



## Séance ordinaire du mardi 19 décembre 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le dix neuf décembre, 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, Geniès BALAZUN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Zohra DIRHOUSI, Abdi EL KANDOUSSI, Hind EMAD, Maryse FAYE, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Guy LAURET, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Julien MIRO, Bernard MODOT, Séverine MONIN, Yvan NOSBE, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Agnès SAURAT, Philippe SAUREL, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA.

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, Christian ASSAF, Florence AUBY, Véronique BRUNET, Roger-Yannick CHARTIER, Sébastien COTE, Fanny DOMBRE-COSTE, Laurent JAOL, Patricia MIRALLES, Véronique NEGRET, Laurent NISON, Yvon PELLET, Eric PENSO, René REVOL, Anne RIMBERT, Séverine SAINT-MARTIN, Jean-Luc SAVY, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Patricia WEBER.

### Absent(es) / Excusé(es) :

Luc ALBERNHE, Michel ASLANIAN, Jean-François AUDRIN, Mathilde BORNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Nathalie LEVY, Jean-Luc MEISSONNIER, Arnaud MOYNIER, Clothilde OLLIER, Manu REYNAUD, Sylvie ROS-ROUART, Radia TIKOUK, Joëlle URBANI

## **Solidarités - Programme Local de l'Habitat (PLH) 2027-2032 - Engagement de la démarche d'élaboration - Demande de prorogation du PLH actuel - Approbation**

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole 2019-2024 adopté par délibération du 18 novembre 2019 arrivera à échéance le 2 février 2025. Il a participé à renforcer la politique de l'habitat menée par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) depuis 2001, date à laquelle la Collectivité a adopté un bloc de compétences obligatoires incluant celle de « *l'équilibre social de l'habitat* ».

Depuis, la Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue Montpellier Méditerranée Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015 conduit une politique volontariste en matière d'habitat formalisé à travers ses 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> PLH (2013-2018 et 2019-2024), pour répondre aux besoins en logements, toujours importants dans un contexte de dynamique démographique soutenue (+1,8 % par an contre +0,3 % au niveau national sur 2014-2020) et de précarité économique d'une partie de la population (19 % de la population vit sous le seuil de pauvreté dans la Métropole et 27 % à Montpellier, contre 14 % au niveau national).

L'actuel PLH fixe un objectif volontariste de production annuelle de logements compris entre 5 000 et 5 400 logements. Il prévoit la réalisation de 36 % de logements locatifs sociaux (communes Solidarité et Renouvellement Urbain (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. Avec une moyenne annuelle de 4 646 logements mis en chantier entre 2019 et 2022, l'objectif global de production de logements a été presque atteint ces 4 années. Sur cette même période, près de 1 440 logements locatifs sociaux ont été financés en moyenne par an dans la Métropole, soit 77 % de l'objectif visé par le PLH.

La période actuelle est marquée par une crise particulièrement aiguë du secteur de l'immobilier rendant encore plus difficile la satisfaction des besoins en logement. Montpellier Méditerranée Métropole a investi depuis 3 ans de nombreux nouveaux leviers pour que les ménages modestes et de la classe moyenne, dont le budget logement fragilise le quotidien, puissent se loger dignement :

- Le choc de l'offre avec l'objectif de créer 8 000 nouveaux logements neufs sur les deux prochaines années au sein des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sous maîtrise d'ouvrage publique ;
- La création d'ALTEMED pour renforcer la capacité d'intervention publique de la Collectivité dans la mise en œuvre des politiques d'aménagement et d'habitat du territoire ;
- La création d'un Office Foncier Solidaire (OFS) métropolitain, pour développer une offre en accession abordable pérenne sur le territoire de la Métropole ;
- Le renforcement des outils du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à Montpellier pour favoriser la production de logements sociaux et l'accession abordable ;
- La mise en œuvre de la réglementation du changement d'usage des immeubles d'habitation à Montpellier pour réguler le développement des meublés de tourisme et faire revenir les biens sur le marché classique de la location ;
- L'expérimentation de l'encadrement des loyers sur la ville-centre depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;
- L'extension du permis de louer au quartier de Figuerolles à Montpellier, pour assurer aux locataires un logement décent.

Pour relancer la construction en partie bloquée et favoriser le logement pour tous, la Métropole accentue encore son implication et a adopté à l'unanimité par délibération n° M2023-212 du Conseil du 11 juillet dernier un ambitieux plan d'urgence doté de moyens financiers sans précédent. 13 mesures ont été proposées visant à accélérer la production de logements sociaux, produire des logements en accession abordable, encourager la rénovation des logements existants et lutter contre la spéculation.

Dans ce contexte, il y a lieu d'engager la démarche d'élaboration du prochain PLH. Ce dernier doit permettre de formaliser la nouvelle feuille de route de l'EPCI et de ses partenaires pour répondre aux besoins en logement dans une exigence de sobriété foncière, et de décliner ainsi la nouvelle stratégie de la Métropole en matière d'habitat par un plan d'action revisité.

Le futur PLH de Montpellier Méditerranée Métropole devra ainsi répondre aux principaux objectifs suivants :

- Améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande en logement pour répondre aux besoins de la population existante et future, et en particulier permettre aux familles et aux jeunes ménages de s'installer et/ou se maintenir sur le territoire de la Métropole ;
- Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels avec des objectifs en matière de qualité de logement, de diversité des formes urbaines et des typologies de logement, de diversité sociale et générationnelle, d'accessibilité en fonction des revenus des ménages ;
- Organiser la mixité dans le logement à l'échelle de la Métropole, en atténuant les déséquilibres dans l'occupation du parc entre les communes et les quartiers ;
- Adapter et valoriser l'offre de logements existants pour renforcer son attractivité et permettre en particulier d'assurer le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Accélérer la rénovation du bâti ancien, notamment en matière de performance énergétique ;
- Définir des partenariats et des modes d'agir permettant de concilier la réponse aux besoins en logement des ménages et l'exigence de sobriété foncière portée par le projet de PLUi, tout en faisant face à une situation durable de hausse des coûts de construction et des prix de l'énergie. Il s'agira ainsi d'intensifier les efforts en matière de réinvestissement urbain en favorisant l'optimisation et le recyclage du foncier.

Ce dernier point lié à l'optimisation de l'usage de la ressource foncière et à la production de foncier en faveur du logement constituera un axe central du prochain PLH. Le prochain PLH devra ainsi proposer une stratégie foncière anticipatrice et facilitatrice intégrée à l'échelle de la Métropole et au service des communes devant permettre l'atteinte d'objectifs quantitatifs et qualitatifs soutenus en matière de production de logements en réinvestissement urbain.

L'élaboration de cette stratégie foncière en faveur de l'habitat doit s'appuyer sur un travail fin et concerté allant de la constitution d'un référentiel du foncier public et privé potentiellement mutable à court, moyen et long termes, à l'élaboration d'actions, déclinant pour chacun des potentiels fonciers mutables préalablement identifiés et validés les outils et partenaires à mobiliser pour faciliter et accélérer la production de logements en réinvestissement urbain. Ce travail s'appuiera sur les potentialités foncières qui ressortent des travaux conduits lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en concertation avec les communes.

Le prochain PLH devra en outre tenir compte des récentes évolutions législatives :

- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « *loi Climat et Résilience* » du 22 août 2021 visant à accélérer la transition vers un modèle de développement plus sobre, plus résilient, plus juste et solidaire, notamment par l'application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050 et par la sortie progressive du marché immobilier locatif des passoires thermiques ;

- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « *loi 3DS* » du 21 février 2022 qui pérennise le dispositif SRU au-delà de 2025 et comprend des évolutions au mécanisme de rattrapage de production de logements sociaux pour les communes déficitaires. Elle renforce également le contenu des Contrats de Mixité Sociale qui devront être annexés au PLH.

Conformément au Code de la construction et de l'habitat (CCH) qui définit son contenu, le prochain PLH de Montpellier Méditerranée Métropole sera élaboré sur la base :

- D'un diagnostic de la situation du marché local du logement et des conditions d'habitat dans la Métropole et d'un bilan-évaluation des actions menées lors de la période du précédent PLH ;
- D'orientations énonçant les principes et les objectifs de la politique intercommunale de l'habitat ;
- D'un programme d'actions détaillé à l'échelle de la Métropole et décliné pour chacune des 31 communes et quartiers de Montpellier. À cet effet, des fiches de synthèse des objectifs, des outils mobilisés, des actions à engager et un calendrier de mise en œuvre pour chacune des communes sont attendues.

L'élaboration du prochain PLH constituera un moment clé pour réinterroger l'offre urbaine à promouvoir et la manière de produire l'habitat de demain. Au regard de ces enjeux, la Métropole propose d'engager, concomitamment à la phase de réalisation du diagnostic du PLH, une démarche de mobilisation et de concertation citoyenne en vue de mieux appréhender les besoins et attentes des ménages en matière de logement. Afin d'engager l'étude d'élaboration de ce nouveau PLH et la démarche de mobilisation et de concertation citoyenne, il convient de faire appel à des prestataires spécialisés.

Compte tenu des délais nécessaires à l'élaboration du prochain PLH qui s'inscrit dans un contexte de finalisation du PLUi et d'aterrissage des orientations du ZAN d'une part, et de la démarche de concertation associée d'autre part, il est proposé de solliciter auprès de l'État une prorogation de l'actuel PLH de deux années conformément aux dispositions de l'article L 302.4.2 du CCH. Ainsi, le prochain PLH couvrira la période 2027-2032 et son élaboration sera engagée dès l'adoption de la présente délibération.

Au terme de ces travaux, le Conseil de Métropole sera appelé à délibérer une première fois sur un projet de PLH. Ce projet sera soumis aux communes pour avis dans un délai maximum de deux mois. À l'issue de cette phase de consultation et après examen des observations, le projet de PLH sera proposé une seconde fois en Conseil pour arrêt définitif. Le projet de PLH arrêté sera ensuite transmis au Préfet de l'Hérault qui le saisira pour avis, dans un délai de deux mois, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, avant adoption définitive par le Conseil de Métropole.

Par ailleurs, outre l'État impliqué de droit à travers notamment la transmission d'un « *porter à connaissance* », il est proposé en application du CCH (article R.302-3) d'associer à l'élaboration du nouveau PLH les personnes morales suivantes :

- La Caisse d'Allocations Familiales de l'Hérault ;
- Le Conseil Départemental de l'Hérault ;
- La Région Occitanie ;
- Le groupe public Altemed ;
- Action Logement ;
- La Société Anonyme d'HLM, FDI Habitat ;
- La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, SFHE ;
- L'Établissement Public Foncier d'Occitanie ;
- La Fédération régionale des Promoteurs Immobilier ;
- L'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 34) ;
- L'Association Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV) de l'Hérault ;
- L'Agence Locale de L'Énergie et du Climat Montpellier Métropole.

Ces organismes seront sollicités afin qu'ils désignent leur représentant au comité technique de suivi du PLH créé à cet effet.

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

- D'autoriser Monsieur le Président à solliciter Monsieur le Préfet de l'Hérault pour proroger l'actuel PLH de 2 ans soit jusqu'en février 2027 ;
- D'émettre un avis favorable à l'engagement de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2027-2032 ;
- D'émettre un avis favorable à l'engagement d'une démarche de mobilisation et de concertation citoyenne autour de la question du logement ;
- D'approuver la liste des personnes morales associées à cette élaboration, ainsi que les modalités de leur association ;
- De solliciter auprès de Monsieur le Préfet de l'Hérault, le « *porter à connaissance* » de l'État relatif à cette élaboration ;
- 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 : 76 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 29/12/23

Pour extrait conforme,

**Signé.**

**Michaël DELAFOSSE**

Publiée le : 30 décembre 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20231219-253151-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 29/12/23

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.