



Séance ordinaire du jeudi 18 octobre 2018

L'an deux mille-dix-huit et le dix huit octobre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Thierry QUILLES, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :

Lorraine ACQUIER, Jean-François AUDRIN, Michelle CASSAR, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Perla DANAN, Carole DONADA, Julie FRÊCHE, Clare HART, Eric PASTOR, Eric PETIT.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Jean-Noël FOURCADE, Jean-Pierre GRAND, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Audrey LLEDO, Joël RAYMOND

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Politique foncière en faveur du logement social - Convention avec l'État, l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie et la Commune de Fabrègues - Autorisation de signature

Monsieur Philippe SAUREL, Président, rapporte :

En application des dispositions de l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation, et sur la base du bilan triennal portant sur le respect de l'objectif de production de logements sociaux sur la période 2014-2016, 11 communes de l'Hérault, parmi lesquelles la commune de Fabrègues, ont fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du Préfet du département de l'Hérault en date du 17 novembre 2017.

Une convention cadre entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPF Occitanie) et l'Etat a été signée le 4 mai 2018, afin de définir une collaboration en matière d'action foncière, notamment sur l'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU) dans les communes où un constat de carence, au titre de l'article 55 de la loi SRU, est dressé. Dans ce cas, l'exercice du DPU revient au représentant de l'Etat qui le délègue à l'EPF Occitanie.

Dans ce cadre une convention quadripartite sur 6 ans est proposée associant l'Etat, l'EPF Occitanie, la commune de Fabrègues et la Métropole. Elle vise à définir les modalités de collaboration entre les parties dans le cadre de l'exercice par l'Etat du DPU sur les zones de la commune où les constructions d'habitations sont autorisées.

Au titre de ces modalités, principalement, dès lors que les conditions de faisabilité économique de l'opération le permettent, les biens acquis par l'EPF par délégation du droit de préemption du représentant de l'Etat dans le département devront donner lieu à la production de 100% de logements locatifs sociaux.

Toutefois, ces biens pourront également constituer l'assiette d'une opération mixte (logement social et privé) dans la mesure où le déséquilibre financier manifeste de l'opération empêcherait la réalisation de 100% logements locatifs sociaux. Dans ce cas, le taux de logements locatifs sociaux ne pourra pas être inférieur à 40 %.

Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 1 200 000 € sur la durée de la convention.

Aux termes de cette convention, Montpellier Méditerranée Métropole s'engage :

A l'égard de la commune de Fabrègues :

- à lui apporter un appui technique dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires afin de faciliter l'action foncière ;
- à lui apporter un appui technique afin de l'aider dans la formalisation de ses projets (cahier des charges notamment) et dans la réalisation des opérations de logements locatifs sociaux ;
- à veiller, conformément aux règles du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), à une gestion toujours plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès de la commune.

A l'égard de l'EPF Occitanie :

- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre chaque fois que cela s'avérerait possible un conventionnement direct avec eux, en concertation avec la commune ;
- à informer l'EPF Occitanie de l'état d'avancement des projets, notamment en termes de financement ;
- le cas échéant, à se conformer aux obligations découlant de l'article L.314-1 du Code de l'urbanisme si celles-ci sont applicables en l'espèce, ou à défaut, apporter un appui à la commune en vue du relogement des occupants et, en présence de commerçants, artisans, ou d'industriels, à aider à leur transfert dans un local équivalent.

D'une manière générale, la Métropole s'engage :

- à intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels nécessaires à la réalisation des logements sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat,
- à veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Elle mettra à disposition les ressources suivantes :

- les compétences de son Service Habitat en matière de mise en œuvre et de suivi du Programme local de l'Habitat, dans le domaine de l'ingénierie financière des « aides à la pierre » et du conseil aux communes,
- les compétences de sa Direction de l'action foncière et immobilière, tant dans les domaines de l'expertise que de la négociation,
- les résultats de son Observatoire Foncier en cours de développement.

En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :

- approuver la convention quadripartite entre l'Etat, la commune de Fabrègues, l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie et Montpellier Méditerranée Métropole,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer cette convention et tout document relatif à cette affaire.

Il est demandé au Conseil de bien vouloir délibérer.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 82 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prennent pas part au vote : 2 voix

Mme Stéphanie JANNIN, Mme Chantal MARION.

Fait à Montpellier, le 25/10/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 26 octobre 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20181018-60301-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 25/10/18

Liste des annexes transmises en préfecture:

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.