

Publié le 7 février 2024

Cédric Grail (Altemed, Montpellier) : « La crise immobilière est une opportunité pour changer de modèle »

Fruit de l'association de deux Epl et d'un OPH métropolitain, Altemed veut accélérer la réalisation des politiques publiques en matière d'aménagement, d'immobilier et d'énergie à l'échelle de la métropole montpellieraine. Et la crise immobilière, qui montre la limite du modèle actuel, est une chance de repartir sur des bases saines, qui consiste à construire des logements aux prix où les gens peuvent les acheter.



Pour comprendre les raisons de la création de **la société de coordination (SAC) Altemed**, il faut remonter à juillet 2021. A cette date, les conseillers métropolitains de Montpellier Méditerranée Métropole décident du rapprochement entre la **Serm**, **SA3M**, deux Epl dévolues à l'aménagement du territoire, et **ACM Habitat**, l'OPH métropolitain. Altemed signifie « Aménagement, logement, transition énergétique Méditerranée » et résume à sa manière de la volonté de son président, **Michaël Delafosse, maire de Montpellier et président de la métropole**, de mettre en place « un commandement et une stratégie uniques en vue d'une accélération des politiques publiques ». Depuis, la SAC a bel et bien vu le jour. « C'est une holding dans laquelle les trois structures travaillent, tout en gardant leur autonomie », explique **Cédric Grail, directeur d'Altemed**.

Produire un choc de l'offre

Le cap est clairement fixé : **produire 30 000 logements sociaux d'ici à 2030 sur le territoire métropolitain**. Dans les 31 ZAC, l'objectif est de créer un choc de l'offre en lançant 100 lots desquels sortiront 8 000 logements. Dans le même temps, 20 000 m2 SP (surface de plancher) d'activités industrielles et artisanales et 50 000 m2 SP d'activités tertiaires sont en cours de réalisation. Judicieusement, la compétence « énergie », dont la Serm était seule détentrice, est étendue à SA3M, dont le statut de Spl permet à tous les actionnaires d'Altemed de passer contrat directement avec elle sans mise en concurrence. Le tout pour favoriser l'incontournable transition environnementale. « C'est clairement une volonté d'alignement de la part des élus pour accélérer les politiques publiques, en réunissant trois entités qui travaillaient déjà ensemble mais séparément. Là, certaines fonctions supports seront mutualisées, ce qui va permettre de dégager une économie de fonctionnement de 5 M€ par an », précise Cédric Grail. Economies qui permettront par exemple de renforcer l'impact des ressources humaines et des formations dans des métiers (aménagement, immobilier, énergie...) qui réclament des adaptations permanentes.

L'innovation au service de réalisations concrètes

Un laboratoire d'innovation a été créé pour accompagner cette dynamique de transformation de l'approche de l'aménagement au sens large. « C'est d'abord un lieu, puis une direction à part entière, avec six salariés. Nous avons constaté ces dernières années que nous étions passés à côté de certaines innovations possibles, pour améliorer nos réalisations. Nous voulons éviter que ça se reproduise », explique clairement Cédric Grail. Créé il y a un an et demi, ce laboratoire réunit une vingtaine d'acteurs (écoles, fédérations, French tech, etc.) capables de nourrir ce que Cédric Grail nomme un « écosystème d'innovation ». « La crise immobilière est une opportunité pour changer de modèle », ne cesse de marteler le directeur. Par exemple, le lab a permis de travailler avec l'entreprise **UpFactor** sur la densité urbaine, spécialisée dans la surélévation des bâtiments. « A partir de ce lab, nous améliorons la maintenance prédictive des bâtiments, la gestion de l'eau, l'intégration de l'art et de la culture dans la réalisation des programmes... ». En effet, 1 % du coût de chaque programme sert à financer une œuvre.

La culture comme trait d'union

Pour ce faire, **Copaqo (Comité d'orientation et de pilotage artistique pour la qualité des œuvres)** a été lancé, le 15 novembre dernier. « Son objectif est de soutenir la création d'œuvres d'arts dans les lots en ZAC sur la métropole et plus largement assurer la présence de l'art dans les espaces partagés. L'institution est chargée de sélectionner les projets artistiques proposés par les promoteurs immobiliers ou par Altémed », explique Cédric Grail. « Cette démarche attise la curiosité de certains artistes internationaux qui décident de s'installer à Montpellier », se réjouit le directeur.

Dynamique contracyclique

Cette approche volontariste se place dans une dynamique contracyclique : « En créant 8 000 logements dans le libre, en travaillant avec les promoteurs immobiliers qui souffrent actuellement pour des prix de sortie des logements en adéquation avec les ressources des potentiels acheteurs, qui peuvent être des personnes qui ont de bons revenus mais qui se heurtent à la difficulté de contracter des crédits faute d'apports personnels, nous souhaitons **apporter des alternatives à la crise** ». De son côté, l'OPH métropolitain accélère en matière de production de logements sociaux. « **De 400 par an, nous souhaitons passer à 1 000 logements sociaux en puisant 30 M€ sur nos fonds propres.** Le trait commun de cette démarche est de dégripper le marché de l'immobilier, en activant tous les leviers, sans oublier **le BRS ou encore le PSLA** ». S'il y a du volume de production, il y aura de fait de plus grandes occurrences de résolution de la crise, laisse entendre Cédric Grail. En arrivant aux affaires, en 2020, Michael Delafosse savait que **25 000 personnes étaient en attente d'un logement social ; elles sont 34 000 aujourd'hui.** L'accélération est devenue une nécessité et elle se conceptualise à l'échelle d'Altémed.