

Délibération n° 2019-09-26/6

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU JEUDI 26 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf, le jeudi 26 septembre, le Conseil municipal de la commune de Pérols (Hérault), régulièrement convoqué le vendredi 20 septembre 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
P. Nivesse - O. Boudet - C. Moreteau - G. Riguidel - B. Rodriguez - S. Riscal - J.M Leïendeckers -
B. Deltour - G. Della Ragione - C. Germain - A. Estève - C. Prost – S. Waselynck - B. Cosme - I. Gianiel

Absent ayant voté par procuration : M. Litton excusé pouvoir à M. Pellet - A. Conesa excusé pouvoir à B. Rodriguez - F. Boyer excusée pouvoir à JP.Rico.

Absents excusés : R. Casas Mateu - A. Jamet

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer.

Monsieur le Maire rapporte :

Par délibération n°M2019-255 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 M. 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, M. 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 de Montpellier pour son projet de PLH 2019-2024 en insistant sur :

- la bonne prise en compte des 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 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.

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 la Métropole de Montpellier 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.

Toutefois, la fiche de la commune de Pérols a été complétée page 2 avant le 3^{ème} arrêt du document en conseil de Métropole le 23 juillet dernier de la manière suivante :

« estimation de la production globale de logements, sous réserve de l'évolution de la conjoncture immobilière et des contraintes de tous ordres (contentieux, évolution législative et réglementaire (notamment Plan d'exposition aux Bruits), contraintes techniques et procédurales...) : 720 à 780 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 120 à 130 logements par an ».

L'avis favorable du 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.

A l'échelle de la Métropole de Montpellier, l'objectif de production de logements sociaux fixé pour la période 2019-2024 est revu à la hausse, dans une fourchette comprise entre 1790 à 1960 logements locatifs sociaux par an.

Parallèlement à l'avis de M. 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 conventionnée privée 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, prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation, sera 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 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 R302-11 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 14 novembre 2019.

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

- ✦ Prendre acte de l'avis favorable du CRHH et de M. le Préfet, ainsi que de la demande de modifications sollicitées sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 ;
- ✦ Donner un avis favorable au nouveau projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2024 modifié ;
- ✦ Autoriser Monsieur le Maire ou à défaut son représentant à signer tous les documents relatifs à cette affaire.
- ✦ Dire que la délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales.

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

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 26 septembre 2019
Le Maire
Jean-Pierre RICO





BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : **VILLE PEROLS (34)**

Utilisateur : **GUIN Alice**

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	2019_09_26_6
Date de la décision:	2019-09-26 00:00:00+02
Objet:	PLH 2019-2024
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	8.5.1 - Plan Local de l'Habitat (PLH) OPAH, Pass foncier , rénovation urbaine
Identifiant unique:	034-213401987-20190926-2019_09_26_6-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
034-213401987-20190926-2019_09_26_6-DE-1-1_0.xml	text/xml	1014
nom de original:		
Delib_2019_09_26_6_PLH.pdf	application/pdf	744667
nom de métier:		
99_DE-034-213401987-20190926-2019_09_26_6-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	744667
nom de original:		
PLH_Donnees_cadrage.pdf	application/pdf	779017
nom de métier:		
21_RP-034-213401987-20190926-2019_09_26_6-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	779017

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	1 octobre 2019 à 17h16min03s	Dépôt initial
En attente de transmission	1 octobre 2019 à 17h16min04s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	1 octobre 2019 à 17h16min06s	Transmis au MI

	Acquittement reçu	1 octobre 2019 à 17h16min23s	Reçu par le MI le 2019-10-01
--	-------------------	------------------------------	------------------------------