



Séance ordinaire du mardi 15 septembre 2020

L'an deux mille-vingt et le quinze septembre, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont rassemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Michaël DELAFOSSE.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Habitat, logement et parcours résidentiels

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

Tasnime AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSI, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Lionel LOPEZ, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Patricia MIRALLES, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER.

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

Mohed ALTRAD, Sébastien COTE, Hind EMAD, Mylène FOURCADE, Laurent JAOUL, Nathalie LEVY, Hervé MARTIN, Manu REYNAUD, Philippe SAUREL, Joëlle URBANI.

Absent(es) / Excusé(es) :

François RIO, Isabelle TOUZARD.

Habitat, logement et parcours résidentiels - Dispositif expérimental d'encadrement des loyers issu de la loi ELAN - Demande d'expérimentation sur le territoire de la commune de Montpellier

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

Avec un loyer médian de 12,7€/m² de surface habitable au 1^{er} janvier 2019, la Métropole de Montpellier se caractérise par des niveaux de loyers parmi les plus élevés de France après l'Ile-de-France, Nice et la zone frontière avec la Suisse et devant bon nombre de grandes métropoles auxquelles elle se réfère (Toulouse, Bordeaux, Marseille, Rennes, Strasbourg, etc...). Le loyer médian au 1^{er} janvier 2019 de la commune de Montpellier se distingue très nettement du reste du territoire d'observation :

- 13,2€/m² pour la ville centre
- 11,8€/m² pour le reste du territoire

Par ailleurs, ce loyer médian est sur une phase croissante puisque les valeurs relevées pour les seuls locataires ayant emménagés courant 2018 est plus élevé encore avec 13,6€/m² (12,5€/m² pour le reste du territoire).

Avec 78 % du parc locatif privé de la Métropole sur son territoire (soit 75 686 logements sur les 96 500 que compte l'EPCI), la ville de Montpellier concentre l'essentiel de l'offre et de la demande. Le caractère étudiant de la ville, vient renforcer les besoins exprimés en location sur son périmètre, et plus particulièrement sur de petits logements pour lesquels les niveaux de loyers médians sont les plus élevés : 16,7 €/m².

En parallèle, les capacités des ménages à louer un logement sont faibles avec un taux de pauvreté très élevé sur la Métropole (19 % pour 14,7 % France entière) et encore plus important sur la ville centre (26,6 %). Ainsi, sur la Métropole, 68% de la population est éligible au logement locatif social, et 75% sur la ville centre.

Cette situation a pour conséquence notamment un nombre de demandes en logement locatif social qui ne cesse de croître (+ 54 % en 10 ans) et davantage encore une part de plus en plus importante de la population qui font la démarche de demander un logement locatif social : les demandeurs représentaient 5,1 % de la population en 2017 contre 3,9 % en 2009.

Cette situation entraîne une pression sur le parc locatif social qui, ne pouvant satisfaire à l'ensemble des demandes, oblige une partie de la population, pourtant en besoin de logements accessibles financièrement, à se tourner vers le parc locatif privé pour se loger. Or, compte tenu des niveaux de loyers pratiqués sur ce parc, notamment sur la ville centre, et du taux de pauvreté constaté, les ménages se retrouvent confrontés à de grandes difficultés d'accès au logement.

La pression sur le marché locatif privé est également attestée par la baisse des délais de relocation qui passent de 33 jours en 2018 à 29 jours en 2019.

Par conséquent, et en vertu des divers indicateurs de tension constatés, il y a urgence à mettre en place un encadrement des loyers sur le territoire de la ville de Montpellier.

Ainsi, la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) permet à la Métropole de demander à l'Etat la mise en place, de manière expérimentale pour 5 ans, d'un dispositif d'encadrement des loyers sur tout ou partie du territoire tendu de la Métropole. Cet encadrement s'applique aux logements à la relocation ou en renouvellement de bail.

Pour être validée par l'Etat, cette demande d'expérimentation doit être transmise avant le 23 novembre 2020 et être justifiée au moyen d'un dossier de candidature au regard de critères très précis de tension de marché, tels que ceux mentionnés plus haut notamment.

Le dispositif d'encadrement des loyers s'appuie sur un observatoire local des loyers, administré localement par l'Agence Départementale du Logement de l'Hérault (ADIL 34), pour fixer un loyer de référence par secteur géographique, époque de construction et typologie de logement.

Le dispositif impose que les loyers à la première location, à la relocation ou lors du renouvellement du bail se situent dans une fourchette comprise entre -30% et +20% de ce loyer de référence. Un complément de loyer dûment justifié permet des dérogations pour des biens justifiants de caractéristiques exceptionnelles.

Aussi, l'observatoire des loyers doit être formellement agréé par l'Etat pour la mise en œuvre de l'encadrement des loyers.

Depuis 6 ans, la Métropole participe financièrement à l'observatoire local des loyers de Montpellier Méditerranée Métropole, au côté de l'Etat, avec une subvention annuelle de 15 000 € sur un budget total prévisionnel de 67 000 € en 2020. Considérant l'investissement complémentaire de l'ADIL 34 pour obtenir l'agrément ministériel au plus vite, il est proposé que cette subvention soit portée de 15 000 € à 22 000 € pour l'année 2020.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- d'autoriser le Président à demander à l'Etat la mise en place d'un dispositif expérimental d'encadrement des loyers, selon les modalités définies dans la loi ELAN ;
- de proposer son application dans le cadre de l'expérimentation de 5 ans au seul territoire de Montpellier
- d'attribuer une subvention complémentaire à l'ADIL pour la mise en œuvre de l'observatoire local des loyers de la Métropole de Montpellier de 7 000 € portant la subvention 2020 à 22 000 € ;
- de dire que les crédits prévus à cet effet sont inscrits pour partie au budget 2020, chapitre 905 ;
- d'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour : 73 voix

Contre : 1 voix

Abstentions : 15 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

Mme Claudine VASSAS MEJRI.

Fait à Montpellier, le 27/10/20

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 30 novembre 2020

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20200915-139316-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 25/09/20

Liste des annexes transmises en préfecture:

- M2020-170.pdf

- Bordereau_Retour_Pref_M2020-170.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.