

Délibération n° 2019-04-03/23

Objet : Programme Local de l'Habitat 2019 / 2024 – Montpellier Méditerranée Métropole – Arrêt du projet – Avis du Conseil municipal

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MERCREDI 3 AVRIL 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le trois avril, le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le jeudi 28 mars 2019, s'est réuni à 19 h au lieu ordinaire des séances, salle Gilbert Marchal, sous la présidence de Monsieur le Maire, Jean-Pierre RICO.

Nombre de membres en exercice : 29

Secrétaire de séance : B. Conte Arranz

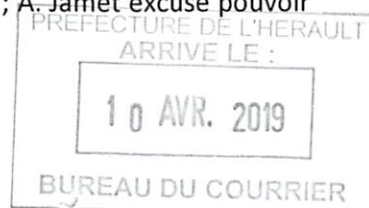
Présents : J.P Rico, Maire

M. Marcou - B. Conte Arranz – F. Bertouy - X. Mirault - C. Pistre - J. Taverne - M. Pellet - J.M. Malek
C. Moreteau - B. Rodriguez - S. Riscal - M. Litton - F. Boyer - J.M Leïendeckers - P. Nivesse - O. Boudet
B. Deltour - R. Casas Mateu – G. Della Ragione - C. Germain - C. Prost - S. Waselynck – I. Gianiel

Absents ayant voté par procuration : A. Conesa excusé pouvoir à F. Boyer ; A. Jamet excusé pouvoir à S. Waselynck.

Absents : G. Rigidel - A. Estève - B. Cosme

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.



Monsieur le Maire rapporte :

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 Pérols 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 6 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 6 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 Pérols l'objectif est de réaliser 120 à 130 logements par an 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 780 logements à mettre en chantier d'ici 2024. Il constitue la contribution de la commune à la réalisation de l'objectif global de 5200 logements en moyenne annuelle lissée à l'échelle de la Métropole.

La réalisation de 120 à 130 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 Pérols du document du PLH.

2. Développer le logement social et abordable

Une part de 36 % de logements locatifs sociaux au sein de la production de logement est fixée à Pérols 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.

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.

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 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.

Il est à noter également que le nouveau PLH prescrit la réalisation de 17% de logements en accession à la propriété abordable à Pérols comme dans les 8 autres communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature (trains, tramway, TCSP) 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 d'attribution des logements sociaux en cours d'élaboration.

Ainsi la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) de Montpellier Méditerranée Métropole dont la commune de Pérols est membre déterminera les objectifs et les moyens qui concourent notamment à une répartition équilibrée des personnes cumulant des difficultés économiques et sociales au sein du parc locatif social et à une gestion partagée des demandes de logements sociaux pour simplifier les démarches des administrés.

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 1350 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 de Pérols 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.

Ainsi sur la commune de Pérols, le PLH programme d'ici 2024 la réalisation de résidences étudiantes, résidence pour jeunes, résidence séniors.

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.

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

- ✦ donner un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole,
- ✦ autoriser Monsieur le Maire ou à défaut son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

Après en avoir délibéré, à l'issue d'un vote à main levée, le Conseil municipal adopte la présente délibération à l'unanimité (26 voix pour).

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait à Pérols,
pour extrait conforme le 3 avril 2019
Le Maire
Jean-Pierre RICO

