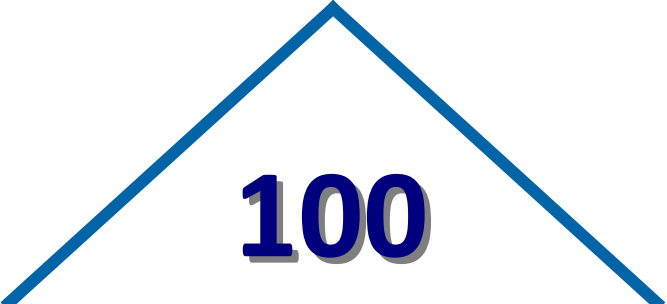


LIVRE BLANC



100

préconisations

***pour construire une ville durable en
soutenant l'immobilier neuf***

Septembre 2020

La FPI Occitanie Méditerranée remercie

l'ensemble des membres adhérents ,

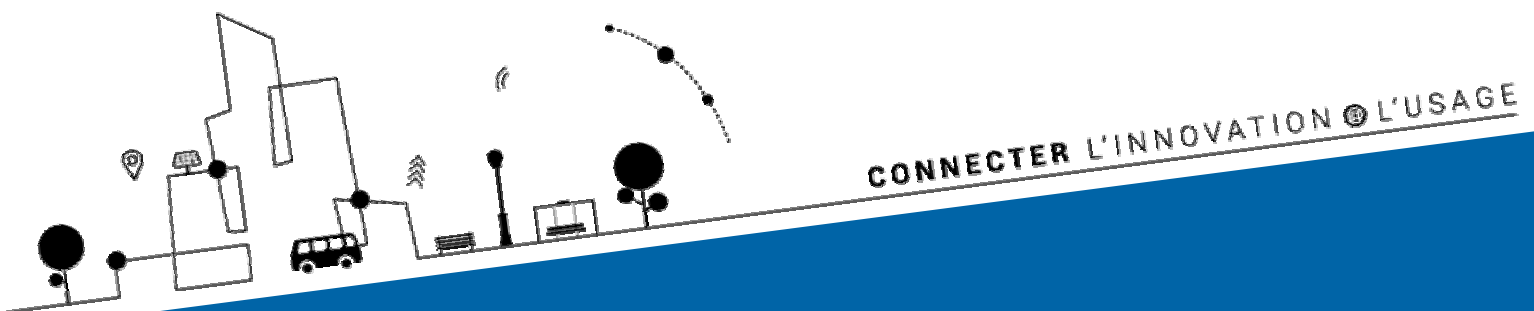
l'ensemble des membres correspondants

et tout particulièrement :

Adéquation, Arthur Loyd et Socotec

qui ont participé

à la rédaction de ce « Livre Blanc ».



SOMMAIRE

INTRODUCTION

Etat des lieux du marché de la Métropole de Montpellier et de son grand territoire

page 7

1 - La demande en logements et le pouvoir d'achat des ménages

page 8

2 - Les prévisions du Plan local de l'habitat (PLH) sur la Métropole de Montpellier

page 9

3 - Le marché de la promotion immobilière

page 9

CHAPITRE 1

Construire une ville durable au travers de règles claires

page 13

Définir un cadre dans le secteur diffus pour limiter l'augmentation des prix

page 14

1 - Définir des critères clairs d'éligibilité dans le secteur diffus

page 14

2 - Définition d'un cadre pour les opérateurs urbains

page 14

Définir un cadre dans le secteur aménagé pour limiter l'augmentation des prix et fluidifier les négociations foncières

page 17

CHAPITRE 2

Construire une ville durable en répondant à la demande de logements et à la transition écologique

page 19

1 - Où répondre à la demande en logements et bureaux dans une logique d'équilibre du territoire

page 20

Echelle n°1 : Agir en densifiant en hauteur la Ville-Centre et les pôles de renouvellement urbain

page 20

Echelle n°2 : Agir sur une répartition plus homogène de la production à l'échelle des communes de la Métropole

page 20

Echelle n°3 : Développer la production de logements sur un axe Nîmes-Sète avec une coopération entre la Métropole, les Agglomérations et les communes en présence des élus et des professionnels de la FPI OM

page 21

Echelle n°4 : Différents marchés : Béziers, Perpignan, Narbonne

page 21

2 - Répondre à la demande en logements dans une ville plus écologique

page 22

A : Produire du logement à prix adéquat

page 22

B : Produire et réhabiliter avec l'écologie comme facteur d'attractivité

page 22

C : Produire et réhabiliter en intégrant la notion d'usage

page 23

D : Produire et réhabiliter avec l'innovation comme facteur d'attractivité du territoire

page 23

CHAPITRE 3

Construire une ville durable en assurant un développement économique par la filière de l'immobilier d'enreprise

page 25

1 - État du marché des bureaux et activités sur la métropole de Montpellier et l'agglomération nîmoise

page 26

1 - 1 : Etat du marché tertiaire de Montpellier

page 26

1 - 2 : Etat du marché locaux d'activités/entrepôts de Montpellier

page 27

2 - Quels leviers faut-il mettre en place sur Montpellier et son grand territoire pour attirer des entreprises via le développement de programmes de bureaux et activités ?

page 27

2 - 1 : Des leviers pour le marché tertiaire

page 28

2 - 2 : Des leviers pour le marché locaux d'activités / entrepôts

page 28

3 - Comment doit-on construire des bureaux à l'heure du post-Covid ?

page 29

3 - 1 : Le siège social de demain

page 29

3 - 2 : A quoi ressembleront les bureaux de demain ? Une question récurrente...

page 29

3 - 3 : Les bâtiments tertiaires de demain

page 30

4 - Comment les bâtiments de bureaux et d'activités doivent-ils s'inscrire dans la transition écologique ?

page 31

4 - 1 : Le constat

page 31

4 - 2 : Les solutions

page 31

5 - Quelles sont les zones à potentiel qu'il faut développer à Montpellier, sa Métropole et son grand territoire ?

page 32

5 - 1 : Sur la partie tertiaire

page 33

5 - 2 : Sur la partie locaux d'activités / entrepôts

page 33

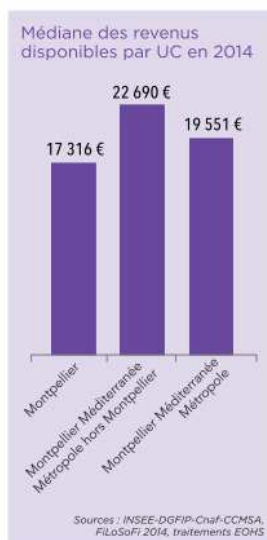
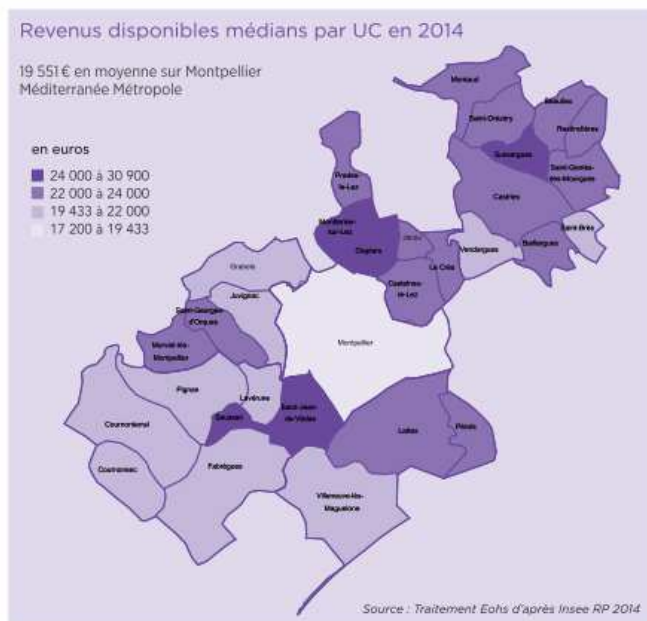
Introduction



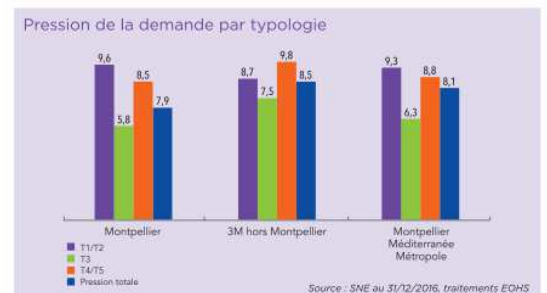
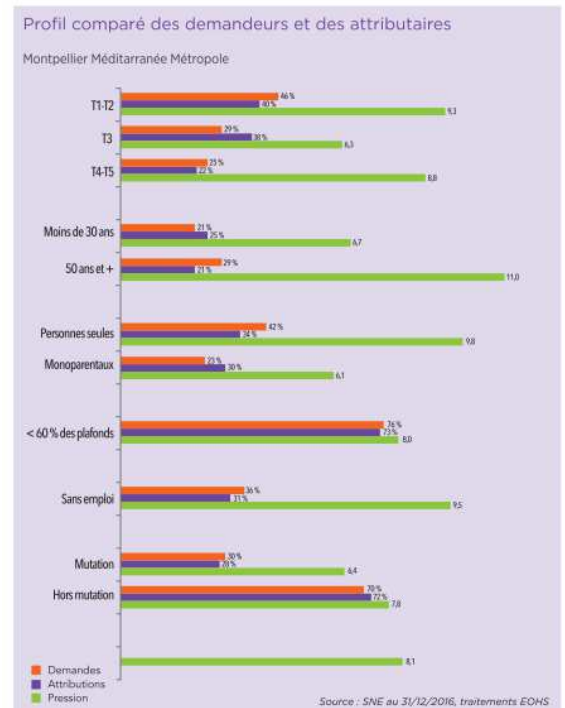
**État des lieux du marché
de la Métropole de Montpellier
et de son grand territoire**

1 - La demande en logements et le pouvoir d'achat des ménages sur la Métropole de Montpellier

- A l'horizon 2030, avec 545 000 habitants correspondant à un taux annuel lissé de 1,2% sur la période (source : INSEE), **l'estimation des besoins en logements à l'échelle des 31 communes de la Métropole est estimé entre 4 750 et 5 100 logements par an** (Source : PLUi – document du 19 juillet 2018).
- **Le revenu médian sur la Métropole de Montpellier est de 19 551€ / Unité de Consommation (UC) en 2014, contre 20 150€/UC au niveau national.**
Le revenu annuel médian est nettement plus faible à Montpellier (17 316€/an/UC contre 22 690€/an/UC sur les autres communes hors Montpellier).
- **Une population aux revenus plus faibles sur le Nord-Ouest de la ville centre et sur les QPV. Le Nord-Ouest de la ville,** (le quartier de la Mosson en particulier) rassemble la population la moins aisée, avec des revenus en dessous de 16 700€/UC en 2014 (Source : Insee).



- **En lien avec une certaine fragilité sociale, la demande locative sociale sur la Métropole de Montpellier est importante. Fin 2016, 23 212 demandes étaient enregistrées et 2 878 logements avaient été attribués sur la Métropole au cours de l'année.** La pression sur la Métropole de Montpellier est donc de 8,1 contre 7,4 sur le département et 4,1 au niveau national. Bien que 3/4 de la demande concerne la ville de Montpellier, la pression est légèrement plus élevée en dehors de la ville centre du fait d'une rotation plus faible. (Source : PLH 2019/2024 – Document adopté en Conseil de Métropole le 18 novembre 2019).
- **Avec 10 700 demandes, la pression locative sociale est la plus élevée pour les T1/T2. Elle l'est également pour les grands logements mais avec un volume nettement moins important (5 700 demandes).** Au regard de la pression, en dehors de Montpellier, la réponse aux demandes pour les grands logements est plus difficile à satisfaire. (Source : PLH 2019/2024 – Document adopté en Conseil de Métropole le 18 novembre 2019).



Si le développement d'une offre sociale est un enjeu majeur pour le territoire, la Métropole est également confrontée à la difficulté de répondre aux besoins en logements abordables pour les ménages aux revenus intermédiaires (compris entre 1 500€ et 3 500€ mensuels), pour qui les prix en accession libre sont trop élevés.

Le PLH précédent affichait des objectifs ambitieux concernant l'accession abordable qui devait représenter 20% de l'offre créée dont 12% en accession sociale et 8% en accession intermédiaire, soit un total de 1 000 logements par an. Malgré la dynamique du marché de promotion immobilière, seules 345 ventes annuelles en accession aidée (dont PSLA, opérations d'aménagement, TVA réduite) ont été réalisées entre 2013 et 2017, soit 34% de l'objectif.

2 - Les prévisions du Plan Local de l'Habitat (PLH) sur la Métropole de Montpellier

Le nouveau Programme Local de l'Habitat – PLH 2019-2024 - de la Métropole prévoit :

- La construction de 5 000 à 5 400 logements par an afin de répondre aux besoins générés par l'évolution démographique du territoire (+1,34 %/an) et au nécessaire renouvellement du parc de logements.
- 36% de logements en locatif social parmi la construction neuve dans certaines communes de la Métropole comme à Baillargues, Castelnau-le-Lez, Jacou, Juvignac, Lattes, Le Crès, Montpellier, Pérols et Saint-Jean -de-Védas. Toutes sont desservies par le réseau armature des transports en commun. Dans les autres communes, 30 à 33 % de logements locatifs sociaux seront mis en œuvre.
- 720 logements étudiants sur la période 2019-2024, soit 120 logements par an.
- 18 nouvelles structures collectives d'hébergement ou de logement d'insertion : résidences hôtelières à vocation sociale, pensions de famille, centre d'hébergement et de réinsertion sociale, centre d'accueil des demandeurs d'asile, structures d'hébergement pour personnes SDF, résidences sociales d'accueil généralistes...
- Un programme de réhabilitation des logements.

3 - Le marché de la promotion immobilière

Sur la Métropole de Montpellier, entre 2013 et le 1er semestre 2020, le prix moyen au m2 hors stationnement augmente de 576 € pour le logement libre et de 340 € pour le logement aidé.

Sur la même période et sur la seule ville de Montpellier, le prix moyen au m2 hors stationnement augmente de 593€ pour le logement libre et de 426€ pour le logement aidé.

Evolution du prix au m2 des logements (hors stationnement) depuis 2013

Montpellier Méditerranée Métropole

	Secteur libre	Secteur aidé
2013	3 623 €	2 492 €
2014	3 636 €	2 515 €
2015	3 785 €	2 532 €
2016	3 804 €	2 517 €
2017	3 869 €	2 566 €
2018	4 009 €	2 670 €
2019	4 142 €	2 702 €
1-2 T 2020	4 199 €	2 832 €

Ville de Montpellier

	Secteur libre	Secteur aidé
2013	3 795 €	2 457 €
2014	3 791 €	2 531 €
2015	4 019 €	2 499 €
2016	4 011 €	2 469 €
2017	4 029 €	2 607 €
2018	4 168 €	2 720 €
2019	4 290 €	2 722 €
1-2 T 2020	4 388 €	2 883 €

Évolution et répartition du volume de ventes de logements neufs libres et aidés sur la Métropole de Montpellier depuis 2013

Montpellier Méditerranée Métropole

	Nbre lgts aidés	Nbre lgts libres	Total
2013	334	1735	2069
2014	262	1928	2190
2015	334	2952	3286
2016	540	2971	3511
2017	456	3519	3975
2018	485	2610	3095
2019	384	2294	2678
1-2 T 2020	58	341	399
Projections 2020	300	1650	1950

Répartition des ventes nettes de logements neufs en ZAC et en diffus sur la Métropole de Montpellier depuis 2013

Montpellier Méditerranée Métropole

	Secteur diffus	Secteur aménagé
2013	44%	56%
2014	52%	48%
2015	54%	46%
2016	52%	48%
2017	54%	46%
2018	52%	48%
2019	60%	40%
1-2 T 2020	63%	37%
Projections 2020	64%	36%

Ville de Montpellier

	Nbre lgts aidés	Nbre lgts libres	Total
2013	178	918	1096
2014	177	1229	1406
2015	197	1616	1813
2016	236	1610	1846
2017	257	2049	2306
2018	297	1681	1978
2019	229	1256	1485
1-2 T 2020	49	185	234
Projections 2020	200	800	1000

Ville de Montpellier

	Secteur diffus	Secteur aménagé
2013	42%	58%
2014	53%	47%
2015	68%	40%
2016	56%	44%
2017	63%	37%
2018	58%	48%
2019	59%	41%
1-2 T 2020	65%	35%
Projections 2020	66%	34%

Source : Adequation

Source : Adequation

- L'activité au sein de la Métropole de Montpellier s'est effondrée au 1er semestre 2020 avec une chute de 53% des ventes nettes par rapport au 1er semestre 2019 (voir détails page suivante). Il s'agit d'une des plus fortes baisses enregistrées par rapport aux autres métropoles françaises (-40% à Lyon, -38% à Toulouse, -41% à Nantes etc.)
- Il est évident que la crise sanitaire et le confinement ont eu un impact sur la dynamique du marché mais n'ont fait cependant qu'amplifier un processus déjà engagé en 2019. Fin 2019, les difficultés chroniques à alimenter le marché et une pénurie de l'offre impactaient déjà l'activité. Le 1er trimestre 2020, confirmait déjà cette tendance.
- A noter enfin que la part prise par les ventes dans le secteur diffus augmente progressivement et sûrement depuis 2013. L'augmentation étant très marquée au 1er semestre 2020 avec près de 7 ventes sur 10, réalisées en secteur diffus.

Volume de ventes nettes aux 1er semestres 2019 et 2020

Si l'on compare le 1er semestre 2020 avec le 1er semestre 2019, on constate que :

Montpellier Méditerranée Métropole

	Nbre lgts aidés	Nbre lgts libres	Total
1-2 T 2019	249	1165	1414
1-2 T 2020	102	556	658

- Sur la Métropole de Montpellier, le nombre de logements aidés est en diminution de 59% (102 vs 249 logements) ;
- Sur la Métropole de Montpellier, le nombre de logements libres est en diminution de 52% (556 vs 1 165 logements) ;
- Sur la Ville de Montpellier, le nombre de logements aidés est en diminution de 51% (79 vs 160 logements) ;
- Sur la Ville de Montpellier, le nombre de logements libres est en diminution de 56% (300 vs 689 logements) ;

Montpellier

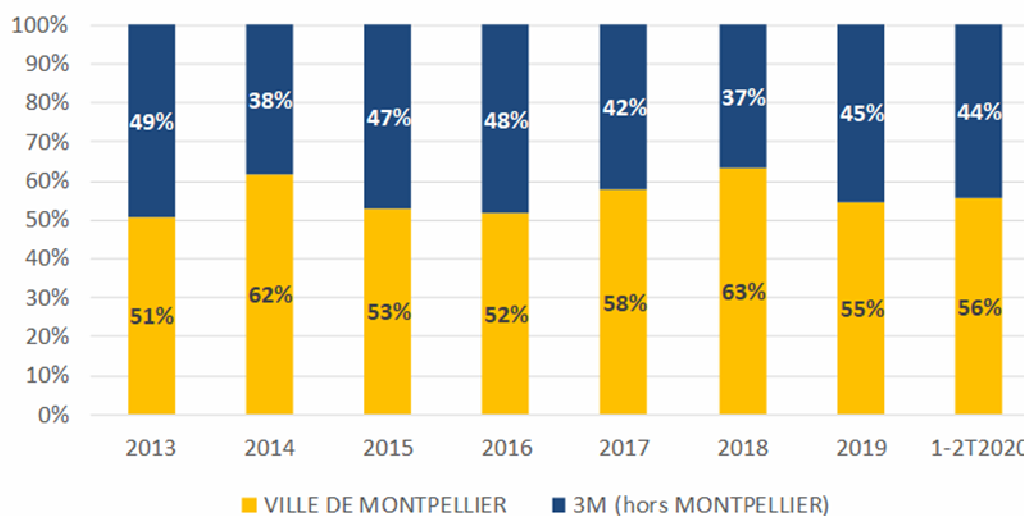
	Nbre lgts aidés	Nbre lgts libres	Total
1-2 T 2019	160	689	849
1-2 T 2020	79	300	379

Depuis 2013, la promotion immobilière concentre plus de la moitié de l'offre et des ventes de logements neufs sur la ville de Montpellier

Réservations en promotion (au détail)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1-2T2020	Total depuis 2013
VILLE DE MONTPELLIER	1 116	1409	1818	1853	2313	1979	1490	250	12228
% de la promotion immobilière sur 3M	51%	62%	53%	52%	58%	63%	55%	56%	56%
AUTRES COMMUNES DE 3M	1 079	866	1622	1735	1685	1140	1231	200	9558
% de la promotion immobilière sur 3M	49%	38%	47%	48%	42%	37%	45%	44%	44%

Source : Sitadel

Répartition de la production en promotion immobilière

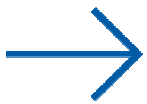


Source : Adequation

Au sein de la périphérie montpelliéraine, seules les communes de Castelnau-le-Lez (390 ventes/an en moyenne depuis 2013), Juvignac (160 ventes/an), Lattes (130/an) et St-Jean-de-Védas (210/an) enregistrent une « réelle » activité en promotion.

Ces 4 communes concentrent 70% de la production en moyenne depuis 2013 de la Métropole (hors ville de Montpellier).

Chapitre 1



**Construire une ville durable
au travers de règles claires
pour la conduite des
opérations immobilières**

DEFINIR UN CADRE DE TRAVAIL EN SECTEUR DIFFUS POUR LIMITER L'AUGMENTATION DES PRIX ET CONSTRUIRE UNE VILLE DURABLE

1

Définir des critères clairs d'éligibilité dans le secteur diffus identiques pour tous

Cartographier le développement urbain du secteur diffus avec des règles claires, identiques pour tous

La FPI OM préconise :

- 1 - que les **périmètres d'études** aient un **objet, un planning et des modes opératoires de prospection clairs** au cas par cas et connus de tous ;
- 2 - de connaître les **secteurs prioritaires à densification** ouverts, en cours et à venir ;
- 3 - de mettre en place **un suivi cartographié** à fréquence trimestrielle de toutes ces zones (périmètres d'études et secteurs ouverts) pour suivre leurs évolutions et le respect de leurs applications.

2

Définition d'un cadre pour les opérateurs urbains

♦ La densité

La disparition des COS depuis la loi ALUR nécessite le besoin d'une densité acceptée et assumée par la ville.

La FPI OM préconise :

- 4 - une participation à une cartographie de la ville par quartier et densité acceptée ;
- 5 - une création de COS cibles, **avec une volonté de densifier la ville sur la ville** ;
- 6 - une identification **des pôles de développement urbain** et les densités possibles à l'échelle de la Métropole.

UN MODE DE TRAVAIL COLLABORATIF

Des interactions dans la transparence

- Echanges avec les **secteurs public et privé au service de l'intérêt général.**

Des objectifs clairs pour soutenir la filière et l'équilibre du territoire

- **Limiter l'augmentation des prix du logement** en régulant l'action foncière et en retrouvant des règles claires dans la conduite des opérations.
- **Répondre à la demande en logements.**
- **Anticiper et participer à l'application du PLUi.**

Faire valoir notre expertise au service du territoire

- Faire évoluer l'image de la profession et démontrer son sens de l'innovation.
- Créer des **unités urbaines** qui profitent et **interagissent avec la ville.**
- Être un **catalyseur de la transition écologique.**
- Conserver le statut de la profession en tant que **démonstrateur urbain** au service de **l'attractivité du territoire.**

◆ Fiscalité

La fiscalité des PUP, qui permet d'accompagner le renouvellement de l'espace public, est connue trop tard. Elle perturbe parfois les négociations foncières et participe à la surenchère et à l'inertie des montages d'opérations (en tant que pièce de permis de construire).

La FPI OM préconise :

- **7** - d'obtenir **une cartographie complète des PUP** ;
- **8** - une création **d'une valeur cible** de PUP par zone à PUP, compatible avec la mutation des terrains . Ou, à défaut, un PUP calculé au ratio dès le stade de la négociation foncière.
- **9** - la mise en place **d'une signature rapide** pendant l'instruction des permis de construire.

◆ Pré-projet et montage d'opération

La FPI OM peut continuer à soutenir la démarche pré-projet dans la mesure où ce « process » est actualisé avec des règles claires et identiques pour tous. Le pré-projet ne doit pas être un pré-permis car il s'agit d'une démarche d'urbanisme concerté.

La FPI OM préconise :

- **10** - de **maintenir le pré-projet** dans un cadre précis de 2 mois.

Le pré-projet ne peut pas faire l'objet de la fourniture des plans de niveaux et des plans d'appartements ;

- **11**- de créer un atelier fil rouge avec la Ville de Montpellier sur **le respect de cette procédure par les opérateurs et les services** dans un but d'amélioration continue ;
- **12** - de **dématérialiser** les pré-projet et les permis de construire ;
- **13** - un atelier fil rouge pour le suivi du délai d'instruction des pré-projets et des délivrances de permis de construire sur Montpellier.

◆ Régulation du foncier

La FPI OM préconise :

- **14** - pour les élus, la création d'un « process » de contrôle **identique pour tous** afin de réguler **le prix du foncier** depuis la négociation des terrains jusqu'au montage d'opérations ;
- **15** - la création **d'une valeur cible des DIA** ;
- **16** - **qu'une valeur maximale de prix foncier fasse office de repère** dans les appels d'offre ;
- **17** - de rétablir une carte des prix conseillés du foncier ;
- **18** - que la ville reçoivent les propriétaires fonciers à la demande des promoteurs afin de leur expliquer le pourquoi d'un prix plafond pour le foncier ;
- **19** - de créer un fond afin de préempter un terrain si nécessaire avec obligation de lancer un appel d'offre auprès des promoteurs dans les 3 mois suivant la date de la préemption.

◆ Mixité sociale

La FPI OM préconise :

- **20** - que les règles de mixités sociales applicables **soient celles écrites dans le PLU** sauf indications précises au préalable dans un périmètre d'étude ou une OAP ou sauf concertation préalable de la FPI OM. Faute de quoi les négociations foncières entrent en surenchère ;
- **21** - **une concertation avec la FPI OM avant une anticipation des règles du PLUi/PLH dans l'application de la mixité sociale** ;
- **22** - que les prix d'acquisition des VEFA sociales soient alignés sur la réalité des coûts et que la vente à perte soit ainsi proscrite.

◆ Logement abordable

La FPI OM préconise :

- **23** - que le prix du logement abordable soit débattu et appliqué suivant **un calendrier clair avec la filière** ;
- **24** - Afin de fixer les différents prix, que soient pris en compte **les déciles de revenus des ménages, les caractéristiques des communes, des quartiers, la typologie et la surface des appartements incluant leurs pièces annexes** ;
- **25** - de débattre sur les **clauses anti-spéculatives** du logement abordable.

◆ Les règles d'urbanisme

La FPI OM préconise :

- **26**- de ne pas anticiper les règles du PLUi (**forme urbaine, reculs, hauteurs etc.**) dans les permis de construire **sans une concertation préalable et un cadre de travail clair, écrit et diffusé à la profession**.
- **27** - que les promoteurs et architectes puissent **présenter leur projet en GTU** afin d'éviter toute incompréhension.
- **28** - d'autoriser le dépassement de la hauteur maximum des acrotères et édicules ascenseur pour **favoriser l'utilisation de la toiture en « toiture habitée »**.

◆ Les recours

La FPI OM préconise :

- **34** - qu'il soit répondu au recours gracieux dans un délai de 15 jours maximum.

◆ Les règles de protection d'un patrimoine paysagé

La FPI OM préconise :

- **29** - **de** définir un mode de travail avec la commune : nature des essences à protéger, distance des constructions à respecter, compensation ;
- **30** - **de** définir ce qui doit être sanctuarisé et les compensations sur ce qui ne l'est pas.

◆ Créer des outils au service de territoires de projets en secteur diffus

Ces mesures opérationnelles ont pour but de donner un cadre aux opérateurs urbains et de développer une démarche de concertation avec les collectivités.

La FPI OM préconise :

- **31** - de favoriser, à l'initiative des membres de la FPI OM, au gré des dossiers dans le cas de plusieurs opérateurs sur des parcelles mitoyennes, la mise en place **des études urbaines partagées**, validées par les élus ;
- **32** - l'utilisation des OAP pour les **plus petites unités urbaines** ;
- **33**- la création des ZAC à participation dans des **grandes zones de territoires de projets en secteurs diffus**.

DEFINIR UN CADRE DE TRAVAIL EN SECTEUR AMENAGÉ POUR LIMITER L'AUGMENTATION DES PRIX ET FLUIDIFIER LES NEGOCIATIONS FONCIERES

◆ Dans les ZAC avec maîtrise foncière de la SERM/SA3M

La FPI OM préconise :

- **35** - une évolution des critères de sélection dans les consultations : **donner un prix foncier maximum, analyser et contrôler les prix de sortie des logements** ;
- **36** - la diffusion de la liste des consultations une à deux fois par an ;
- **37** - une augmentation des échanges dans la **délivrance des appels d'offres** : lauréats, compte-rendu des notations pour ceux qui n'ont pas été retenus ;
- **38** - un assouplissement des règles d'**agrément des bureaux** dans un contexte de marché actuellement difficile pour permettre aux opérateurs et brokers une meilleure agilité, une rapidité d'exécution des opérations, et pour **stimuler l'implantation des entreprises sur le territoire** ;
- **39** - le respect des **dénonciations des prospects bureaux** fournies par les promoteurs au stade « **appel d'offre** » ainsi que la révision des modalités du principe des agréments locatifs ;
- **40** - de limiter à un tour les appels d'offre (suppression esquisse).

◆ Dans les ZAC à participation

La FPI OM préconise :

- **41** - la mise en place d'un **planning des terrains ouverts à la mutation** dans ces ZAC ;
- **42** - la définition d'un « process » et des règles applicables claires, pour la **conduite des négociations foncières** dans ces ZAC ;
- **43** - la transmission **des fiches de lots à jour aux opérateurs**.

Chapitre 2



**Construire une ville durable
en répondant à la demande de logements
et à la transition écologique**

1 - OÙ REpondre A LA DEMANDE EN LOGEMENTS ET BUREAUX DANS UNE LOGIQUE D'EQUILIBRE DES TERRITOIRES

Agir sur la libération de droits à construire sur quatre grandes échelles pour répondre à la demande

La production actuelle est concentrée depuis 2013, pour 56% en moyenne sur la ville de Montpellier et 44% sur le reste de la Métropole de Montpellier.

Sur la Métropole de Montpellier, hors ville de Montpellier, les communes de Castelnau-le-Lez, Lattes, Juvignac et Saint-Jean-de-Védas, représentent à elles seules depuis 2013, 70% de la production totale.

Parallèlement les marchés dits secondaires que sont Sète, Lunel et Nîmes qui sont dynamiques lorsque l'offre est approvisionnée, peuvent avoir un potentiel de production de 1 200 à 1 500 lots. D'autre part, le prix de sortie sur ces communes est 1 000 €/m² moins cher que sur Montpellier.

Échelle n° 1

Densifier en hauteur la Ville-Centre et les pôles de renouvellement urbain

La FPI OM préconise :

- **44 - de renouveler sans attendre les quartiers d'activités de faible hauteur en zones mixtes bureaux/activité/logements** en leur donnant une thématique forte : Euro-médecine, la Restanque ;
- **45 - de mettre en place une forme nouvelle de densification autour de la ligne 5 de tram** sur des principes écologiques (mobilités et construction) ;
- **46 - un ciblage des zones d'habitat peu denses proches des équipements publics**, des grands axes urbains en ajoutant un à deux étages de plus (évolution actuelle 2U2 en 2U1) ;
- **47 - un accompagnement pour la mutation des quartiers ANRU de Montpellier en zones plus attractives** (mixité sociologique, logements abordables, commerces, bureaux en zone franche) ;
- **48 - un accompagnement pour la réhabilitation du centre ville et autres secteurs pour développer des opérations de réhabilitation ou des opérations mixtes neuves/réhabilitation.** Pour cela, des modèles d'opérations, fruit d'une concertation public/privé, doivent être mis en place pour faciliter ces opérations souvent juridiquement complexes ;
- **49 - de renouer avec « les folies » et de leur donner un caractère écologique plutôt qu'architectural** sur des zones de densification en hauteur.

Échelle n°2

Agir sur une répartition plus homogène de la production à l'échelle des communes de la Métropole

- ◆ Travailler sur les communes où la construction de logements neufs est plus faible.

La FPI OM préconise :

- **50 - d'identifier les polarités urbaines possibles** sur les communes de la Métropole à court et moyen termes (contournement ouest, Nord de Montpellier, Cournonterral...)

- ◆ Identification des zones de renouvellement urbain en périphérie immédiate de la Métropole au nord de Montpellier.

La FPI OM préconise :

- **51- la mise en place avec les collectivités concernées des formes urbaines qui respectent l'identité des communes** et qui soient compatibles avec la demande dans un calendrier convenu pour la 1ère couronne et la 2ème couronne.

Échelle n°3

Développer la production de logements dans un axe Nîmes-Sète avec une coopération entre la Métropole, les Agglomérations, les communes en présence des élus et des professionnels de la FPI OM.

La FPI OM préconise :

- **52 - d'identifier des polarités urbaines** prochaines à proximité des gares, des pôles d'échanges multimodaux, ou en renouvellement urbain pour développer de l'habitat et des bureaux ;
- **53 - de renforcer le développement de foncier économique** proche des grands axes routiers vers la mer mais aussi au nord (Gallargues, A75, Lunel) ;
- **54 - de renforcer le partenariat initié avec l'EPF Occitanie** sur des secteurs plus ciblés et de taille plus importante ;
- **54 - de créer un évènement annuel les « Assises du Territoire »** pour rapprocher élus et professionnels.

Échelle n°4

Différents marchés : Béziers, Perpignan, Narbonne

La FPI OM préconise :

- **56 - de soutenir la mise d'un quota de Pinel B2** sur ces territoires et de développer une offre de logements abordables.

2 - REpondre A LA DEMANDE EN LOGEMENTS DANS UNE VILLE PLUS ECOLOGIQUE

A - Produire du logement à prix adéquat

- Systématiser le dialogue public/privé concerté pour s'assurer que les décisions prises par les élus permettent de conserver des modèles économiques pérennes dans la production de logements.
- Appliquer des règles claires pour la conduite des opérations.

La FPI OM préconise de renégocier l'application de la servitude de mixité sociale suivant la sociologie des quartiers dans le but d'éviter les surenchères de prix de sortie par la péréquation.

- **57 - Cartographier la servitude de mixité sociale suivant les quartiers.** Augmenter le pourcentage de logements abordables dans les quartiers où il y a assez de logements sociaux et diminuer la part de logements sociaux.
- **58 - Revoir le modèle économique du logement social en péréquation :** la différence entre le prix de revient avec le libre se creuse et le prix de la VEFA sociale nécessite une revalorisation (cf étude FPI 2020 déjà proposée).
- **59 - Assouplir la libération de foncier en QPV** et ne pas appliquer de logement social dans ces zones.

La FPI OM préconise de débattre du prix et de la production du logement abordable.

- **60 - Définir un prix de logement abordable** suivant le besoin actuel par déciles de revenus et par quartiers.
- **61 - Définir des moyens de contrôles clairs dans l'attribution.**
- **62 - Développer des pôles de production pour assurer la production de 1 000 logements abordables par an** en assouplissant les règles constructives, la péréquation, la fiscalité.



Pour chacune de ces échelles, la FPI OM propose un atelier de travail avec :

- la Ville de Montpellier,
- la Métropole,
- et l'ensemble des communes du territoire.

B - Produire et réhabiliter avec l'écologie comme facteur d'attractivité

Créer une valeur verte

La FPI OM préconise de :

- **63** - créer un atelier Ville-FPI OM sur l'ensemble des chapitres règlementaires du PLUi afin de travailler sur **l'intégration de l'écologie et des nouveaux usages dans la production immobilière** ;

Cet atelier doit permettre de favoriser **la construction bas carbone** avec des modèles économiques pérennes pour les utilisateurs et éviter ainsi l'augmentation du prix du logement (nouveaux matériaux, nouveaux procédés de chantiers) ;

- **64** - **d'intégrer dans le PLU, dès que cela est possible, une densité de construction supplémentaire avec une contrepartie écologique pour l'opérateur** (engagement au permis de construire) : labels, végétalisation, matériaux, recyclage... ;
- **65** - **de favoriser la réalisation d'un étage supplémentaire dans les zones d'îlots de chaleur urbains** pour libérer les sols ;
- **66** - **de favoriser la végétalisation en façade et la biodiversité** mais valider au préalable un modèle n'augmentant pas les charges de copropriété (îlots de fraîcheur) ;
- **67** - **d'intégrer un paysagiste écologue** référent Métropole pour définir des modèles pérennes de végétalisation ;
- **68** - **d'étudier les contraintes techniques et le coût d'intégration de la végétation et biodiversité en façade** ;
- **69** - **d'utiliser des toits terrasses** pour l'agriculture urbaine (jardins potagers, terrasses cultivées, serres, ruches ...).

La FPI OM préconise :

- **71** - de définir un modèle de gestion des eaux usées en partenariat avec un bureau d'étude environnemental afin d'irriguer les façades et jardins des copropriétés ;
- **72** - de conserver le patrimoine végétal, le transplanter ou replanter via des règles claires et partagées par tous ;



73 - de planter des arbres dans la ville, sur l'espace public, via l'association « Canopée » que la FPI OM a créée à cet effet ;

- **74** - d'étudier l'Intégration des labels écologiques compatibles avec nos modèles économiques (étage supplémentaire, adaptation des formes urbaines) ;
- **75** - de travailler sur des choix de labels dans les domaines suivants :
 - ◇ les certifications environnementales des bâtiments,
 - ◇ les certifications environnementales centrées sur l'utilisateur,
 - ◇ les certifications environnementales ayant un impact positif sur la nature et la biodiversité.

C - Produire et réhabiliter en intégrant la notion d'usage

Créer des unités urbaines qui interagissent avec la ville.

La FPI OM préconise :

- **76 - d'adapter les règles de parking en intégrant les usages de la mobilité**
 - ◇ Créer des **pôles de mobilité douce** au sein des résidences interagissant avec les pistes cyclables (privées ou publiques en rétrocession) avec une contrepartie de densité.
 - ◇ Créer une **règle de parking « résidences gérées »** adaptée aux usages des résidences étudiantes et seniors : 1 place pour 6 logements. En contrepartie, renforcer la règle sur les locaux vélos et les transformer en locaux de mobilités douces multimodaux (trottinettes, vélos, vélos électriques, entretien...)
 - ◇ Créer une **règle de parking faisant intervenir le foisonnement** dans les opérations mixtes : bureaux/logements/commerces. Limiter les parkings foisonnés aux grands parkings et limiter le nombre de places.
- **77 - d'étudier la création de parkings SILOS mutables dans les pôles d'entrée métropolitains ou dans les PEM**
 - ◇ Créer des parkings silos mutables à faibles loyers en entrée de ville pour l'usage de la seconde voiture.
 - ◇ En contrepartie réduire la règle de parking de **2 places par logement en 1 place par logement pour « décarboner » les résidences.**
- **78 - d'étudier la création de pôles de logistique urbaine au sein des parking silos.**
 - ◇ Intégrer des services de proximité au sein des parkings silos.
 - ◇ Intégrer la réception de colis du e-commerce pour éviter le dernier kilomètre et fluidifier la circulation
 - ◇ Intégrer des pôles commerciaux dans les silos.

- **79 - de créer une règle de hauteur spécifique à l'usage des toits : les GREEN ROOFTOP**

- ◇ Créer des GREEN ROOFTOP : espaces de partage et de bien-être plantés sur les toits.
- ◇ Créer les conditions d'une constructibilité en toiture permettant de mettre en place des locaux d'usage d'entretien et d'animation (150m2 environ).

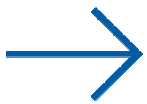
D - Produire et réhabiliter avec l'innovation comme facteur d'attractivité du territoire

Maintenir Montpellier et son territoire dans son statut de démonstrateur urbain avec un focus sur la ville durable.

La FPI OM préconise :

- **80 - de rétablir « les folies »** autour de la thématique de l'usage et de la transition écologique ;
- **81 - de bâtir des démonstrateurs urbains** (grands projets en déclouisonnement du PLU) sur des terrains diffus que la collectivité jugera opportuns.

Chapitre 3



**Construire une ville durable
en assurant un développement
économique
par la filière de l'immobilier d'entreprise**

1 - État du marché des bureaux et activités sur la métropole de Montpellier et l'agglomération nîmoise.

Des utilisateurs très hétérogènes avec des besoins totalement différents

- ◆ Le marché comptabilise entre 250 et 300 transactions tertiaires/an.
- ◆ 75% des transactions sont inférieures à 300 m2.
- ◆ Les activités principales du marché sont les services aux entreprises et aux particuliers (tertiaire supérieur), et l'éducation/santé/social.
- ◆ Une moyenne de 15 transactions/an supérieures à 1 000 m2 – ces transactions représentent plus de 50% du volume placé.
- ◆ La moyenne de la consommation tertiaire sur les 3 dernières années : 57% par les entreprises nationales/internationales et 43% par les entreprises locales/régionales.
- ◆ Des grands comptes à la recherche de grands plateaux, de fonctionnalité et d'optimisation financière.
- ◆ Des start-ups (futurs grands comptes de notre territoire) à la recherche de souplesse et d'un environnement propice à la création.
- ◆ Des professions libérales et entreprises locales à la recherche d'accession à la propriété.
- ◆ Offre foncière pour les locaux d'activité inadaptée et très restreinte.

1-1 - État du marché tertiaire de Montpellier

Un marché structuré et en mouvement

- La très grande majorité des nouvelles offres tertiaires est réalisée sur du foncier géré par la SERM/SA3M, soucieuse d'un équilibre entre l'offre et la demande. Néanmoins, **un manque d'offre de tertiaire neuf** est réel depuis 2019 ce qui entraîne un marché sous-offreur. Cette situation va se poursuivre jusqu'en 2022.
- L'industrie tertiaire permet la mise en chantier de 40 à 50 000 m2 annuellement (comptes propres inclus). Le besoin d'offre neuve disponible (promotions avec lancement en blanc) est de 25 000 m2 annuels à minima.
- **Marché à tendance locative** (plus de 75% du volume placé) attirant depuis de nombreuses années de grands investisseurs institutionnels (arrivée de nouveaux investisseurs depuis quelques années). La demande en acquisition bureaux neufs se situe entre **5 et 10 000 m2/an maximum**.
- **Marché tendant vers de la mixité urbaine** sous l'impulsion de la collectivité : Port Marianne/Eurêka extension/ Nouveau St Roch/Hippocrate...
- **Des volumes placés à la hausse** : plus de 100 000 m2 placés en 2018 et 2019 (Montpellier dans le top 8 des métropoles régionales).
- **Un parc tertiaire très (trop) concentré autour de la sortie 29 de l'A709 Montpellier Est**. Ce secteur forme un triangle : Millénaire/Eurêka – Port Marianne – Aéroport avec au centre de cette zone, Odysseum et le futur quartier LGV. Cette concentration accueille la majorité des nouveaux immeubles depuis de nombreuses années et provoque un engorgement de certaines zones comme le Parc du Millénaire/Eurêka, mal desservies en transports en commun (urgence d'équiper le parc du Millénaire d'un nouveau mode de transports en commun et idéalement d'une nouvelle liaison depuis l'autoroute).

1 - 2 - État du marché locaux d'activités/entrepôts de Montpellier

Un marché en grande souffrance...

- ◇ Trop peu d'historique industriel.
- ◇ Trop peu de zones d'activités.
- ◇ Pertes de zones sans compensation (ex: La Restanque).
- ◇ Des zones d'activités vieillissantes et des bâtiments obsolètes.
- ◇ Manque d'offre dans tous les segments de bâtiments : marché structurellement sous-offreur.
- ◇ Des valeurs locatives très élevées – très peu d'offre à l'acquisition.
- ◇ Pas de parcs d'activités modernes et mutualisés.
- ◇ Pas de foncier pour réaliser du développement en promotion . Plus de foncier pour les comptes propres.

... Malgré un réel potentiel

- ◇ Demande très soutenue et insatisfaite en majorité.
- ◇ Attractivité du marché pour des entreprises nationales voulant se développer notamment en logistique urbaine (prestataires logistiques du dernier km).
- ◇ Des filières dynamiques et créatrices d'emplois (BTP, énergies renouvelables, santé...).
- ◇ Une vraie place à prendre dans le secteur de la soft-industrie, très complémentaire des activités tertiaires de pointe.
- ◇ Un potentiel capital-humain et main d'œuvre disponible parmi les meilleurs de France.

Conséquences :

- Un marché pénalisé et inférieur de moitié à la réelle potentialité de Montpellier.
- Un impact majeur dans le déséquilibre de l'emploi au détriment de la main d'œuvre la moins diplômée.

2 - Quels leviers faut-il mettre en place sur Montpellier et son grand territoire pour attirer des entreprises via le développement de programmes de bureaux et activités ?

Préalables indépendants de la production immobilière :

- **Poursuivre et intensifier la politique d'incubation d'entreprises.** L'incubateur de Montpellier est très performant et mondialement reconnu. C'est notre potentiel d'attractivité des grands groupes internationaux qui rachètent des pépites et qui s'installent durablement sur le territoire (ex : Schlumberger et Techsia, Exaprint et Pure Impression, Zimmer et Medtech,...) et notre potentiel de créations de nombreux emplois stratégiques.
- **Poursuivre et intensifier le développement de l'offre universitaire sur Montpellier** en attirant de nouveaux groupes préparant aux métiers de demain (exp : YNOV sur Cambacères avec l'Ecole Supérieure du Numérique). Une école spécialisée dans les énergies renouvelables serait par exemple un très bon atout. La présence de talents sur site est un élément incontournable dans la décision d'implantation d'une grande entreprise.
- **Créer une cellule économique qui pourrait orienter les demandes sur l'ensemble du territoire** dans un axe Sète/Nîmes.

2 - 1 - Des leviers pour le marché tertiaire

La FPI OM préconise :

- **82 - des zones accessibles** : l'accessibilité est le critère n°1 du choix des entreprises et du confort des salariés ;
- **83 - des zones à proximité des grands axes de déplacements** : autoroutes, gares et aéroport ;
- **84 - des zones mixtes avec du logement, des services et commerces** pour optimiser le bien-être au travail ;
- **85 - des bureaux à proximité immédiate de nouveaux centres d'enseignement supérieur** pour faciliter les passerelles entreprises/écoles ;
- **86 - de respecter l'équilibre du marché** en permettant une production à la hauteur des besoins ;
- **87 - de poursuivre les grands projets urbains structurants** (Port Marianne, Nouveau Saint-Roch, Cambacerès...) avec de la mixité commerces, services, logements et enseignement ;
- **88 - de garantir un niveau d'offre suffisant avec des opérations moins complexes** (1 parcelle = 1 bâtiment tertiaire) offrant plus de souplesse et permettant une diversité de l'offre (petites surfaces, offres à l'acquisition) : minimum de 3 bâtiments/an de 4/5 000 m2 chacun ;
- **89 - une proposition de programmation promotion tertiaire** : 10 000 à 15 000 m2 en moyenne/an (exp de programmation : une opération de 30 000 m2 en livraison tous les 3 ans) sur des opérations de grande envergure (opération structurante) et 15 000 m2 en moyenne/an sur des opérations plus simples (3/4 bâtiments par an) ;
- **90 - de compléter avec quelques offres diffuses de petites tailles** (1 000/2 000 m2) sur des secteurs plus secondaires (Baillargues, nord de Montpellier...)

2 - 2 - Des leviers pour le marché locaux d'activités/entrepôts

La FPI OM préconise :

- **91 - de débloquent du nouveau foncier à proximité des sorties d'autoroute** ;
- **92 - de travailler avec les collectivités voisines de la région**, pour permettre l'accueil de prestataires logistiques et de messageries, maillon indispensable pour accompagner le e-commerce et les nouvelles habitudes de consommation ;
- **93 - de créer idéalement 2 à 3 zones dédiées Soft-Industrie/Green-Industrie** sur le territoire de la Métropole (à l'image de PIOM à Fréjorgues Est) en prévoyant de grandes parcelles pouvant accueillir des programmes d'envergure ;
- **94 - de privilégier la création de parcs d'activités avec services mutualisés** (aires de manœuvre, équipements communs,...) offrant une diversité de tailles de bâtiments ;
- **95 - de privilégier les bâtiments modulables et divisibles** ;
- **96 - d'apporter de la mixité** : les bâtiments d'activités sont tout à fait complémentaires avec le commerce et le tertiaire si la gestion des flux est différenciée. De même avec le logement, nous pouvons imaginer un bâtiment avec en rez-de-chaussée des activités dites « soft », Fab'city, du tertiaire sur les deux étages suivants. Les logements venant sur les étages supérieurs, ce qui correspond à la demande (nuisances sonores, « respirabilité » et vue dégagée).

3 - Comment doit-on construire des bureaux, à l'heure du post-Covid ?

3 -1 - Le siège social de demain

Force est de constater que la crise sanitaire va nécessairement accélérer la diffusion de nouveaux usages au sein des immeubles.

Le référentiel *Dynamic Working System* identifie aujourd'hui 3 typologies de zones au sein du siège social de demain : la *Life zone*, la *Share zone* et la *Core zone*.

- ◇ Dans la première, **la Life zone**, située au rez-de-chaussée, une diversité de services et d'animations sera accessible, à la fois aux collaborateurs de l'entreprise et aux visiteurs, comprenant des espaces de café-coworking, de restauration rapide et des offres retail (livraison des colis privés, pop-up stores, expositions...).
- ◇ **La Share zone** occupera les étages intermédiaires et se composera d'espaces semi ouverts destinés aux collaborateurs, notamment de passage, ainsi qu'aux entreprises de l'écosystème du locataire.
- ◇ Quant à **la Core zone**, elle regroupera des lieux de travail privatifs et confidentiels destinés aux collaborateurs.

3 - 2 - A quoi ressembleront les bureaux de demain ? Une question récurrente...

Cette question a pris une résonance toute particulière pendant le confinement, notamment du fait de la généralisation du télétravail ayant fait émerger un sentiment contrasté chez les travailleurs.

Aujourd'hui, les études réalisées montrent que 76% des français ont regretté leurs espaces de travail classiques, même si 62% ont exprimé le souhait de continuer à travailler à distance.

Une étude menée par les cabinets spécialisés CCL et Savills montre cependant que la moitié des moins de 34 ans et 60% des plus de 35 ans ne souhaitent pas abandonner leurs bureaux fixes.

L'avenir du bureau de demain n'est donc pas mis à mal, mais il est à repenser.

« Nous avons tous besoin de notre maison, d'un havre de paix et d'une partie du bureau qui nous appartient »

Le bureau est appelé à devenir le lieu social de l'entreprise. Les collaborateurs y viendront pour rencontrer leurs collègues, travailler sur des projets collectifs, cultiver leur appartenance à l'entreprise... Mais le siège de l'entreprise n'a plus vocation à demeurer le lieu de production principal, ce qui est une idée largement répandue chez les analystes du secteur.

Les entreprises seront appelées à passer d'un pilotage des coûts immobiliers au mètre carré à un pilotage par collaborateur.

L'aménagement des bureaux et des locaux tertiaires va continuer à évoluer, notamment dans les locaux tertiaires où la tendance *« si vous voulez savoir à quoi ressemblera le bureau de demain, réfléchissez à ce que vous avez dans votre salon »* se matérialisera par l'aménagement d'une vaste salle commune avec un bar pour échanger assis sur un tabouret, des canapés pour travailler sur son ordinateur portable, des tables de salle à manger.... Des pièces dédiées pour réaliser des visio-conférences, des réunions avec des clients ou passer un coup de téléphone seront aménagées autour de cette pièce principale.

Une étude réalisée par Greenworking auprès de 15 entreprises permet de dégager 7 tendances majeures quant aux lieux de travail de demain :

Le Flex Office 2.0 : combinaison de deux notions – des espaces collaboratifs en plus grand nombre et de types plus variés, et le partage des positions de travail, tirant ainsi les conclusions de l'échec des open spaces dont l'objectif était de faire coexister dans un même espace des activités individuelles : le Flex Office va au-delà d'une simple dépersonnification des bureaux et vise à offrir au salarié la liberté de choisir son poste de travail quotidiennement ;

Activity-based working : puisque le poste de travail ne peut pas s'adapter au sens ergonomique du terme en permanence à la diversité des tâches de chacun des collaborateurs, c'est la mobilité et le Flex Office qui permettront à l'occupant d'utiliser l'espace qui lui convient selon les tâches à réaliser ;

Office sweet office : le bureau entre désormais lui aussi dans l'aire du blurring et gomme progressivement les ruptures entre l'environnement personnel et professionnel - la décoration, les ambiances envahissent les bureaux d'entreprise pour recréer une ambiance plus humaine, plus intuitive, plus impliquante.

Slow Workplace : le bruit et l'intimité sonore sont devenus les deux préoccupations premières des futurs usages d'un espace de travail ;

L'entreprise sans murs : l'unité de lieu, de temps et d'action qui prévalait jusqu'à présent en matière de travail est désormais définitivement rompue ;

Sérendipité : des bureaux comme des villes – les bénéfices irremplaçables de la présence se réduisent chaque année avec l'apparition des nouvelles technologies, mais aujourd'hui ces bénéfices sont encore plus présents et nécessaires. La transmission des émotions est un frein majeur au « tout virtuel ». Au global, il n'y a aucune limite à la virtualisation de l'entreprise, mais la collaboration intense, le sentiment d'identification et d'appartenance, la sérendipité sont des avantages compétitifs incontournables que seul permet l'espace physique. Le bureau doit demeurer un creuset, un lien de rencontres, de hasard, de relationnel, d'informel, d'échanges, incubateur de liens sociaux et permettre de créer des connexions, des associations d'idées ou de compétences inédites, voir atypiques. Pour cela, les bureaux pourront s'inspirer des villes, véritables kaléidoscopes culturels.

Directions immobilières : a new (workplace) deal : exit la conception des espaces de travail qui est vécue comme un travail très descendant et théorique de l'architecte, bienvenue à la conception participative.

3 – 3 - Les bâtiments tertiaire de demain

Les bâtiments tertiaires seront demain les lieux à venir de la flexibilité, conçus comme des espaces personnalisables et convertibles qui s'ajustent selon les usages.

Des outils numériques permettent d'ailleurs dès aujourd'hui de réserver des salles, de donner accès aux espaces de travail libres ou occupés pour une autogestion flexible, permettant ainsi une diversité des activités et des usages à toutes les échelles.

Du bâtiment au quartier en passant par la rue, tout doit s'imbriquer.

Le bâtiment de demain tendra vers la ville productive, avec un retour de l'artisanat et des fabriques, dans une approche citoyenne et numérique. Véritable Fab'city, l'émergence du travail manuel pourrait bien rendre nos villes plus autonomes et durables, avec le développement de savoir-faire essentiel pour faire du local une échelle de production toujours forte et tangible.

La nature en ville pourrait aussi venir bouleverser ces quartiers souvent associés à des espaces très minéralisés. L'intégration de la nature comme cadre de travail changera progressivement l'image du « quartier tertiaire ».

Actuellement, nous assistons sur les bâtiments tertiaires ou d'activités, à une demande croissante en termes d'espaces extérieurs connectés. Comme des terrasses ou toit terrasses à circulation douce utilisables par tous les occupants, ou encore des patios végétalisés, des locaux vélos, lesquels ne se situent plus en sous-sol des bâtiments mais deviennent des locaux « nobles », désormais visibles et situés à des emplacements privilégiés.

Désormais, il nous appartient de prévoir ces espaces comme partie intégrante de nos constructions à venir.

4 - Comment les bâtiments de bureaux et d'activités doivent-ils s'inscrire dans la transition écologique ?

4 -1 - Le constat

36 000 entreprises, 1,5 million d'actifs, 170 milliards d'euros de chiffres d'affaires : le BTP pèse lourd dans l'économie française.

Aujourd'hui le secteur du BTP déploie des efforts considérables face aux enjeux environnementaux afin de répondre aux défis d'aujourd'hui et de demain.

Le secteur du bâtiment est aujourd'hui au cœur de la transition énergétique. Deux chiffres nous permettent facilement d'identifier cela : en France, les parcs résidentiel et tertiaire représentent 24% des émissions de CO₂, et consomment 44% de l'énergie utilisée. C'est partant de ce postulat que la loi sur la transition énergétique a fixé au secteur des objectifs ambitieux d'ici 2030 :

- ◇ Réduire les consommations d'énergie de 20% par rapport à 2012 ;
- ◇ Diminuer les émissions de gaz à effet de serre de 40% par rapport à 1990 ;
- ◇ Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation ;

C'est donc autour de ces enjeux que doit se dessiner la construction de demain.

4 -2 - Les solutions

◇ La Modélisation

La Modélisation, et notamment la BIM (Building Information Modeling) permet aujourd'hui d'élaborer une maquette numérique 3D pourvue de données intelligentes et structurées, et de faire travailler les différents acteurs en mode collaboratif, en étant plus vaste qu'un simple plan 3D. C'est une méthode collaborative qui agrège une variété de données. Cela permet un travail collaboratif amenant à une conception optimisée, permettant de gagner en rentabilité, en terme de délais et malfaçons sur les chantiers.

En parallèle, la BIM engendre une autre évolution : l'industrialisation des processus, avec de plus en plus de pré assemblage des parties des bâtiments grâce à l'impression 3D.

◇ L'Eco-conception

Ce nouveau mode de conception et de construction est essentiellement centré sur la préfabrication en atelier : concevoir, préparer, fabriquer des éléments. L'Eco-conception permet d'être ainsi plus flexible et plus réactif, tout en maîtrisant les coûts (gains de productivité de 30%), d'avoir moins de déchets et de nuisances urbaines. En outre, la préfabrication permet l'utilisation de matériaux plus diversifiés, la « recyclabilité » et la réutilisation, et ainsi la limitation de l'empreinte carbone.

◇ Les bâtiments connectés

Les Bâtiments du futur seront nécessairement connectés – écologie et connectivité ne sont pas incompatibles bien au contraire. En effet, les bâtiments équipés de High-Tech permettent entre autres, de contrôler à distance la température ambiante, l'éclairage, l'arrosage du jardin, etc. et ainsi maîtriser les énergies.

Si l'installation de ce type de technologie peut représenter un coût, la rentabilité de l'investissement à long terme ne fait pas de doute. Cette dimension est tellement présente dans les projets construction actuels et à venir que l'on parle même de transition numérique et de numérisation du bâtiment.

Dorénavant, la définition d'un bâtiment intelligent s'impose comme une nécessité pour répondre aux besoins des utilisateurs

◇ Les Matériaux

Les matériaux participent également et majoritairement au bâtiment de demain.

Aujourd'hui, le bois est véritablement la star des matériaux, notamment comme matériau de substitution au ciment, tout particulièrement pour économiser le sable qui représente la troisième ressource naturelle la plus utilisée derrière l'eau et le sel.

Solide tout en étant léger, il se révèle notamment comme matériau de structure, avec l'avantage de conserver plus longtemps ses propriétés structurelles en cas d'incendie à l'inverse du métal.

Les matériaux les plus prometteurs pour l'avenir sont :

- **le carton** : très bon isolant résistant aux intempéries et parfaitement recyclable ;
- **le revêtement régulateur de chaleur à base de paraffine**, absorbant la chaleur du jour pour la restituer la nuit ;
- **le béton avec insertion de fibre optique** permettant de faire passer la lumière ;
- **le béton à base de fibre de lin** ;
- **le super béton**, résistant à l'eau et aux fissures pendant 120 ans et capable de supporter une compression 200 fois supérieure au béton classique ;
- **l'isolation liquide**, les murs et les planchers intégrant une fine lame d'eau ;
- **les briques en carton et en papier recyclé** ;
- **les carrelages écologiques à base de résine époxy, d'huile de lin, de fibres naturelles et de cérite** ;
- **la silice** pour isoler les murs.

**Résolument, le bâtiment du futur sera éco responsable.
C'est tout un pan de l'enjeu de la transition énergétique.**

C'est ce que prévoit la réglementation RBR 2020, avec des bâtiments à énergie positive.

◇ **Le recyclage**

Cette transition passera également par des chantiers plus propres. Dès 2008, la directive européenne « déchets » a fixé un objectif de 70% de valorisation des déchets du BTP à l'horizon 2020.

En 2018, le ratio était de 40 à 60% et tend encore à diminuer.

Le traitement et le recyclage des déchets constituent toujours un des enjeux majeurs du secteur, ce qui se démocratise par la mise en place de chartes chantiers propres auxquelles adhèrent tous les acteurs du chantier.

Plus généralement, ce sont toutes les nuisances liées au chantier qui seront appelées à diminuer, notamment le bruit.

La FPI OM préconise :

- **97** - un bonus de constructibilité suivant le niveau environnemental atteint ainsi que la végétalisation produite type niveau BDO ou label E3 C1 ;
- **98** - la gestion du stationnement (foisonnement, mutualisation) à l'échelle de l'immeuble mais aussi du quartier qui permettrait une meilleure utilisation du parc (ex : Serm Cité).

5 - Quelles sont les zones à potentiel qu'il faut développer à Montpellier, sa métropole et son grand territoire ?

5 -1 - Sur la partie tertiaire

- **Montpellier Sud-Ouest – Secteur Saint Jean de Védas**
- **Montpellier Sud – Secteur Près d'Arènes et Monteil l'Eglise :**

Ces deux secteurs présentent toutes les prédispositions pour accueillir une nouvelle programmation tertiaire : accessibilité, tramway L2, services et commerces, urbanisation développée..

- **Montpellier Sud – Secteur Les Grisettes :**

Le succès du programme Néos prouve la potentialité de ce secteur.

- **Montpellier Centre – secteur Nouveau Saint Roch, Pagézy, EAI,...**

Le centre-ville de Montpellier manque cruellement d'offres tertiaires récentes. C'est très important d'avoir la capacité d'accueillir tous types d'entreprises tertiaires en centre-ville.

- **Secteur aéroport (Mauguio et Pérols) :**

Les récents développements réalisés par le Pays de l'Or (Air Parc One, PIOM, Mogère) sont de vrais succès commerciaux ayant attiré de très belles entreprises. L'extension de la ligne 1 du tramway serait bénéfique au développement de ce secteur et contribuerait sensiblement à la réduction du trafic véhicules. Le Parc de l'Aéroport (Pérols) connaît un taux de remplissage très satisfaisant et a largement le potentiel d'accueillir de nouveaux immeubles.

- **Secteur Est (Baillargues/Castries/Vendargues/Saint Aunès) :**

Ce secteur bénéficie d'une sortie d'autoroute. Il est **idéal pour développer une offre tertiaire de proximité avec des bâtiments de petite taille permettant l'accession à la propriété.**

- **Montpellier Nord – Secteur Agropolis :**

La prochaine arrivée de la ligne 5 du tramway va améliorer l'accessibilité de ce secteur. C'est l'occasion de dynamiser ce secteur à haute valeur ajoutée mais qui est très vieillissant et qui a perdu de son attractivité.

La FPI OM préconise :

- **99** - la mise en place d'un « bonus » de hauteur de construction, si le programme immobilier envisagé prévoit l'intégration d'un ou deux étages de bureaux.

5 - 2 - Sur la partie locaux d'activité/entrepôts

• Etendre les secteurs historiques :

Pôle Est (Vendargues/Castries/Baillargues/Saint-Aunès) : c'est la principale zone d'activité du territoire. La requalification du Salaison a permis de donner un nouveau souffle et d'attirer notamment les studios de France Télévision. La zone Via Domitia est totalement commercialisée. Une extension de cette zone historique serait très appréciée des entreprises.

Pôle Sud-Ouest (Saint Jean de Védas/Garosud) : la zone de La Lauze est très difficile d'accès et totalement obsolète. Une requalification de la zone à l'identique de celle menée du Salaison. Il faut mener à bout les projets existants d'extensions (Lauze Est, Petite Lauze, Marcel Dassault) et travailler sur de nouveaux fonciers complémentaires.

• De nouveaux secteurs :

Pôle Nord (Juvignac/Saint Georges d'Orques) : si le projet de contournement Ouest est réalisé et qu'une connexion entre les autoroutes A9 et A75 devient réalité, ce secteur pourra alors être très intéressant pour le développement de moyennes et grandes surfaces à vocation de logistique urbaine.

Pôle urbain (MIN/Restanque) : c'est un secteur idéal pour travailler sur la politique du dernier km. Certains secteurs (les plus contraints) de la Restanque pourraient être affectés à ce type d'implantation. Idem pour le MIN où une réflexion d'optimisation immobilière pourrait être menée.

Certaines zones d'activités du secteur, comme Euromédecine, le Millénaire, Puech Radier, Tournezy ou encore Lavérune, sont aujourd'hui devenues obsolètes et la plupart des bâtiments existants sont véritablement énergivores car dépassés en termes d'isolation et de consommation.

La FPI OM préconise:

- **100** - sur ces zones, la **réhabilitation de certains bâtiments à travers l'octroi de « bonus » de constructibilité** (horizontale ou verticale) lors de la réalisation de ces opérations.

Les bâtiments pourraient également être reconfigurés en logements. Pour cela, il semble nécessaire que la réglementation imposant un rescrit fiscal puisse être assouplie afin que l'immeuble puisse être revendu en VEFA et que ces opérations de réhabilitation puissent se démocratiser.



**FÉDÉRATION
PROMOTEURS
IMMOBILIERS**

FPI Occitanie Méditerranée

« Le Cristal »
1475, avenue Albert Einstein
34 000 Montpellier

Tél : 04 67 22 47 91 / 06 37 21 35 52

E-mail : contact@fpi-occitaniemediterranee.fr

Site : <https://fpi-france.fr/regions/fpi-region-occitanie-mediterranee>

Retrouvez nous sur les réseaux sociaux :



<https://www.facebook.com/FPILR/>



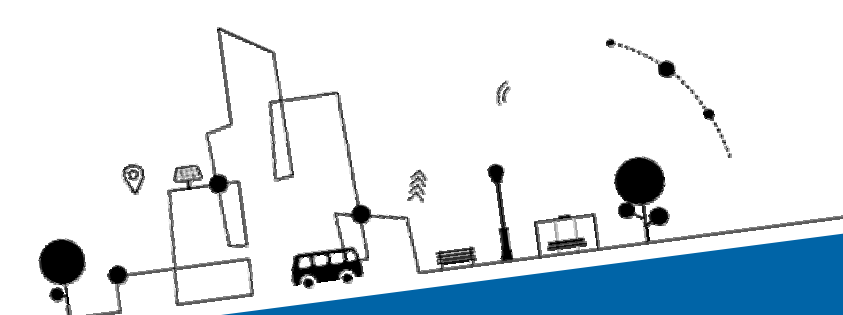
https://twitter.com/fpi_om



<https://www.linkedin.com/in/fpi-om/>



<https://www.instagram.com/fpioccmcd>



CONNECTER L'INNOVATION • L'USAGE