



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 - Actualisation des plafonds de ressources et des prix de références du logement abordable applicables dans le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole - Approbation

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

Les prix des logements collectifs neufs continuent de croître fortement (+ 8,2% entre 2021 et 2022) rendant l'accèsion à la propriété difficile sur l'ensemble du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, notamment pour les ménages aux revenus intermédiaires. Ceci a pour conséquence de maintenir ces ménages dans un parcours locatif ou de les obliger à faire des acquisitions en inadéquation avec leurs besoins, voire à les exclure du territoire de la Métropole. Le développement d'une offre de logements en accession abordable constitue ainsi un enjeu majeur sur le territoire de la Métropole pour permettre aux primo-accédants, aux jeunes décohabitants et plus largement aux ménages modestes et de classe moyenne de s'inscrire dans un parcours résidentiel positif.

Face à ce constat, la Métropole s'est engagée dans son Programme Local de l'Habitat 2019-2024 en faveur du développement de l'accèsion abordable en fixant ainsi un objectif de production annuelle de 17% de logements en accession abordable sur le nombre total de logements à produire dans les 9 communes du cœur de Métropole effectivement desservies par le réseau armature trains, tramway et Transports Collectifs en Site Propre (TCSP) (Montpellier, Castelnau-le-Lez, Jacou, Le Crès, Pérols, Lattes, Saint Jean de Védas, Juvignac et Baillargues).

Par délibération n°M2021-216 en date du 7 juin 2021, le Conseil de Métropole a approuvé un cadre commun à l'ensemble des dispositifs d'accèsion abordable sur le territoire de la Métropole à travers un unique référentiel de plafonds de ressources, compte tenu du ciblage des ménages souhaités éligibles, ainsi qu'une grille de prix plafonds définis selon deux secteurs géographiques.

Depuis lors, afin de créer du logement en accession abordable pérenne et à la suite de la décision du Conseil de Métropole en date du 28 septembre 2021 de créer l'organisme de foncier solidaire métropolitain (OFS 3M), cette production de logement en accession abordable aura vocation à être réalisée essentiellement en bail réel solidaire (BRS) et portée par l'OFS 3M.

La présente délibération vise à actualiser les prix de références afin de tenir compte autant que possible des réalités du marché du logement de la Métropole et à redéfinir les plafonds de ressources du logement abordable permettant de cibler les ménages éligibles.

Ces prix de référence et plafonds de ressources ont vocation à s'appliquer dans les opérations d'aménagement, aux lots dédiés à l'accèsion abordable, ainsi qu'en secteur diffus, à la part exigible de logements en accession abordable dès lors que le document d'urbanisme le prévoit ou encore, à tout autre projet dont le maître d'ouvrage souhaiterait commercialiser des logements abordables.

1/ Les prix de références

Pour revisiter les prix plafonds de l'accèsion abordable dans la Métropole, l'analyse des capacités budgétaires d'acquisition des ménages de la Métropole réalisée en 2021 a été actualisée dernièrement avec l'aide d'un consultant, tout en prenant en compte leur capacité d'emprunt dans les conditions actuelles de financement bancaire et l'attribution possible (pour les ménages modestes) d'une aide à l'acquisition en BRS de 5 000 € décidée par le Conseil de Métropole du 11 juillet 2023 dans le cadre du plan d'urgence logement.

En conséquence considérant l'inflation observée au cours de l'année 2022 (environ 5% sur un an - indice des prix à la consommation Insee) et l'augmentation avérée du coût de la construction, il est proposé de rehausser les plafonds de prix de vente à hauteur de + 5% pour les opérations à venir c'est-à-dire celles n'ayant pas fait l'objet d'une délivrance d'un arrêté de permis de construire à ce jour ou à défaut, ou à défaut pour les opérations en BRS, n'ayant pas fait l'objet de délivrance par l'OFS de l'agrément d'un utilisateur pour la cession d'un lot.

Les prix unitaires différenciés demeurent exprimés en fourchette par typologie, à distinguer par commune et par quartier de Montpellier dans une logique de territorialisation au regard des prix du marché.

De ce fait, afin de garantir des niveaux de prix compatibles avec le public ciblé, les plafonds de prix de vente applicables, aux opérations pour la production de logements en accession abordable sur le territoire de la Métropole sont actualisés comme suit :

Secteur 1	Secteur 2
<p>Communes : Castelnau-le-Lez, Juvignac, Jacou, Lattes, Pérols, Saint-Jean-de-Védas, Le Crès</p> <p>Quartiers de Montpellier : Hôpitaux-Facultés, Centre, Port- Marianne</p> <p>Autres secteurs Montpellier : ZAC EAI, ZAC Consuls de Mer</p>	<p>Communes : Les autres communes ayant un objectif de logement abordable au PLH et les communes volontaires</p> <p>Quartiers de Montpellier : tous les autres quartiers/secteurs de Montpellier</p>

Typologie et surfaces habitables souhaitées	Prix unitaire* TTC TVA 20%	Prix unitaire* TTC TVA 5,5%	Prix unitaire* TTC TVA 20%	Prix unitaire* TTC TVA 5,5%
T2 43 à 48 m ²	147 à 158 K€	129 à 139 K€	126 à 137 K€	111 à 120 K€
T3 63 à 68 m ²	221 à 242 K€	194 à 212 K€	189 à 210 K€	166 à 185 K€
T4 85 à 90 m ²	273 à 294 K€	240 à 258 K€	242 à 263 K€	212 à 231 K€
T5 95 à 100 m ²	305 à 315 K€	268 à 277 K€	273 à 284 K€	240 à 249 K€

* prix unitaire incluant un stationnement.

Les surfaces habitables par typologie de logement sont mentionnées à titre indicatives. En effet, pour l'examen du respect des plafonds de prix, il sera établi une moyenne des prix effectifs unitaires TTC pour chaque typologie au sein du programme de logements.

En respect des compétences législatives et réglementaires octroyées aux OFS, ceux-ci interviendront sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, compétente en matière de « politique locale de l'habitat », afin d'entériner formellement lesdits prix de référence pour l'accession abordable applicable au BRS.

2/ Les plafonds de ressources

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun à des plafonds de ressources (selon la commune et la composition des ménages) qui leur sont propres.

En effet, les plafonds de ressources relatifs au BRS, aux opérations en location-accession via le PSLA (prêt location accession sociale) et aux opérations en accession abordable produite dans les zones ANRU et Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) sont définis par voie réglementaire au niveau national. Par conséquent, ils s'appliquent sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole sans qu'il soit nécessaire d'en définir localement de plus restrictifs, en considérant les barèmes nationaux pour chacun des trois dispositifs en vigueur au 1^{er} janvier de l'année en cours.

Pour les opérations d'accession abordable en TVA à taux plein dont le cadre et les plafonds de ressources ne sont pas définis par voie réglementaire au niveau national, il est proposé de retenir les plafonds de ressources applicables aux logements en BRS.

Il est précisé que ces prix de référence du logement abordable et ces plafonds de ressources, pourront être à nouveau actualisés en tant que de besoin par une nouvelle délibération de Montpellier Méditerranée Métropole afin de tenir compte de l'évolution des capacités budgétaires des ménages et du marché immobilier.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver l'augmentation, dès lors que la présente délibération sera exécutoire, des prix de références applicables aux opérations de logements en accession abordable réalisées sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- De prendre acte des barèmes de plafonds de ressources applicables sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole pour les ménages candidats à l'accession abordable, et de leur modalité d'actualisation annuelle ;
- 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

034-243400017-20231003-246677-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.