



Séance ordinaire du mardi 11 juillet 2023

L'an deux-mille-vingt-trois et le onze 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 :

Luc ALBERNHE, William ARS, Michel ASLANIAN, Christian ASSAF, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Michelle CASSAR, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Michaël DELAFOSSE, Serge DESSEIGNE, Brigitte DEVOISSELLE, Alenka DOULAIN, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Nathalie LEVY, Eliane LLORET, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Isabelle MARSALA, Jacques MARTINIER, Marie MASSART, Cyril MEUNIER, Mylène MIFSUD, Séverine MONIN, Laurent NISON, Yvan NOSBE, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Céline PINTARD, Joël RAYMOND, René REVOL, Manu REYNAUD, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, Anne RIMBERT, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Jean-Luc SAVY, Radia TIKOUK, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI, Joël VERA. Josy SCHWARTZ, suppléante de Laurent JAOUŁ.

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

Tasnine AKBARALY, Mohed ALTRAD, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Mathilde BORNE, Sébastien COTE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Hind EMAD, Maryse FAYE, Clare HART, Régine ILLAIRE, Hervé MARTIN, Jean-Luc MEISSONNIER, Patricia MIRALLES, Julien MIRO, Bernard MODOT, Véronique NEGRET, Philippe SAUREL, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Joëlle URBANI, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Geniès BALAZUN, Roger-Yannick CHARTIER, Jean-Noël FOURCADE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Arnaud MOYNIER

Solidarités - Plan d'urgence pour le logement - Approbation

Monsieur Michaël DELAFOSSE, Président, rapporte :

Le marché du logement est entré dans une crise sévère

Au niveau national, la crise de la demande s'ajoute à la crise de l'offre. Ainsi, les ventes à particuliers en collectif reculent de 14 % sur 2022 et l'on constate un net ralentissement du nombre de mises en chantier de logements neufs. Le logement social n'échappe pas à cette situation de crise avec une production de logements sociaux très en deçà des objectifs : 190 700 logements locatifs sociaux financés sur 2021 et 2022 pour un objectif de 250 000 unités.

Le pouvoir d'achat des Français, lui, baisse sous le poids de l'inflation généralisée, de la hausse des loyers et des prix de l'immobilier : ce sont ainsi plus de 12 millions de personnes qui sont fragilisés par rapport au logement : budget logement excessif qui fragilise le quotidien, situation d'impayés de loyers et de charges : précarité énergétique, sur occupation, ... Le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint un record fin 2022, avec 2 423 000 ménages en attente d'un logement social (+7 % sur un an).

À Montpellier et dans sa Métropole, la crise est particulièrement aigüe

Avec une dynamique annuelle démographique chiffrée à +1,8% par an, la Métropole connaît d'importants besoins en logements.

Parallèlement, on constate davantage de ménages aux revenus modestes et en situation de précarité que dans d'autres métropoles :

- 19% de ménages de Montpellier Méditerranée Métropole (et 26% à Montpellier) sous le seuil de pauvreté, contre 14% au niveau national ;
- 75% des locataires du parc privé de la Métropole sont éligibles au logement social.

Face à cette demande, les niveaux de loyers sont parmi les plus élevés de France et l'offre se raréfie :

- Montpellier Méditerranée Métropole est la 3^{ème} métropole au loyer médian le plus élevé après Paris et Nice ;
- La vacance est structurellement faible avec 1,7 % de logements vacants de plus de 2 ans contre 3,5% au niveau national, illustrant la tension sur l'ensemble du parc.

Les populations à revenus modestes et faibles connaissent dans l'agglomération de grandes difficultés à accéder au logement, et ces difficultés constituent un vrai frein à l'emploi pour les travailleurs essentiels.

Montpellier Méditerranée Métropole a déjà investi de nombreux nouveaux leviers

Face à l'acuité des enjeux de logement sur son territoire, pour que les ménages modestes et la classe moyenne puissent se loger dignement :

- Le choc de l'offre a été lancé en 2022, avec l'objectif de créer 8 000 nouveaux logements neufs sur les deux prochaines années au sein de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) sous maîtrise publique ;
- L'Office Foncier Solidaire (OFS) métropolitain a été créé, avec pour objectif de développer une offre en accession abordable pérenne sur le territoire ;
- La réglementation du changement d'usage des immeubles d'habitation a été installée à Montpellier pour réguler le développement des meublés de tourisme et faire revenir les logements sur le marché classique de la location ;
- L'encadrement des loyers est effectif sur la ville-centre depuis le 1^{er} juillet 2022, et a été validée par le Conseil d'Etat le 2 juin dernier, avec pour objectif de modérer les hausses de loyers dans le parc locatif privé ;

- Le permis de louer a été décidé pour le quartier de Celleneuve à Montpellier, afin d'assurer aux locataires un logement décent.

L'État s'est emparé de ce sujet en présentant le 9 juin dernier un ensemble de dispositions à la suite du Conseil National de la Refondation dédié au Logement. Il s'agit plus d'annonces que de mesures concrètes, sans mesure nouvelle pour soutenir les ménages dans leur parcours résidentiel.

C'est pourquoi la Métropole a décidé de s'engager dans un plan ambitieux pour débloquer la construction et favoriser le logement pour tous

En partenariat avec ALTEMED : 13 mesures sont proposées, représentant au total 100M€ :

Accélérer la production de logements sociaux :

- Porter le plafond de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sociale à 2 300 €/m² soit 28 M€ supplémentaires par an mobilisables par les bailleurs en faveur de la production d'une offre mixte ;
- Augmenter la part de logements sociaux dans les opérations d'aménagement, pour loger les travailleurs essentiels ;
- Impulser l'acte 2 du Plan Logement d'abord avec notamment 5M€ pour la production de 11 nouvelles résidences sociales (pensions de famille, résidence pour jeunes en insertion...) en 5 ans ;
- Maintenir l'ambition d'ACM Habitat de produire 1 000 logements par an à partir de 2025, soit 30 M€ de fonds propres mobilisés pour la construction de logements ;
- Soutenir les 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 ;

Produire des logements en accession abordable pour loger les populations modestes :

- Réserver 50 % de la production neuve de logements à l'accession à la propriété, avec la mise en place d'un contrôle des prix *a posteriori* à 5 500 €/m² maximum ;
- Augmenter la part des logements abordables à 22% en ZAC en développant le Bail Réel Solidaire (BRS) : 6M€ mobilisés par l'OFS pour construire 700 logements sur 2023 et 2024 ;
- Instaurer une aide de 5 000 € pour les ménages les plus modestes, qui s'engagent dans l'acquisition en BRS, représentant 10 M€ sur 3 ans ;
- Soutenir les opérations de réhabilitation en BRS pour développer les projets dans les centres villages et les faubourgs, en mettant en place une aide dédiée avec la mobilisation de 1M € par an par la Métropole ;

Encourager la rénovation des logements existants :

- Doubler l'aide « *Plan Climat* » pour financer des travaux de rénovation thermique - 6M€ supplémentaires sur 3 ans, avec une aide « *Plan Climat* » portée de 1 300 € à 2 600 € par logement rénové ;

Lutter contre la spéculation pour disposer d'une offre locative adaptée :

- Après la validation de l'encadrement des loyers à Montpellier par le Conseil d'Etat, accompagner les locataires à faire valoir leur droit en cas de dépassement des loyers de référence ;
- Étendre le permis de louer à Figuerolles au 1^{er} octobre 2023, puis à d'autres quartiers de la Ville de Montpellier et de la Métropole ;
- Développer une offre locative intermédiaire pour loger les travailleurs essentiels : intensifier le partenariat avec ACM Habitat, conventionner avec la Caisse des dépôts et Action Logement ;
- Créer une brigade de contrôle pour réguler les logements meublés touristiques.

L'ensemble de ce plan d'urgence a pour ambition de permettre l'accès au logement de tous les habitants de la Métropole, de développer une offre vers les populations modestes et les travailleurs essentiels. Il vise également à moraliser un marché du logement qui, pendant de trop nombreuses années, a laissé se développer spéculation et marchands de sommeil.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver les termes du plan d'urgence pour le logement ;
- De dire que les crédits relatifs à ce plan d'urgence sont inscrits à la Programmation Pluriannuelle des Investissements ;
- 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 : 85 voix

Contre : 0 voix

Abstentions : 2 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 24/07/23

Pour extrait conforme,

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le : 25 juillet 2023

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur

034-243400017-20230711-238553-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 24/07/23

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.