

## Séance publique du jeudi 29 septembre 2016

Convoqué le jeudi 22 septembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 29 septembre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

### Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Dajmel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÉCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri DE VERBIZIER, Annie YAGUE.

### Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Perla DANAN, Véronique DEMON, Gérard LANNELONGUE, Rabii YOUSOUS.

### Absents :

Jacques DOMERGUE, Patrick VIGNAL.

## Habitat intermédiaire - habitat participatif Lot "Berthelot " de l'opération "Passage Clemenceau"

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Depuis quelques années, le marché de l'immobilier résidentiel connaît des tensions qui se traduisent par le poids des produits investisseurs au détriment de l'accession à la propriété abordable et intermédiaire et le maintien des prix de vente des logements à un niveau élevé issu de la dernière « bulle immobilière ». Cette situation conduit certains ménages à devoir se loger loin de leur lieu de travail, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres de la Ville et de la Métropole.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier a tendance à proposer des produits standardisés qui ne répondent pas toujours à la diversité et à l'évolution de la demande des ménages, ce qui conduit à amplifier le phénomène d'évasion des ménages.

Face à cette situation, la Ville, en étroite collaboration avec Montpellier Méditerranée Métropole, s'attache à favoriser la constitution d'un cadre de vie attractif et d'une offre immobilière diversifiée plus attentive à la demande des ménages. Elle prend en compte la diversité des demandes exprimées en matière de logement, en réunissant, chaque fois que possible, les conditions lui permettant de répondre à l'ensemble de la palette des parcours résidentiels et des nouvelles attentes sociales : logements locatifs sociaux familiaux et spécifiques, accession abordable, habitat intermédiaire locatif ou acquisitif, logements libres...

Les opérations publiques d'aménagement et de réinvestissement urbain initiées par la Ville, réunissent les conditions permettant de développer une offre immobilière diversifiée et adaptée.

Dans ce cadre, la Ville et son aménageur, la SERM, tendent à favoriser diverses démarches innovantes que ce soit dans les modes de production du logement, dans les cibles sociales visées, ou dans les « modes d'habiter ». Parmi ces démarches aptes à mieux intégrer les demandes exprimées dans la fabrication de la ville, figure l'habitat dit participatif.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi Alur, a défini pour la première fois l'habitat participatif comme « *une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion des immeubles construits ou acquis. (...) L'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants* ».

Cette reconnaissance d'une forme spécifique de production et d'usage partagés du logement, peut concerner différentes typologies sociales d'occupations afin de favoriser aussi bien l'accession abordable, que l'accession intermédiaire, des logements pour publics spécifiques, voire même des produits immobiliers de plus grand standing pour familles en recherche de mode de vie alternatifs aux produits standardisés. En ce sens, comme pour tous les lots en opérations publique, ceux pour lesquels une réalisation en habitat participatif est privilégiée, doivent faire l'objet d'une réflexion programmatique préalable concernant le public-cible.

La Ville soutient l'habitat participatif comme l'un des moyens de répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée. Elle est adhérente du réseau national d'habitat participatif et elle a monté avec son aménageur, la SERM, une opération expérimentale de 23 logements dans la ZAC des Grisettes : le projet Mas Cobado. Ce projet est désormais livré et l'expérience s'est révélée positive, tant par la forte implication des porteurs du projet que par ses valeurs : qualité intergénérationnelle (2 à 75 ans), qualité du vivre ensemble (logement social et accession aidée, mutualisation d'espaces (chambre d'amis, terrasse, potager, buanderie, salle polyvalente, petite salle des fêtes), qualité environnementale (certification bâtiment durable). Le projet a été primé au niveau national par le Plan urbanisme, construction, architecture (PUCA).

Une nouvelle opération d'habitat participatif peut être développée sur un site plus central, aménagé dans le cadre de l'opération Grand Cœur, avenue Berthelot, au sein du projet « Passage Clemenceau ».

Promouvoir une densité urbaine raisonnée en centre-ville est en effet une nécessité en termes de développement durable.

C'est également une formidable opportunité économique puisque, en centre-ville, les équipements urbains préexistent et permettent l'accueil de nouveaux habitants. C'est aussi une opportunité sociale car certains ménages rencontrent des difficultés pour accéder à la propriété en centre-ville, en proximité des offres d'emploi, des services et d'une offre en transports en commun exceptionnelle.

La reconversion du site de l'ancien lycée professionnel Pierre Mendès-France (12.500m<sup>2</sup>), représente une opportunité rare pour construire des logements neufs en plein centre-ville.

Ce projet vise à réaliser un micro-quartier, inséré dans un tissu de faubourg doté d'une densité urbaine dans un environnement très qualitatif, présentant une mixité fonctionnelle et sociale et une intégration étroite au faubourg environnant.

L'opération conçue par l'agence d'architecture de Gilles Cusy et Michel Maraval, présente une très grande diversité de formes résidentielles, mêlant logements collectifs et individuels denses. Le choix s'est porté sur un « mode d'habiter », créant les conditions d'une convivialité, d'une ambiance de « village » à l'image des « Villas parisiennes » du XIX<sup>ème</sup> siècle. Le paysage « public » de ce petit morceau de ville est de caractère résidentiel, avec une forte présence végétale en cœur d'îlot, et un travail tout particulier sur le « dehors », c'est-à-dire sur la rue. En effet, un passage public traverse le projet de l'avenue Clemenceau au boulevard Berthelot et à la rue des Orchidées, ce passage a donné son nom à l'opération : « Passage Clemenceau ».

Basé sur le concept « zéro voiture en surface », le projet déploie des espaces publics de proximité et crée des porosités à l'échelle du quartier par cette nouvelle rue intérieure qui complète la trame urbaine que chacun pourra se réapproprier pour marcher, discuter, s'installer un moment, laisser jouer les enfants. En bref, ce passage sera un lieu d'échanges intergénérationnels, en parfaite cohérence avec le fil conducteur de la politique municipale.

Le permis d'aménager comprend outre cette voirie, deux lots constructibles. Le macro-lot, avenue Clemenceau, dédié à la construction de logements (265) et de commerces, est en cours de construction par un groupement de promoteurs immobiliers.



Côté sud, un lot de 1300 m<sup>2</sup> au sol, nommé «lot Berthelot», est réservé pour une opération d'habitat «intermédiaire». Celle-ci peut être assurée sous forme d'un projet d'habitat participatif en auto promotion. En effet, si le projet d'habitat se fonde sur des valeurs de non spéculation, de solidarité, d'entraide intergénérationnelle, de mutualisation des espaces il peut s'inscrire dans les objectifs qui sous-tendent l'ensemble de l'opération du Passage Clemenceau : une autre manière d'habiter en centre-ville, une nouvelle manière de vivre ensemble, dans une dynamique sociale de participation citoyenne, ouverte sur le quartier.

La surface de plancher admissible pour ce lot est de l'ordre de 1500 à 2000m<sup>2</sup> (une vingtaine de logements).

La mixité est gérée à l'échelle de toute l'opération, au sein du « macro lot » dans le cadre du permis d'aménager d'ensemble de l'opération « passage Clemenceau ». Cette recherche de mixité se traduit notamment par la réalisation de 48 logements sociaux sur un autre lot, ce qui permet de dédier prioritairement le lot Berthelot à l'habitat intermédiaire.

Ce lot fait l'objet d'une proposition de consultation par l'aménageur de l'opération Grand Cœur, la SERM. La charge foncière attendue est cohérente avec l'objectif de création de logements intermédiaires et les niveaux de prix constatés sur l'opération Mas Cobado.


Les projets d'habitat participatif seront privilégiés lors de l'analyse des offres toutefois, compte tenu de la difficulté à identifier des groupes de candidats aptes à monter ce type d'opération, l'aménageur se réservera la possibilité de confier la réalisation du programme de ce lot à la promotion privée si aucune offre d'habitat participatif satisfaisante n'est présentée.

**En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- de confirmer le soutien de la Ville aux initiatives d'habitat participatif,
- de valider le principe d'une consultation par la SERM sur le 2<sup>ème</sup> lot de l'opération Passage Clemenceau, avenue Berthelot, avec un programme d'habitat intermédiaire, en privilégiant les réponses en auto promotion.
- d'autoriser, le Maire, son représentant, ou l'Adjointe déléguée, à signer tout document relatif à cette affaire.

**Le Conseil adopte.**

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,



**Publiée le : 30/09/2016**