



Séance ordinaire du mardi 23 juillet 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt-trois juillet, 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, Lorraine ACQUIER, Jean-Marc ALAUZET, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Anne BRISSAUD, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Christophe COUR, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOSSI, Mylène FOURCADE, Michel FRAYSSE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Arnaud MOYNIER, Caroline NAVARRE, Marie-Christine PANOS, Eric PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, René REVOL, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE. Claudine VASSAS MEJRI, suppléante de Gilbert PASTOR.

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

Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Pierre BONNAL, Chantal CLARAC, Jean-Luc COUSQUER, Henri de VERBIZIER, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Jean-Noël FOURCADE, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Sonia KERANGUEVEN, Mustapha MAJDOUL, Patricia MIRALLES, Eric PENSO, Brigitte ROUSSEL-GALIANA.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Jacques DOMERGUE, Audrey LLEDO, Rabii YOUSSEUS

Logement - Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 après avis de l'État

Monsieur Noël SEGURA, Vice-Président, rapporte :

Par délibération n°M2019-255 en date du 23 mai 2019, Montpellier Méditerranée Métropole a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant la période 2019-2024, après avis formel des 31 communes membres.

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet de PLH arrêté a été transmis à Monsieur le Préfet de l'Hérault le 6 juin 2019 pour qu'il formule son avis et saisisse le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Par courrier en date du 20 juin 2019, Monsieur le Préfet de l'Hérault a émis un avis favorable sur le PLH qui lui était soumis. Il adresse ainsi un satisfecit à la Métropole pour son projet de PLH 2019-2024 en insistant sur :

- la bonne prise en compte les enjeux du territoire sur l'ensemble des thématiques (démographiques, sociales et foncières) et l'intégration des objectifs des orientations nationales (Plan Logement d'abord, Plan Initiative Copropriétés...) ;
- une approche plus opérationnelle et mieux articulée avec les politiques de l'urbanisme grâce au travail mené en parallèle sur le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui permettra une traduction des objectifs et obligations en prescriptions ;
- la cohérence et la vision globale du document proposé avec la prise en compte des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, l'élaboration du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain et la poursuite d'une politique ambitieuse de remise à niveau du parc privé avec les outils adéquats.

Monsieur le Préfet souligne ainsi les efforts déployés pour maintenir un rythme de production de logements soutenu, compris entre 5 000 et 5 400 logements par an dont 36 % de logements locatifs sociaux, sur les 9 communes effectivement desservies par le réseau armature de transport en commun. Cumulé avec l'objectif de réalisation de 6 % de logements financés en Prêt Social de Location Accession (PSLA), désormais intégrés dans le décompte SRU 5 ans après la levée d'option d'achat, la part de logement social SRU atteint 42 %. Au cœur de cette production sociale, la part des logements à financer en PLUS/PLAI est portée à 28 % de la production neuve contre 25 % dans le précédent PLH.

Aussi, le projet de PLH 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole apparaît, pour le représentant de l'Etat dans le Département, en adéquation globalement avec les exigences de rattrapage de la loi dite « SRU ». Les objectifs quantitatifs proposent une réponse adaptée aux besoins globaux et aux capacités du territoire, bien qu'ils ne permettent pas d'atteindre le taux effectif de 25 % au 1^{er} janvier 2025.

L'avis favorable de Monsieur le Préfet de l'Hérault est toutefois assorti d'une demande d'adaptation des objectifs de production de logements sociaux de la commune de Saint Georges d'Orques, à porter au moins à hauteur de 30 logements locatifs sociaux neufs par an.

Dès lors, en concertation avec la commune, les objectifs de production de logements de Saint Georges d'Orques sont proposés à la hausse dans le PLH qu'il convient d'arrêter à nouveau, dans une fourchette comprise entre 540 et 570 logements sur la période 2019-2024, soit une moyenne de 90 à 95 logements par an.

L'atteinte de ces objectifs repose notamment sur une capacité de production de 110 logements dans l'extension urbaine du Rouvioyre, de 80 logements pour l'opération Cœur d'Oc et de 350 logements en réinvestissement urbain dans le tissu urbain diffus.

Ainsi, au regard d'une part de 33% de logements locatifs sociaux attendue pour la commune, qui n'est pas desservie par le réseau armature, 30 logements sociaux sont prévus en moyenne annuelle conformément aux attentes de l'Etat. Est en outre maintenue, la programmation de d'une centaine de logements locatifs sociaux par l'acquisition et l'amélioration d'une partie de la résidence privée existante « l'Orée de Montpellier » située au Nord de la commune.

A l'échelle de la Métropole, l'objectif de production de logements sociaux fixé pour la période 2019-2024 est revu à la hausse, dans une fourchette comprise entre 1 790 à 1 960 logements locatifs sociaux par an.

Parallèlement à l'avis de Monsieur le Préfet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) réuni le 25 juin 2019 a émis un avis favorable sur le PLH de la Métropole, à l'unanimité, assorti d'une clause de revoyure à 3 ans portant sur les points suivants :

- affiner le plan d'action, rendre compte d'un suivi de l'évolution de la production de logement locatif social, notamment sur les communes soumises à la loi SRU ;
- renforcer l'offre conventionné privé par la fixation d'objectifs ambitieux sur le parc privé, au-delà du plan initiative copropriétés qui constitue une priorité de la collectivité partagée avec les membres du CRHH ;
- rendre compte de la dynamique ascendante annoncée par un effort en direction d'une production renforcée de logements accompagnés sous forme de PLAI adaptés dans le cadre du plan Logement d'abord.

Le bilan à mi-parcours du PLH, est prévu par le Code de la construction et de l'habitation, mais il devra être réalisé de manière à tenir compte des points de vigilance ainsi soulignés. Sans attendre la clause de revoyure évoquée, il est proposé de viser dans l'action n°9 du PLH 2019-2024 un objectif de création sur 6 ans de 430 logements conventionnés avec ou sans travaux, dont ceux relevant du conventionnement social et très social qui seront décomptés au titre du recensement SRU établi par les services de l'Etat. S'agissant du PLAI adapté, l'intérêt en termes de baisse de loyer, très pertinente pour les locataires, doit être mis en regard avec l'équation économique du bailleur social déjà largement impactée par la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS).

Conformément à l'article R.302-11 du Code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH 2019-2024 intégrant les modifications sollicitées est soumis au Conseil de Métropole, avant d'être proposé une nouvelle fois à l'avis des 31 communes de la Métropole. Conformément à l'article R.302-9 du Code de la construction et de l'habitation, les communes disposeront d'un délai de deux mois après réception du document à nouveau arrêté pour s'exprimer. Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis sera réputé favorable.

Aussi, l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 peut être raisonnablement envisagée à l'occasion du Conseil de Métropole programmé le dernier trimestre 2019.

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

- prendre acte de l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) et de Monsieur le Préfet, ainsi que de la demande de modification sollicitée par ce dernier sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 ;
- arrêter à nouveau le projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 modifié ;
- transmettre le projet de PLH modifié au 31 communes ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer 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 la majorité des voix exprimées.

Pour : 85 voix


Contre : 1 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 31/07/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 31 juillet 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190723-93830A-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 31/07/19

Liste des annexes transmises en préfecture:

- PLH 2019-2024

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.