



Séance ordinaire du lundi 7 juin 2021

L'an deux-mille-vingt-et-un et le sept juin, 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 :

Christian ASSAF, Geniès BALAZUN, Mathilde BORNE, Renaud CALVAT, Michel CALVO, Stéphane CHAMPAY, Bernadette CONTE-ARRANZ, Sébastien COTE, Michaël DELAFOSSE, Brigitte DEVOISSELLE, Zohra DIRHOUSI, Fanny DOMBRE-COSTE, Alenka DOULAIN, Hind EMAD, Jackie GALABRUN-BOULBES, Clara GIMENEZ, Serge GUISEPPIN, Clare HART, Régine ILLAIRE, Stéphanie JANNIN, Frédéric LAFFORGUE, Guy LAURET, Max LEVITA, Eliane LLORET, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Jacques MARTINIER, Cyril MEUNIER, Arnaud MOYNIER, Véronique NEGRET, Bruno PATERNOT, Yvon PELLET, Eric PENSO, Joël RAYMOND, René REVOL, Catherine RIBOT, Jean-Pierre RICO, François RIO, Sylvie ROS-ROUART, Jean-Luc SAVY, Isabelle TOUZARD, François VASQUEZ, Claudine VASSAS MEJRI. Paloma PERVENT, suppléante de Roger CAIZERGUES .

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, William ARS, Florence AUBY, Jean-François AUDRIN, Yves BARRAL, Boris BELLANGER, Christophe BOURDIN, Florence BRAU, Véronique BRUNET, Emilie CABELLO, Michelle CASSAR, Roger-Yannick CHARTIER, Maryse FAYE, Mylène FOURCADE, Laurent JAOU, Nathalie LEVY, Lionel LOPEZ, Sophiane MANSOURIA, Coralie MANTION, Nicole MARIN-KHOURY, Marie MASSART, Patricia MIRALLES, Julien MIRO, Laurent NISON, Clothilde OLLIER, Marie-Delphine PARPILLON, Céline PINTARD, Manu REYNAUD, Anne RIMBERT, Séverine SAINT-MARTIN, Agnès SAURAT, Mikel SEBLIN, Célia SERRANO, Charles SULTAN, Radia TIKOUK, Bernard TRAVIER, Joëlle URBANI, Joël VERA, Patricia WEBER.

Absent(es) / Excusé(es) :

Tasnime AKBARALY, Michel ASLANIAN, Serge DESSEIGNE, Abdi EL KANDOUSSI, Jean-Noël FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jean-Luc MEISSONNIER, Séverine MONIN, Philippe SAUREL

Solidarités - Définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole - Approbation

Madame Claudine VASSAS MEJRI, Vice-Présidente, rapporte :

Le développement d'une offre locative sociale et en accession abordable est un enjeu majeur pour le territoire de la Métropole. Si le segment du marché locatif social s'est très fortement développé depuis plus de 15 ans, et ce sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'accession à la propriété abordable a connu un développement plus faible et essentiellement concentré sur la commune de Montpellier, notamment dans les secteurs aménagés.

Du fait des prix très élevés du marché immobilier, l'accession à la propriété est difficile dans 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.

C'est pour répondre à ces constats, que le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de Montpellier Méditerranée Métropole porte notamment une orientation forte en faveur du développement de l'accession abordable : produire chaque année 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 des transports en commun (Montpellier, Castelnau-le-Lez, Jacou, Le Crès, Pérols, Lattes, Saint Jean de Védas, Juvignac et Baillargues).

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs, répondant chacun à des plafonds de prix et de ressources qui leur sont propres :

- La location-accession via le PSLA (Prêt Social Location-Accession), produit encore trop peu développé dans Montpellier Méditerranée Métropole offrant des garanties importantes aux candidats à l'accession et réservé de ce fait aux bailleurs sociaux ;
- Les logements en accession abordable produits dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) éligibles à la TVA minorée (5,5%) ;
- Le Bail réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS), qui présente l'avantage de maintenir le logement acquis dans le parc d'accession abordable lors de sa revente ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

L'objet de la présente délibération est de définir un cadre commun à l'ensemble des dispositifs d'accession abordable sur le territoire de la Métropole à travers un unique référentiel de plafonds ressources, permettant de cibler les ménages éligibles et une grille de prix plafonds nettement inférieurs à ceux du marché.

Le public cible

Il s'agit de répondre aux besoins et attentes en accession à la propriété des ménages aux revenus intermédiaires, soit du 4^{ème} au 7^{ème} décile sur l'échelle des revenus des ménages de la Métropole.

Pour ce faire, il est proposé de retenir les plafonds de ressources suivants :

- Communes de la zone A du dispositif de défiscalisation dit « Pinel » : plafond de ressource le plus faible selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement entre le plafond de l'accession avec TVA à 5,5 % dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et 300 m autour et le plafond du PSLA zone A ;
- Communes des zones B et C du dispositif de défiscalisation dit « Pinel » : plafond du PSLA zone B et zone C.

Ces plafonds de ressource sont définis annuellement par voie réglementaire au plan national. Ainsi au 1^{er} janvier 2021, les plafonds suivants s'appliquent selon la composition des ménages et la localisation de la commune :

Plafonds de ressources applicables pour l'accession abordable (valeurs au 1^{er} janvier 2021)		
Nombre de personnes dans le ménage	Zone A	Zone B et C
1	30 254 €	24 683 €
2	40 401 €	32 914 €
3	48 586 €	38 072 €
4	58 655 €	42 187 €
5+	67 600 €	46 291 €

Zone A : Castelnaud-le-Lez, Clapiers, Le Crès, Fabrègues, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Pérols, Prades-le-Lez, Saint Jean de Védas, Saussan, Vendargues, Villeneuve-les-Maguelone

Zone B : Baillargues, Castries, Cournonsec, Cournonterral, Pignan, Saint-Brès, Saint Geniès des Mourgues, Saint Georges d'Orques, Sussargues

Zone C : Beaulieu, Montaud, Murviel-les-Montpellier, Restinclières, Saint-Drézéry

Les prix de référence

L'analyse des capacités financières des ménages de la Métropole, selon le nombre de personnes du foyer et les typologies de logements à produire qui en découle, a permis de constater que l'application d'un prix au m² homogène était trop réductrice. Il est ainsi apparu souhaitable de proposer des fourchettes de prix unitaires différenciés par typologie, à distinguer par commune et par quartier de Montpellier dans une logique de territorialisation au regard des prix du marché constatés.

Ainsi, le tableau ci-dessous établit la grille de prix applicable aux opérations pour la production de logements en accession abordable sur le territoire métropolitain :

		Secteur 1		Secteur 2	
		Communes : Castelnaud le Lez, Juvignac, Jacou, Lattes, Montpellier, Pérols, St Jean de Védas, Le Crès		Communes : Les autres communes ayant un objectif de logement abordable au PLH et les communes volontaires	
		Quartiers de Montpellier : Hôpitaux-Facultés, Centre, Port-Marianne		Quartiers de Montpellier : tous les autres quartiers/secteurs de Montpellier	
		Autres secteurs Montpellier: ZAC EAI, ZAC Consuls de Mer			
Typologie	Surfaces Habitables souhaitées	Prix unitaire TTC TVA 20% (avec 1 stationnement)	Prix unitaire TTC TVA 5,5% (avec 1 stationnement)	Prix unitaire TTC TVA 20% (avec 1 stationnement)	Prix unitaire TTC TVA 5,5% (avec 1 stationnement)
T2	43 à 48m ²	140 à 150K€	123 à 132K€	120 à 130K€	106 à 114K€
T3	63 à 68m ²	210 à 230 K€	185 à 202K€	180 à 200K€	158 à 176K€
T4	85 à 90m ²	260 à 280K€	229 à 246K€	230 à 250K€	202 à 220K€
T5	95 à 100m ²	290 à 300K€	255 à 264K€	260 à 270K€	229 à 237K€

Dans le cas particulier d'un projet d'habitat participatif porté par une association d'habitat participatif, considérant la personnalisation des projets par le groupe de futurs habitants et la possible volonté d'aller au-delà des normes environnementales applicables, une dérogation exceptionnelle aux prix plafonds en TVA 5,5% pourra être accordée (à justifier de manière précise par le porteur de projet), dans le respect de la réglementation relatives aux prix plafonds nationaux des outils de financement utilisés (PSLA, OFS, QPV...).

Pour faire correspondre au mieux les revenus des ménages et leurs capacités budgétaires aux réalités du marché de la promotion immobilière de la Métropole, ces prix de références du logement abordables et ces plafonds de ressources, seront actualisés en tant que de besoin par une nouvelle délibération de Montpellier Méditerranée Métropole.

Ces prix de référence et plafonds de ressources ont vocation à s'appliquer, dans les communes du cœur de Métropole pré-citées, dans les opérations d'aménagement, aux lots dédiés à l'accession abordable et programmés comme tels, ainsi qu'en secteurs diffus, à la part exigible de logements en accession abordable dès lors que le document d'urbanisme le prévoit.

En conséquence, il est proposé au Conseil de Métropole :

- D'approuver la définition de l'accession abordable applicable sur le territoire de la Métropole au travers des plafonds de ressources et les plafonds de prix proposés ;
- 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 : 83 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0 voix

Ne prend pas part au vote : 0 voix

Fait à Montpellier, le 18/06/21

Pour extrait conforme,

Monsieur Le Président

Signé.

Michaël DELAFOSSE

Publiée le :

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20210607-159764-DE-1-1

Acte Certifié exécutoire :

Réception en Préfecture : 18/06/21

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.