

> Interview
Jean-Pierre Moure
Président de
Montpellier
Agglomération

« Grâce à une réelle politique urbaine, nous restons très offensifs »

> Dans un contexte de crise, Montpellier Agglomération affiche un budget de 900 M€. Quelle est la place du logement pour la collectivité que vous présidez ?

Jean-Pierre Moure : Le budget logement reste une priorité. En 2012, nous avons l'objectif de permettre la réalisation de 5000 logements. Entre l'accession, le secteur libre et le logement social, nous avons atteint une production de 5 438 logements, dont environ 1 800 logements sociaux, alors que nous étions plutôt à un niveau de 1 200 jusqu'ici. Sur 5 ans, nous sommes arrivés à atteindre une production annuelle quasiment conforme aux orientations du PLH, soit 4 975 logements. Nous sommes en train de tout mettre en œuvre pour que le marché évite un effet de ciseau et c'est pourquoi nous travaillons à la recherche de nouvelles formules qui correspondent mieux à l'état de la demande.

IME : Quelles sont les principales orientations en matière de logement ?

Jean-Pierre Moure : Le PLH 2013-2018 entérine le passage à 30 % de logements sociaux sur l'ensemble des communes ainsi que de 20 % à caractère abordable. Les PLU sont compatibles avec le SCOT et les conditions sont donc réunies pour traduire dans les faits une vraie politique urbaine, notamment avec des opérations symboliques. C'est OZ Montpellier Nature Urbaine, un espace de 350 ha dont 200 ha d'espaces verts préservés, avec des logements des parcs, des jardins familiaux mais aussi un quartier d'affaires de dimension européenne avec plus de 350 000 m² de bureaux pour la réalisation d'un pôle tertiaire supérieur. Lesancements commerciaux débuteront entre 2014 et 2015, avec le point d'orgue de l'implantation de la gare TGV.

C'est l'Eco-Cité, un projet urbain « de Montpellier à la Mer », qui concerne les communes de Castelnaud-le-Lez, Montpellier, Lattes et Pérols ». Ce sont 1 500 logements qui y seront réalisés. Je pourrais encore citer le projet de l'EAI, celui de la Restanque, la 5ème ligne de tramway...

IME : Vous évoquez régulièrement un investissement de 5 Mds € de Montpellier Agglomération. A quoi correspondent-ils ?

Jean-Pierre Moure : La Communauté d'Agglomération de Montpellier a obtenu effectivement la mobilisation de plus de 5 milliards d'euros autour de son schéma global de développement et de déplacements pour le contournement ferroviaire grande vitesse Nîmes-Montpellier et la construction de la gare TGV à moins de 3 heures de Paris et à quelques minutes de l'aéroport et de l'autoroute. Ces financements concernent aussi l'optimisation de la desserte express régionale avec les pôles multimodaux d'échanges Saint-Roch/Castelnaud-le-Lez/Sablassou et Baillargues ainsi que le déplacement de l'autoroute A9 qui permettra de réaliser le contournement Ouest et la déviation Est de Montpellier.

IME : Comment abordez-vous cette année délicate ?

Jean-Pierre Moure : Nous sommes dans un contexte de tension, mais les résultats sur Montpellier sont satisfaisants, notamment par rapport aux objectifs de logements sociaux. Il faut

garder à l'esprit que 6 000 personnes arrivent chaque année sur l'agglomération de Montpellier. La croissance démographique est ainsi deux fois plus importante ici que dans les autres métropoles françaises. Dans les périodes de crise, il convient de rester offensif et de bien prendre la mesure de la difficulté des ménages pour les accompagner. C'est tout le sens des 900 M€ de budget de cette année. Dans ce contexte, Montpellier Unlimited n'est pas une marque pour le principe et s'inscrit dans un prolongement et se hisse à la hauteur du potentiel de ce territoire.

IME : Vous allez créer un schéma directeur des temps. De quoi s'agit-il ?

Jean-Pierre Moure : Nous sommes effectivement un territoire pilote dans le cadre de la refondation de l'école et des rythmes scolaires. Si nous modifions le temps des enfants, ce sont le temps des services et celui de l'entreprise qui vont être également impactés. Le temps prend une valeur économique et culturelle. Nous allons passer par un certain nombre d'étapes, comme le plan de déplacement d'entreprises, le PDU pour en dégager une valeur « temps ». L'objectif de la réforme est de démarrer dès la rentrée 2013/2014 et de prendre en compte que c'est bien désormais le temps qui importe et non pas la distance. Ceci implique de penser moyen de transports intégrés, accessibilité, modularité. C'est d'autant plus important qu'au regard de notre position géographique, de nos pôles de compétitivité, nous avons la capacité de faire partie des dix à douze métropoles nationales. ■





« En 2013, Montpellier poursuit son développement ! »

> *Comment abordez-vous 2013 ?*

Michaël Delafosse : Les chiffres de l'année 2012 n'ont pas été bons mais l'écosystème montpellierain tient ! Nous ne voulons pas participer à ce contexte de crise et nous continuons à porter des dynamiques de projets. C'est ainsi que Montpellier affiche un budget de 100 M€ d'investissement pour 2013 et nous avons la volonté d'accroître le nombre de lots dans les Zac. Montpellier s'engage : il y a de la houle, il y a du vent, mais nous regardons l'horizon ! La crise est une incitation à ne pas baisser les bras.

IME : Logements sociaux, accession : quels sont les engagements de Montpellier ?

Michaël Delafosse : La commune de Montpellier est exemplaire. La ville met en œuvre les principes du PLH et nous avons atteint 21 % de logements sociaux sur le parc et nous répondrons présent au rendez-vous du seuil des 25%, notamment en direction des populations les plus fragiles. Nous sommes aussi aux côtés des classes moyennes et des jeunes



> **Rencontre**

Michaël Delafosse
Délégué à l'urbanisme et l'aménagement durable de Montpellier

couples à travers l'accession à la propriété. Nous aidons les ménages depuis des années à devenir propriétaire à Montpellier et nous sommes toujours engagés dans cette réflexion. Ainsi nous sommes en train de tirer les enseignements d'une étude commandée sur l'accession abordable pour mettre en place des mécanismes de péréquation sur les Zac.

IME : Le marché peut-il être soutenu par le dispositif Duflot et par le PTZ + ?

IME : Montpellier résiste mieux qu'ailleurs. Pourquoi ?

Michaël Delafosse : Montpellier bénéficie d'une croissance démographique continue et chaque fois que la ville gagne des habitants supplémentaires, elle met en place de très nombreux équipements, une offre culturelle diversifiée. Bref, elle investit.

Un exemple ? La Cité du Corps Humain est un geste architectural sensible. Elle sera construite dans la Zac Parc Marianne, sur les hauteurs du Parc Charpak, pour une inauguration fin 2017. En vis-à-vis de l'Hôtel de Ville, visible de l'autoroute et à proximité immédiate de l'aéroport et des gares SNCF, elle bénéficiera d'une excellente desserte des transports en commun.

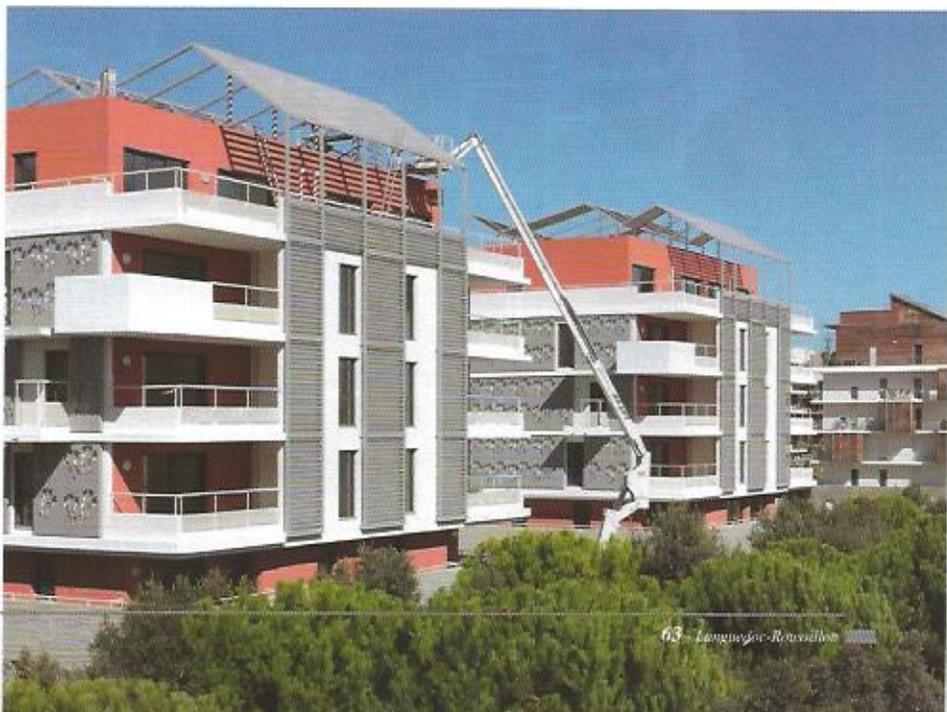
Le choix du maire de Montpellier d'engager cette année un budget de 100 M€ qui témoigne de cette volonté de développer la ville : nous construisons ainsi un groupe scolaire par an, réaménageons le poumon vert avec le quartier de l'EAI qui, dès le premier semestre 2014, verra une première production de logements. En 2013, la modernisation de la gare Saint-Roch, qui se transforme en pôle d'échange multimodal, franchira une étape qui va métamorphoser le centre-ville, puisque c'est un nouveau quartier de 15 ha va naître tout autour.

C'est l'architecte catalane Carmen Santana qui a été choisie pour construire d'ici 2015, le parking à silo de 850 places sur le site de la gare. Avec Les Grisettes, où prendra place le projet de transfert de la clinique Saint-Roch, cet aménagement urbain va permettre de créer un nouvel équilibre vers l'Ouest de la ville. La crise nous permet d'être plus innovant et la filière de l'immobilier entend ce message.

Que le message soit clair : nous restons aux côtés de la population et nous mènerons tous nos efforts pour que les ménages puissent réduire leur part de dépenses consacrée au logement. ■

Michaël Delafosse : Le 6 mai 2012, le financement d'aide au logement par la finance publique n'était pas acquis. Le gouvernement a créé un nouveau dispositif, plus exigeant que le précédent, de soutien à l'investissement locatif, qui va gommer des dérives observées avec le dispositif Scellier.

C'est une bonne nouvelle que nous accueillons avec pragmatisme et qui constitue un nouvel environnement à la mise en production de logements. Notre territoire manque cruellement de logements : cette production va passer par le site de l'EAI et par l'augmentation potentielle du nombre de logements à construire dans les Zac. Ce sera principalement le cas sur Rive Gauche, Nouveau Saint-Roch et sur Les Grisettes. Le volume va ainsi passer de 1100 à 1390 logements avec 85 % de logements qui seront lancés en 2013 seront desservis par le tram. Les 15 % restant le seront en 2017. Nous sommes très attentifs à ce que la qualité de vie soit liée à l'accès aux transports. Cette démarche est de nature à offrir un environnement lisible aux acheteurs potentiels. Quant au PTZ +, nous aurions préféré que son enveloppe soit plus importante, mais il convient de souligner que les taux d'intérêts des prêts immobiliers restent très bas.



« A Montpellier, le marché se tient et reste attractif »

> **Le marché du logement neuf souffre moins à Montpellier qu'ailleurs. Pourquoi ?**

Thierry Laget : Il existe à Montpellier un marché spécifique qui n'existe pas ailleurs dans la région. Ce marché, nous l'entretiens par une offre différente de celle que l'on observe à l'extérieur. Vous observerez que ce sont les opérations les plus qualitatives, c'est-à-dire qui sont proches du tram, qui répondent à une exigence urbaine et affichent une signature architecturale remarquable, qui reçoivent les échos les plus favorables et qui, au final, fonctionnent le mieux. Le marché se tient et il est attractif. Cependant, face au déficit des ventes, il ne s'agit pas de le déséquilibrer en développant l'offre. C'est pourquoi nous testons le marché en continu, ce qui nous permet de proposer une offre adaptée, avec un effort sur les prix de sortie et les choix d'opérations, quitte à apporter des mesures correctives au fur et à mesure. En 2012, nous avons mis 1 200 lots sur le marché contre 1 600 en 2011. Pour 2013, ce niveau atteindra entre 1 400 et 1 500 lots. Hors logement social, la répartition sera la suivante : 60 % de logements libres, 20 % de logements aidés et 20 % de logements en accession intermédiaire.

IME : Les prix du foncier sont-ils problématiques sur les Zac ?

Thierry Laget : Les fonciers sur les Zac ne sont pas inflationnistes et nous le prouvons lors de chaque consultation, au regard des offres des



> **Interview**
Thierry Laget

Directeur général
de la Serma et de la
Saam

* Société d'équipement de la région de Montpellier et Société d'aménagement de l'agglomération de Montpellier.

promoteurs. Nous faisons tout notre possible pour que les prix des fonciers soient maîtrisés, et ce afin de dégager des prix de sortie adaptés. Un exemple ? Aux grisettes, la dernière consultation a vu le prix de sortie passer de 3 600 € le m² à 3 300/3 400 € le m². Cette évolution est le fruit de très gros efforts dont l'ensemble de la profession a bien conscience. Ni la Saam ni la





Serm ne sont engagées dans une course à la charge foncière et nous tirons nos prix au plus juste.

IME : Quelles sont les prochaines consultations à Montpellier ?

Thierry Laget : Parmi les consultations à venir, figurent une centaine de logements aux Grissettes, une centaine sur Ovalie et 160 sur Rive Gauche, pour un début de commercialisation à l'automne 2013. Avec le Nouveau Saint-Roch, une première tranche concernera environ 150 logements au second semestre. Dans le cadre de l'extension de Consuls de Mer, deux premiers lots ont été attribués à Cogim pour 60 logements et Urbis pour 34 logements, près du futur pont de la République. Un troisième lot d'environ 100 logements sera attribué à l'été 2013. Il va sans dire que d'autres projets sont lancés : Ecocité, route de la Mer, avec le projet Ecopôle, Oze Montpellier Nature Urbaine où nous travaillons à l'extension de la ligne 1 du tramway jusqu'à la gare TGV avec le montage d'opérations d'aménagement, l'implantation de l'école de commerce... La première opération de promotion de bureaux sera lancée en 2014 et les logements en 2015. Avec le projet sur le site de l'EAI, trois équipes ont été retenues et le lauréat sera, après un dialogue compétitif, connu durant l'été 2013. La première commercialisation de logements est prévue pour 2015 et le projet apportera la

réalisation d'un peu moins de 3 000 logements sur une quinzaine d'années. Avec la Restanque, bien que le rythme est actuellement ralenti, cette opération de renouvellement urbain se poursuit avec l'identification de secteurs autour de la ligne 3 du tramway. Nous assistons réellement à un équilibre résidentiel entre l'Est, l'Ouest et le Centre.

IME : Et hors Montpellier ? La commercialisation est-elle plus complexe dès que l'on s'éloigne de la ville-centre ?

Thierry Laget : Hors Montpellier, un certain nombre de lots va être mis sur le marché. C'est le cas à Saint-Jean-de-Vedas d'un lancement d'une deuxième tranche sur Roque-Fraïsse, de 120 logements au 3ème trimestre 2013. A Saint-Brès, sur la Zac Cantausse, 60 à 80 logements seront mis à la consultation au 3ème trimestre 2013. A Prades-le-Lez, un lot de 80 logements est en cours d'attribution et à Saint-Georges d'Orques, nous lancerons une consultation de 100 logements en février 2013. Les sites choisis se prêtent assez bien à la demande du territoire de l'agglomération. C'est le cas pour Prades et même si cela a été plus complexe dans le montage de l'opération de Saint-Brès, les prix et les volumes sont adaptés à la deuxième couronne. Quelque soit l'état du marché, nous restons très volontaires et nous faisons en sorte d'utiliser les atouts à notre disposition. ■

Les quartiers à suivre dans l'agglomération

> 1 - Prades-le-Lez : Horizons

Avec l'aménagement de plusieurs quartiers, la commune, qui compte 4 500 habitants, pourrait atteindre une population de 7 000 personnes à l'horizon 2020, qui bénéficieront de la ligne 5 du tramway. La Zac Horizons est un écoquartier aménagé par la Serm, qui se répartit en quatre sites : Le Viala regroupe, sur 2,8 ha, 87 logements, avec 35 % de logements sociaux et une part d'accession abordable. Bacotec livre 32 maisons groupées en accession à prix plafonnés au 2ème trimestre 2013 tandis que Maison Claude Rizon y commercialise des maisons individuelles. Le second site est celui de Coste Rousse, sur 9,9 ha, et qui, à terme verra la réalisation de 350 logements, sous forme de petits collectifs, maisons groupées et individuelles. Dominium (63 logements collectifs), FDI Habitat (53 logements) ainsi que 14 maisons groupées réalisées par Réal Immo et ARS Vivendi constituent la trame de ce secteur. Le premier programme est livré en fin 2013. Le troisième site est celui du Nouau, sur 2,6 ha. Le dernier est la Cantarelle, sur 0,8 ha, qui représente une greffe urbaine, dans le centre de la commune. Au total, la Zac verra la réalisation de 495 logements en individuel et en collectif, ce qui n'empêche pas que 67 % des aménagements sont dédiés aux espaces publics.

2 - Grabels : La Valsière

Commune en lien direct avec Montpellier, Grabels affiche 6 300 habitants et oriente une partie de son développement urbain en bordure d'Euromédecine, dans le secteur de la Valsière. Cet aménagement devrait permettre un niveau de population comparable à celui du centre de la commune. C'est donc en limite de Montpellier et de Grabels que devrait voir le jour entre 600 et 800 logements dans une Zac réalisée en plusieurs tranches, sous le signe d'une mixité de logements, avec 50 % d'espaces consacrés aux espaces verts. A échéance de 2018, la population de la commune devrait atteindre 10 000 habitants.

3 - Saint-Georges d'Orques : Cœur d'Orques

La commune de Saint-Georges d'Orques réorganise actuellement le village en créant une nouvelle centralité avec la Zac Cœur d'Orques. Il s'agira d'un lieu de vie et de rencontres construit autour de la nouvelle mairie, de l'école et du nouveau complexe sportif, ce dernier devant voir le jour en juin 2013. La concession d'aménagement a été attribuée à la Saam pour ce qui constituera donc un greffe urbain sur un périmètre de 12 ha, dont 6,7 ha avec ce quartier inséré en centre bourg. L'objectif est de réaliser dans les dix ans à venir un écoquartier qui devrait voir la réalisation de 350 logements en individuel et en collectif.

4 - Saint-Jean-de-Vedas : Roque Fraïsse

Le quartier Roque Fraïsse (aménageur Serm) est situé au terminus de la ligne 2 du tramway. Cette opération qui est composée de logements et de commerces s'étend sur 39 ha et comprendra à terme environ 1 750 logements collectifs et individuels, dont 25 % de logements sociaux et 20 % de logements abordables auxquels ils faut ajouter 10 ha de parc paysager, des aires de jeux, 8 000 m² de commerce et un



Saint-Jean de Vedas : Roque Fraïsse



groupe scolaire. La réalisation d'environ 340 logements sont prévus sur les années 2013 et 2014, pour des premières livraisons début 2014, avec Constructa, Arcade, Kaufman & Broad, Herault Habitat, ACM, et FDI. Cette commune de la première couronne de Montpellier espère bien voir se prolonger sa ligne de tramway lors du lancement de la seconde phase de la Zac. Avec une population qui compte 9 000 habitants, Saint-Jean-de-Vedas pourrait bien voir l'arrivée de 4 500 habitants supplémentaires à terme, notamment grâce à l'apport de cet aménagement urbain d'ampleur. Il faudra également compter sur le transfert de la Clinique Saint-Jean dans ce secteur, et dont l'impact ne sera pas sans conséquence en termes d'emploi et d'activité. Au-delà, la commune dispose d'une ZAC de 80 ha entre Roque Fraïsse et Montpellier pour réfléchir, à un horizon plus lointain, à de futurs développements.

5 - Lattes-Pérols : route de la Mer

La ligne 3 du tramway parcourt un site stratégique reliant Montpellier à Pérols, celui de la Route de la Mer, site stratégique défini par la communauté d'agglomération de Montpellier dans



Saint-Brès : Cantausse

le cadre de son SCOT. Il s'agit d'un accès historique au littoral dont l'aménagement prendra quatre formes principales : une logique de diversification des fonctions urbaines (logements, service, équipement, activités tertiaires) ainsi que l'intensification du développement urbain autour des stations de tramway. Il faut y ajouter la reconstitution et la préservation des paysages ainsi que le renouvellement et la modernisation du tissu commercial existant. La Saam s'est vue confier la concession d'aménagement de ces 250 ha répartis sur les communes de Pérols et Lattes qui devraient voir la réalisation de 6 000 à 8 000 logements ainsi que 75 000 m² de surfaces de bureaux et 100 000 m² de commerces renouvelés ou restructurés ainsi que 40 000 à 50 000 m² d'équipements publics au cours des vingt prochaines années.

6 - Saint-Brès : Cantausse

Avec 2 700 habitants, la commune de Saint-Brès est touchée par une pénurie de logements, « un phénomène qui touche toutes les tranches de la population, et encore plus les jeunes, explique son maire Laurent Jaoul. Le coût important du foncier

rend difficile l'accès à la propriété. Si l'on ajoute à cela que l'offre en location est faible il y a un deuxième effet négatif : les prix sont élevés ». Pour détendre cette situation, la Zac Cantausse (aménageur Serm) s'étend sur 50 ha dont une première Zac sur 24 ha qui devrait totaliser à terme environ 750 logements.

La première tranche comprendra 250 logements, dont 25 % de logements sociaux, dans un environnement paysager agrémenté de cheminements piétons et cyclables. « Ce projet, conforme aux orientations du SCOT et du PLH de la Communauté d'Agglomération de Montpellier contribue à apporter une réponse adaptée aux besoins qualitatifs et quantitatifs de logements exprimés localement, avec un accroissement et une diversification de l'offre. Il s'inscrit en greffe du centre ville et se maille sur le réseau de voirie en cohérence avec le village existant.

Ainsi, la ZAC de Cantausse va offrir une mixité des types de logements ». Avec des appartements du T2 au T5, du locatif social (30 %), de l'accession abordable (20 %) et libre, du petit collectif, du logement intermédiaire et des maisons individuelles, l'offre de logements sera très variée. Comme le souligne encore l'élue, « notre objectif est de proposer des logements adaptés à tous les habitants, pour permettre de répondre à des niveaux de solvabilité différenciés des ménages ». La commune estime à 6 000 habitants sa population d'ici les deux prochaines décennies.

7 - Castries : Les Saurèdes

Castries prépare, via la Saam, l'aménagement d'un terrain de 5 ha en vue d'y réaliser la Zac Les Saurèdes, où verront le jour 190 logements en individuel, intermédiaire et collectif. Particularité de la commune : une étude du groupe Dexia, expert dans le financement des collectivités locales, vient de démontrer qu'à taille et équipement équivalents, Castries demeure parmi les communes les moins imposées du département.

8 - Juvignac

9 - Pignan

10 - Baillargues : La Mourade

La commune de Baillargues a vu sa population doubler en 25 ans et, avec 6 300 habitants, elle pourrait bien atteindre plus de 10 000 résidents d'ici à 20 ans, avec notamment la réalisation de projets urbains entrant dans le cadre du PLH. Dans le secteur Sud, la Mourade et le Colombiers vont accueillir une nouvelle population dans le cadre d'une opération dense qui va bénéficier de la réalisation d'un parc urbain, le Parc Gérard Bruyère.

Le site de la Mourade (aménageur Saam), a vocation à devenir un futur pôle urbain majeur de l'est de l'agglomération. Baillargues est aussi le site d'un pôle d'échange multi-modal. Il comprendra la création d'une nouvelle gare TER et de 400 places de parking pour les voitures ainsi que pour les vélos, les bus et les taxis. Ce pôle d'échange multimodal combinant TER, voiture, bus et vélo sera créé en remplacement de l'actuelle halte ferroviaire, permettra de rallier Montpellier en moins de dix minutes avec un train toutes les trente minutes en période de pointe.

Dès 2013 les travaux commenceront avec l'allongement des quais et l'aménagement du parking nord pour s'achever en 2016 par l'aménagement du parking sud.