

PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT

**PRÉSENTÉ LORS DU CONSEIL DE MÉTROPOLE
DU MARDI 11 JUILLET 2023**

DIRECTION DE L'HABITAT ET DES PARCOURS RÉSIDENTIELS



Montpellier
méditerranée
métropole

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:

D'un côté :

- **-14%** de ventes à particuliers en collectif (2022)
- **-5,2 %** de mises en chantier de logements neufs (2022)
- **190 700** logements locatifs sociaux financés sur 2021 et 2022 pour un objectif de **250 000 unités**.

De l'autre :

- **12,1** millions de personnes fragilisées : budget logement excessif et situations d'impayés, précarité énergétique ...
- Le nombre de demandeurs de logements sociaux a atteint un record fin 2022 : **2 423 000** ménages en attente d'un logement social (**+7 % sur un an**).
- Le pouvoir d'achat des Français baisse sous le poids de **l'inflation généralisée**, de la hausse des loyers et des prix de l'immobilier

À MONTPELLIER ET DANS SA MÉTROPOLE, LA CRISE EST PARTICULIÈREMENT AIGÜE

D'importants besoins en logements au sein de 3M : 1^{ère} métropole de France en dynamique annuelle démographique avec +1,8% par an contre +0,3% au niveau national sur 2014-2020.

Davantage de ménages aux revenus modestes et en situation de précarité :

- 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 :

- **Des prix très élevés dans le neuf et une hausse plus marquée** (+8,6% sur un an contre +4,7% au niveau national) ;
- **3^{ème} métropole au loyer médian le plus élevé** après Paris et Nice.
- **Une très forte tension sur le parc locatif social** (8,9 demandes pour une attribution au sein de 3M contre 5,3 à l'échelle nationale).

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE A DÉJÀ INVESTI DE NOMBREUX NOUVEAUX LEVIERS

Pour loger dignement les ménages modestes et la classe moyenne :

- **Un plan de relance de la construction (2022)** : création de 8 000 nouveaux logements neufs sur les deux prochaines années au sein des ZAC sous maîtrise publique ;
- Développer une offre en **accession abordable** pérenne portée par L'Office Foncier Solidaire (OFS) métropolitain (2021) ;
- La réglementation du **changement d'usage** des immeubles d'habitation a été instaurée à Montpellier (2021) pour réguler le développement des meublés de tourisme et faire revenir les logements sur le marché classique de la location ;
- **L'encadrement des loyers sur Montpellier** (2022), validé par le Conseil d'État (2023), a 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 (2021), afin d'assurer aux locataires un logement décent.

En activant l'ensemble des leviers et des opérateurs, 14 mesures sont proposées, pour un total cumulé de 100 M€

Accélérer la production de logements sociaux :

- 1. Porter le plafond de la 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 ;**
- 2. Augmenter la part de logements sociaux dans les opérations d'aménagement, pour loger les travailleurs essentiels ;**
- 3. Impulser l'acte 2 du Plan Logement d'abord avec notamment 5 M€ pour la production de 11 nouvelles résidences sociales en 5 ans (pensions de famille, résidence pour jeunes en insertion...);**
- 4. 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 ;**
- 5. 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€/an engagés actuellement ;**

UN PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT AMBITIEUX

Rendre l'accès abordable :

6. **Réserver 50 % de la production neuve de logements à l'accès à la propriété**, avec la mise en place d'un contrôle des prix a posteriori à 5 500 €/m² maximum ;
7. **Augmenter la part des logements abordables de 17 % à 22 % en ZAC en développant le BRS** : 6 M€ mobilisés par l'OFS pour construire 700 logements sur 2023 et 2024 ;
8. **Instaurer une aide pour les ménages les plus modestes**, qui s'engagent dans l'acquisition en BRS, représentant 10 M€ sur 3 ans ;
9. **Soutenir les opérations de réhabilitation en 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 ;

UN PLAN D'URGENCE POUR LE LOGEMENT AMBITIEUX

Encourager la rénovation des logements existants :

10. **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 :

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