



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL  
de la COMMUNE de PIGNAN (Hérault)**

L'an deux mille treize, le vingt-deux juillet à neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de PIGNAN étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Mme Michelle CASSAR, Maire,

Etaient présents :

Mme Martine CASTRO, M. Paul CHARLEMAGNE, Mme Sylvie CINÇON, Mme Jasmine DE BLOCK, M. Denis GALINIER, M. Marc GERVAIS, Mme Véronique GIMENEZ, Mme Brigitte GUILLEBAUD-CLANET, Mme Isabelle IRIBARNE, Mme Monique MARCILLAC, M. Manuel MARTINEZ, M. Jean-Claude MONNET, M. Christophe MOURGUES, M. Bernard PRIOU, Mme Karine QUEVEDO, M. Thierry QUILES, M. Rémi SIE, Mme Fabienne THALAMAS, M. Jacques VERNY.

Absents excusés :

Mme Isabelle BARDIN (pouvoir à Mme Michelle CASSAR), M. Jean-Luc BOTELLA (pouvoir à M. Paul CHARLEMAGNE), M. Yvan CORP (pouvoir à M. Bernard PRIOU), Mme Laurence DOUCET (pouvoir à M. Marc GERVAIS), Mme Danièle DUBOUCHER (pouvoir à Mme Karine QUEVEDO), Melle Laury FAGES (pouvoir à Mme Isabelle IRIBARNE), M. Mickaël GIL (pouvoir à Mme Monique MARCILLAC), Melle Oriane LOPEZ (pouvoir à Mme Fabienne THALAMAS).

Absents non excusés:

Mme Anne-Isabelle SILVESTRE.

Il a été procédé conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil ; Madame Karine QUEVEDO a été désignée, à l'unanimité, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Intercommunalité – Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier – Avis de la commune.**

Monsieur Denis GALINIER, Conseiller Municipal, Délégué à l'Urbanisme, expose au Conseil Municipal :

Le Conseil de Montpellier Agglomération réuni le 23 mai dernier a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 qui lui était proposé, au terme d'un processus d'études et de concertation avec les communes et les professionnels de l'habitat engagé en 2011.

Conformément à l'article R. 302-9 du Code de la construction et de l'habitation, qui prévoit que « les conseils municipaux des communes (...) délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leur compétences, à mettre en place dans le cadre du Programme Local de l'Habitat », Montpellier Agglomération a saisi la Commune pour lui soumettre ce document.

Le PLH est un instrument de prévision et de programmation important, qui vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale dans nos communes.

Le projet de PLH élaboré par la Communauté d'Agglomération est constitué de deux documents :

Un document principal comprend lui-même trois volets :

- un diagnostic de la situation du logement, comprenant un bilan des actions conduites dans le cadre du précédent PLH 2007-2012,
- l'énoncé des orientations stratégiques de la politique de l'habitat pour les 6 prochaines années,
- un programme d'action détaillé qui présente les outils et moyens qui permettront d'atteindre les objectifs fixés ;

Un deuxième document lui est joint, qui constitue la déclinaison des objectifs du PLH commune par commune.

Le PLH 2007-2012 a permis de satisfaire l'objectif de produire massivement 5000 logements par an (5071 logements effectivement mis en chantier en moyenne annuelle) dont près d'un quart de logements locatifs sociaux (22%), mieux répartis sur l'ensemble du territoire, puisque 41% de l'offre nouvelle concernent des opérations situées dans les communes périphériques de l'Agglomération.

Toutefois, le constat partagé par les acteurs de l'habitat est que cette production neuve n'a pas suffisamment répondu à la demande des ménages :

- L'évolution des prix de l'immobilier observé sur le plan national a été plus marquée localement ; en 10 ans, les prix des maisons ont progressé de 103%, celui des appartements a plus que doublé (131%) et celui des terrains à bâtir a quadruplé, alors que le revenu médian des ménages résidant dans l'Agglomération n'a augmenté que de 20% au cours de la période ;
- Fin 2012, on recense environ 19 800 demandes de logement locatif social dans l'Agglomération, soit un rapport de 69 demandes pour 100 logements existants ;
- Si le solde migratoire de la population reste positif, y compris avec le reste du Département de l'Hérault, une évasion importante des ménages est constatée vers la périphérie (notamment dans la moyenne vallée de l'Hérault), ce qui génère des déplacements pendulaires incompatibles avec les objectifs du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Agglomération et avec les budgets des ménages.

Fort de ce constat, il est nécessaire de poursuivre les efforts entrepris à travers la mise en œuvre d'un PLH renouvelé qui s'organise autour des orientations stratégiques suivantes :

***1. Poursuivre l'effort de construction neuve engagé, à hauteur de 5000 logements par an :***

La production de logements neufs doit rester soutenue pour répondre aux besoins liés à la croissance démographique et pour favoriser une détente globale du marché du logement.

Les projets de logement et les gisements fonciers mobilisables pour les 6 prochaines années identifiés avec les communes attestent d'une capacité suffisante pour atteindre 5000 logements par an.

La réalisation de cet objectif implique de renforcer la maîtrise foncière dans les secteurs d'extension dont l'urbanisation est programmée dans les 6 ans avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Languedoc Roussillon, de mettre les PLU au service de la politique de l'habitat définie et d'accélérer la mise en œuvre des opérations d'aménagement à l'initiative de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (sites stratégiques du SCOT) ou des communes.

***2. Développer une offre de logements diversifiée et de qualité :***

La Communauté d'Agglomération de Montpellier accordera un poids plus important aux offres de logements maîtrisés dans la construction neuve. Parmi les 5000 logements à produire par an, 60% concerneront des logements à des niveaux de loyer/prix maîtrisés et 40% de logements « libres ».

Un objectif d'au moins 30% de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion est fixé dans chacune des communes contre 25% dans le précédent PLH.

S'ajoute la programmation de 10% de logements sociaux pour étudiants et personnes âgées et de 20 % de logements en accession dite abordable.

L'amplification de l'effort de production de logements sociaux permettra, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, d'atteindre à l'horizon 2018 un taux de logements sociaux de 20,3%, apporté au nombre de résidences principales, contre 17,2 % fin 2012 et de répondre aux nouvelles obligations instaurées par la loi du 18 janvier 2013, dite « loi Duflot » relative à la mobilisation du foncier public pour le logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

**3. Produire un minimum de 1250 logements locatifs sociaux PLUS PLAI par an :**

Un objectif d’au moins 25% de logements locatifs sociaux financés en Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d’Intégration est fixé, soit un minimum de 1250 logements par an, conformément aux objectifs fixés par l’Etat dans le cadre de la délégation de compétence d’attribution des aides à la pierre ; la part de logements familiaux financés en PLS (hors foyers) continuant à représenter, comme dans le précédent PLH, 5% de la production totale, soit environ 250 logements par an.

Les moyens proposés pour y parvenir sont notamment la participation de la Communauté d’Agglomération de Montpellier à la garantie des emprunts contractés par les bailleurs pour financer leurs opérations et le doublement de ses aides financières à la production, l’encadrement des prix fonciers et des programmes en VEFA et le développement du partenariat avec les acteurs de la production du logement social.

**4. Utiliser tous les leviers pour produire une offre en accession abordable :**

L’accession «abordable » est un levier stratégique pour fidéliser les ménages sur le territoire de la Communauté d’Agglomération de Montpellier, notamment les jeunes ménages primo accédants, et pour favoriser et réactiver les parcours résidentiels de certains ménages actuellement « bloqués » dans le parc locatif privé et social.

Le nouveau PLH reconduit l’objectif ambitieux du PLH précédent de réaliser 20% de logements en accession abordable, qui n’a pas été atteint (environ 300 logements réalisés par an entre 2007 et 2012 pour 1000 attendus). Tous les leviers seront mobilisés pour y parvenir dans les 6 prochaines années: augmentation de la production de logements en Prêt Social de Location-Accession (PSLA) notamment en ZAC, partenariat avec les aménageurs, les promoteurs, les banquiers, les architectes, les BET et les entreprises du BTP, pour réduire le prix de revient des opérations de logements, encadrement des charges foncières et des prix de vente en zone B1 d’investissement locatif...

**5. Répartir l’offre de logement de manière équilibrée sur l’ensemble du territoire :**

Conformément aux orientations du SCOT, le PLH 2007-2012 a permis d’amorcer un rééquilibrage territorial de la construction neuve entre Montpellier et les communes périphériques. Dans le PLH 2013-2018, il s’agit d’aller plus loin et de répartir de manière équilibrée sur le territoire communautaire les différents types d’offres, du locatif social aux offres de logements adaptés en passant par l’accession à la propriété.

La territorialisation des objectifs de production de logements par commune (document 2 du PLH) traduit l’ambition portée par la Communauté d’Agglomération de Montpellier de répartir de manière plus équilibrée les différentes offres de logements sur son territoire (50% sur la Ville de Montpellier et 50% dans les communes périphériques).

**6. Mobiliser et valoriser le parc de logements existants :**

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de poursuivre et d’amplifier la requalification du parc de logements existants en articulant les objectifs sociaux et environnementaux :

- Pour le parc privé, il s’agira de renouveler et d’intensifier l’opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire », de poursuivre le traitement des copropriétés dégradées et d’engager la rénovation des copropriétés des « Trente Glorieuses » en lien avec le Plan Climat Energie Territorial ;

- Pour le parc social, il est prévu de préparer le futur contrat unique en matière de politique de la ville, intégrant les problématiques urbaines et sociales sur les quartiers en difficulté, de traiter les logements considérés comme énergivores et d’évaluer les besoins d’adaptation du parc au vieillissement et aux personnes handicapées.

**Commune de PIGNAN (Hérault)**

**Délibération n° 55 / 2013**

**Objet : Intercommunalité – Programme Local de l’Habitat 2013-2018 de la Communauté d’Agglomération de Montpellier – Avis de la commune.**

**7. Répondre aux besoins spécifiques :**

Parce que la production de logement « de droit commun » ne permet pas de satisfaire l'ensemble des besoins exprimés, il est nécessaire de proposer des solutions adaptées aux situations spécifiques des jeunes et étudiants, des personnes âgées et des publics en insertion.

Le PLH programme pour les 6 ans à venir :

- 2500 logements sociaux étudiants et 4 nouvelles résidences pour les jeunes en insertion ;
- 10 structures collectives de logement transitoire ou d'hébergement de type résidence sociale, maisons relais ou résidence hôtelière à vocation sociale pour des personnes et familles cumulant difficultés économiques et sociales ;
- 500 places créées dans le cadre d'EHPAD pour les personnes âgées dépendantes et de résidences pour séniors.

Outre la création de nouvelles structures, des solutions innovantes et alternatives seront encouragées en direction de ces publics.

Ces objectifs ne pourront être atteints que s'ils sont portés par l'ensemble des acteurs qui concourent à la production de l'offre en logements privés et publics et si les conditions de cette production sont maîtrisées de manière partagée. Aussi est-il prévu de renforcer le dispositif de pilotage et d'animation du PLH, en poursuivant le dialogue avec les communes sur les conditions de mise en œuvre des opérations de logements et d'aménagement, en dressant régulièrement le bilan des actions menées avec les partenaires pour les adapter si nécessaire et en recherchant des partenariats pour généraliser les bonnes pratiques avec les professionnels de l'acte de bâtir.

Suite à la saisine de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, les communes rendent un avis dans le délai réglementaire de deux mois prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation. Le Conseil de d'Agglomération délibèrera ensuite à nouveau au vu des avis exprimés. Le projet sera alors transmis au Préfet, qui sollicitera l'avis du Conseil Régional de l'Habitat (C.R.H.).

Pour la commune de Pignan, la prévision retenue pour le future PLH est de 690 logements à produire (mis en chantier) sur la période 2013-2018, soit en moyenne 115 logements par an.

La production de logements locatifs sociaux comprendrait :

- un minimum de 35 logements locatifs sociaux à produire par an sur la période 2013-2018 ;
- une part minimum de 30% de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion (hors PLS foyer) au sein de la production neuve sur la période 2013-2018.

La présente affaire a été soumise aux membres de la commission urbanisme le 8 juillet 2013.

**Commune de PIGNAN (Hérault)**

**Délibération n° 55 / 2013**

**Objet : Intercommunalité – Programme Local de l'Habitat 2013-2018 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier – Avis de la commune.**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- émet un avis favorable sur le PLH 2013/2018 notamment quant à la part minimum de 30% de logement locatifs sociaux familiaux et d'insertion (hors PLS foyer) au sein de la production neuve et émet des réserves quant à la réalisation de 115 logements par an, car, cela est irréalisable pour la commune de Pignan.

La commune se polarisera uniquement sur la réalisation des opérations en cours (secteur du Devès) ou programmées (ZAC St Estève).

- mobilisera aux côtés de Montpellier Agglomération et des acteurs de l'habitat, au regard des compétences qui sont propres à la commune, les moyens d'action nécessaires à la mise en œuvre du PLH 2013-2018.

Votes :

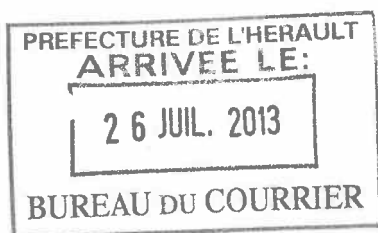
Pour : 15 (dont 4 pouvoirs)

Abstentions : 13 (M. Jean-Luc BOTELLA, Mme Martine CASTRO, M. Paul CHARLEMAGNE, M. Yvan CORP, Mme Jasmine DE BLOCK, Mme Laurence DOUCET, Melle Laury FAGES, M. Marc GERVAIS, Mme Brigitte GUILLEBAUD-CLANET, Mme Isabelle IRIBARNE, M. Jean-Claude MONNET, M. Bernard PRIOU, M. Manuel MARTINEZ).

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de présents : 20

Nombre de votants : 15



POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Michelle CASSAR

Nota : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie ;  
que la convocation du conseil avait été faite le 15 juillet 2013