



CO'giter

Assises du territoire : mobilisés pour l'emploi

Les Assises du territoire, qui se sont tenues le 9 février au Corum, ont été un grand rendez-vous d'échanges. 800 entrepreneurs, chefs d'entreprise et professionnels de l'immobilier ont répondu à l'invitation de Michaël Delafosse, président de la Métropole, maire de Montpellier, qui leur a présenté la direction prise en matière d'aménagement du territoire : des investissements massifs et inédits pour changer la ville, créer de l'emploi et réaliser la transition écologique et solidaire. Cette ambition s'accompagne d'un changement de méthode, axée sur une plus grande concertation et une simplification dans l'accès à la commande publique afin de porter collectivement ces investissements.

montpellier3m.fr/lesassisesduterritoire

3,5

MILLIARDS D'EUROS

D'INVESTISSEMENTS SONT DÉDIÉS À LA MODERNISATION DU TERRITOIRE ET CONSTITUENT UN VÉRITABLE MOTEUR POUR LA RELANCE ÉCONOMIQUE.

« Nous construisons pour les Montpelliérains, pas pour les promoteurs »

La Programmation Pluriannuelle d'Investissement (PPI) pour les années 2021-2026 est un acte inédit et historique à l'échelle de la Métropole et de la Ville de Montpellier. Sa présentation aux entreprises lors des Assises du territoire illustre la volonté de Michaël Delafosse de mobiliser le monde économique autour des grands défis urbains à venir.



L'ensemble du monde économique mobilisé pour l'emploi aux Assises du territoire.

Pourquoi avez-vous tenu ces Assises du territoire ?

Michaël Delafosse : Depuis 2020, nous portons une nouvelle ambition en matière d'aménagement du territoire : faire de Montpellier une ville apaisée, rééquilibrée et engagée dans la transition écologique. Une vision qui s'oppose à la politique de l'étalement urbain menée jusqu'à présent et qui a généré de trop forts déséquilibres sur le territoire. En mobilisant 3,5 milliards d'euros sur le mandat, nous portons un effort inédit pour changer la ville et créer de l'emploi. Il est indispensable que tous les acteurs économiques qui vivent de la commande publique soient parties prenantes de cette dynamique.

À quoi vont servir les 3,5 milliards d'investissement ?

Michaël Delafosse : Il s'agit de donner un nouveau cap. Il faut rééquilibrer Montpellier en mettant des moyens sur certains quartiers (Celleneuve, Cévennes, Mosson) tout en accélérant la transition écologique et solidaire, notamment sur les mobilités et la stratégie zéro déchet. Il est nécessaire d'embellir le cœur de ville pour lui redonner de l'attractivité, apaiser les quartiers, requalifier, revaloriser les espaces publics et réaliser une ville-parc. Pour ce faire, il est impératif d'embarquer avec nous le monde économique, notamment le secteur du bâtiment.

Vous avez défini de nouvelles règles en matière de construction, pourquoi ?

Michaël Delafosse : Nous ne devons plus construire pour des promoteurs, mais pour les Montpelliérains. Il faut créer des logements, mais pas n'importe où et pas n'importe comment ! Nous avons opté pour une nouvelle stratégie de notre principal bailleur social qui va plus que doubler la production de logements sociaux par an. Notre programmation suppose une production trois ou quatre fois plus élevée qu'en 2020 et 2021. L'objectif est de rééquilibrer la ville pour permettre aux familles de vivre en première couronne de Montpellier. Les loyers dans le privé ont flambé, et les plus modestes peinent à rester dans le cœur de la Métropole. Cela n'est pas acceptable.

INVENTER

3,5
MILLIARDS D'EUROS

pour le territoire, une mobilisation inédite

1

MILLIARD D'EUROS
d'investissement de la Ville de Montpellier pour 2021-2026

LA VILLE

2,5

MILLIARDS D'EUROS
d'investissement de la Métropole pour 2021-2026

DE

100

LOTS OUVERTS
en toute transparence pour les professionnels de l'acte de bâtir

8 000

NOUVEAUX LOGEMENTS
dans les ZAC pour les deux prochaines années

DEMAIN

500

MILLIONS D'EUROS
minimum injectés dans l'économie locale chaque année grâce à la Programmation annuelle d'investissement

De nouvelles règles pour le logement

La Ville et la Métropole ont présenté une feuille de route concrète en matière d'aménagement urbain et de logements : arrêter de construire dans le diffus pour maîtriser la croissance urbaine et produire plus de logements dans les zones adaptées pour lutter contre la hausse des prix.

UN BESOIN URGENT

Avec 497 791 habitants, la Métropole poursuit sa croissance démographique, Montpellier absorbant les trois quarts de la population. Le besoin en logements s'accroît. Pour y répondre, la construction de 8 000 nouveaux logements sera lancée dans les deux prochaines années afin de rééquilibrer la ville et de permettre aux familles de vivre dans Montpellier et sa première couronne. Ils seront répartis de la manière suivante : 33 % de logements sociaux, 17 % d'accession abordable, 15 % d'accession intermédiaire et 35 % d'accession libre.

RÉÉQUILIBRER LE TERRITOIRE

Il s'agit de construire de nouveaux logements, notamment des logements sociaux. Mais pas n'importe où et n'importe comment. Ils seront construits dans les ZAC. Ces nouveaux quartiers, sous concession d'aménagement publique, sont pilotés par la SERM-SA3M, le bras armé de la Ville et de la Métropole en matière d'urbanisme.

CONSTRUIRE POUR LES MONTELLIÉRAINS

Désormais, une vigilance sera accrue concernant les appartements vendus pour l'investissement en loi Pinel afin de favoriser le développement de la vie sociale dans les quartiers et de lutter contre la montée des prix. Il s'agit de lutter contre les abus, avec notamment des logements F3 ou F4 trop petits dans lesquels les familles ont du mal à vivre.

10 NOUVELLES FOLIES

La tradition des folies montpellieraines qui remonte au XVIII^e siècle a été reprise avec les deux folies du XXI^e siècle : l'Arbre blanc (photo), signé par l'architecte japonais Sou Fujimoto, et Folie divine, réalisée par l'architecte britannique, Farshid Moussavi. Pour prolonger cet élan de l'histoire, la création de 10 nouvelles folies vient d'être lancée. Inédites et originales, elles symboliseront la vitalité et l'esprit d'innovation architecturale de Montpellier, et lui donneront un retentissement international.



DES NOUVEAUX USAGES

Il s'agit de construire des logements de haute qualité : orientation, logements traversants, espaces extérieurs, évolutivité, bâtiments à énergie positive, matériaux biosourcés... Mais aussi avec des espaces tiers dans chaque programme (espaces de coworking, locaux partagés), des toitures « utiles » (rooftop collectif, jardins sur le toit, production d'énergie électrique), des rez-de-chaussée qui accueillent des services et des commerces de proximité, des parties communes accueillantes : locaux vélos, halls, coursives. Et aussi un programme d'habitat participatif et inclusif pour tous, dans chaque quartier.

DES LOGEMENTS POUR TOUS

Depuis 2013, le prix de vente des logements n'a cessé d'augmenter. Plus de 1 000 euros en huit ans (voir graphique). Cette hausse a pour conséquence une flambée du montant des loyers. Pour éviter que la situation n'empire, la Ville et la Métropole ont mis en place plusieurs dispositifs visant à réguler la situation, en instaurant notamment un encadrement des loyers. Dès cet été, les propriétaires devront fixer un loyer pour leur appartement se situant entre - 30 % et + 20 % du loyer de référence dans son secteur. La construction de 33 % de logements sociaux permettra également de combler une demande de plus en plus forte.

LES FAMILLES D'ABORD

L'objectif est de mieux cibler les occupants, en améliorant la taille, la composition et la qualité des logements, pour faire des vrais logements familiaux. Les familles qui ont souvent des difficultés pour se loger constituent un public prioritaire. Pour les ménages qui ont des revenus moyens, un organisme de foncier solidaire métropolitain va se mettre en place pour développer des logements en accession abordable.

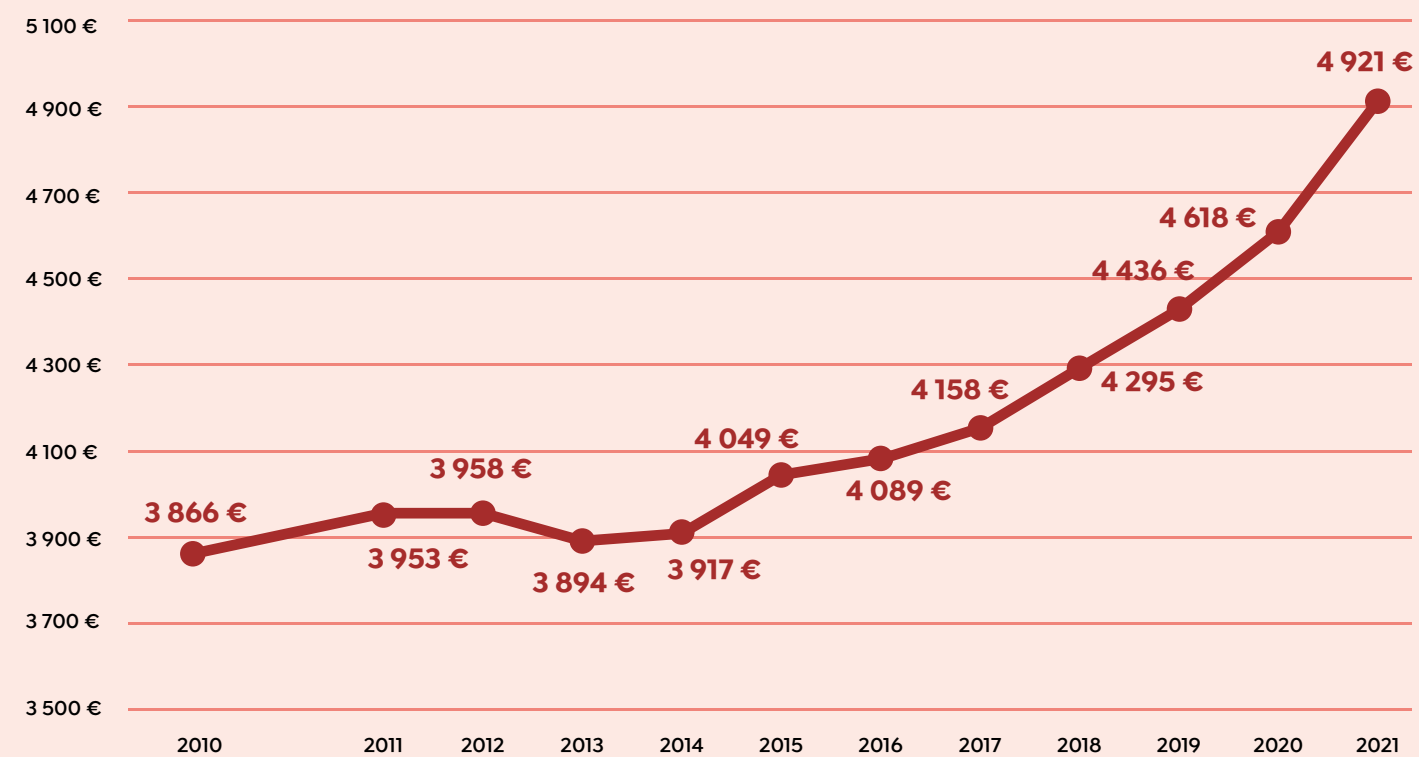
POUSSER À L'INNOVATION

L'objectif : le « made in Montpellier », avec une architecture ambitieuse destinée à participer à l'embellissement de la ville et à son rayonnement. En permettant aux jeunes architectes d'apporter leur énergie et leur créativité.

UN LEVIER POUR L'EMPLOI

Les 8 000 nouveaux logements prévus représentent trois ou quatre fois plus de logements que ceux qui ont été produits chaque année jusqu'à présent. Un véritable levier pour l'emploi : les projets engagés irrigueront le tissu économique local et rempliront les carnets de commandes des entreprises.

Évolution des prix de vente des logements collectifs dans la Métropole de Montpellier entre 2010 et 2021 (parking inclus, hors aidé)



source : FIL34

Une commande publique plus ouverte aux petites entreprises

L'accès à la commande publique est désormais facilité pour les acteurs de « l'acte de bâtir » : les entrepreneurs, chefs d'entreprise, architectes, ingénieurs, aménageurs, professionnels du bâtiment, maîtres d'ouvrage... Autant de leviers pour répondre aux défis du logement sur le territoire et pour soutenir le tissu économique.



Qu'est-ce que la commande publique ?

Elle désigne l'ensemble des contrats conclus par une collectivité pour satisfaire ses besoins. Ainsi, c'est par la commande publique que la Ville et la Métropole de Montpellier passent des marchés en matière de travaux, services et fournitures. C'est à travers elle aussi qu'elles expriment leurs ambitions sur les aspects environnementaux, sociaux ou en termes économiques. Le Spaser, schéma de promotion des achats publics socialement et écologiquement responsables, a été élaboré pour traduire ces options politiques en matière d'achats. Et faire participer la commande publique à la relance économique.

L'intérêt du Spaser ?

Le schéma de promotion des achats socialement et écologiquement responsables va être adopté prochainement et garantir l'insertion de nouvelles clauses sociales et environnementales pour la commande publique. L'objectif est simple : les 3,5 milliards d'euros injectés doivent générer de la création d'emploi et entraîner tous les acteurs à s'investir dans la transition écologique et solidaire du territoire.



Des conditions d'accès à la propriété réévaluées

- Une revalorisation du prix de rachat des logements sociaux produits par les opérateurs privés pour le compte des bailleurs sociaux pour mieux prendre en compte la réalité des coûts des travaux jusqu'à 2 150 € HT/m² garage compris.
- Une adaptation des charges foncières sur les logements en accès libre afin de mieux financer les équipements publics.
- Un meilleur ciblage des propriétaires occupants via un travail sur la qualité des logements et les prix de vente.
- Le développement d'un organisme foncier solidaire.

Faciliter l'accès aux PME

Les petites et moyennes entreprises, tout comme les très petites entreprises, participent activement à la création d'emplois. C'est pourquoi la commande publique doit leur être toujours plus accessible. En découpant les marchés en lots, les plus petits possibles, et en adhérant à « Marchés publics en Occitanie », la Ville et la Métropole facilitent l'accès à la commande publique pour tous et à la création d'emplois non délocalisables.

Assises du territoire : des réactions unanimes

Aéko - immobilier

Thierry Aznar : Les Assises du territoire ont eu le mérite de poser des règles claires. C'est le retour du politique dans l'urbanisme. Cela va conduire les promoteurs immobiliers à se réinventer et à s'améliorer. Le message a été direct : il faut construire, mais en rehaussant les exigences. Ces dernières répondent aux changements climatiques et sociétaux que nous connaissons. Notre partenariat avec les architectes doit se renforcer pour aller dans cette direction. Nous allons travailler sur un territoire de projets.

Fédération du bâtiment

Thierry Ducros : Les entrepreneurs du bâtiment ont besoin de lisibilité et de visibilité. Après les annonces faites aux Assises, nous avons eu les deux. Le message était clair et pédagogique. En tant que président de la Fédération départementale du bâtiment, je fais passer le message auprès des 20 000 acteurs du secteur qui est le premier employeur privé de l'Hérault. Avoir eu connaissance des noms des responsables des services techniques de la Métropole est également une très bonne chose qui nous fera gagner du temps.



30 000

emplois dans l'Hérault dépendent du secteur du bâtiment.

Entreprise Giraud

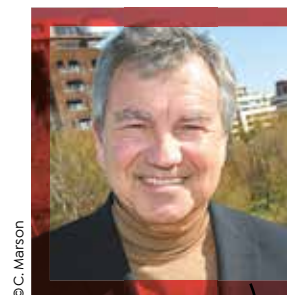
Gilbert Comos : Que la Métropole prévoie la construction de 8 000 logements dans les deux années qui viennent apporte des perspectives très intéressantes. Car les décisions d'aujourd'hui signifient les emplois de demain. J'ai été également sensible au fait que Michaël Delafosse affirme qu'il sera vigilant sur la nécessité de faire travailler des entreprises locales. C'est une dynamique vertueuse, notamment en matière d'insertion car, ici, les entreprises jouent le jeu de l'inclusion sociale.

CCI de l'Hérault

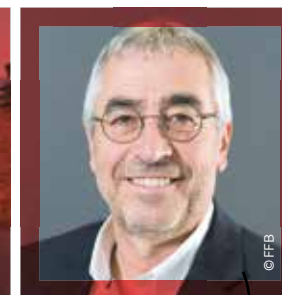
André Deljarry : Ce temps de concertation a permis d'associer l'ensemble de l'écosystème économique aux grands projets de la Métropole. Un message fort avec des budgets alloués à l'innovation et à la modernisation du territoire. Les projets structurants présentés nécessitent d'être compris et adoptés par les différents acteurs. La Chambre de Commerce participera à cet effort de pédagogie et accompagnera le déploiement de ces projets pour qu'ils soient en phase avec les besoins des entreprises.

Architecture

Samantha Dugay : La qualité architecturale est primordiale dans tous les projets, petits et grands. Dans les folies et dans tout ce qui fait le quotidien : mobilier urbain, box à vélos, logements sociaux... Cette volonté de réfléchir collectivement par des ateliers participatifs, et ensuite les assises, devrait permettre d'atteindre cette qualité dont la ville s'est éloignée ces dernières années au profit de la rapidité et de la quantité. À l'aube de la loi climat et résilience, il va falloir penser différemment les projets. Un défi passionnant pour une architecte.



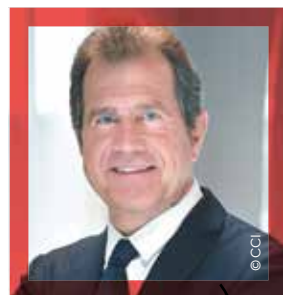
Thierry Aznar, promoteur immobilier, directeur d'Aéko à Lattes.



Thierry Ducros, gérant de l'entreprise Menuiserie Cardonnet, président de la Fédération du bâtiment de l'Hérault.



Gilbert Comos, directeur général délégué de l'entreprise Giraud, président du Groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification.



André Deljarry, président de la SCI Les Camélias (Juvignac), président de la Chambre de commerce et d'industrie de l'Hérault.



Samantha Dugay, architecte DPLG à Montpellier.