



Séance ordinaire du jeudi 31 mai 2018

L'an deux mille-dix-huit et le trente et un mai, 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

Logement

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Jean-François AUDRIN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Chantal CLARAC, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, Jean-Marc LUSSERT, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILLES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, 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, Maud BODKIN, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Perla DANAN, Thierry DEWINTRE, Jacques DOMERGUE, Carole DONADA, Isabelle GIANIEL, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Eliane LLORET, Hervé MARTIN, Caroline NAVARRE, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents :

Geniès BALAZUN, Djamel BOUMAAZ, Catherine DARDE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Arnaud MOYNIER, René REVOL, Marie-Hélène SANTARELLI.

Logement - État de réalisation 2017 du Programme Local de l'Habitat (PLH) - Approbation

Monsieur Noël SEGURA, Vice-Président, rapporte :

Par délibération n°11972 en date du 27 novembre 2013, la Communauté d'Agglomération de Montpellier devenue Métropole a adopté le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2013-2018. Conformément à l'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation, le présent rapport dresse le bilan de la mise en œuvre du PLH de Montpellier Méditerranée Métropole pour l'année 2017.

Le PLH mis en œuvre traduit la politique de l'habitat volontariste que s'est fixée la Métropole pour répondre aux besoins en logements, toujours importants dans un contexte de dynamique démographique soutenue, de précarité économique marquée, de diversité des modes de vie et de parcours résidentiels. Les fortes tensions exercées sur le parc locatif social et la sélectivité du marché du logement qui induisent des parcours résidentiels contraints pour les ménages, imposent de maintenir à un haut niveau l'effort de production engagé.

La construction neuve

Le PLH fixe un objectif de production annuelle moyen de 5 000 logements neufs dont 2 500 logements à Montpellier et 2 500 dans les 30 autres communes.

Avec 7 179 logements mis en chantier en 2017 sur la Métropole dont 3 257 sur la ville-centre, le niveau de construction de logements atteint localement un nouveau record faisant suite à une année 2016, déjà exceptionnelle, où la barre des 7 000 logements mis en chantier avait été franchie.

L'objectif volontariste fixé par le PLH 2013-2018 de produire 5 000 logements par an dans la Métropole est donc très largement atteint. Les 30 communes de la Métropole hors Montpellier ont contribué à ces résultats avec une production de plus de 3 900 logements mis en chantier en 2017 soit une hausse de 4% par rapport à 2016.

On citera à titre d'exemple la mise en chantier de 707 logements à Saint Jean de Védas, de 675 logements à Juvignac et de 494 logements à Castelnau-le-Lez en 2017.

Depuis 2013, 28 700 logements ont été mis en chantier dans la Métropole soit un rythme de production annuel moyen de 5 700 logements qui rapportés aux 458 000 habitants que compte l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) correspond à un ratio de 12,4 logements pour 1 000 habitants, soit le ratio le plus élevé des métropoles françaises.

Cette dynamique de la construction neuve devrait se maintenir en 2018 et permettre de dépasser très largement l'objectif des 5 000 logements à produire eu égard aux autorisations de construire enregistrées en 2017 (permis délivrés) : 7 735 logements ont été autorisés sur Montpellier Méditerranée Métropole dont plus de 4 000 sur la ville-centre soit un volume inégalé depuis le lancement des opérations de Port Marianne, il y a plus de 20 ans.

Sur le plan de la commercialisation des logements neufs, dans la continuité de l'année 2016, 2017 restera une année exceptionnelle avec plus de 3 900 logements neufs vendus par la promotion immobilière sur le territoire métropolitain soit une augmentation de 9% par rapport à l'année précédente.

Le contexte macro-économique du retour de la croissance, l'attrait du dispositif d'incitation à l'investissement locatif « Pinel », le faible coût de l'argent et dans une moindre mesure le maintien du prêt à taux 0% et de la TVA minorée dans et autour des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont les principaux facteurs qui ont conforté le dynamisme du marché de la promotion immobilière de la Métropole en 2017.

Conséquence du succès du dispositif « Pinel », 71% des ventes opérées dans la Métropole sont à mettre à l'actif d'investisseurs, à l'origine de 2 759 ventes en 2017 (soit une hausse de 24% par rapport à 2016).

Notons enfin que 76% des logements mis en chantier dans la Métropole relèvent du logement collectif en 2017. Cette proportion s'établit désormais à 61% dans les communes périphériques, témoignant, à l'image des années précédentes, de l'effort entrepris pour freiner l'étalement urbain.

La production de logements locatifs sociaux

Le PLH fixe un objectif annuel de développement du parc locatif social à hauteur de 30% de la production neuve correspondant à 1 500 logements pour un objectif global de production annuelle de 5 000 logements. Pour la mise en œuvre de cet objectif, Montpellier Méditerranée Métropole attribue, depuis 2006, les aides de l'Etat à la construction des logements sociaux que la Métropole complète en mobilisant ses aides sur ses fonds propres. En 2017, le montant des aides mobilisées par la Métropole sur ses fonds propres (autorisation d'engagement) à hauteur de 3 883 000 €, est équivalent à celui mobilisé par délégation de l'Etat, qui a représenté 3 907 000 €.

1 701 logements locatifs sociaux ont été financés en 2017, répartis de la manière suivante :

- 1 478 logements destinés aux familles et aux personnes défavorisées,
- 160 logements sociaux pour étudiants correspondant à 2 résidences créées,
- 63 logements sociaux pour personnes âgées dépendantes créés dans le cadre d'un EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

Ces 1 701 logements sociaux représentent 22% de l'ensemble des logements autorisés dans la Métropole en 2017. Au cours des 5 années de mise en œuvre du PLH, 9 526 logements locatifs sociaux ont été financés dans Montpellier Méditerranée Métropole soit une moyenne annuelle de 1 905 logements équivalant à 29% de l'ensemble des logements autorisés au cours de la période.

55% des logements sociaux financés dans la Métropole entre 2013-2017 concernent des opérations situées hors Montpellier permettant ainsi de poursuivre le rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire métropolitain.

En 2017, 55% des logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion financés relèvent d'un Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et 34% d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) soit un total de 89% de PLUS-PLAI pour un objectif fixé à 83% par le PLH. Les logements financés en Prêt Locatif Social (PLS) ne représentant que 11% des logements familiaux financés en 2017 pour un objectif plafonné à 17% par le PLH.

Malgré cette dynamique de la production locative sociale, les besoins demeurent toujours importants sur le territoire de la Métropole : 24 126 demandes ont été recensées en 2017 qui rapportées aux 3 229 attributions équivalent à un ratio de 7 demandes pour 1 attribution, témoignant ainsi de la très forte tension exercée sur le parc locatif social métropolitain.

Par ailleurs, les services de l'Etat dénombrent 12 909 logements locatifs sociaux manquants en 2017 dans les 20 communes de la Métropole concernées par l'obligation de disposer de 25% de logements locatifs sociaux d'ici 2025. Le taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2017 atteint 18% dans la Métropole, dont 23% à Montpellier et 10% dans les communes de la Métropole hors Montpellier.

Outre l'octroi des aides de l'Etat et de ses propres subventions, Montpellier Méditerranée Métropole a garanti les emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour la construction neuve de logements locatifs pour un montant global de 90 050 000 d'euros, correspondant à la création de 1 443 logements locatifs sociaux, de manière à en sécuriser le financement.

L'accession « abordable »

Afin de fidéliser notamment les jeunes ménages primo-accédants sur le territoire de la Métropole, le PLH fixe des objectifs ambitieux en matière de production de logements en accession « abordable » à hauteur de 1000 logements par an.

Le recensement des logements concernés s'avère particulièrement délicat, car tous les logements répondant à cet objectif ne font pas l'objet d'un dispositif déclaratif, notamment ceux produits dans le cadre du marché sans aide ou accompagnement spécifique. Les données ci-après portent donc sur une partie des logements abordables réalisés.

En 2017, 406 ventes de logements neufs sont issues de dispositifs encadrés par les pouvoirs publics dont les prix de vente sont plafonnés dont :

- 192 ventes opérées dans le cadre de dispositif en faveur de l'accession aidée dans les opérations d'aménagement de la Ville de Montpellier et des 30 autres communes,
- 105 logements relevant d'un financement Prêt Social de Location Accession (PSLA),
- 109 logements situés dans le périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à 300 mètres autour, bénéficiant à ce titre d'une TVA réduite.

En 2017, 142 logements relevant du PSLA ont été agréés par la Métropole soit un flux de production annuel moyen de 116 logements sur la période 2013-2017, bien inférieur à l'objectif des 400 logements PSLA par an fixé par le PLH.

Enfin, suite à l'appel à projet expérimental lancé en 2016 concernant la production de logement en accession abordable, 4 opérations ont été engagées à destination des ménages aux revenus moyens et intermédiaires à Montpellier et Castelnau-le-Lez. Les enseignements positifs tirés de cette expérimentation amènent à généraliser ce type d'opération et permet d'escompter une amplification du volume de ventes de logements « abordables » sur le territoire métropolitain.

La réhabilitation du parc de logements privés

La requalification du parc de logements privés anciens constitue un autre axe prioritaire du PLH.

En 2017, les aides déléguées de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et celles de Montpellier Méditerranée Métropole sur ses propres crédits ont permis d'aider à la rénovation de 361 logements dont la très grande majorité (319) étaient occupés par des propriétaires occupants aux revenus modestes et très modestes, ainsi que 140 équivalents logements correspondant au traitement de 8 ensembles immobiliers en copropriété. 42 logements ont par ailleurs été réhabilités en 2017 en contrepartie d'un engagement des propriétaires à louer leurs biens à des ménages modestes, à loyer maîtrisé, et ce pour une durée minimale de 9 ans.

Au regard des priorités d'intervention de l'ANAH, la ventilation des logements et équivalents logements rénovés en 2017 est la suivante (avec double compte possible) :

- lutte contre l'habitat indigne et dégradé : 46 logements,
- lutte contre la précarité énergétique (gain énergétique supérieur à 25%) : 387 logements, témoignant du fort soutien des politiques publiques en faveur de la rénovation thermique des logements,
- adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement : 70 logements.

Ces résultats ont été rendus possibles grâce au dispositif d'animation financé par la Métropole dans le cadre de l'opération « *Rénover pour un habitat durable et solidaire* » dont l'objectif volontariste de traiter 900 logements en 5 ans d'ici fin 2018 est d'ores et déjà atteint avec 1087 logements traités fin 2017.

Cette opération complète les actions incitatives engagées auprès des propriétaires à travers deux autres dispositifs à Montpellier :

- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain Copropriétés Dégradées (OPAH RU CD) des quartiers Courreau - Figuerolles - Nord Ecusson pour laquelle un programme significatif de rénovation des espaces publics est d'ores et déjà engagé,
- l'OPAH Saint Guilhem – Laissac – Sud Comédie qui s'est achevée au 1^{er} juillet 2017.

Dans le cadre du protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, 6 POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété) ont été mis en œuvre dans les quartiers Mosson et Cévennes. Ces programmes à vocation préventive ont pour objectif de résorber les dysfonctionnements dans la gestion de la copropriété le plus en amont possible et pourront aboutir éventuellement à des actions curatives appropriées à la situation sociale, technique et financière des copropriétés concernées.

Par délibération prise par le Conseil de Métropole du 28 juin 2017, Montpellier Méditerranée Métropole s'est engagée avec le soutien de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) dans le projet de mise en place d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique des logements privés.

Cette plateforme permettra d'accompagner les particuliers et les copropriétés dans leur démarche de rénovation thermique des logements.

Au global, la politique d'aide à la réhabilitation du parc privé a représenté en 2017 une enveloppe financière de 3 400 000 euros attribués par délégation de l'ANAH ; la Métropole a par ailleurs mobilisé, sur ses fonds propres un budget complémentaire de près de 2 500 000 euros dont 1 100 000 euros de subventions directes aux propriétaires.

Enfin, Montpellier Méditerranée Métropole a poursuivi les travaux engagés dans le cadre de son observatoire de l'habitat dans le but de suivre les évolutions des marchés de l'habitat et les effets du PLH.

A ce titre, elle a participé techniquement et financièrement au suivi de l'observatoire des loyers sur le territoire métropolitain élargi aux communes de l'unité urbaine de Montpellier hors Métropole.
Le partenariat d'études avec l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) Occitanie a été reconduit dans la perspective de la réalisation de deux études en 2018 concernant les projections démographiques et les mobilités résidentielles.

L'année 2017 aura également été marquée par l'engagement du travail technique avec le prestataire retenu pour conduire les études en vue de l'élaboration du PLH 2019-2024 qui devrait aboutir à l'établissement d'un nouveau Programme en 2019.

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

- prendre acte de l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole pour l'année 2017 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tout document relatif à cette affaire.

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

Pour : 84 voix


Contre : 0 voix

Abstention : 1 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le
\$Delib.report.AIRS_CLI_RAP_DTE
_ACTE?date("dd/MM/yyyy")?
string.short}

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 6 juin 2018

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20180531-42711-DE

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 06/06/18

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.