



Séance ordinaire du jeudi 21 février 2019

L'an deux mille-dix-neuf et le vingt et un février, 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, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Sabria BOUALLAGA, Thierry BREYSSE, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Gérard CASTRE, Chantal CLARAC, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Michel FRAYSSE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Jean-Pierre GRAND, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Gérard LANNELONGUE, Max LEVITA, Chantal LÉVY-RAMEAU, Audrey LLEDO, 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, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Eric PASTOR, Eric PENSO, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, 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, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEF.

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

Lorraine ACQUIER, Michelle CASSAR, Carole DONADA, Pierre DUDIEUZERE, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Caroline NAVARRE, Yvon PELLET.

Absents / Excusés :

Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Isabelle GIANIEL, Clare HART, Laurent JAOUL, Joël VERA

Logement - Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 - Approbation

Monsieur Noël SEGURA, Vice-Président, rapporte :

Montpellier Méditerranée Métropole a engagé l'élaboration de son nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019-2024 par délibération n°14167 en date du 25 octobre 2016, dont l'arrêt est soumis à l'approbation du Conseil par la présente délibération.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole proposé comprend :

- un diagnostic de la situation du marché local du logement et des conditions d'habitat dans la Métropole ;
- des orientations qui énoncent les principes et les objectifs de la politique intercommunale de l'habitat pour les 6 prochaines années ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble de la Métropole et décliné pour chacune des 31 communes.

Ce nouveau PLH s'inscrit dans la continuité de la politique volontariste menée par la Métropole, dont les résultats obtenus attestent de l'efficacité de l'action publique locale ; dans un contexte de réformes qui impactent l'environnement fiscal et économique de la production de logements et notamment de logement social.

Le PLH 2013-2018 avait fixé un objectif de réalisation de 5 000 logements par an. Celui-ci a été largement atteint avec une moyenne de 5 700 logements mis en chantier par an entre 2013 et 2017, en partie lié à l'investissement locatif, qui a animé la promotion neuve, créant ces trois dernières années un effet de « bulle » immobilière avec des prix de l'immobilier et du foncier maintenus à la hausse.

Dans un contexte de profonde réforme du secteur HLM, l'objectif de programmation de logements sociaux est quasi atteint avec 28% de logements locatifs sociaux financés parmi l'ensemble des logements autorisés entre 2013 et 2017 pour un objectif fixé à 30%. Bien que la part du logement locatif social, parmi les résidences principales, ait progressé au fil des années atteignant 18% en 2017 dans la Métropole, les services de l'Etat recensent encore un déficit dit « SRU » de 13 000 logements manquants pour atteindre le seuil des 25% de logements sociaux d'ici 2025 pour l'ensemble des 20 communes concernées.

Concomitamment aux démarches d'élaboration des documents de planification stratégique (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)), les communes ont été étroitement associées à l'établissement du PLH 2019-2024, notamment à l'occasion de l'examen des capacités constructives et de la définition des objectifs de production de logements pour les 6 prochaines années.

En outre, des ateliers et groupes de travail constitués spécifiquement pour la mise au point du PLH ont permis de partager avec l'ensemble des acteurs de l'habitat l'état des lieux de la situation du logement dans la Métropole et de concerter les actions à conduire d'ici 2024.

Le diagnostic a rappelé le contexte d'une Métropole marqué par une forte dynamique démographique, qui restera soutenue selon l'Insee avec un taux de croissance projeté à 1,34% par an à horizon 2025. Il a montré également que le marché du logement très sélectif, inaccessible pour une part importante des ménages du territoire, ne pouvait satisfaire à l'ensemble des besoins qu'induisent les évolutions sociodémographiques : décohabitation, fragilité sociale et économique des familles monoparentales, vieillissement de la population, précarisation des salariés, étudiants et jeunes en difficultés d'accès au logement...

Fort de ce constat, Montpellier Méditerranée Métropole entend poursuivre les efforts entrepris à travers la mise en œuvre d'un plan d'action renouvelé, s'organisant autour des 6 grandes orientations stratégiques suivantes :

1. Soutenir une production diversifiée de logements

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.

Cet objectif ambitieux est atteignable au regard des capacités foncières recensées avec les communes mais nécessitera que les conditions économiques du marché du logement restent favorables et que des aléas ne l'entravent pas de manière significative sur la production (risques sur mobilisation du foncier, risques pesant sur les délais des procédures d'aménagement nécessaires, risques de contentieux, risques sur les dispositifs de financement du logement...).

Cette offre nouvelle de logement améliorera la fluidité des parcours résidentiels des ménages et répondra aux évolutions sociétales actuelles et si possible futures par sa diversité et ses modes de gestion : logements locatifs sociaux, en accession à la propriété abordable, logements « libres », résidences adaptées pour des populations spécifiques (jeunes étudiants et actifs, sénior, personnes en situation de handicap, personnes les moins favorisées), gages d'une meilleure adéquation avec les ménages du territoire globalement modestes.

La réalisation de 5 000 à 5 400 logements par an implique la mise en œuvre de diverses actions en matière de politique foncière, d'urbanisme réglementaire et d'aménagement :

- la maîtrise foncière des secteurs dont l'urbanisation est programmée à court moyen terme et l'appui de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Occitanie pour le développement du logement social
- la mobilisation des PLU des communes puis du PLUi en cours d'élaboration afin de prescrire notamment la réalisation des logements aidés programmés par le PLH
- l'aménagement des secteurs d'extension urbaine définis par le SCoT et l'engagement d'opérations en réinvestissement urbain pour lesquelles la Métropole accompagnera les communes concernées.

2. Développer le logement social et abordable

Une part de 36% de logements locatifs sociaux au sein de la production de logement est fixée sur la période 2019-2024 pour les communes effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun, contre 30% dans le précédent PLH déclinée ainsi :

- un minimum de 28% de logements locatifs sociaux relevant d'un financement PLUS et PLAI parmi l'offre produite conformément aux objectifs fixés par convention de délégation des aides à la pierre de l'Etat 2016-2021 ;
- 3% de logements locatifs sociaux familiaux relevant d'un financement PLS et 2% de PLS destinés à la création de résidences à destination des séniors ;
- globalement 3% de logements locatifs sociaux étudiants dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun.

En privilégiant l'offre nouvelle de logements PLUS-PLAI, la Métropole entend 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.

Afin de renforcer l'offre à destination des ménages les plus modestes, l'objectif est d'atteindre au minimum 35% de PLAI parmi la production locative sociale et familiale financée en PLUS et PLAI, soit 450 logements.

Plusieurs leviers seront actionnés pour favoriser la production de logements locatifs sociaux :

- s'appuyer sur la politique foncière et mobiliser les outils réglementaires avec le renforcement de la stratégie d'intervention avec l'EPF Occitanie, l'harmonisation des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) dans le cadre de l'élaboration du PLUi ou préalablement à la faveur des procédures d'évolution des PLU, voire l'instauration d'Emplacements Réservés pour le Logement (ERL) au cas par cas selon les contextes ;
- conforter l'équilibre financier des opérations en maintenant le niveau d'aide des crédits délégués de l'Etat et des autres partenaires au côté de la Métropole, et en limitant la surenchère sur les prix de charges foncières et des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)
- soutenir la création de logements sociaux au travers d'opérations d'acquisition-amélioration afin de diffuser le logement social dans les quartiers existants, sans augmenter le nombre de résidences principales, de façon à compenser plus vite le déficit de logements sociaux ;
- obtenir de l'Etat l'harmonisation du zonage de financement du logement social avec celui qui concerne l'investissement locatif dont la modification est survenue en 2014, témoignage national de la forte tension du marché immobilier et foncier local

Le précédent PLH avait fixé un objectif de production d'environ 1000 logements en accession abordable par an, or seulement 345 logements à des prix encadrés ont été produits en moyenne annuelle malgré des volumes de ventes jamais atteints auparavant par la promotion immobilière. Le nouveau PLH prescrit la réalisation de logements en accession abordable dans les 9 communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) ou des axes majeurs de transport en commun, à hauteur de 17% de la construction neuve globale.

Cet objectif se décline avec :

- 6% de logements relevant d'un financement Prêt Social de Location Accession (PSLA), ce qui porte globalement à 42 % la part en flux de logement pris en compte par l'Etat au titre des obligations SRU, la loi ELAN permettant désormais de décompter les PSLA pendant 5 ans après la levée d'option ;
- 11% de logements en accession encadrée dont les prix unitaires plafonds sont encore à définir en fonction des typologies de logements et des territoires ainsi que les conditions d'éligibilité pour les ménages ;

Sont à citer pour mise en œuvre de ces objectifs, la programmation de lots dédiés en ZAC notamment en PSLA, l'extension de la servitude de mixité sociale, le développement de la vente de logements en accession dans et autour des quartiers de la politique de la ville éligibles à la TVA réduite à Montpellier, la dissociation du foncier et du bâti avec l'étude de la mise en place d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS), et le soutien aux projets et démarches innovantes concernant notamment le logement évolutif et d'habitat participatif.

3. Agir en faveur de l'équilibre territorial

La territorialisation des objectifs de production de logements par commune traduit l'ambition portée par la Métropole de répartir de manière équilibrée et contextualisée les différentes offres de logements sur son territoire.

Les 5 000 à 5 400 logements à produire globalement par an se répartissent de manière égale entre Montpellier et les 30 autres communes

Le PLH fixe un objectif de production de logements locatifs sociaux à hauteur de 36% des 5 000 à 5 400 logements à produire par an en moyenne lissée sur la période 2019-2024 sur les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature ou par un axe majeur de transport en commun, dont 3% de logements sociaux étudiants, 33% sur les autres communes SRU ou devant être soumises aux obligations de cette loi durant la période couverte par le PLH et 30% pour celles qui ne devraient pas y être soumises dans la période.

Afin d'assurer la meilleure intégration possible des opérations notamment de logements locatifs sociaux dans leur environnement, il s'agira de travailler sur les localisations préférentielles en fonction des services et des équipements et de proposer les formes urbaines les plus adaptées d'une commune à l'autre, d'un quartier à l'autre.

Si les précédents PLH ont contribué à une meilleure répartition de l'offre de logements sociaux, il s'agira, dans le cadre du nouveau PLH, de veiller également à l'équilibre de l'occupation du parc existant et neuf en mettant en œuvre une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux concertée avec l'ensemble des partenaires, pour répondre aux deux principaux enjeux suivants :

- diversifier l'occupation sociale des logements par une répartition des publics aux profils variés au sein des communes de la Métropole, des différents quartiers et des groupes d'immeubles en particulier dans les 12 quartiers prioritaires relevant la politique de la ville à Montpellier ;
- organiser le traitement des demandes de logements sociaux à l'échelle intercommunale à travers une gestion partagée pour simplifier les démarches des demandeurs et améliorer l'information dispensée à ces derniers.

Les réponses à ces enjeux seront proposées dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et dans le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) dont la rédaction est en cours, en application du document-cadre d'orientation sur les attributions approuvé par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Montpellier Méditerranée Métropole réunie le 29 janvier dernier.

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

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de poursuivre les efforts d'amélioration des parcs privé et public de logements existants, autour des priorités suivantes :

- Renforcer les actions en faveur de l'amélioration du cadre de vie des occupants du parc locatif social en réhabilitant les logements vieillissants et en diversifiant l'offre de logements dans les quartiers de la politique de la ville. Dans le cadre de leur convention d'utilité sociale, les bailleurs sociaux ont programmé la réhabilitation de 2700 logements sociaux dont 1 600 pour ACM Habitat pour un montant de 53 millions d'euros. Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) du quartier Mosson, quatre opérations de réhabilitation représentant environ 900 logements sont d'ores et déjà engagées.

Sur le quartier de la Mosson, les études en cours nécessaires à l'élaboration du projet urbain préfigurent la démolition d'environ 450 logements sociaux publics à horizon 2026 y compris la Tour d'Alembert ayant fait l'objet d'un démarrage anticipé.

Aussi, si la rénovation des logements ou la démolition d'immeubles obsolètes contribuera à renforcer l'attractivité résidentielle dans les quartiers de la politique de la ville, il s'agira également dans ces quartiers de recréer une diversité de loyers, une diversité typologique, et de formes urbaines et architecturales afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés.

- Intensifier les actions en faveur de la rénovation du parc privé 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 traiter 1350 logement d'ici 2023 (pour 5 ans) est fixé dans le cadre de l'opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire ».

- Traiter les copropriétés et prévenir en amont les risques de dégradations en s'appuyant sur les conclusions des Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC) conduits en préfiguration du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine (NPRU). Ses 1 520 copropriétés pouvant être considérées comme très fragiles (Classe D) ont valu à la Métropole d'être retenue en octobre 2018 au titre du Plan « Initiative Copropriétés » par le Ministère de la Cohésion des Territoires en octobre 2018 parmi 14 sites sur le territoire national, lui conférant, grâce à l'aide de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), de nouveaux moyens d'intervention.

Ces actions seront confortées par des mesures préventives ou coercitives. Citons à titre d'exemple la possibilité d'instaurer le permis de louer sur des secteurs ciblés afin de lutter contre les marchands de sommeil et le recours systématique au régime d'abandon manifeste afin de lutter contre la vacance de biens par le biais d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

En outre, la plateforme Rénov'Energie, récemment mise en place, constituera le support de conseils apportés auprès des usagers engagés dans une démarche d'amélioration thermique de leur habitat.

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.

Sont prévus ainsi sur la période 2019-2024 :

- 900 logements sociaux étudiants à travers la création de nouvelles résidences dans les communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (train, tramway, TCSP) ou par un axe majeur de transport, pour optimiser l'occupation du parc tout au long de l'année ;
- la création/relocalisation de 4 EHPAD pour un total de 279 logements sur la durée du PLH et la réalisation de résidences à destination des personnes âgées et handicapées autonomes dans les centres ou à proximité des services et commodités relevant d'un financement PLS pour un objectif d'environ 100 logements locatifs sociaux par an ;
- une vingtaine de structures collectives de logements d'insertion de type résidence hôtelière à vocation sociale, pension de famille, résidence sociale « généralistes », résidence sociale à destination des jeunes en insertion et foyers de jeunes travailleurs. A cela s'ajoutent, l'extension d'un CHRS, la création de deux structures d'hébergement et le projet de pérenniser les places du Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile (CADA) existant à Montpellier.

Cette ambitieuse programmation d'offre nouvelle d'insertion, complétée de mesures en faveur notamment de l'accompagnement des personnes hébergées, s'inscrit pleinement dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du plan « Logement d'abord » que pilote la Métropole en partenariat étroit avec l'Etat et les acteurs concernés.

Enfin, le PLH 2019-2024 verra la réalisation des 3 aires d'accueil permanentes et des 4 aires de grands passages manquantes sur le territoire aboutir effectivement, conformément au schéma départemental 2018-2024 tout juste approuvé.

6. Faire vivre la politique de l'habitat

Le dispositif de suivi du PLH et des marchés de l'habitat sera renforcé dans le but d'améliorer régulièrement les actions mises en œuvre par la Métropole et ses partenaires en réponse aux dysfonctionnements constatés le cas échéant. L'observatoire de l'habitat sera élargi aux domaines du foncier et du logement étudiant, et un atlas du parc locatif social et de son occupation sera élaboré dans le cadre des travaux conduits par la Conférence Intercommunale du Logement.

L'observatoire suit déjà les données relatives à la construction neuve, à la création de logements locatifs sociaux, à la promotion neuve, aux copropriétés privées, aux loyers du parc privé et au marché de l'immobilier ancien. Il fait l'objet d'un document actualisé chaque année dont la diffusion sera élargie.

Le suivi-animation de la politique intercommunale de l'habitat sera amélioré avec la réalisation régulière de points d'avancement des opérations de logements programmées dans le cadre du PLH. Les échanges avec les Communes et les principaux acteurs de l'habitat seront renouvelés, par-delà le travail d'élaboration du PLH qui s'achève, pour échanger sur le bilan annuel de la mise en œuvre du PLH et sur les analyses issues de l'observatoire de l'habitat de la Métropole.

Conformément à l'article L.5211-10-1 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil de Développement de la Métropole, saisi en août 2017, a contribué à enrichir le projet présenté sur la qualité de vie liée aux usages des logements (action 2) et a rendu un avis favorable, le 29 janvier dernier, sur le projet de PLH 2019-2024 qui lui a été présenté.

Conformément aux dispositions des articles R.302-9 à R.302-11 du Code de la construction et de l'habitation), le projet de PLH 2019-2024 sera soumis aux 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole pour délibération des Conseil Municipaux sur les moyens relevant de leurs compétences, à mettre en place dans le cadre du PLH. Faute de réponse dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet de PLH arrêté, leur avis est réputé favorable.

Au vu des avis exprimés, le Conseil de Métropole sera amené à délibérer à nouveau sur le projet de PLH. A l'issue de ce deuxième arrêt par le Conseil de Métropole, le PLH sera transmis à l'Etat à la fois pour avis et pour qu'il saisisse le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). L'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 est prévue à l'issue de ces consultations.

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

- arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole pour la période 2019-2024 ;
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole ou son représentant à transmettre le projet PLH arrêté aux 31 communes membres et 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 l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 83 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Henri ROUILLEAULT.

Fait à Montpellier, le 25/02/19

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 25 février 2019

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20190221-70805-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 25/02/19

Liste des annexes transmise en préfecture:

- Projet PLH 2019-2024.pdf

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.