

Montpellier, le vendredi
24 mai 2024

CRISE DU LOGEMENT : UN ACCORD HISTORIQUE ENTRE ALTÉMED ET LA FPI

Pour concrétiser le choc de l'offre lancé il y a deux ans et la production de logements pour tous, Michaël Delafosse, Maire de Montpellier et Président de Montpellier Méditerranée Métropole a demandé à Altémed de trouver des solutions immédiates pour répondre à la crise. En ce sens, un accord a été signé ce vendredi 24 mai 2024 entre Altémed et la Fédération des Promoteurs Immobilier Occitanie (FPI).

Le rôle contracyclique d'Altémed dans la crise du logement

Dans un contexte particulièrement incertain, Altémed a travaillé avec la FPI pour débloquer les opérations immobilières actuellement grippées : « À ce jour, ce sont près de 3 000 logements qui sont bloqués. On travaille avec la FPI, lot par lot, promoteur par promoteur, pour étudier les conditions de sortie des opérations, en jouant sur tous les leviers dont la charge foncière, le cahier des charges architectural, les coûts de construction... », explique Cédric Grail.

Cette volonté de soutenir la construction de logements dans les années à venir s'inscrit dans les politiques publiques menées par Montpellier Méditerranée Métropole et constitue un effort financier significatif pour l'aménageur. Aussi, après plusieurs mois d'échanges, un accord a été trouvé sur une clause d'intéressement pour que ces efforts puissent être effacés en cas de retournement de la conjoncture.

L'objectif: la production de logements pour tous. Altémed a ainsi l'ambition d'accélérer la sortie des 7 600 logements attribués depuis deux ans. Dans ce contexte de crise, ce dispositif est une première en France entre un acteur privé et un acteur public, qui marque un tournant dans la relation entre l'aménageur et les promoteurs.

Une clause pour débloquer la construction de logements

Le principe fondamental de l'accord est que le groupe public Altémed faisant des efforts financiers pour permettre aujourd'hui que les opérations se lancent, il doit demain s'y retrouver si les conditions de marché s'améliorent. Ainsi, la clause prévoit qu'en cas de marge ou de chiffre d'affaires supplémentaire de l'opération à la livraison par rapport à aujourd'hui, ce résultat complémentaire soit partagé entre promoteur et aménageur comme l'ont été les efforts et les risques initiaux.

Cette clause évolutive se construit en fonction du programme et du risque porté par l'opérateur et peut atteindre jusqu'à 50% de la marge supplémentaire pour les opérations sans risque (ventes en bloc), 40% du chiffre d'affaires supplémentaire pour les opérations de logement à risque et 30% pour le tertiaire.

L'intégralité de ces fonds sera réinjectée dans les opérations d'aménagement de la Métropole pour poursuivre la dynamique enclenchée par le choc de l'offre.