



Tout savoir sur le logement social

Les logements sociaux collectifs ou individuels sont accessibles à 70% de la population. Démarches à suivre, conditions à remplir, coordonnées des bailleurs sociaux... Harmonie vous donne les clés.

Finies les barres HLM des années 70, les bailleurs sociaux réalisent aujourd'hui des habitations très agréables à vivre intégrées dans les quartiers et les communes. Attachés à la mixité sociale, les architectes repensent le logement social et expérimentent de nouvelles formes d'habitat en visant prioritairement la qualité. Plus d'espace, une recherche architecturale, des

Les architectes repensent le logement social et expérimentent de nouvelles formes d'habitat en visant prioritairement la qualité.

prestations écologiques et économiques... Ces nouvelles résidences répondent mieux aux besoins de la population et aux nécessités de développement durable. Pour satisfaire la forte demande des ménages d'accès à la propriété, les bailleurs sociaux construisent également des petites maisons individuelles en accession abordable (voir page 28).

TÉMOIGNAGE

Anne-Marie
43 ans, salariée



Depuis mai dernier, Anne-Marie vit avec sa fille de 18 ans dans une des 41 petites maisons construites dans la ZAC du Pigeonnier à l'entrée de Clapiers. «*Quand j'ai entendu parler de ce projet d'ACM, j'ai immédiatement fait une demande pour m'établir dans cette commune où je travaille*», explique cette mère célibataire qui louait un appartement à Montpellier. La résidence terminée, Anne-Marie et sa fille déménagent dans un 62m² avec une cuisine ouverte sur le séjour, deux chambres et une salle de bain à l'étage, un garage, un petit jardin... «*Mes ressources actuelles ne me permettent pas de louer un tel logement dans le parc privé à Clapiers*», reconnaît Anne-Marie satisfaite d'avoir obtenu cette petite maison «*très lumineuse et fonctionnelle*». «*C'est comme ça que j'aime vivre*», ajoute-t-elle.

Résidence ACM L'ancien lavoir à Pignan



DÉFINITION

PLH (Programme local de l'habitat)

Le PLH définit, pour une durée au moins égale à cinq ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins de logement et à assurer entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de logements.

LE CHIFFRE

17 000

C'EST LE NOMBRE
DE LOGEMENTS
SOCIAUX GÉRÉS
PAR ACM

20 % DE LOGEMENTS SOCIAUX

La loi SRU «Solidarité et renouvellement urbains», entrée en vigueur en 2000, impose aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, de disposer de 20 % de logements sociaux.

TÉMOIGNAGE

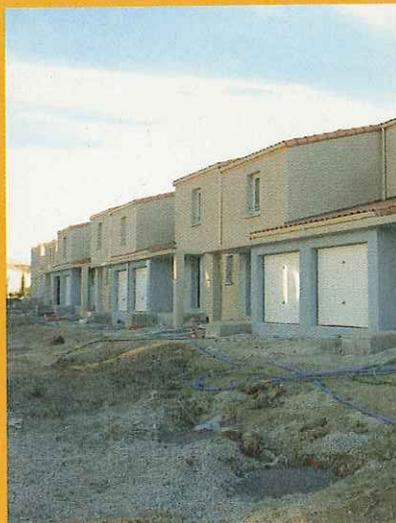
Céline 26 ans, salariée



D'une famille de Pignonais depuis des générations, Céline désirait avant toute chose rester habiter dans son village, près de ses parents et de ses amis. Mais les locations sont rares et chères dans cette commune convoitée de l'Ouest de l'Agglomération. Les dernières générations en âge de s'installer sont souvent contraintes de la quitter ou de greffer très lourdement leur budget pour se loger. Après une période difficile de location auprès d'un propriétaire privé, Céline a obtenu au printemps dernier un 48 m² dans la toute nouvelle résidence ACM l'Ancien Lavoisier en plein cœur du village. « Cette résidence de trois niveaux avec un parvis central arboré est vraiment très agréable à vivre. Je bénéficie d'un appartement tout neuf que je paye deux fois moins cher que mon précédent logement », constate cette enfant de Pignan qui reconnaît faire beaucoup d'envieux dans son entourage.

Faciliter vos démarches

70 % des habitants de l'Agglomération sont éligibles au logement social.



Le Rebayral à Saint Georges d'Orques en cours de construction.

L'accès aux logements sociaux s'inscrit dans un cadre réglementaire très précis. Les demandeurs doivent être de nationalité française ou être admis à séjourner régulièrement en France et disposer de ressources ne dépassant pas certains plafonds qui varient en fonction de la composition de la famille (voir tableau).

Pour disposer d'un logement social, la première démarche est de remplir et de déposer un dossier de demande (avec toutes les

pièces justificatives obligatoires) auprès d'un ou plusieurs bailleurs sociaux (voir liste). Ces dossiers sont à récupérer auprès de ces organismes ou à télécharger sur leurs sites internet. Les logements disponibles sont recensés chaque mois. Ils sont attribués aux demandeurs en fonction de la composition familiale et de l'urgence de la situation. La durée de validité de la demande est de un an à compter de son enregistrement par l'organisme.

QUI PEUT ACCÉDER À UN LOGEMENT SOCIAL ?

Catégories de ménage	Plafonds de ressources annuelles (euros)
1	16 052
2	21 435
3	25 778
4	31 119
5	36 608
6	41 256
Personne supplémentaire	+ 4 602

(Ces plafonds de ressources sont à comparer avec l'avis d'imposition établi en 2005.)

Source : Circulaire n° 2006-90 du 12 décembre 2006
www.logement.gouv.fr

Catégories de ménage

- 1 Une personne seule
- 2 Deux personnes sans personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages,
- 3 Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge, ou jeune ménage* sans personne à charge,
- 4 Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge,
- 5 Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge,
- 6 Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge

* Jeune ménage : couple marié sans personne à charge, dont la somme des âges est au plus égale à 55 ans.

CILEO, LE 1% LOGEMENT

Si vous êtes salariés d'une entreprise de plus de 20 salariés, vous pouvez profiter du 1% logement ou «Participation des Employeurs à l'Effort de Construction» qui vous permettra de bénéficier d'aides pour vous loger.

Renseignez-vous auprès de CILEO, l'organisme collecteur du 1% logement dans l'Agglomération.
Tél. : 04 67 06 85 00. www.cileo.fr

ACM, LE BAILLEUR SOCIAL DE L'AGGLOMÉRATION

50 000 habitants de l'Agglomération de Montpellier vivent dans un logement ACM, le plus important des bailleurs sociaux de la région. Depuis le 18 mars 2004, cet Office Public d'Aménagement et de Construction de Montpellier est rattaché à Montpellier Agglomération. Ses missions : gérer et entretenir un parc immobilier de 17 000 logements sociaux. Au total, 275 personnes sont au service des locataires et leurs fournissent un habitat de qualité où ils peuvent résider dans les meilleures conditions.

www.opac-montpellier.fr



Les Pigeonniers à Clapiers

LES PIÈCES JUSTIFICATIVES OBLIGATOIRES À JOINDRE À TOUT DOSSIER DE DEMANDE

- Photocopie du Livret de famille, de la Carte d'identité ou du Passeport en cours de validité.
- Photocopie des trois derniers bulletins de paye ou attestation ou justificatif montant Assedic ou montant Titre Retraite.
- En cas d'absence de ressources salariales ou de très faibles ressources, garantie écrite d'un tiers, accompagnée des trois derniers bulletins de paye.
- Photocopie du dernier avis d'imposition ou de non imposition ou attestation sur l'honneur.
- Photocopie des deux dernières quittances de loyer ou certificat d'hébergement.
- Photocopie du dernier avis de paiement des allocations familiales (PAL, AL, API, AAH, RMI...).
- Un relevé d'identité bancaire ou postal
- Photocopie de la dernière quittance EDF - GDF.
- Carte de séjour pour les étrangers.

LES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES

- **Pour les divorcés ou séparés :** photocopie du jugement de divorce ou de séparation.
- **En cas d'insalubrité :** certificat d'insalubrité irrémédiable.
- **En cas de handicap :** certificat ou copie de carte d'invalidité.
- **Si une autre personne autre que la famille doit occuper le logement :** fournir un certificat de présence (attestation mairie ou sur l'honneur).
- **En cas d'expulsion :** photocopie du jugement d'expulsion.

OÙ DÉPOSER UN DOSSIER DE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL ?

- **ACM** (Office Public d'Aménagement et de Construction de Montpellier)
407, av. du Professeur Antonelli
BP 75590
34 071 Montpellier Cedex 3
Tél. : 04 99 52 75 00.
www.opac-montpellier.fr
- **Hérault Habitat** (Office Public des HLM de l'Hérault)
100, rue de l'Oasis,
BP 7249
34 085 Montpellier Cedex 4
Tél. : 04 67 84 75 00
www.herault-habitat.com
- **FDI Habitat**
123 bis, avenue de Palavas
CS 10006
34078 Montpellier Cedex 3
Tél. : 04 67 69 66 60
www.fdi.fr/jeu_habitat.htm
- **Erilia SA HLM**
121, rue du Pont de Lavérune
34 070 Montpellier
Tél. : 04 67 10 47 50
- **Héraultaise (SHEMC)**
Parc Club du Millénaire
Bât. 10 - 1025
rue Henri Becquerel
CS 39057 - 34 965 Montpellier
Cedex 2
Tél. : 04 67 99 80 99
- **Le Nouveau Logis Méridional**
Les Marescals,
25, avenue de Maurin
34 961 Montpellier Cedex 2
Tél. : 04 99 74 21 50
www.nouveaulegismeridional-hlm.fr
- **S.A. Socadal**
Cité Saint Martin
3, rue des Catalpas
34 070 Montpellier
Tél. : 04 67 06 85 20
- **S.A. d'HLM Domicil**
Rés. Estanove - Bât C
2595, boulevard Paul Valéry
CS 80023 - 34077 Montpellier
Cedex 3
Tél. : 04 67 27 39 50.

TÉMOIGNAGE

**Mario
et Cécile**
76 et 73 ans
retraités



« Nous étions propriétaires d'une maison de village depuis des années à Pignan, mais suite à un problème familial, nous avons été contraints de la vendre aux enchères. On se retrouvait sans logement ! », raconte Mario, encore affecté par « ce mauvais coup du sort ». En avril 2006, ACM leur remettait les clés d'un appartement dans la résidence l'Ancien Lavoir à Pignan. « Nous sommes des privilégiés. Nous ne pensions pas avoir droit à un logement social », explique ce couple de retraités qui apprécie énormément ce logement « bien entretenu » doté d'une grande terrasse ensoleillée à deux pas des commerces. « Je ne veux plus déménager ! » prévient Cécile.

Des logements sociaux adaptés aux personnes handicapées

ACM, en partenariat avec le GIHP Languedoc-Roussillon (Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques), construit dans le quartier Occitanie à Montpellier les premiers logements sociaux adaptés aux personnes physiquement dépendantes. Surfaces et espacements des portes agrandis, équipement domotique pour l'ouverture des portes et volets, service d'aide et d'accompagnement à domicile sur place 24h/24h... Dans cette résidence de 35 logements, conçue par l'architecte Francis Maurin, 10 T2 et T3 offriront une véritable indépendance à des personnes en fauteuil désireuses de vivre à domicile. Livraison prévue début 2008.



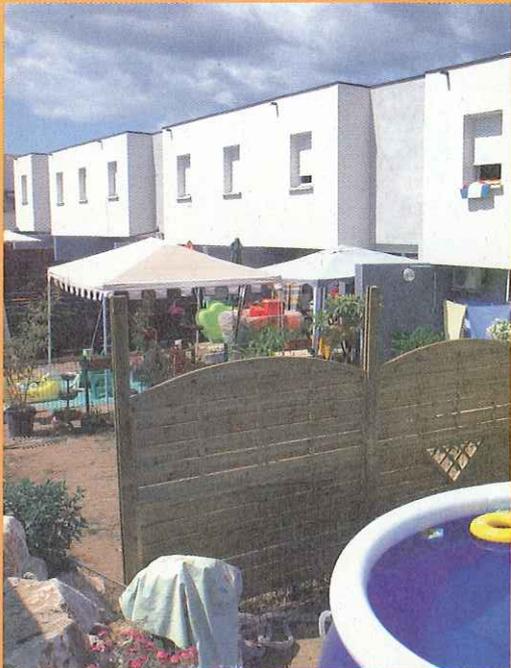
Photo - Cabinet Maurin

LOCATION ACCESSION

Devenir propriétaire de son logement social

La location accession est une réponse innovante à la demande croissante des familles de devenir propriétaire. Ces opérations qui se multiplient dans l'Agglomération, permettent aux ménages modestes, en particulier ceux ne disposant pas d'apport personnel, d'acquérir un logement. Le principe est simple : ils sont pendant quatre ans locataires de leur logement avant de contracter un prêt pour en devenir propriétaire. Cette phase locative leur permet de constituer leur épargne et donc de diminuer leur besoin d'endettement. S'ils sont

En septembre 2005, à Montpellier, des familles s'installaient dans les premières maisons à « 100 000 euros » réalisées en France. 19 pavillons baptisés « Le Casale » quartier Malbosc construits dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE). Gestion de l'énergie grâce à une production d'eau chaude solaire individuelle, gestion de l'eau avec des mitigeurs thermostatiques, ouverture en toiture pour un éclairage zénithal et une ventilation naturelle des logements... Le souci écologique et économique a primé dans la conception de ces logements sociaux. A quelques mètres, les Villas du soleil ont été inaugurées à l'automne dernier : 14 maisons à étage avec jardin au cœur de ce nouveau quartier en construction.



Le Casale à Malbosc

contraints de renoncer à leur projet d'accession, ils bénéficient d'une garantie de rachat et de relogement.

Qui peut postuler ?

Les personnes ne dépassant pas les plafonds Prêt Accession Sociale, soit plus de 60 % de la population. Exemple : pour un ménage avec deux enfants, le plafond de ressources est fixé à 24 959 euros annuels, nets imposables.

Quels sont les avantages ?

Pendant la phase locative l'accédant bénéficie de l'APL accession et d'un loyer plafonné (7,14 euros/m² de surface utile). Puis au moment de l'achat, il profite d'une TVA à 5,5 % ainsi que d'une exonération des droits de mutation et de la taxe foncière pendant 15 ans.

Quelles sont les obligations des accédants ?

Acquérir le logement dont il est locataire dans un délai de 4 ans et ne pas le revendre avant 10 ans.

Quelle est la procédure ?

Les candidats doivent déposer un dossier auprès d'ACM, comprenant une simulation de prêt, qui sera examiné par une commission.

TÉMOIGNAGE

Alain et Geneviève

49 et 46 ans, deux enfants, salariés



Arrivés de Montauban en 2001, Alain et Geneviève ont connu la galère avant de se voir remettre les clés de leur « Villa du soleil ». « Nous avons vécu deux ans en mobil'home à Pérols avant d'occuper un premier logement social au Val de Croze, puis d'avoir la chance d'obtenir cette maison à Malbosc », raconte ce couple qui sans garant ne réussissait pas à se loger à Montpellier. « Nous étions propriétaires à Montauban et nous avions envie de le devenir ici aussi. Ce système de location accession est une vraie aubaine. Dès que nous aurons un apport suffisant nous pourrions acheter la maison que nous louons ! » explique Alain ravi de son T5 avec jardin dans ce quartier « très agréable ». « Les écoles, les commerces, le tramway... Tout est à proximité. Malbosc va devenir un vrai village », se réjouit Geneviève.

Logement social étudiant : deux nouvelles résidences inaugurées



Le 26 janvier, deux nouvelles résidences ont été inaugurées dans les cités universitaires du Triolet et Vert Bois (photo) à Montpellier, soit 280 logements sociaux supplémentaires créés à proximité des facultés. Ces

opérations menées par le CROUS, opérateur public dans le domaine du logement, en partenariat avec ACM et Montpellier Agglomération, apportent une première réponse aux besoins des étudiants. «L'excel-

lence académique des enseignements et de la recherche ne suffiront pas, à eux seuls, à accroître le vivier de nos futurs étudiants. La priorité réside dans les réponses apportées aux étudiants pour qu'ils puissent se loger dans les conditions financières et de confort les plus acceptables», a souligné Christian Nique, recteur de l'Académie de Montpellier. «Ces résidences sont l'exemple même de ce que nous devons conduire en France en matière d'accueil des étudiants», a complété Jean-François

Cervel, directeur du CNOUS, Centre national des oeuvres universitaires et scolaires, qui a tenu à assister à cette inauguration pour saluer cette opération.

RÉSIDENCE VERT BOIS

Dans un site classé boisé, à proximité de la faculté de Lettres, la résidence Vert Bois compte 154 studios répartis sur deux entrées. Au rez-de-chaussée, un espace commun propice à la convivialité et au travail en petits groupes a été aménagé. Les studios sont pourvus d'une salle d'eau, d'une kitchenette, de téléphonie et d'un raccordement Intranet aux services du CROUS.

RÉSIDENCE TRIOLET

A proximité de la station de tramway « Universités des sciences et des lettres », les deux nouveaux bâtiments de la résidence Triolet ont permis la création de 127 studios supplémentaires. D'une surface de 18 à 21m², ils comprennent une salle de douche avec WC et une kitchenette dans la pièce principale.

LE CHIFFRE

27%

C'EST LE TAUX D'ÉTUDIANTS BOURSIERS DANS LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON, SUPÉRIEUR À LA MOYENNE NATIONALE QUI EST DE SEULEMENT 22 %.

TÉMOIGNAGE

Stéphanie

20 ans,
1^{ère} année
de géographie



« Je logeais dans 9m² à la cité universitaire de la Voie Domitienne. Aujourd'hui dans la nouvelle résidence Vert Bois je bénéficie du double de surface au milieu d'un très beau parc et à deux pas de la faculté Paul Valéry. Ce petit studio tout équipé me permet d'être autonome et de passer une année universitaire dans les meilleures conditions. »

TRANSFORMER DES LOGEMENTS VACANTS EN LOGEMENTS SOCIAUX

Vous êtes propriétaire d'un logement vacant nécessitant des travaux d'amélioration ? L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et Montpellier Agglomération peuvent vous accorder des aides financières exceptionnelles. Elles financent des travaux d'amélioration en matière de confort, de sécurité, de salubrité, d'isolation ou d'équipement dans les parties communes ou dans le logement. En contre partie, vous vous engagez, après les travaux, à louer ce logement pendant neuf ans à un loyer réglementé. Ces opérations permettent de remettre sur le marché locatif des logements anciens réhabilités à des loyers maîtrisés et de valoriser le bâti.

Renseignements auprès de la Direction de l'urbanisme et de l'habitat de Montpellier Agglomération.
Tél. : 04 67 13 69 62. www.anah.fr

POUR EN SAVOIR PLUS

Où s'informer sur le logement

ADIL de l'Hérault
(Agence Départementale
d'Information sur le Logement)
4 bis, rue Rondelet • 34 000 Montpellier
Tél. : 04 67 55 55 55

La Maison du Logement

6, rue Jacques Draparnaud • 34 000 Montpellier
Tél. : 04 67 58 76 99