

LA VILLE ET LA MÉTROPOLE DE MONTPELLIER S'ENGAGENT CONTRE LES "MARCHANDS DE SOMMEIL"

Vendredi 4 février 2022, Michaël DELAFOSSE, Président de Montpellier Méditerranée Métropole, Maire de la Ville de Montpellier, aux côtés de Sylvie CHAMVOUX, Directrice de l'agence Occitanie de la Fondation Abbé Pierre, exprime l'engagement de la Ville et de la Métropole contre les « marchands de sommeil ».

Depuis plusieurs années, les 250 résidents de la copropriété Font del Rey, au cœur de la Mosson, vivent dans des conditions indignes tout en assumant le règlement des loyers élevés auprès de copropriétaires privés. Cette situation a eu des conséquences sur la santé de plusieurs familles déjà fragilisées socialement.

Aujourd'hui, par son action volontariste, le Maire et Président de la Métropole met fin à cette impasse. La SA3M, en concertation avec plusieurs acteurs, vient d'acquérir la quasi-totalité des biens de cette résidence, l'une des plus dégradées du quartier et de Montpellier. De quoi ouvrir de nouvelles perspectives pour l'avenir de ces habitants.



I. LE RACHAT PROGRESSIF DE LA COPROPRIÉTÉ FONT DEL REY

1) Le contexte

Construite en 1969, la copropriété de Font Del Rey était initialement composée de 243 logements et mitoyenne de la tour Catalogne. En 2001, la partie Nord du bâtiment (140 logements) et la tour Catalogne devenues propriété d'ACM HABITAT furent démolies en vue de dé-densifier le Grand Mail de la Paillade.

Aujourd'hui, c'est un bâtiment de 103 logements de petite taille (T1 et T2) n'offrant aucune qualité pour les occupants.

Les loyers sont élevés, de l'ordre de 17 € le m² pour les T1 et de 12 € le m² pour les T2, ce qui correspond aux loyers moyens de l'Ecusson.

Les profils des habitants de cette résidence sont essentiellement des hommes seuls âgés implantés depuis longtemps dans cette résidence ou des jeunes travailleurs, des familles en sur-occupation en situation de précarité financière, sociale et administrative.

Plusieurs graves dysfonctionnements ont été observés sur ce bâtiment appartenant essentiellement à des propriétaires bailleurs indécents et affectés par des difficultés de gestion et de nombreux problèmes techniques, ce qui a entraîné :

- Un **arrêté d'insalubrité sur les parties communes** en 2020.
- Un **arrêté pris par la Ville** (compétence liée aux Périls) **sur des problèmes de sécurité** (sécurité incendie, installations électriques, etc.) **des équipements communs** en 2017.
- **Près de 50 procédures d'indécence** (humidité, infiltration, problème de ventilation, chauffage insuffisant, etc.) et une **procédure d'insalubrité** ont été engagées sur le bâtiment à l'automne 2021 grâce à un travail mené en étroite collaboration entre l'ARS, le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la Ville de Montpellier et la CAF de l'Hérault, et en lien avec la *Fondation Abbé Pierre* et l'association *Habiter Enfin*.

Un suivi de cette situation d'habitat indigne est mené depuis plusieurs années par la *Fondation Abbé Pierre*, avec l'association *Habiter Enfin*. Des signalements ont été fait par ces deux associations auprès du Procureur de la République sur des agissements (pressions, menaces) de propriétaires sur des locataires.

La SA3M s'est porté acquéreur en janvier 2022, pour le compte de la Métropole via une préemption, de 82 logements de ce bâtiment sur les 103. Les 21 logements restants appartiennent à d'autres propriétaires et sont en cours de négociation.

RENOUVELLEMENT URBAIN MOSSON

L'objectif est de racheter intégralement le bâtiment Font del Fey dans la perspective de sa démolition en lien avec le grand projet de transformation urbaine et sociale du quartier de la Mosson.

Ce grand projet a été engagé par la Métropole et la Ville, avec le soutien de l'ANRU et de ses partenaires, et prévoit un volet ambitieux d'intervention sur les copropriétés du quartier. **Le traitement de la situation de Font Del Rey a été défendu le 24 janvier 2022 par M. le Maire – Président à Paris auprès de l'ANRU, dans le cadre d'un avenant ANRU Mosson.**

2) Les mesures engagées depuis l'acquisition par la SA3M

Depuis l'acquisition par la SA3M des 82 logements, plusieurs actions ont été menées :

- ✓ **Un Comité de suivi Font Del Rey**, en charge du suivi des procédures et de l'accompagnement des locataires, a été constitué et réunit la **Métropole (Mission Mosson Cévennes et Direction de l'Habitat)**, la **Ville (SCHS)**, la **SA3M**, la **Fondation Abbé Pierre (FAP)** et l'association **Habiter Enfin**.
- ✓ **Un partenariat spécifique avec l'association Habiter Enfin** est en cours de contractualisation par la SA3M. Il permettra d'accompagner la transition avec les locataires et la médiation linguistique.
- ✓ **Une réunion d'information pour les locataires de la SA3M**, en présence de la Métropole, de la **Fondation Abbé Pierre** et **Habiter Enfin**, a été organisée le 10 janvier 2022 à l'Espace Gisèle Halimi. **Plus de 40 personnes sont venues** et il leur a été proposé :
 - **Une visite technique de chaque logement** entre janvier et février 2022. En fonction des résultats, SA3M réalisera des travaux d'amélioration.
 - Un rendez-vous à domicile avec un travailleur social de la Mission Relogement de la SA3M pour faire le point individuellement sur chaque situation entre janvier et mars 2022, en présence de l'association **Habiter Enfin** pour certains locataires. Priorité sera faite à l'accompagnement au relogement des ménages les plus en difficultés.

3) Les actions en perspective

La Ville et la Métropole vont poursuivre leurs actions contre les « marchands de sommeil » avec :

- Le rachat des autres logements et autres lots (commerces, garages, caves) du bâtiment Font Del Rey, dans la perspective de sa démolition à horizon 2028.
- La déclinaison de ce modèle d'intervention partenarial avec la **Fondation Abbé Pierre** et l'ensemble des partenaires (ARS, Etat, Procureur, associations, etc.) sur d'autres copropriétés de la Mosson et de la Ville.

II. LE DISPOSITIF PERMIS DE LOUER POUR LUTTER CONTRE LE MAL LOGEMENT

Afin de lutter contre l'habitat indigne et le mal-logement, la Métropole a souhaité se saisir de l'outil créé par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) et a décidé d'instaurer depuis le 1^{er} avril 2021 le « permis de louer » dans le quartier de Celleneuve à Montpellier.

L'objectif est de préserver les classes moyennes et modestes pour qui le coût du logement fragilise leur quotidien. Les prix des loyers dans le privé ont flambé et les plus modestes peinent à rester dans le cœur de la Métropole.

Grâce à cette action concrète, la collectivité s'est donné les moyens d'assainir le marché locatif privé par une première détection des problématiques de salubrité et de sécurité d'un logement et de demander au propriétaire de faire les travaux nécessaires avant l'arrivée du locataire.

Le permis de louer se fait par le biais de l'analyse des diagnostics techniques obligatoires et de la visite du logement par un agent habilité. L'autorisation préalable de mise en location doit obligatoirement être annexée au contrat de location au moment de sa signature.

Depuis la mise en place et jusqu'au 31 décembre, sur 160 dossiers instruits :

- 60 ont reçu une autorisation de mise en location,
- 93 ont reçu une autorisation avec réserves,
- 7 ont reçu un refus de mise en location (insalubrité ou impropres à la location).

Environ 70% des demandes émanent d'agences immobilières.

Le délai de réponse est de 20 jours entre la complétude du dossier et la prise de décision.

Les actions à venir

Le dispositif fera l'objet d'une évaluation pour calibrer au mieux les moyens nécessaires et envisager son extension à de nouveaux périmètres à l'échelle du territoire métropolitain.

Les communes de Pérols et de Villeneuve-lès-Maguelone ont engagées des démarches pour mettre en place l'autorisation préalable de mise en location sur les centres bourg de leur commune.

PERMETTRE AUX MONTPELLIÉRAINS DE SE LOGER DIGNEMENT

Face à l'acuité des enjeux de logement sur son territoire, Montpellier Méditerranée Métropole investit de nouveaux leviers pour que les ménages modestes, dont le budget logement fragilise le quotidien, puissent se loger dignement.

Au-delà de la mise en place du dispositif « permis de louer », d'autres actions ont été déployées pour permettre aux Montpelliérains de se loger dignement :

- **l'encadrement des loyers** : la candidature de la Métropole de Montpellier pour la mise en œuvre du dispositif expérimental prévu par la loi ELAN a été validée le 2 septembre 2021 et doit être effective à l'été 2022,
- **la régulation des meublés de tourisme** pour veiller au maintien de l'équilibre entre l'habitat traditionnel et les activités économiques, dont l'activité touristique, source de développement du territoire,
- **la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS)** permettant de faciliter l'accession à la propriété à des tarifs nettement inférieurs au prix du marché. La Métropole a un objectif de 400 logements à réaliser par l'OFS par an.



@PresseMTP

newsroom.montpellier3m.fr

Contact presse – Sophie PEROUX-LEPAGE

04 67 13 69 78 / 06 99 60 09 18

s.lepage@montpellier3m.fr