



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 - Règlement attributif des subventions de Montpellier Méditerranée Métropole en faveur des logements aidés - Approbation

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

Par délibération n° M2023-212 du 11 juillet 2023, le Conseil de Métropole a adopté un vaste plan d'urgence pour le logement de 100 millions d'euros pour débloquer la construction et favoriser le logement pour tous. En effet, le marché national du logement est entré dans une crise sévère qui se manifeste de façon particulièrement aiguë à Montpellier et dans sa Métropole.

Dans la continuité des nombreux leviers déjà investis par la Métropole sur le champ du logement, le plan d'urgence repose sur une série de mesures parmi lesquelles le soutien :

- Aux bailleurs sociaux en quintuplant les subventions pour le logement social (20 M€ en 2023 et 2024 mobilisés par la Métropole contre 2 M€ engagés actuellement) ;
- Aux opérations de réhabilitation en Bail Réel Solidaire (BRS) pour développer les projets dans les centres de villages et les faubourgs, en mettant en place une aide dédiée avec la mobilisation de 1M€ par an par la Métropole.

Par ailleurs, le Conseil de Métropole a adopté le 11 juillet 2023, par délibération n° MD2023-237, le plan d'actions 2023 du second Plan Logement d'Abord (2023-2027) qui poursuit la réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-abris. Dans ce cadre, Montpellier Méditerranée Métropole en partenariat avec les services de l'État et le réseau des partenaires locaux, se fixe pour objectif la réduction significative du sans-abrisme sur son territoire.

Le présent règlement a pour ambition de refléter les actions stratégiques de la Métropole en matière d'habitat, à savoir :

- Redynamiser la production de logements sociaux : « *Produire plus* » ;
- Répondre aux besoins des ménages dans leur grande diversité : seniors, étudiants, ménages très modestes et prioritaires : « *Produire mieux* » ;
- Encourager le réinvestissement urbain notamment dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Le règlement des subventions de la Métropole en faveur des logements aidés se décline ainsi en deux catégories d'aides : les aides « *socle* » et les bonus qualitatifs.

Les aides « *socle* » ont vocation à accompagner la relance de la production de logements sociaux, qu'il s'agisse d'opérations dédiées aux familles, aux ménages défavorisés ou encore aux étudiants disposant de faibles ressources. Ces aides sont modulées en fonction du public cible et du niveau de loyer de sortie : Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI), Prêt Locatif à usage social (PLUS), Prêt Locatif social (PLS / pour le logement étudiant uniquement). Elles s'échelonnent entre 3 000 € et 7 000 € par logement. Une aide de 20 000 € par logement est également proposée dans le cadre de l'acquisition et la rénovation de logements en BRS par l'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole.

Les bonus qualitatifs, cumulables avec les aides « *socle* », ont pour objet d'orienter la production de logements sociaux de sorte qu'elle corresponde au mieux aux besoins des ménages et aux grands objectifs de la Métropole en matière d'habitat :

- Bonus de 10 000 € par logement PLAI adapté familial permettant de loger des ménages à très faibles ressources, selon un loyer minoré de sorte à limiter au maximum le reste à charge, et bénéficiant d'un accompagnement social renforcé ;
- Bonus de 5 000 € à 15 000 € pour la création, au-delà des niveaux de production actuels, de grands et très grands logements (T4 à T6) financés en PLAI, afin de faciliter l'accès au logement des familles ;

- Bonus de 1 000 €/m² dans la limite de 50 000 € pour la création d'un espace collectif en résidence dédiée à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap. Ces résidences devront reposer sur un projet d'animation favorisant l'inclusion des personnes au sein de l'immeuble, mais aussi à l'échelle du quartier ;
- Bonus de 20 000 € par logement neuf adapté à un handicap lourd financé en PLUS ou PLAI.

Afin de favoriser la sobriété foncière et les opérations en réinvestissement urbain, deux bonus spécifiques sont proposés :

- Bonus de 20 000 € par logement PLUS et PLAI créé via une acquisition-amélioration ;
- Bonus de 3 000 € par logement financé en PLUS et PLAI pour les petites opérations de 10 logements et moins, réalisées notamment sur des dents creuses en centres de villages.

Enfin, le règlement proposé tient compte des difficultés d'équilibre des opérations réalisées par les bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, compte tenu de l'inflation des coûts de la construction, et du zonage 1-2-3 du financement du logement social (avec la nécessité d'atténuer la différence entre les plafonds de loyers réglementaires entre les zones 2 et 3).:

- Bonus de 3 700 € par logement PLUS et PLAI réalisé en maîtrise d'ouvrage directe ;
- Bonus de 2 000 € par logement PLUS et PLAI réalisé en zone 3 du financement du logement social.

Le total des aides de la Métropole cumulées ne pourra excéder 40 000 € par logement et 750 000 € par opération.

Il est proposé de conditionner l'octroi des subventions de la Métropole notamment à l'apport de fonds propres par le bailleur social à hauteur de 10% *a minima* (logements familiaux ou d'insertion, gestion directe), ainsi qu'au respect des prix plafonds d'acquisition en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) fixés par la Métropole.

Les subventions accordées ouvrent droit à des contreparties en matière de réservations de logements au bénéfice de la Métropole à hauteur de 10% des logements aidés du programme, qui s'ajoutera le cas échéant au droit de réservation au titre des garanties d'emprunt dans la limite de 25% des logements du programme (arrondi à l'unité supérieure).

Pour les résidences sociales à statut spécifique (pensions de famille, résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs, etc.) le droit de réservation de Montpellier Méditerranée Métropole au titre de l'aide accordée est ramené à 5 % du programme.

Le règlement entrera en vigueur à la date de prise d'effet de la présente délibération et pour les opérations agréées par la Métropole, par délégation de l'État, au titre de l'exercice 2023.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les termes du règlement attributif des subventions de la Métropole en faveur des logements aidés ;
- 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

034-243400017-20231003-245695-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 17/10/23

Liste des annexes transmises en préfecture:

- Reglement subventions 3M logement aide V6.docx

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.