



Séance ordinaire du mardi 28 septembre 2021

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

Extrait du registre des
délibérations de Montpellier
Méditerranée Métropole

Solidarités

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :

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

Absent(es) / Excusé(es) :

Emilie CABELLO, Abdi EL KANDOUSSI, Clara GIMENEZ, Stéphanie JANNIN, Lionel LOPEZ, Hervé MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL

Solidarités - Politique Locale de l'Habitat - Création d'un Organisme de Foncier Solidaire Métropolitain - Approbation

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

Un contexte de fortes tensions sur le marché du logement

Montpellier Méditerranée Métropole connaît une croissance démographique et des taux de création d'entreprises et d'emplois parmi les plus élevés des métropoles françaises. Toutefois, sa population évolue à un rythme plus élevé que les emplois, ce qui crée une situation de déséquilibre entre population active et marché du travail. Le taux de chômage sur le territoire est ainsi le plus élevé des métropoles (10,5 % au premier trimestre 2021 au sens du BIT). Le revenu médian des habitants est le plus faible des grandes agglomérations françaises, et le taux de pauvreté (19 %) est de 5 à 8 points supérieur aux métropoles comparables.

A cette situation s'ajoute une tension sur le marché de l'immobilier, malgré un ratio de production de logements neufs rapporté à la population le plus élevé par rapport aux métropoles comparables (10,3 logements produits annuellement pour 1 000 habitants) devant Toulouse, Nantes, Rennes, Aix-Marseille. Ainsi, l'indice de tension du marché locatif a fait classer par l'Etat 17 communes de la Métropole en zone A applicable notamment au dispositif de défiscalisation dit « Pinel », alors que la Métropole de Toulouse, par exemple, regroupe uniquement des communes classées en B1. Cette pression sur l'immobilier, conduit à des niveaux de prix à la vente comme à la location parmi les plus élevés en région (loyers les plus hauts des métropoles après l'Ile de France et Nice).

Cette double réalité génère une forte tension sur le parc de logement social avec une augmentation régulière du nombre des demandeurs (25 000 en 2020, soit + 60 % en 10 ans), avec 8 demandes pour une attribution.

Pourtant, une politique particulièrement volontariste a été engagée par la Métropole de Montpellier, pour répondre aux besoins en logements sociaux et offrir des parcours résidentiels aux ménages locaux et aux nouveaux arrivants.

Le PLH 2019-2024 de la Métropole fixe ainsi un objectif ambitieux de production annuelle de logements compris entre 5 000 et 5 400 logements.

Il prévoit la réalisation de 36 % de logements locatifs sociaux (communes SRU du cœur de métropole desservies par le réseau de transport armature) à 30 % (communes non SRU) parmi la production neuve, soit entre 1 770 et 1 935 logements par an sur l'ensemble de la Métropole.

Il prescrit la réalisation de 17 % de logements en accession à la propriété abordable dans les 9 communes desservies par le réseau armature, soit 700 logements par an.

Face à l'acuité des enjeux de logement sur son territoire, Montpellier Méditerranée Métropole investit de nouveaux leviers pour que les ménages modestes et de la classe moyenne, dont le budget logement fragilise le quotidien, puissent se loger dignement. Elle conforte sa fonction d'autorité organisatrice de l'habitat, en mobilisant l'ensemble des partenaires concernés, pour relever le défi de réorienter le marché du logement métropolitain, favoriser l'adéquation entre l'offre et la demande et réduire le mal-logement.

Plusieurs actions ont été déjà mises en œuvre :

- **L'instauration du permis de louer :**

La Métropole a souhaité se saisir de l'outil créé par la loi ALUR pour lutter contre l'habitat indigne et le mal-logement et décidé par délibération du 15 septembre 2020 d'instaurer le « permis de louer » dans le

quartier de Celleneuve à Montpellier.

Le dispositif est entré en vigueur le 1^{er} avril dernier et fera l'objet d'une évaluation dans un délai d'un an après cette date pour calibrer au mieux les moyens nécessaires et envisager son extension à de nouveaux périmètres à l'échelle du territoire métropolitain.

- **La régulation des meublés de tourisme :**

Pour veiller au maintien de l'équilibre entre l'habitat traditionnel et les activités économiques, dont l'activité touristique, source de développement du territoire, la Métropole a décidé d'instaurer, sur l'ensemble de la Ville de Montpellier, un mécanisme de contrôle et de régularisation des changements d'usage des locaux destinés à l'habitation au profil d'un autre usage, notamment en meublés de tourisme de courte durée. Le règlement métropolitain du changements d'usage, adopté par délibération du 28 juillet 2021 est d'ores et déjà applicable et sera accompagné prochainement de la mise en place à Montpellier du numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme.

- **L'encadrement des loyers :**

La candidature de la Métropole de Montpellier pour la mise en œuvre du dispositif expérimental d'encadrement des loyers prévu par la loi ELAN vient d'être validée par décret ministériel publié en date du 2 septembre dernier. Un comité de pilotage, présidé par Monsieur le Maire de Montpellier, Président de la Métropole, et par Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture de l'Hérault s'est tenu le 14 septembre dernier, qui a permis d'exposer aux parties concernées, représentants des propriétaires et des locataires, les modalités de mise en œuvre du dispositif.

Il s'agit aujourd'hui de proposer la création d'un nouvel outil : l'organisme de foncier solidaire.

Créé par la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) est une structure à but non lucratif qui nécessite un agrément par le Préfet. Sa vocation est d'acquérir des terrains ou des immeubles, d'y faire construire des logements par des opérateurs, et de les mettre à disposition des acquéreurs au moyen de baux de longue durée, appelés Baux Réels Solidaires (BRS).

Le montage repose sur la dissociation entre le bâti et le foncier :

- L'accédant à la propriété sous conditions de ressources achète uniquement son logement c'est-à-dire les murs ;
- Il loue le terrain sur lequel est construit son logement (ou une partie du terrain pour les immeubles collectifs), au travers du BRS signé avec l'Organisme Foncier Solidaire, qui reste propriétaire du terrain.

L'OFS est le seul dispositif d'accession abordable à la propriété pérenne dans le temps, ce qui justifie que les logements créés soit décomptés par l'Etat au titre des obligations de production de logements sociaux fixées par la loi SRU sans limitation de durée. Le dispositif bénéficie en outre d'une TVA réduite à 5,5 %.

L'étude réalisée ces derniers mois a permis de confirmer la pertinence d'une offre de logements en BRS, de définir la stratégie d'un futur OFS métropolitain, d'analyser les scénarios possibles pour le constituer ainsi que de travailler son modèle économique et la constitution de sa gouvernance.

Aussi, il est proposé de constituer un OFS métropolitain sous forme associative. Les communes de la Métropole pourront adhérer à l'association et faire ainsi partie de ses membres de droit en étant représentées au sein de l'Assemblée Générale.

La Métropole se fixe un objectif à atteindre de 400 logements en BRS par an, répartis sur son territoire et plus particulièrement les communes du cœur de Métropole desservies par le réseau armature des transports en commun.

Visant un agrément de l'OFS de la Métropole par l'Etat fin 2021/tout début 2022, les premiers programmes immobiliers pourraient être lancés courant 2022 sur le territoire.

Ces opérations pourront prendre la forme de constructions neuves dans les opérations d'aménagement ou en secteurs diffus, mais également à partir de fonciers issus des collectivités publiques ou de vente HLM. Le recours à l'OFS en réhabilitation de logements anciens et dans le cadre de la vente de logements locatifs sociaux est également possible. La réalisation de BRS en secteur diffus sera facilitée par l'élargissement de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) prévue aux documents d'urbanisme, au-delà de celle qui concerne déjà la réalisation de logements locatifs sociaux.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver le projet de création d'un Organisme de Foncier Solidaire métropolitain sous la forme associative, dont les statuts seront soumis au Conseil de Métropole de novembre 2021 ;
- De constituer le dossier de demande d'agrément au Préfet de région concomitamment à l'élaboration des statuts du futur OFS, afin de pouvoir l'obtenir au plus tard début 2022 ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tous documents se rapportant à cette affaire.

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

Pour : 80 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 4 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 08/10/21

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 8 octobre 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210928-171052-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 08/10/21

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.