



République Française

MAIRIE DE FABREGUES

Département de l'Hérault

Délibération du Conseil Municipal n° 2019/023

Séance du 9 avril 2019

Date de convocation :	3 avril 2019
Date d'affichage :	3 avril 2019
Nombre de membres :	
- afférents au Conseil Municipal :	29
- en exercice :	29
- qui ont pris part à la délibération :	27

L'an **deux mille dix-neuf** et le **neuf avril** à **19 heures 15**, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Monsieur Jacques MARTINIER, Maire de Fabrègues**.

Présents : M. Jacques MARTINIER – M. Jean-Marc ALAUZET – M. Christian SOUVEYRAS
 Mme Christine PALA – Mme Edith TRUC – Mme Mylène FOURCADE – M. Claude JUEN
 Mme Myriam PENA – M. Dominique CRAYSSAC – M. Jean-Olivier JOB
 M. Pierre VAN CRAENENBROECK – M. Alain FAUCHARD – Mme Thérèse VIDAL – M. Philippe LIGNY
 Mme Zohra PIETRANTONI – M. Jean-François CALONNE – Mme Elisa VEIGA – M. Serge JACOB
 Mme Marie-Carmen GOMEZ – M. Sébastien FARRAUTO – Mme Solange MARTIN BONNIER
 M. Bernard PASSET – M. Dominique WACHTER – Mme Marielle FENECH-MONFORT
 Mme Aurélie MATEO.

Représentés : Mme Sandra BEGUET – M. Jean-Pierre LAPORTE.

Absents : M. Laurent PITHON – Mme Colette ORTEGA.

Objet : URBANISME – Avis sur le projet arrêté du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Madame le Maire Adjoint en charge de l'Urbanisme expose :

Montpellier Méditerranée Métropole a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019 – 2024 par délibération n° M2019-59 en date du 21 février 2019.

Conformément à la procédure définie à l'article R.302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil Municipal de Fabrègues doit émettre son avis sur le projet de PLH et délibérer notamment sur les moyens à mettre en place relevant de sa compétence.

Faute de réponse dans un délai de deux mois après réception du projet de PLH arrêté, l'avis est réputé favorable.

Il convient de rappeler qu'un PLH constitue l'outil de conception et de mise en œuvre de la politique intercommunale de l'habitat sur une durée minimale de 6 ans. Le PLH définit notamment les objectifs de production de logements et identifie les opérations de logements qui concourent à l'atteinte des objectifs fixés.

A cet égard, le PLH constitue un document de planification stratégique compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et avec lequel le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sera compatible.

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le Programme Local de l'Habitat 2019 – 2024 de Montpellier Méditerranée Métropole comprend :

- un diagnostic de la situation du marché local du logement et des conditions d'habitat dans la Métropole de Montpellier ;
- des orientations qui énoncent les principes et les objectifs de la politique intercommunale de l'habitat pour les six prochaines années ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble de la Métropole et décliné pour chacune des communes.

Le nouveau plan d'action du PLH 2019 – 2024 s'organise autour des six grandes orientations stratégiques suivantes :

1. Soutenir une production diversifiée de logements

A l'échelle de la Métropole, l'objectif est de réaliser 5 000 à 5 400 logements par an afin de répondre aux besoins générés par l'évolution démographique, au nécessaire renouvellement du parc de logement (démolition d'immeubles obsolètes) et à la nécessité de détendre le marché. Il s'agit là de satisfaire les besoins de la population existante et future, notamment en permettant aux familles et aux jeunes ménages de s'installer et/ou de se maintenir sur le territoire métropolitain.

Pour Fabrègues, l'objectif est de réaliser 900 à 960 logements sur la période 2019 – 2024 tel que défini après échanges entre les services de la Métropole et de la Commune. Cet objectif est atteignable au regard des opérations de logements programmées dans la Commune correspondant à une capacité totale de production de 1 013 logements à mettre en chantier d'ici 2024. Il constitue la contribution de la Commune à la réalisation de l'objectif global de 5 200 logements en moyenne annuelle lissée à l'échelle de la Métropole.

La réalisation de 150 à 160 logements par an implique la mise en œuvre de diverses actions en matière de politique foncière, d'urbanisme réglementaire et d'aménagement comme précisées dans la partie liée aux outils mobilisés pour la production de logement figurant dans la fiche communale de Fabrègues du document du PLH.

2. Développer le logement social et abordable

Une part de 33 % de logements locatifs sociaux au sein de la production de logement est fixée à Fabrègues sur la période 2019-2024 dont un minimum de 28 % de logements locatifs sociaux relevant d'un financement PLUS et PLAI parmi l'offre produite.

En privilégiant l'offre nouvelle de logements PLUS-PLAI, la Métropole et ses partenaires entendent soutenir la création de logements dont les loyers sont davantage en adéquation avec les ressources modestes et très modestes des demandeurs, en comparaison avec ceux, intermédiaires, des logements financés en PLS.

Plusieurs leviers seront actionnés pour favoriser la production de logements locatifs sociaux parmi lesquels l'établissement d'une Servitude de Mixité Sociale (SMS) dans le cadre de l'élaboration du PLUi et préalablement dans le cadre de la procédure de révision du PLU, voire l'instauration d'Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) au cas par cas selon les contextes ou des axes majeurs de transport.

3. Agir en faveur de l'équilibre territorial

Le PLH 2019-2024 fixe des objectifs de production de logements sociaux en veillant à une répartition équilibrée de l'offre créée à l'échelle de la Métropole et au sein de chacune des communes afin d'assurer la meilleure intégration possible des opérations dans leur environnement.

Le PLH mentionne également les actions engagées en faveur de l'équilibre de l'occupation du parc existant et neuf relevant de la politique intercommunale de logements sociaux en cours d'élaboration.

4. Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant

L'amélioration du parc de logements sociaux et privés constitue une autre priorité de ce PLH.

S'agissant du parc privé, la Métropole va intensifier les actions en faveur de sa rénovation autour des priorités suivantes : résorption des situations d'habitat dégradé et indigne, développement de logements locatifs à loyer et charges maîtrisés, amélioration de la performance énergétique des logements et adaptation de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie. Ainsi un objectif de rénover 1 350 logements d'ici 2023 (pour 5 ans) est fixé dans le cadre de l'opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire » à l'échelle de la Métropole. Aussi, la Commune en lien avec les services de la Métropole contribuera à la communication sur cette opération d'amélioration de l'habitat auprès de ses administrés.

5. Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques

L'accès ou le maintien dans le logement des ménages les plus fragiles demeure une nécessité mise en évidence dans le diagnostic du PLH.

Qu'ils s'agissent des étudiants et des jeunes en insertion professionnelle, des personnes âgées, des personnes en situation d'handicap ou des ménages démunis, le PLH prévoit la réalisation de programmes de logements dédiés indiqué pour chacune des communes.

6. Faire vivre la politique de l'habitat

Enfin dans le cadre du dispositif de suivi du PLH, la Commune participera aux instances mises en place par la Métropole afin de partager les résultats des actions conduites en matière de logement et les travaux et les analyses de l'observatoire de l'habitat de la Métropole de Montpellier.

Ce dossier a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Urbanisme du 27 mars 2019.

Le Conseil Municipal, ayant entendu l'exposé de Madame le Maire Adjoint et après en avoir délibéré (abstention : M. LAPORTE, Mme FENECH-MONFORT et Mme MATEO) :

Article 1 :

Donne un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole ;

Article 2 :

Autorise Monsieur le Maire ou à défaut son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Plus n'est délibéré,

Fait les jour, mois et an que dessus indiqués.

Ont signé au registre tous les membres présents à la séance



Le Maire,

Jacques MARTINIER.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Envoyé en préfecture le 11/04/2019

Reçu en préfecture le 11/04/2019

Affiché le



ID : 034-213400955-20190409-2019_023-DE