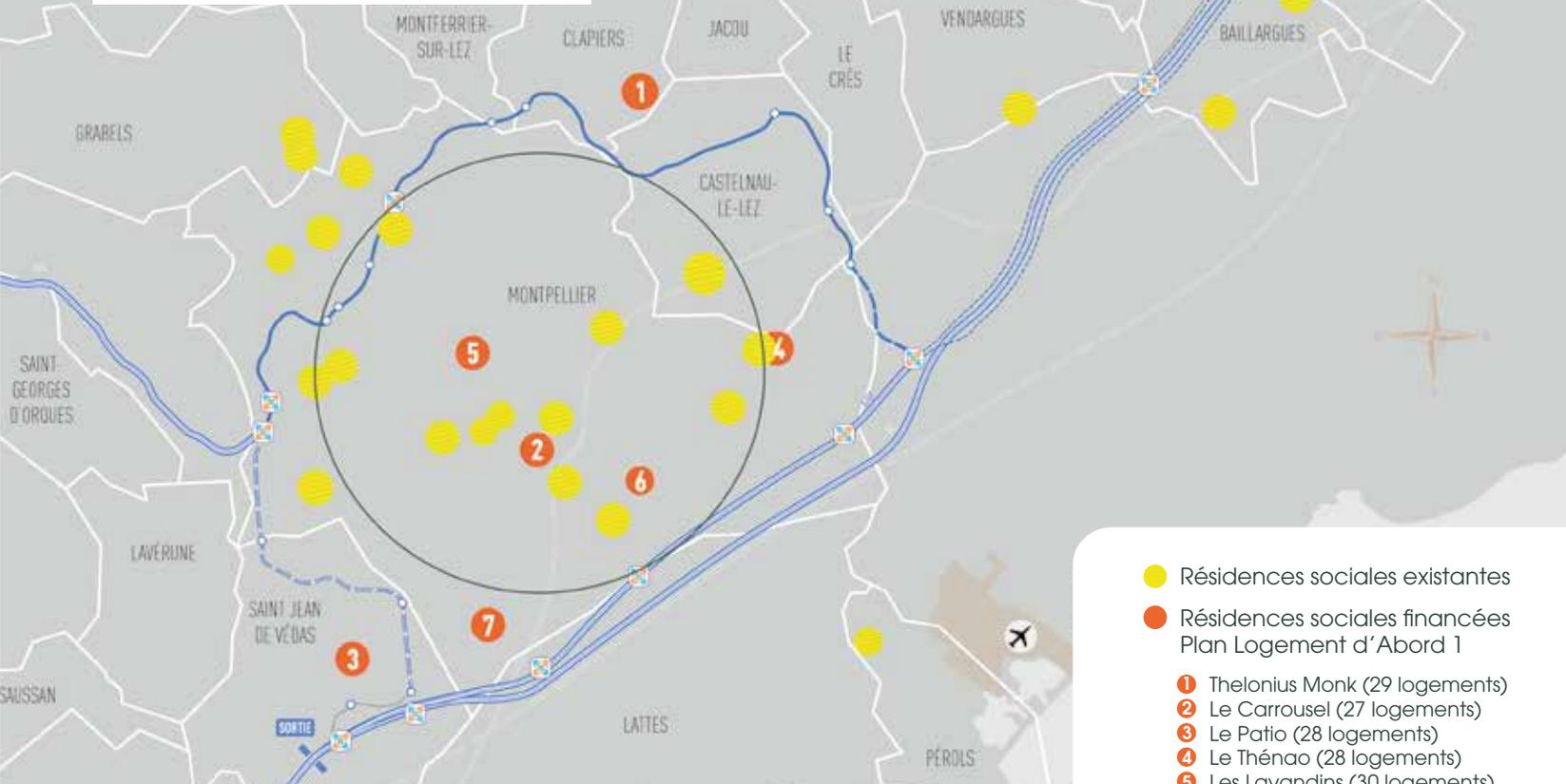
04.

LOGEMENT D'ABORD POUR LES PLUS PRÉCAIRES

UNE MÉTROPOLE TOURNÉE VERS LES PUBLICS À LOGER, TOUT AUTANT QUE SUR LA PRODUCTION ET L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT

La Métropole de Montpellier présente une situation territoriale singulière. En fort développement du fait d'une croissance démographique inégalée, elle connaît des indicateurs socio-économiques contrastés, avec notamment un taux de pauvreté qui atteint 19 % contre 14,5 % au niveau national. Dans le contexte de forte tension sur le logement qui en résulte, les orientations nationales en faveur du « Logement d'abord » ont fait tout particulièrement écho aux préoccupations de la Métropole. D'autant plus qu'elle a souhaité prendre la compétence « Fonds de Solidarité Logement » qu'elle exerce depuis le 1^{er} janvier 2018, en plus de la délégation des aides à la pierre que l'État lui a renouvelée et qu'elle exerce activement en organisant la création de logements sociaux et très sociaux.

Plan Logement D'abord : 7 nouvelles pensions de familles livrées



Le plan Logement d'abord

Le plan Logement d'abord a pour ambition de réduire le sans-abrisme en privilégiant un accès direct à un logement pour les personnes en grande précarité. Depuis 2018, la Métropole est territoire de mise en œuvre accélérée de ce plan annoncé par l'État fin 2017.

Les actions de la Métropole pour relever ce défi reposent sur cinq piliers :

— 1. Connaître pour agir —

Trois enquêtes «Nuit de la Solidarité» ont été réalisées pour quantifier le nombre de personnes dans la rue et connaître leurs besoins. Un observatoire local du sans-abrisme a été préfiguré et sera opérationnel en 2025. Un rapport sur les publics ni logés, ni hébergés, invisibilisés par le non-recours au 115 a été produit en 2020.

— 2. Renforcer la veille sociale et l'accès aux droits —

- Les accueils de jour pour les personnes sans logement permettent d'allier des services de première nécessité, des actions collectives, et un accès aux droits sociaux, à la santé et au logement. La Métropole s'est portée en 2023 acquéreur d'un local commercial afin d'y réaliser un nouvel accueil destiné aux femmes et familles sans domicile.
- Les maraudes du Samu social à Montpellier sont désormais étendues aux communes de la Métropole de première couronne pour répondre aux besoins primaires des personnes rencontrées et les orienter vers les dispositifs adaptés.
- L'accès à l'hygiène et le lien social des plus démunis est facilité au travers du déploiement du dispositif mobile de la Bulle douche nomade. 1060 personnes ont été ainsi rencontrées en 2023.

— 3. Produire des logements abordables et adaptés —

Le logement d'abord, c'est d'abord du logement !

Les pensions de famille offrent une solution pérenne à des personnes isolées et en situation d'exclusion (voir ci-contre). Les **7 structures (175 logements)** programmées dans le cadre du 1^{er} plan Logement d'abord ont toutes été livrées fin septembre 2024, dont 4 à Montpellier et 3 réparties à Castelnau-le-lez, Clapiers et Saint-Jean-de-Védas. Dans le cadre de son plan d'urgence logement décidé en octobre 2023, la Métropole engage la réalisation de **11 nouvelles résidences sociales de toute nature d'ici 2027**.

En tant qu'attributaire des aides à la pierre, la Métropole programme désormais **40% de logements PLAI** au sein des programmes de logements sociaux familiaux ordinaires. Elle incite les bailleurs sociaux à intégrer une part de PLAI « adaptés » dans leurs opérations.

La mise en place de baux glissants dédiés dans le parc social (dispositif « **Bail d'abord** ») a permis à 177 adultes et 96 enfants en situation de rue ou en hébergement d'urgence d'intégrer un logement pérenne depuis décembre 2019.

Le dispositif « **Louer solidaire** » vise à inciter les propriétaires bailleurs privés à louer aux publics relevant du plan Logement d'abord (voir page 28).

— 4. Promouvoir un accompagnement global des personnes —

La formation des travailleurs sociaux a permis une meilleure articulation entre les dispositifs d'accompagnement liés au logement et un suivi plus efficace.



Depuis 2019, plus de 300 personnes ont été formées aux dispositifs du Logement d'abord. Une plateforme Logement d'abord a été créée, pour soutenir les pratiques d'accompagnement social des intervenants, et développe la participation des personnes concernées. Une charte des bonnes pratiques a été co-élaborée dans le cadre du Bail d'abord avec les associations accompagnantes et les locataires. Elle propose une méthodologie de travail social qui s'inscrit dans la philosophie d'intervention du Logement d'abord.

— 5. Prévenir les ruptures de par- cours et les expulsions locatives —

Une action d'accompagnement renforcé des locataires HLM, sur signalement précoce des bailleurs, a permis à 111 ménages de bénéficier en 2023 d'un accompagnement social renforcé. À l'issue, 75 % d'entre eux voient leur situation se stabiliser ou se rétablir.

La Métropole soutient par ailleurs la plateforme inter-associative d'Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat (ADLH) qui propose un accompagnement en binôme travailleur social/juriste pour lutter contre l'habitat indigne et prévenir des expulsions. Cette plateforme a aidé **355 ménages en 2023**.

Des pensions de famille contre la précarité

INTERVIEW

“

Lison Germain et Daphné Leroy, hôtes de la pension de famille Frères Grimm dans le quartier Consuls de Mer à Montpellier.

Ici, nous avons 25 logements conventionnés, dont six adaptés PMR, et des espaces communs : coin cuisine et salle de vie, potager partagé... Chaque résident accueilli, homme ou femme, dispose de son studio meublé de manière pérenne, via un bail reconductible tacitement. Il peut ainsi se poser au calme et se projeter plus sereinement. Nous assurons la gestion et l'animation, ainsi qu'un accompagnement à la vie quotidienne ».



LA MÉTROPOLÉ ATTRIBUE LES AIDES DU FSL

Depuis 2018 et le transfert de compétence intervenu du Département de l'Hérault, la Métropole attribue les aides du Fonds de Solidarité pour le Logement sur son territoire. Ce fonds permet d'accorder des aides aux impayés de loyer et pour l'accès au logement, et finance des actions d'insertion par le logement, dont des mesures d'accompagnement social, en faveur des ménages en difficulté. Doté d'un budget annuel d'environ 4 M€, le FSL a permis en 2023 d'accorder 2 645 aides financières à l'accès ou au maintien dans le logement. En outre, 2 325 ménages ont bénéficié d'une action d'insertion par le logement.

FOCUS

ÉTUDIANTS, SÉNIORS, PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP, GENS DU VOYAGE

À chacun sa solution logement

— Étudiants : développer l'offre sociale spécifique —

À la rentrée 2022-2023, Montpellier comptait plus de 81 000 étudiants, une croissance de 20 % en 10 ans avec un ratio de 27,4 étudiants pour 100 habitants. La ville se classe ainsi parmi les premières pour leur densité étudiante en France. La demande de logements spécifiques pour étudiant est élevée, face aux 16 800 logements dédiés, alors que le parc privé diffus accueille 37 000 étudiants répartis entre résidences services privées, meublés et locations non meublées.

L'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), créé par la Métropole en 2020 en partenariat avec l'État, le CROUS, la Banque des Territoires et la Fédération des Promoteurs Immobiliers vise notamment à orienter la production de logement vers la meilleure réponse possible aux besoins recensés.

Les objectifs poursuivis sont de continuer à **développer une offre abordable adaptée aux capacités des étudiants modestes**, de favoriser un maillage pertinent des résidences nouvelles sur le territoire ainsi que leur gestion durable et maîtrisée par des bailleurs institutionnels.

— Séniors : pour une offre nouvelle plus abordable —

En complémentarité avec l'offre privée à destination des personnes âgées, la Métropole s'attache à produire une offre adaptée aux besoins des séniors disposant de ressources modestes. Elle accompagne ainsi la création de résidences autonomie et résidences sociales dédiées à ce public : 8 programmes (314 logements) ont été financés depuis 2020 dans 6 communes de la Métropole. Par ailleurs, en vue de la candidature au label Ville Amie des Aînés auprès de l'OMS et du « Réseau francophone Ville amie des Aînés », Montpellier a adopté en juillet 2023 son **plan « Bien vieillir »** pour une ville adaptée à leurs besoins présents et futurs.





RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE - CITÉ DES JARDINS - QUARTIER LA MOSSON

— **Innovation : colocations intergénérationnelles en EHPAD** —

Les colocations à loyer modéré, qui associent étudiants et seniors dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, visent à réduire la précarité étudiante et l'isolement des aînés. Cette approche favorise le lien social entre les générations et permet aux personnes âgées de bénéficier de la vitalité de la jeunesse tout en offrant aux étudiants une expérience enrichissante.

— **Gens du voyage : organiser l'accueil et faciliter l'accès aux droits** —

Suite au transfert de la compétence intervenue en 2015, la Métropole s'est attachée à rattraper le retard d'équipement du territoire conformément aux prescriptions du schéma départemental : deux aires d'accueil et deux aires de grands passages ont été réalisées, une troisième devant être livrée fin 2024. Ces réalisations mobilisent un investissement total de plus de 20 millions d'euros.

En outre, un projet de création de 12 habitats adaptés résultant de la transformation de « terrains familiaux » à Pignan est très avancé.

La mise en réseau des aires et leur gestion dynamique permet désormais une action sociale favorable à l'insertion des publics, ne se limitant pas à un simple accueil.

— **Personne en situation de handicap : guide et plateforme dédiés** —

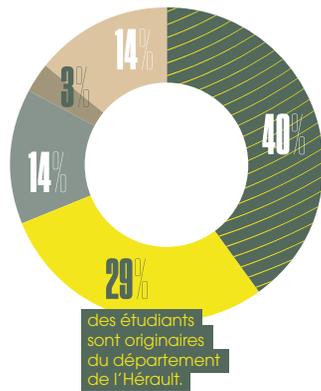
La Métropole a apporté son soutien à la création d'un guide sur l'accessibilité des logements collectifs élaborés par APF 34 et HSO Occitanie. Ce guide utilisé pour l'attribution des aides à la pierre, favorise les projets d'habitat accessibles et adaptés.

La plateforme Handi'Cap Logement 34 gérée par l'APF 34 et soutenue par la Métropole, facilite l'accès au logement adapté pour les personnes en situation de handicap. Elle assure un rapprochement entre la demande et l'offre de logements accessibles et propose des services supplémentaires tels que la mobilisation d'ergothérapeutes et l'accompagnement pour l'adaptation des logements.



PROVENANCE DES ÉTUDIANTS DE MONTPELLIER

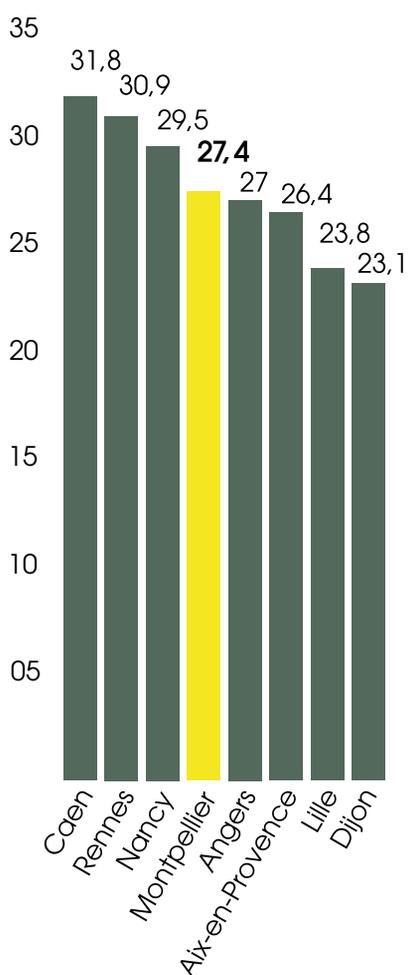
(Département d'obtention du Baccalauréat)



- Autres départements français
- Hérault (dont la métropole de Montpellier)
- Départements limitrophes
- Étrangers
- Non renseigné

RATIO D'ÉTUDIANTS POUR 100 HABITANTS PAR VILLE

(Rentrée scolaire 2022/2023 hors doublons)



Depuis 2018,

1600

**LOGEMENTS SOCIAUX
ÉTUDIANTS
ont été agréés**
par la Métropole.

2,5 M€

**POUR LA RÉNOVATION
de sept résidences étudiantes**
gérées par le Crous
Montpellier Occitanie
(dans le cadre du Contrat de
Plan État Région)

3500

**LOGEMENTS
en projets en mai 2024
dans 23 RÉSIDENCES
SOCIALES OU PRIVÉES**

2 000 €

**D'AIDE DE LA MÉTROPOLE
PAR LOGEMENT SOCIAL
ÉTUDIANT
dans le cadre du plan
d'urgence logement**



UN PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT

100 M€ pour débloquer la construction et le marché du logement sur le territoire, **décliné en 6 axes prioritaires regroupant 10 mesures opérationnelles en 2024.**



1

ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

20 M€ en 2023 et 2024 mobilisés par la Métropole pour soutenir la réalisation de logements sociaux. Un soutien multiplié par 5.

Augmenter la part de logements sociaux dans les opérations d'aménagement pour loger les travailleurs essentiels.

Porter le plafond de la VEFA sociale à 2300€/m².



2

LOGER DIGNEMENT LES MÉNAGES MODESTES ET LA CLASSE MOYENNE

Développer du logement locatif intermédiaire et faciliter son accès aux travailleurs essentiels.

Étendre le permis de louer à d'autres quartiers (étendu sur Figuerolles en 2023).



3

RENDRE L'ACCESSION ABORDABLE

Augmenter la part de logements abordables de 17 % à 22 % en ZAC en développant le BRS. 6 M€ mobilisés par l'OFS pour construire 700 logements en 2024.

Soutenir les opérations de réhabilitation en BRS pour développer les projets dans les centres des villages et les faubourgs avec la mobilisation de 1 M€ par an de la Métropole.



4

ENCOURAGER LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Doublement de l'aide « Plan Climat » pour financer les travaux de rénovation thermique (6 M€ supplémentaires sur 3 ans) avec une aide Plan Climat portée de 1 300€ à 2 600€ par logement rénové.



5

LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION

Après la validation de l'encadrement des loyers à Montpellier par le Conseil d'État, accompagner les locataires à faire valoir leur droit en cas de dépassement des loyers de référence.



6

LOGER LES PLUS FRAGILES

Dans le cadre du Plan « logement d'abord » qui a pour ambition de réduire le sans abris, 5 M€ pour la production de 11 nouvelles résidences sociales en 5 ans (projets identifiés).

05.

VALORISER LE PARC PRIVÉ ANCIEN ET ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Dans un contexte de forte tension de l'immobilier et de raréfaction du foncier, il est devenu aujourd'hui incontournable de mobiliser le patrimoine existant pour loger la population.

Au cœur des enjeux climatiques, l'habitat est le deuxième secteur le plus émetteur de gaz à effet de serre et consommateur d'énergie et contribue à la pollution de l'air avec des systèmes de chauffage encore parfois trop polluants. C'est pourquoi la rénovation énergétique intervient quasi systématiquement dans les projets de rénovation. Avec le changement climatique, il est indispensable d'adapter les logements pour que chacun puisse vivre dans un logement confortable (hiver comme été) et économe en énergie.

Par ailleurs, les passoires thermiques et logements indignes ne doivent plus constituer la seule solution pour des ménages déjà fragilisés.

Pour toutes ces raisons, la Métropole a choisi d'accompagner la rénovation du parc privé et diversifie aujourd'hui les dispositifs pour accélérer la massification de la rénovation.

ACCÉLÉRER LA RÉNOVATION ÉNERGETIQUE

La massification de la rénovation énergétique se traduit dans les objectifs ambitieux que la Métropole a choisi de se fixer dans son Plan Climat Air Énergie Territorial Solidaire (PCAETS): 12 000 logements rénovés thermiquement d'ici 2026 et 90% du parc rénové d'ici 2050, avec un gain énergétique attendu d'au moins 40%, pour favoriser une rénovation globale plus efficace.

— Un guichet unique pour des conseils gratuits d'experts —

En 2021, la Métropole a transformé son guichet rénovation énergétique en Espace Conseil France Rénov'. Animé par l'ALEC Montpellier Métropole, ce guichet unique et gratuit permet d'informer et conseiller les propriétaires (maisons, appartements ou copropriétés) sur les travaux de rénovation énergétique et les aides disponibles.

En 2025, la Métropole signera un Pacte territorial avec l'Anah pour assurer la continuité de ce service. Les ménages pourront y trouver aussi des informations pour les travaux d'adaptation de leur logement, nécessaires suite à une perte d'autonomie.



— Une aide plan climat doublée pour inciter à la rénovation énergétique globale et performante —

Les projets de rénovation énergétique coûtent cher pour les ménages. L'Anah apporte des aides conséquentes mais qui ne sont pas toujours suffisantes. Pour aider les ménages à se lancer dans des rénovations énergétiques ambitieuses, plus performantes, la Métropole a doublé en 2023 son aide Plan Climat à hauteur de 2 600€ par logement. Cette aide est accessible pour les projets visant à réaliser un gain énergétique de 40% après travaux. Depuis 2021, ce financement a concerné 490 logements individuels (maisons et appartements) et 12 copropriétés.

INTERVIEW “

PROPRIÉTAIRE, Elina 33 ans à Prades-le-Lez

Nous avons acheté une maison à Prades-le-Lez. Le Diagnostic de Performance Énergétique était classé E. Il y avait donc toute une série de travaux de rénovation énergétique à entreprendre. L'Espace conseil France Rénov' (ALEC Montpellier Métropole) nous a mis en contact avec l'opérateur Rénov'Occitanie qui est venu faire un diagnostic complet gratuitement. Les travaux ont été importants : rénovation des combles, du plancher, changement des huisseries, installation d'une pompe à chaleur, pour un montant total de plus de 24 000 euros. Nous avons été accompagnés pour gérer la totalité des demandes d'aides et réaliser l'ensemble des dossiers. Nous avons obtenu les aides Certificats d'économie d'Énergie (CEE), l'Aide Plan Climat de la Métropole, l'aide Anah ; ce qui nous a permis de gagner deux étiquettes énergie DPE, passant de E à C.



Un accompagnement resserré pour inciter à la rénovation thermique en copropriété

Avec près de 70% du parc de logements en copropriétés, la Métropole a un fort intérêt à accompagner la rénovation thermique des logements collectifs. Si celle-ci est plus efficace que la rénovation individuelle par appartement, elle est aussi plus longue et plus complexe. Ainsi, la Métropole a mis en place un accompagnement spécifique pour inciter les copropriétaires à rénover collectif.

L'Espace Conseil France Rénov' (ALEC Montpellier Métropole) accompagne tout au long du processus de rénovation les syndicats, conseils syndicaux et syndicats de copropriétés.

Depuis 2021, environ 130 copropriétés ont pu bénéficier d'un audit gratuit via l'offre développée par la Région Occitanie dans le cadre du dispositif Rénov' Occitanie (cofinancement Région/Métropole). L'audit constitue une première étape importante du processus. La gratuité facilite le vote en assemblée générale. Avec les résultats de l'audit, la copropriété peut ainsi se projeter plus facilement dans différents scénarios de rénovation.

L'aide plan climat de 2600 € par logement est aussi un atout pour se lancer dans les travaux. En outre, l'Espace Conseil France Rénov' accompagne et fédère les professionnels de l'immobilier, du secteur bancaire et du bâtiment autour de ce grand défi de rénovation énergétique pour faciliter le parcours des usagers et s'assurer de la qualité des projets.

DES COPROPRIÉTÉS ONT DÉJÀ PASSÉ LE CAP DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



AVANT



APRÈS

RÉSIDENCE L'ESPLANADE - MONTPELLIER

- 192 logements
- Année 1958
- 50% de gain énergétique
- 41% d'aides

Une offre énergétique locale et renouvelable pour réduire les coûts d'énergie

Le projet de rénovation énergétique induit des travaux d'isolation mais aussi d'optimisation des équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et de ventilation.

La Métropole a choisi de développer plus encore son réseau de chaleur et froid pour le rendre accessible à plus de ménages. Ainsi, les ménages résidants dans les secteurs où le réseau de chaleur/froid est présent, sont fortement incités à se raccorder. Faire ce choix leur permet de réaliser des économies d'énergie.

RÉSEAUX DE CHALEUR : CONCILIER ENGAGEMENT ÉCOLOGIQUE ET POUVOIR D'ACHAT

La Métropole de Montpellier densifie ses réseaux de chaleur et de froid alimentés par des énergies renouvelables.



30 000 LOGEMENTS
alimentés par les **réseaux
de chaleur renouvelables.**

100% DU RÉSEAU
de chaleur et de froid
en énergie renouvelable.

Les + d'un réseau de chaleur

- Une solution durable et rentable.
- Une énergie moins chère.
- Une production locale.

Un nouveau réseau de chaleur dans le quartier nord Alco

« Améliorer le cadre de vie, c'est aussi améliorer l'accès à l'énergie. L'enseignement tiré de la crise énergétique liée à la guerre en Ukraine et à la géopolitique mondiale est clair : il est essentiel de protéger le pouvoir d'achat des ménages. Les habitants des quartiers de la Mosson et des Cévennes pourront être connectés au réseau de chaleur, assurant ainsi un prix maîtrisé pour les ménages, les entreprises, et les services publics. ».

Michaël DELAFOSSE,
Maire de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole

INCITER À LA RÉNOVATION SUR TOUT LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

L'opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire »

Reconduit en 2019, le Programme d'Intérêt Général (PIG) vise à accompagner les propriétaires de logements individuels aux revenus modestes et très modestes dans les démarches de réhabilitation, de rénovation énergétique et d'adaptation. Intervenant sur l'ensemble du territoire métropolitain, le PIG a financé 1 695 logements grâce à 14 M€ de subventions de l'Anah et à 7 M€ de Montpellier Méditerranée Métropole.

70%

des logements

renovés dans le cadre du PIG pour **améliorer la performance énergétique**

Lutter contre la précarité énergétique

Le Service d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME) de la ville de Montpellier réalise des diagnostics complets, des recommandations adaptées au cas de chaque ménage, leur permettant d'améliorer leurs usages, leurs équipements et parfois aussi de rentrer dans un processus de rénovation énergétique de leur logement.

Et en 2024, avec le concours financier d'ENEDIS, un nouveau projet PULPE (Plan d'union locale contre la précarité énergétique) voit le jour pour accompagner les ménages des communes de Cournonterral, Prades-Le-Lez, Sussargues et Murviel-Lès-Montpellier.



DEUX SITES PRIORITAIRES DU PLAN INITIATIVE COPROPRIÉTÉS

Les quartiers Mosson et Cévennes

À côté de l'accompagnement des copropriétés en matière de rénovation énergétique, Montpellier Méditerranée Métropole met en œuvre des opérations de grande ampleur à destination des copropriétés dégradées ou en voie de fragilisation.

Montpellier est l'un des 17 sites nationaux prioritaires du Plan Initiative Copropriétés (PIC), lancé par l'État en 2018. Ce plan de requalification des copropriétés dégradées des quartiers Mosson et Cévennes s'inscrit plus globalement dans le projet de rénovation urbaine des quartiers concernés.

L'intervention sur les copropriétés vise 2 objectifs principaux :

- Le redressement de la gestion et l'amélioration de la situation financière,
- La réhabilitation des copropriétés par des programmes de travaux qui visent à l'efficacité énergétique.

Deux dispositifs opérationnels et financiers de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sont mobilisés par la métropole :

- Le Plan de sauvegarde Les Cévennes (2023-2027),
- L'opération de requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) du quartier de la Mosson (2024-2034).

Le portage ciblé de logement : un outil pour le redressement financier des copropriétés

Pour garantir le redressement de la gestion, la Métropole a recours au portage ciblé de logement permettant d'acquérir des logements pour améliorer la situation financière de ces copropriétés notamment de propriétaires en difficulté financière.

Sur les 2 sites, ce sont près de 350 logements qui sont prévus d'être achetés.

MOSSON

2 206
logements

15
COPROPRIÉTÉS

CÉVENNES

918
logements

12
COPROPRIÉTÉS

Engagements financiers prévisionnels de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah)

MOSSON

41,2 M€

CÉVENNES

6,3 M€

TOTAL :

47,5 M€

Engagements
financiers prévisionnels
de la Métropole

MOSSON

8,9 M€

CÉVENNES

1,5 M€

TOTAL :

10,4 M€



**QUARTIER DE
LA MOSSON À
MONTPELLIER**

**TOTAL ENGAGEMENTS
FINANCIERS
Métropole de
Montpellier + Anah**

TOTAL :

57,9 M€

LA RÉHABILITATION DES CENTRES ANCIENS

Depuis plus de vingt ans, Montpellier pilote des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans plusieurs quartiers anciens pour les requalifier.

Actuellement, 2 OPAH renouvellement urbain sont en cours jusqu'en 2027, sur le quartier de Celleneuve et sur les quartiers faubouriens Figuerolles-Courreau-Clémenceau, Nord Écusson, Carnot.

Afin d'anticiper la fragilisation et la dégradation des copropriétés, Montpellier Méditerranée Métropole dispose d'un observatoire des Copropriétés.

À travers le croisement d'indicateurs, l'Observatoire permet d'analyser les copropriétés situées sur tout le territoire de la Métropole construites avant 1993 et ayant au moins 20 logements, soit environ 1000 copropriétés.

L'objectif est de proposer aux copropriétés identifiées comme fragile un diagnostic approfondi permettant de juger des problématiques et leur nature (techniques, financières, gestion).

FOCUS



VERS UN NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Très investie dans son domaine de compétences, Montpellier Méditerranée Métropole engage en 2025 l'élaboration du prochain Programme Local de l'Habitat (PLH) 2027-2032.

Outil de gouvernance et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, ce PLH de nouvelle génération devra permettre de construire davantage à des prix compatibles avec le budget des ménages du territoire, de relancer la production dans le contexte du ZAN (Zéro artificialisation nette), de faire du foncier autant que possible un bien commun, et permettre la décarbonation du logement.

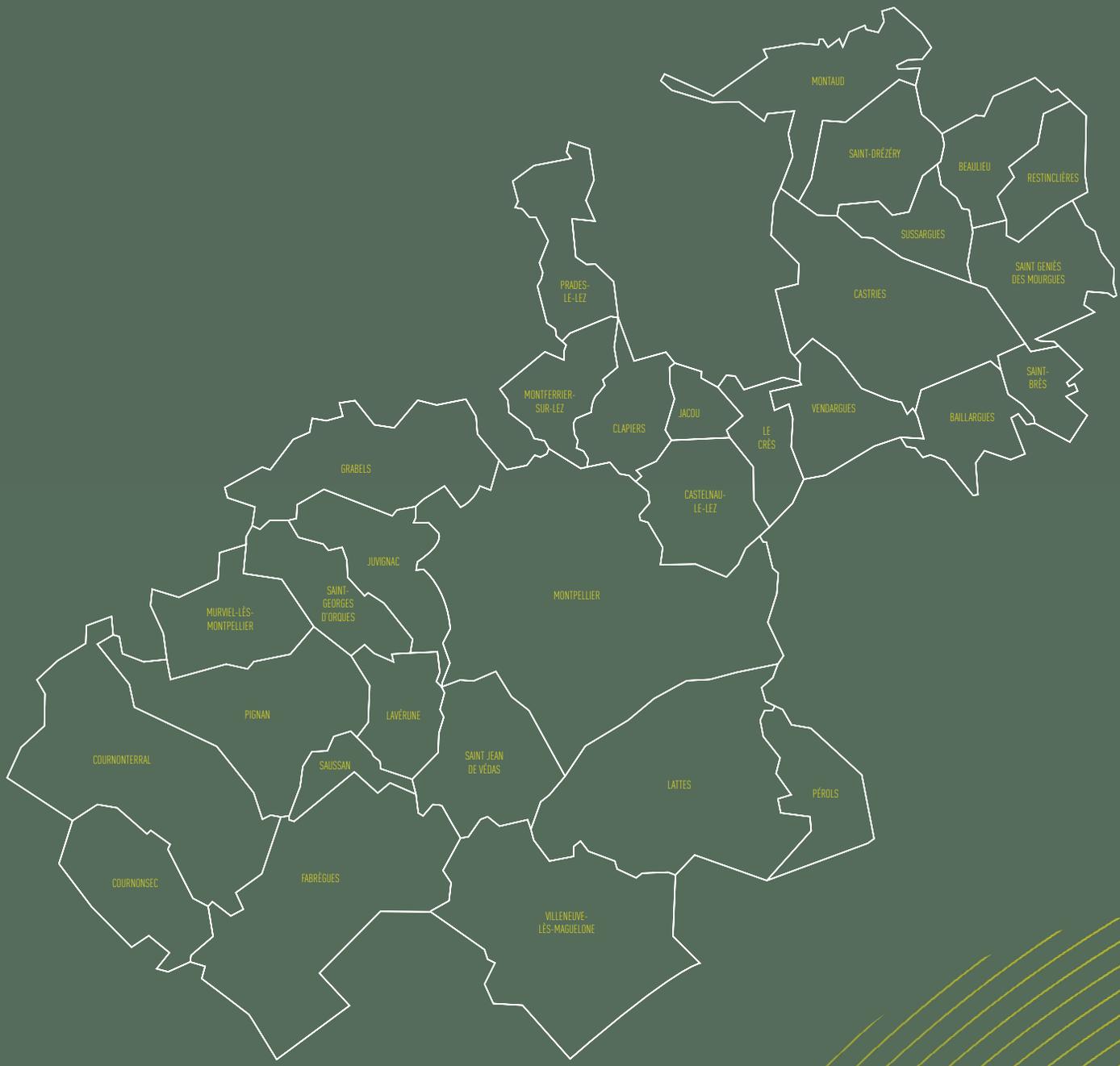
L'atteinte de ces objectifs engage la Métropole à innover et à revisiter les modes de production du logement.

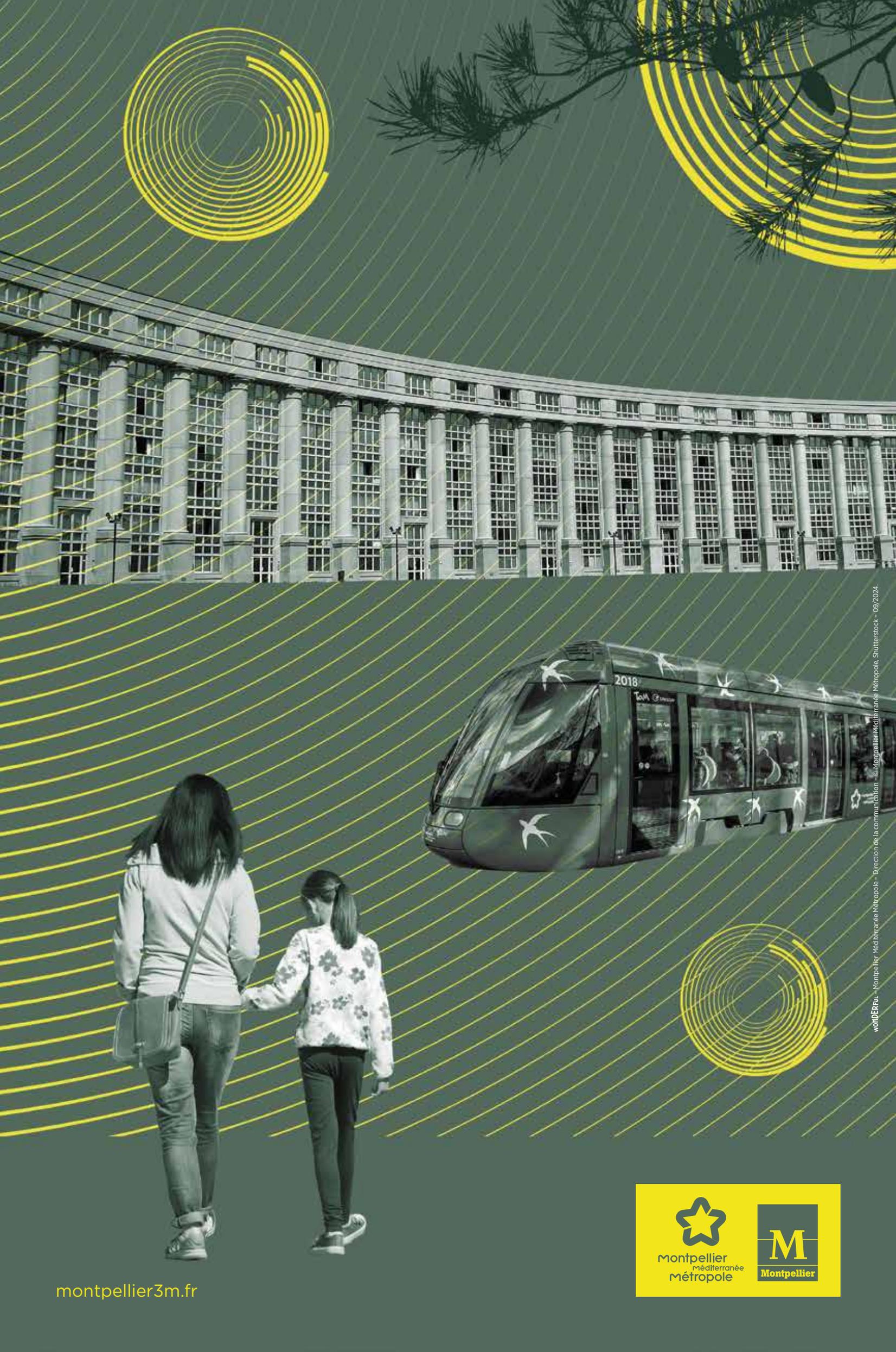
L'accent sera ainsi mis demain sur le réinvestissement urbain, avec notamment la surélévation de bâtiments existants, la densification douce, le recyclage foncier, et davantage d'opérations en acquisition-amélioration.

Il s'agira aussi d'accélérer la transition énergétique du parc existant : accompagner le plus grand nombre de ménages dans un « parcours de rénovation » afin d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

Enfin, la Métropole engagera une concertation avec les habitants pour dialoguer sur les enjeux et leurs attentes en matière de logement. Les résultats de cette démarche enrichiront les travaux liés à l'élaboration du prochain PLH afin que celui-ci définisse les conditions nécessaires pour permettre à tous les métropolitains de se loger en fonction de leurs besoins et de leurs aspirations, tout en assurant la protection des plus vulnérables.







wonderful - Montpellier Méditerranée Métropole - Direction de la communication - © Montpellier Méditerranée Métropole, Shutterstock - 09/2024.

montpellier3m.fr

