



## Séance ordinaire du mercredi 28 juillet 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le vingt-huit juillet, 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, William ARS, Christian ASSAF, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Roger-Yannick CHARTIER, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clare HART, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Yvon PELLET, 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, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Jacques BOUSQUET, suppléant de Régine ILLAIRE, Gilles CUSIN, suppléant de Isabelle TOUZARD.

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

Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Véronique BRUNET, Stéphane CHAMPAY, Zohra DIRHOUSI, Hind EMAD, Jean-Noël FOURCADE, Laurent JAOUL, Nathalie LEVY, Lionel LOPEZ, Coralie MANTION, Bruno PATERNOT, Eric PENSO, Céline PINTARD, Charles SULTAN, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Mohed ALTRAD, Michel ASLANIAN, Fanny DOMBRE-COSTE, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Stéphanie JANNIN, Hervé MARTIN, Patricia MIRALLES, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL

## Solidarités - Etat de réalisation 2020 du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024 - Approbation

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération n°M2019-560 en date du 18 novembre 2019, Montpellier Méditerranée Métropole a adopté le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2019-2024. Conformément à l'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation, le présent rapport dresse le bilan de la mise en œuvre du PLH de Montpellier Méditerranée Métropole pour l'année 2020.

Le PLH mis en œuvre traduit la politique de l'habitat volontariste que s'est fixée la Métropole pour répondre aux besoins en logements, toujours importants dans un contexte de dynamique démographique soutenue, de précarité économique marquée, de diversité des modes de vie et de parcours résidentiels. Les fortes tensions exercées sur le parc locatif social et la sélectivité du marché du logement qui induisent des parcours résidentiels contraints pour les ménages, imposent de maintenir à un haut niveau l'effort de production engagé.

Pour rappel, le PLH 2019-2024 se décline au travers de 6 orientations stratégiques :

- 1- Soutenir une production diversifiée de logements
- 2- Développer le logement social et abordable
- 3- Agir en faveur de l'équilibre territorial
- 4- Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant
- 5- Déployer et adapter l'offre de logements pour les publics spécifiques
- 6- Faire vivre la politique de l'habitat

Le bilan 2020 de la mise en œuvre du PLH est présenté ci-dessous au travers de 6 thématiques :

### 1- La construction neuve

#### Rappel objectifs du PLH 2019-2024

La production potentielle, hors aléas économiques particuliers, est attendue à hauteur de 5 000 à 5 400 logements par an dans la Métropole, avec un objectif de répartition de 50 % sur la Ville de Montpellier et de 50 % sur les autres communes du territoire de la Métropole.

#### L'année 2020

Avec 5 122 logements mis en chantier en 2020 dans la Métropole dont 3 237 à Montpellier (63 %), le volume de construction de logements continue de baisser depuis 2018 (-16% par rapport à 2019). Cette baisse concerne plus particulièrement les 30 communes autour de Montpellier.

Parmi les communes les plus actives en terme de production de logements, hors Montpellier, Castelnau-le-Lez a vu la mise en chantier de 313 logements en 2020 et Vendargues 216 logements (mise en œuvre de la ZAC).

La tendance baissière actuelle se retrouve dans le niveau des autorisations de logements, avec des permis de construire accordés pour 5 359 logements en 2020 (-19% par rapport à 2019). Cette baisse est toutefois moins marquée sur la ville-centre qui représente 57 % des autorisations (soit 3 069 logements). Parmi les communes les plus dynamiques, Castelnau-le-Lez et Baillargues comptent respectivement 620 et 224 logements autorisés.

#### Perspectives 2021

Les données connues au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 permettent plusieurs constats, ne présageant pas du reste de l'année 2021 :

- Si, entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2021, le nombre de logements mis en chantier a chuté de 25% (de 1 213 à 914), la situation est contrastée au plan territorial avec une légère augmentation du nombre de mises en chantier sur les communes hors Montpellier (370 au 1<sup>er</sup>T2020 pour 392 au 1<sup>er</sup>T2021) et une baisse marquée sur la ville-centre : 843 au 1<sup>er</sup>T2020 pour 522 au 1<sup>er</sup>T2021(-38%). Ce constat suit logiquement celui de la baisse du nombre d'autorisations constatées en 2020.

- Le nombre des autorisations au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 repart à la hausse avec 1 726 logements autorisés contre 1 364 au 1<sup>er</sup> trimestre 2020. Cependant, la répartition territoriale des logements autorisés est ici aussi très contrastée, avec 65% des autorisations délivrées sur les communes hors Montpellier (soit 1 128 logements autorisés, pour 598 sur Montpellier).

## 2- La promotion immobilière

### L'année 2020

La promotion immobilière dans la Métropole a connu des années particulièrement fastes ces dernières années, et plus particulièrement entre 2015 et 2017, où un pic de 4 000 ventes en 2017 a été enregistré. Depuis, le nombre de ventes a rapidement chuté, pour atteindre 1 728 ventes de logements neufs en 2020 (- 37% par rapport à 2019), le PLH prévoyant la mise en chantier d'entre 2 350 et 2 530 logements « libres » par an.

Les principales caractéristiques de ces 1 728 ventes sont les suivantes :

- La part des investisseurs représente 60 % ;
- 99 % des ventes ont concerné des logements collectifs ;
- 59 % des ventes ont été réalisées sur la Ville de Montpellier (contre 55 % en 2018) et 14 % sur la commune de Castelnau-le-Lez ;
- 40 % des ventes ont été réalisées en secteur aménagé (stable par rapport à 2019) ;
- 49 % des ventes ont concernées des T1 et T2 (soit 8 points de moins par rapport à 2019).

Si le nombre de mises en vente a suivi la courbe descendante (-14% entre 2019 et 2020 soit 2 364 mises en vente en 2020), le stock de logements disponibles a augmenté : +25% entre les deux années, soit 2 356 logements disponibles à la vente à la fin de l'année 2020 contre 1 888 à la fin de l'année 2019, et un taux d'écoulement estimé à 15,5 mois, soit le taux d'écoulement de stock le plus élevé des 6 dernières années. Ceci interroge sur la capacité du marché de la promotion à vendre ses logements, au regard notamment de prix de ventes qui ont augmenté de 23% en 6 ans.

### Perspectives 2021

Le nombre de mises en vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (496) est quasi équivalent à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (524), soit juste avant le déclenchement de la crise sanitaire.

Le nombre de ventes nettes est reparti à la hausse, avec 599 ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et est supérieur au nombre de ventes au 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (428).

En revanche, le stock de logements disponibles reste élevé avec 2 194 logements en vente.

## 3- La production de logements locatifs sociaux et la demande sociale

### Rappel objectifs du PLH 2019-2024

Le PLH fixe, suivant les communes, un objectif de 30 % à 36 % de logements locatifs sociaux parmi la production de logements, soit, un objectif de production de 1 790 à 1 960 logements locatifs sociaux par an.

Ces logements locatifs sociaux sont répartis de la manière suivante :

| Ventilation de la production des logements locatifs sociaux selon de le type de financement |             |      |                |                  |              |               |             |       |
|---|-------------|------|----------------|------------------|--------------|---------------|-------------|-------|
| Type de financement   |             | PLUS | PLAI familiaux | PLAI spécifiques | PLS familial | PLS étudiants | PLS seniors | Total |
| Moyenne annuelle de production par type d'offre fixée par le PLH 2019-2024*                 | Nombre      | 855  | 465            | 180              | 150          | 120           | 105         | 1 875 |
|   | Répartition | 45%  | 25%            | 10%              | 8%           | 6%            | 6%          | 100%  |

\*moyenne annuelle à rapporter à une fourchette de 1790 à 1 960 LLS par an

## L'année 2020

1 616 logements locatifs sociaux ont été financés en 2020, soit 86 % des objectifs du PLH (moyenne annuelle lissée de 1 875 logements locatifs sociaux à réaliser), le financement par l'ANRU de 140 logements en 2020 au titre de la reconstitution de l'offre de logements démolis ayant été décalé cette année 2021.

Ces logements sociaux financés en 2020 sont répartis de la manière suivante :

- 850 logements destinés aux familles ;
- 487 logements destinés aux personnes défavorisées en structures collectives ;
- 207 PLS pour personnes âgées dépendantes. Il est cependant à noter que la production de logements locatifs sociaux à destination des seniors se développe aussi fortement sur des produits locatifs sociaux plus accessibles (PLUS et PLAI) ;
- 72 PLS à destination des personnes en situation de handicap ;

On note ainsi la bonne dynamique de production de PLAI (46% de l'ensemble des logements financés), notamment via le financement de pensions de famille, qui a permis de maintenir la production de LLS à un niveau convenable.

| Ventilation de la production des logements locatifs sociaux selon le type de financement |             |      |                |                  |              |                          |                        |                       |       |
|--|-------------|------|----------------|------------------|--------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-------|
| Type de financement*   |             | PLUS | PLAI familiaux | PLAI spécifiques | PLS familial | PLS spécifique étudiants | PLS spécifique seniors | PLS spécifique foyers | Total |
| Logements financés en 2020   | Nombre      | 494  | 262            | 487              | 94           | 0                        | 207                    | 72                    | 1 616 |
|  | Répartition | 31%  | 16%            | 30%              | 6%           | 0%                       | 13%                    | 4%                    | 100%  |

La part des logements locatifs sociaux parmi les logements autorisés (permis délivrés) en 2020 est globalement stable par rapport à 2019, soit 30%.

Ce constat est toutefois à nuancer selon les différents groupes de communes définis au PLH concernant les objectifs à atteindre :

- Communes SRU du cœur de métropole desservies par le réseau de transport armature : réalisation de 26 % de LLS en 2020 pour un objectif de 36 % ;
  - Communes SRU non desservies par le réseau armature : réalisation de 38 % de LLS pour un objectif de 33 % ;
  - Communes non SRU mais pouvant le devenir d'ici 2024, terme du PLH : réalisation de 100 % de LLS pour un objectif de 33 % ;
  - Autres communes non SRU : réalisation de 47 % de LLS pour un objectif de 30 %.
- 53% de la production de logements locatifs sociaux en 2020 a été réalisée sur les communes en dehors de Montpellier (soit 923 logements, pour 817 sur la Ville de Montpellier).

68% des logements sociaux financés sont réalisés en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), attestant à nouveau de la forte imbrication entre promotion immobilière et production de LLS.

On rappellera que les besoins à satisfaire demeurent toujours importants sur le territoire de la Métropole : 25 846 demandes étaient recensées au 31 décembre 2020 qui, rapportées aux 3 114 attributions équivalent à 8 demandes pour 1 attribution. La tension exercée sur le parc locatif social est plus forte sur la Ville de Montpellier (9 demandes pour 1 attribution) que sur les communes périphériques (7 demandes pour 1 attribution).

20 communes de Montpellier Méditerranée Métropole sont concernées par l'article 55 de la loi SRU qui les contraint à disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales en 2025.

Le taux d'équipement en LLS des 20 communes concernées, s'échelonne de 4% à 24% (Montpellier), pour une moyenne de 20% à l'échelle de l'ensemble de la Métropole.

Au regard du décompte de l'Etat réalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2020, il manquerait 9 350 LLS à l'ensemble de ces

communes pour atteindre cet objectif. Sur les 1 618 logements locatifs sociaux financés en 2019, 87% l'ont été sur les communes SRU.

#### **4- L'accession « abordable »**

##### Rappel objectifs du PLH 2019-2024

Le PLH 2019-2024 prévoit, sur les 9 communes effectivement desservies par le réseau armature des transports en commun, que 17 % de la production annuelle de logements soit destinée à de l'accession abordable, dont :

- 6 % de produits location-accession (PSLA), soit au minimum 250 par an ;
- 11 % de produits en accession encadrée (au sein des ZAC ou bénéficiant de taux de TVA réduit), soit au minimum 450 par an.

##### L'année 2020

Le recensement des logements concernés s'avère particulièrement délicat, car tous les logements répondant à cet objectif ne font pas l'objet d'un dispositif déclaratif, notamment ceux produits dans le cadre du marché sans aide ou accompagnement spécifique. Les données ci-après ne portent donc que sur une partie des logements abordables réalisés.

En 2020, 316 ventes ont concerné des logements issus de dispositifs encadrés par les pouvoirs publics avec des prix de vente plafonnés, selon 3 dispositifs d'aides connus :

- 50 logements relevant d'un financement Prêt Social de Location Accession (PSLA et uniquement à destination des bailleurs sociaux) ;
- 90 logements ayant bénéficiés d'une TVA réduite (hors PSLA) ;
- 176 logements ayant bénéficiés d'un dispositif en faveur de l'accession aidée dans les opérations d'aménagement.

Par ailleurs, en terme de programmation, 36 logements ont été financés en PSLA en 2020.

Les logements en accession aidée vendus en 2020 présentent, en moyenne, des superficies légèrement plus compactes que les logements dits libres.

En moyenne, les prix proposés pour les produits T2 et T3 (essentiel de l'offre et de la demande) sont de 30% inférieurs au marché libre.

#### **5- La réhabilitation du parc de logements privés**

##### Rappel objectifs du PLH 2019-2024

La requalification du parc de logements privés anciens constitue un autre axe important du PLH 2019-2024, qui prévoit la réhabilitation d'au minimum 1 350 logements du parc privé. En parallèle, le PLH prévoit une intervention publique forte sur les copropriétés dégradées du quartier de la Mosson et « Cévennes » à Montpellier.

##### L'année 2020

En 2020, les aides déléguées de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et celles de Montpellier Méditerranée Métropole attribuées sur ses propres crédits ont permis d'aider à la rénovation de 1 277 logements dont 931 en copropriétés faisant l'objet d'une réhabilitation globale, 325 logements occupés par des propriétaires occupants réalisant notamment des travaux d'économie d'énergie et 21 logements mis en location à loyer maîtrisés après travaux.

Au regard des priorités d'intervention de l'ANAH, la ventilation des logements et équivalents logements rénovés en 2020 est la suivante (avec double compte possible) :

- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé : 24 logements ;
- Lutte contre la précarité énergétique : 238 logements, témoignant du fort soutien des politiques publiques en faveur de la rénovation thermique ;
- Adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement : 83 logements ;
- Requalification des copropriétés fragiles ou en difficulté : 931 logements.

Ces résultats ont été rendus possibles grâce à différents dispositifs d'animation financés par la Métropole : le Programme d'Intérêt Général (PIG) « *Rénover pour un habitat durable et solidaire* » reconduit en 2019 pour une durée de 5 ans avec un objectif de 869 logements à traiter (y compris en copropriété) dont 815 sur le volet énergétique, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain Copropriétés Dégradées (OPAH RU CD) des quartiers Courreau - Figuerolles - Nord Ecusson 2016-2021 et la mise en place de la plateforme territoriale de la rénovation énergétique des logements privés prévue par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

S'agissant de l'intervention en direction des copropriétés, la Métropole pilote dans le cadre du Plan national « Initiative Copropriétés » une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées sur Mosson et élabore un Plan de Sauvegarde sur Cévennes, en lien avec le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine.

## **6- L'observatoire de l'habitat**

Montpellier Méditerranée Métropole a poursuivi les travaux engagés dans le cadre de son observatoire de l'habitat dans le but de suivre les évolutions des marchés de l'habitat et les effets du PLH.

A ce titre, elle a notamment participé techniquement et financièrement au suivi de l'observatoire des loyers sur le territoire métropolitain élargi aux communes de l'unité urbaine de Montpellier hors Métropole et lancé la création d'un observatoire du logement des étudiants.

### **En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :**

- De prendre acte de l'état de réalisation du Programme Local de l'Habitat de Montpellier Méditerranée Métropole pour l'année 2020 ;
- 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 l'unanimité.

Pour : 80 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 05/08/21

Pour extrait conforme,  
Pour Monsieur Le Président absent

**Monsieur Le Premier Vice-  
Président**

**Signé.**

**Renaud CALVAT**

Publiée le : 6 août 2021

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20210728-163104-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 06/08/21

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.