



## Séance ordinaire du mardi 26 juillet 2022

L'an deux-mille-vingt-deux et le vingt-six juillet, 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

Solidarités

Nombre de membres en exercice : 92

### Présents :

Tasnine AKBARALY, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Christophe BOURDIN, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Zohra DIRHOUSI, Alenka DOULAIN, Mylène FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Coralie MANTION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Jean-Luc MEISSONNIER, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. 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 :

Mohed ALTRAD, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Geniès BALAZUN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Michelle CASSAR, Brigitte DEVOISSELLE, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Maryse FAYE, Julie FRÊCHE, Stéphanie JANNIN, Laurent JAOU, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Sophiane MANSOURIA, Nicole MARIN-KHOURY, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Julien MIRO, Arnaud MOYNIER, Clothilde OLLIER, Yvon PELLET, Eric PENSO, Manu REYNAUD, François RIO, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Célia SERRANO, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Bernadette CONTE-ARRANZ, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Patricia MIRALLES, Anne RIMBERT, Bernard TRAVIER

## Solidarités - Etat de réalisation 2021 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 2021.

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 2021 de la mise en œuvre du PLH est présenté ci-dessous au travers des 7 thématiques suivantes :

### 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 métropolitain.

#### L'année 2021

Le volume de construction de logements est en baisse régulière depuis 2018 avec 4 792 logements mis en chantier en 2021 dans la Métropole, en recul de 6% par rapport à 2020, dont 3 056 à Montpellier (64 %). Cette baisse concerne de manière équivalente la ville-centre et les communes périphériques.

Parmi les communes les plus dynamiques en terme de production de logements, hors Montpellier, Castelnau-le-Lez a vu la mise en chantier de 518 logements en 2021, Fabrègues 167 logements et Saint Jean de Védas 150 logements.

Cette tendance baissière se retrouve dans une moindre mesure dans le nombre des autorisations de logements (permis de construire délivrés) avec 5 164 logements autorisés en 2021 (- 4% par rapport à 2020). Les logements autorisés sur la ville-centre représentent 52,4% du total des autorisations dans la Métropole. Ils connaissent une hausse de 7% sur les communes périphériques, après une baisse de 29% entre 2019 et 2020. Parmi les communes les plus dynamiques, Castelnau-le-Lez, Baillargues et Lattes comptent respectivement 314, 533 et 269 logements autorisés.

## Perspectives 2022

Les données connues au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 permettent plusieurs constats, ne présageant pas du reste de l'année 2022 :

- Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le nombre de logements mis en chantier a connu une croissance de 40 % sur le territoire de la Métropole, avec 1 277 logements mis en chantier au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (914 au 1<sup>er</sup> trimestre 2021). Cette hausse est de l'ordre de 34 % à Montpellier (700 logements mis en chantier au 1<sup>er</sup> trimestre 2022) et 47 % dans les communes périphériques (577 logements mis en chantier au 1<sup>er</sup> trimestre 2022) ;
- Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le nombre de logements autorisés a connu une baisse de 22 % sur le territoire de la Métropole, avec 1 352 logements autorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (1 726 au 1<sup>er</sup> trimestre 2021). La situation est cependant contrastée entre la ville-centre et les communes périphériques :
  - Sur Montpellier, le nombre d'autorisations est à la hausse entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 : + 19% (soit 712 logements autorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2022)
  - Sur les commune périphériques, le nombre d'autorisations connaît une très forte baisse entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022 : - 43 % (soit 640 logements autorisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2022).

## **2- La promotion immobilière**

### L'année 2021

La promotion immobilière dans la Métropole a connu des années particulièrement fastes entre 2015 et 2017, où un pic de 4 000 ventes en 2017 a été enregistré. Le nombre de ventes a ensuite connu une forte chute sur la période 2018-2020 et est reparti à la hausse entre 2020 et 2021 (+ 31 %) avec un total de 2 264 ventes.

Les principales caractéristiques de ces 2 264 ventes sont les suivantes :

- La part des investisseurs représente 62 % ;
- 99 % des ventes ont concerné des logements collectifs ;
- 47 % des ventes ont été réalisées sur la Ville de Montpellier (contre 59 % en 2020) ;
- 38 % des ventes ont été réalisées en secteur aménagé (léger recul par rapport à 2020) ;
- 54 % des ventes ont concernées des T1 et T2 (soit 5 points de plus par rapport à 2020).

La baisse du nombre de mises en vente (-39% entre 2020 et 2021 soit 1 432 mises en vente en 2021), couplé à la hausse des ventes a entraîné une diminution du stock de logements disponibles avec 1 200 logements disponibles à la vente à la fin de l'année 2021 contre 2 356 à la fin de l'année 2020. A noter une hausse des prix de vente de 26 % en 6 ans.

## Perspectives 2022

Le nombre de mises en vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (383) est inférieur à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 (729). Le nombre de ventes nettes (405) revient au niveau du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 (428).

Le stock de logements disponibles augmente, mais reste bas avec 1 474 logements en vente au 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

La mise en œuvre du « *choc de l'offre* » annoncé aux Assises du territoire avec l'objectif de produire 8 000 logements en ZAC d'ici fin 2023 va permettre d'alimenter rapidement le marché et le stock de logements disponibles à la 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 (LLS) 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 séniors	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 1 790 à 1 960 LLS par an

### L'année 2021

1 044 logements locatifs sociaux ont été financés en 2021, dont 74 % sur la ville-centre, très en deçà de l'objectif du PLH, une situation consécutive à la crise sanitaire et aux retards opérationnels induits qui ont touché l'ensemble de la chaîne de production de logement, y compris la production libre.

La répartition des financements de ces logements par catégorie de financement est la suivante :

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 séniors	PLS spécifique foyers	Total
Logements financés en 2021	Nombre	398	257	72	147	150	0	20	1 044
	Répartition	38%	25%	7%	14%	14%	0%	2%	100%

La part des logements financés en PLAI parmi les PLUS/PLAI familiaux atteint 39 %, soit un taux jamais atteint jusqu'alors.

La production de PLAI spécifiques ne représente que 7 % du total des logements financés en 2021, après toutefois une année 2020 marquée par une programmation exceptionnelle des agréments concernés.

La forte proportion de PLS, familiaux et spécifiques trouvent plusieurs explications :

- 150 PLS spécifiques étudiants dans le cadre d'une opération du CROUS pour les étudiants boursiers ;
- 80 PLS familiaux pour les jeunes actifs au cœur du projet ANRU Mosson dans le cadre de la diversification de l'habitat ;
- La réalisation d'opérations d'acquisition-amélioration par préemption sur le marché libre par ACM ; pour lesquelles le financement PLS familial est jugé plus adapté, permettant d'équilibrer ces opérations 100 % locative sociale plutôt qu'avec une part de libre.

La part des logements locatifs sociaux parmi les logements autorisés en 2021 est de 20 %, à comparer à 30 % en 2020.

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

- Communes SRU du cœur de métropole desservies par le réseau de transport armature : réalisation de 23 % de LLS en 2021 pour un objectif de 36 % ;
- Communes SRU non desservies par le réseau armature : réalisation de 11 % pour un objectif de 33 % ;
- Communes non SRU mais pouvant le devenir d'ici 2024, terme du PLH : réalisation de 21 % pour un objectif de 33 % ;
- Autres communes non SRU : aucun logement social pour un objectif de 30 %.

La part des logements sociaux financés parmi les logements autorisés reste constante à Montpellier (29 % en 2021 contre 28 % en 2020). Cette proportion est en revanche en baisse importante dans les communes périphériques en 2021, avec 11% des logements autorisés, contre 33 % en 2020. La hausse des logements autorisés en 2021 hors Montpellier ne s'est pas traduite par le financement de logements locatifs sociaux en nombre et en proportion suffisants.

Enfin, la production de logement locatifs sociaux est fortement liée à la promotion immobilière puisque 47 % des 1 044 logements locatifs sociaux financés en 2021 ont été réalisés en vente en état futur d'achèvement (VEFA). Sur les logements locatifs familiaux, cette proportion est de 60 %.

On rappellera que les besoins à satisfaire demeurent toujours importants sur le territoire de la Métropole : 26 944 demandes étaient recensées au 31 décembre 2021 qui, rapportées aux 3 363 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.

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

Au regard du décompte de l'Etat réalisé au 1<sup>er</sup> janvier 2021, il manquait 9 984 LLS à l'ensemble des 20 communes pour atteindre l'objectif fixé. Sur les 1 044 logements locatifs sociaux financés en 2021, 98 % 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 de logements soit destinée à l'accession à la propriété 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 2021

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 2021, 254 ventes ont concerné des logements issus de dispositifs encadrés par les pouvoirs publics avec des prix de vente plafonnés, selon 4 dispositifs d'aides connus :

- 12 logements relevant d'un financement Prêt Social de Location Accession (PSLA) ;
- 81 logements ayant bénéficiés d'une TVA réduite (hors PSLA) ;
- 152 logements ayant bénéficiés d'un dispositif en faveur de l'accession aidée dans les opérations d'aménagement ;
- 9 logements en accession réglementée des bailleurs sociaux.

Par ailleurs, 53 logements ont été financés en PSLA en 2021.

Les superficies constatées en accession abordable sont légèrement plus petites que pour le « libre » ; ce qui permet, notamment le maintien de prix abordables.

Les prix pratiqués par typologies en accession aidée concernant les T2 et T4 sont de l'ordre de 33 à 63 % moins chers que pour les logements « libres ».

## 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 2021

En 2021, les aides déléguées de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et celles de Montpellier Méditerranée Métropole attribuées sur ses propres crédits ont permis d'aider à la rénovation de 1 550 logements dont 1 120 en copropriétés faisant l'objet d'une réhabilitation globale, 404 logements occupés par des propriétaires occupants réalisant notamment des travaux d'économie d'énergie et 26 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 2021 est la suivante (double compte possible) :

- Lutte contre l'habitat indigne et dégradé : 21 logements ;
- Lutte contre la précarité énergétique : 536 logements, témoignant de l'amplification des politiques publiques en faveur de la rénovation thermique ;
- Adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au handicap ou au vieillissement : 146 logements ;
- Requalification des copropriétés fragiles ou en difficulté : 1 120 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.

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 direct 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.

## 7- Des nouveaux outils à fort impact

Pour mettre en œuvre les objectifs ambitieux et territorialisés du PLH 2019-2024, divers outils ont été mis en place depuis 2021 :

- La réglementation du changement d'usage des locaux d'habitation à Montpellier dans le but de réguler le développement des meublés de tourisme et ainsi faire revenir les biens sur le marché classique de la location, avec la création d'une unité de trois agents en charge du suivi et de l'instruction des demandes d'autorisation ;
- L'expérimentation de l'encadrement des loyers sur la ville-centre depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 qui doit permettre de modérer l'évolution des loyers du parc locatif privé à Montpellier ;
- La mise en place du permis de louer sur le quartier de Celleneuve, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021, pour assurer aux locataires un logement décent ;
- La définition territorialisée de l'accession abordable dans la Métropole par délibération du Conseil de Métropole de juin 2021 : typologies de produits attendus, plafonds de ressources des futurs acquéreurs, fourchettes de prix de vente à appliquer et surfaces habitables souhaitées ;

- L'élargissement de la servitude de mixité sociale au PLU de Montpellier avec notamment l'obligation introduite de prévoir 20 % de logements en accession abordable dans les opérations de plus de 2 000 m<sup>2</sup> de SdP, dont la majorité à réaliser en Bail Réel Solidaire (BRS) ou en Prêt Social de Location Accession (PSLA) ;
- La création d'un Organisme de Foncier Solidaire métropolitain (OFSM). Cet OFS doit permettre l'atteinte des objectifs du PLH et assurer la pérennité de l'accession abordable en ZAC et en diffus pour bénéficier à tous les ménages successifs qui occuperont le logement. L'objectif est la création de 400 logements BRS par an par l'OFSM, qui s'ajouteront aux BRS produits par les autres OFS créés récemment sur le territoire ;
- L'introduction d'une servitude de taille de logement au PLU de Montpellier avec l'obligation de prévoir 13 % de logements familiaux dans les opérations de plus de 1 800 m<sup>2</sup> de SdP, en T4 et plus dont *a minima* un T5 ;
- La Métropole est lauréate, depuis 2021, de l'appel à projets pour la résorption de la vacance sur son territoire en ayant notamment accès à des données statistiques en la matière et à un outil de suivi des logements vacants.

**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 2021 ;
- D'autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette affaire.

Le Conseil prend acte.

Fait à Montpellier, le 02/08/22

Pour extrait conforme,  
Pour Monsieur Le Président absent

**Madame La Vice-Présidente**

**Signé.**

**Coralie MANTION**

Publiée le : 2 août 2022  
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur  
034-243400017-20220726-194695-DE-1-1  
Acte Certifié exécutoire :  
Réception en Préfecture : 02/08/22

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.