



## Séance ordinaire du mardi 3 octobre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le trois octobre, 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 :

Luc ALBERNHE, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Stéphane CHAMPAY, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Guy LAURET, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Jean-Luc MEISSONNIER, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Séverine MONIN, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Célia SERRANO, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA, Patricia WEBER. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAOUL.

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, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Frédéric LAFFORGUE, Patricia MIRALLES, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Catherine RIBOT, Mikel SEBLIN, Bernard TRAVIER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Tasnime AKBARALY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Bernard MODOT, Joëlle URBANI

## **Solidarités - Plan d'urgence pour le logement - Montants et modalités d'application des plafonds de prix de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) pour les opérations de logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI - Approbation**

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

Le marché du logement traverse une crise sévère qui s'est accentuée en 2023 et concerne plus particulièrement le territoire de Montpellier et de Montpellier Méditerranée Métropole. En réponse à la gravité de cette situation et afin de permettre aux plus modestes d'accéder à un logement, un plan d'urgence pour le logement a été présenté et approuvé lors de la séance du Conseil de Métropole du 11 juillet 2023.

Parmi les mesures du plan d'urgence, cinq visent à développer la production de logements sociaux :

- Augmenter la part de logements sociaux dans les opérations d'aménagement pour répondre en particulier aux besoins des travailleurs essentiels ;
- Impulser l'acte 2 du Plan Logement d'Abord avec la production de 11 nouvelles résidences sociales ;
- Maintenir l'ambition d'ACM Habitat à produire 1 000 logements par an à compter de 2025 en mobilisant notamment 30 M€ de fonds propres pour la construction de logements ;
- Soutenir les bailleurs sociaux en quintuplant les subventions en faveur du développement du logement social : 20 M€ en 2023 et 2024 mobilisés par la Métropole contre 2 M€/an engagés actuellement.

Une cinquième mesure, objet de la présente délibération, vient porter le plafond de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) sociale (vente de programmes de logements 100 % sociaux par les promoteurs aux bailleurs sociaux) à 2 300 €/m<sup>2</sup> pour les logements locatifs sociaux financés en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI), soit un relèvement de 150 €/m<sup>2</sup> de surface habitable (SHAB) en zone 2 du financement du logement social.

La VEFA a représenté en moyenne sur les 5 dernières années 50 % de la production de logements sociaux sur le territoire de la Métropole. La VEFA encadrée est par conséquent un outil indispensable au développement du logement social dont se saisit Montpellier Méditerranée Métropole en sa qualité de délégataire des aides à la pierre de l'État et collectivité organisatrice du développement du logement sur son territoire à travers son Programme Local de l'Habitat.

Le ralentissement du marché immobilier et les hausses des coûts de production conduisent à augmenter les valeurs plafonds en vigueur pour la VEFA sociale. Il s'agit de permettre à court terme d'atténuer la chute de la production de logements sociaux constatée depuis plusieurs années. Les prix plafonds pour la Vente en l'État Futur d'Achèvement des logements locatifs sociaux financés en PLUS et PLAI sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole et leurs modalités d'application sont définies comme suit :

	Zone II de financement du logement locatif social	Zone III de financement du logement locatif social
Parking sous-terrain	2 300 € HT / m <sup>2</sup> de SHAB	2 200 € HT / m <sup>2</sup> de SHAB
Parking en surface	2 200 € HT / m <sup>2</sup> de SHAB	2 100 € HT / m <sup>2</sup> de SHAB
Pas de parking	2 100 € HT / m <sup>2</sup> de SHAB	2 000 € HT / m <sup>2</sup> de SHAB

Les prix de références sont ceux figurant dans le contrat de réservation ou l'acte de vente. Ils ne tiennent pas compte des coûts de revient supplémentaires portés par le bailleur : frais d'acte, conduite d'opération et frais financiers.

Ces plafonds, réévalués à deux reprises en trois ans et de manière significative (soit + 200 € / m<sup>2</sup> de SHAB en 2022 et + 150 € en 2023) ne peuvent être majorés en fonction des spécificités de l'opération (fondations spéciales, contraintes spécifiques, PUP, ...).

Les travaux supplémentaires à la demande du bailleur ne doivent pas conduire au dépassement des prix de références ni impacter le loyer de sortie ou la valorisation foncière.

Ces plafonds s'appliquent aux opérations financées sur l'exercice 2023, le refinancement d'opérations déjà agréées n'étant pas prévu.

Pour les opérations comprenant des logements avec et sans parking, il conviendra de proratiser le montant du plafond en fonction du nombre de logements et non de la surface.

*Exemple : opération 10 PLUS/PLAI en zone 2 avec 2 parkings en souterrain, 3 parkings en surface et 5 sans parkings : le prix plafond pour l'ensemble de l'opération sera de :  $(2\,300*2+2\,200*3+2\,100*5)/10 = 2\,170 \text{ € / m}^2 \text{ de SHAB}$*

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

- D'approuver la revalorisation des prix plafonds des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement et leurs modalités d'application pour les opérations de logements locatifs sociaux en PLUS et PLAI ; cette disposition sera applicable dès lors que la présente délibération sera exécutoire ;
- 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 des voix exprimées.

Pour : 87 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 1 voix

M. Abdi EL KANDOUSSI.

Fait à Montpellier, le 17/10/23

Pour extrait conforme,

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 18 octobre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20231003-247768-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 17/10/23

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.