



---

## CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE

---

### Préambule :

La commune de Fabrègues est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle doit à ce titre disposer de 25% de logements locatifs sociaux.

La commune ne disposant pas du taux requis par la loi, elle a fait l'objet d'obligations de rattrapage mises en place par périodes triennales.

Sur la période 2014-2016, la commune n'a produit que 62 LLS sur un objectif triennal fixé à 144 soit une réalisation globale de 43% de l'objectif.

Elle a été placée en carence par arrêté préfectoral du 17 novembre 2017.

Au 1er janvier 2017, la commune comptabilisait 146 LLS, soit un taux d'équipement de 4,96 %. Le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le taux réglementaire de 25% s'évaluait à cette date à 589.

Compte tenu du déficit et des contraintes du territoire, la commune a accepté d'élaborer un contrat de mixité sociale avec l'Etat et Montpellier Méditerranée Métropole permettant de mieux apprécier la réalité des difficultés rencontrées, de mesurer l'importance de la politique de rattrapage conduite par la municipalité et la pertinence des actions engagées, pour atteindre les objectifs de rattrapage et de mixité sociale attendus.

Le principe de contrat de mixité sociale a été introduit par la loi Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006. L'instruction du gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation en rappelle l'intérêt.

Il constitue le cadre d'expression d'un partenariat entre la Commune, l'Etat et Montpellier Méditerranée Métropole, délégataire des aides à la pierre.

Il a pour objectif d'exposer, sur les deux périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, la stratégie et les moyens que la municipalité entend mettre en œuvre pour atteindre à l'horizon 2025, le taux d'équipement en logements sociaux exigé par la loi.

Il précise la liste des outils et des actions à déployer sur les différents volets mobilisés (foncier, urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel, programmation de logements ...), identifie l'ensemble des opérations de développement de logements locatifs sociaux, et s'assure du caractère opérationnel des projets et de l'association des acteurs.

Les conditions de mise en application de ce contrat constitueront un élément d'appréciation majeur de la situation de la commune lors du bilan des périodes triennales concernées.

### **1- Présentation de la commune et de son contexte**

La commune de Fabrègues appartient à la Métropole de Montpellier et est localisée à l'extrémité Ouest de ce territoire intercommunal. Elle compte 6 739 (INSEE 2015) habitants. Traversée par l'A9 et la RD 613 qui relie Montpellier à Sète, elle bénéficie d'une position stratégique en lisière de la métropole de Montpellier mais en subit une importante pression foncière liée à l'évolution démographique du territoire.

La commune de Fabrègues a connu une croissance démographique remarquable depuis 1968, en multipliant sa population par plus de 3,5, passant de 1 771 habitants en 1968 à 6 681 en 2014 (+4 910 habitants). La croissance la plus forte en valeur relative est enregistrée entre 1968 et 1975 (+5.2% de taux de croissance annuel), avec l'arrivée de population nouvelle, correspondant pour partie aux rapatriés d'Algérie sur l'agglomération de Montpellier. Cette dynamique se poursuit et se renouvelle entre 1982 et 1999. Elle est

toujours liée au solde migratoire, qui reste élevé jusque dans les années 2000. Après 1999 la croissance démographique a fortement ralenti (taux annuel de +0,5%).

Enfin, entre 2009 et 2014 la croissance démographique est repartie à la hausse (taux annuel de +1,1%). Le nombre de ménage atteint 2 760 en 2014.

### **Les spécificités du territoire et ses contraintes**

Le territoire communal de Fabrègues se décompose en trois entités significatives : la plaine agricole, la plaine urbanisée et les reliefs de la Gardiole. L'ancienne voie ferrée, la RD 613 ou encore les reliefs marquent les limites entre les entités.

Le caractère sans doute le plus original de Fabrègues, l'une de ses principales richesses et l'un des facteurs les plus essentiels de la qualité de vie dans la commune, réside dans l'équilibre entre les espaces naturels et les espaces bâtis.

La commune est traversée du nord au sud par le vallon où s'écoule le Coulazou. Ce dernier, de même que les autres cours d'eau présents, confèrent une dimension paysagère remarquable.

Le territoire communal est traversé par la ligne haute tension 225Kv Montpellier-Tamareau qui fixe la limite du tissu urbain existant et des futures zones d'extension identifiées au SCoT (en révision).

Il est également concerné par des zones de protection du patrimoine environnemental : le site classé de la Gardiole, les ZNIEFF de type 1 et 2 et par la zone Natura 2000.

La Commune dispose d'un PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 23 septembre 2002, qui impacte une partie du territoire communal notamment la zone d'habitat située au Nord du Coulazou (cf PPRI zone bleue et zone rouge carte ci-après). Il en résulte une importante zone d'aléa liée au risque inondation et d'inconstructibilité.

Les contraintes présentes sur le territoire communal peuvent expliquer en partie les difficultés de la commune à assurer une production de logements locatifs sociaux (LLS) de manière régulière et linéaire.

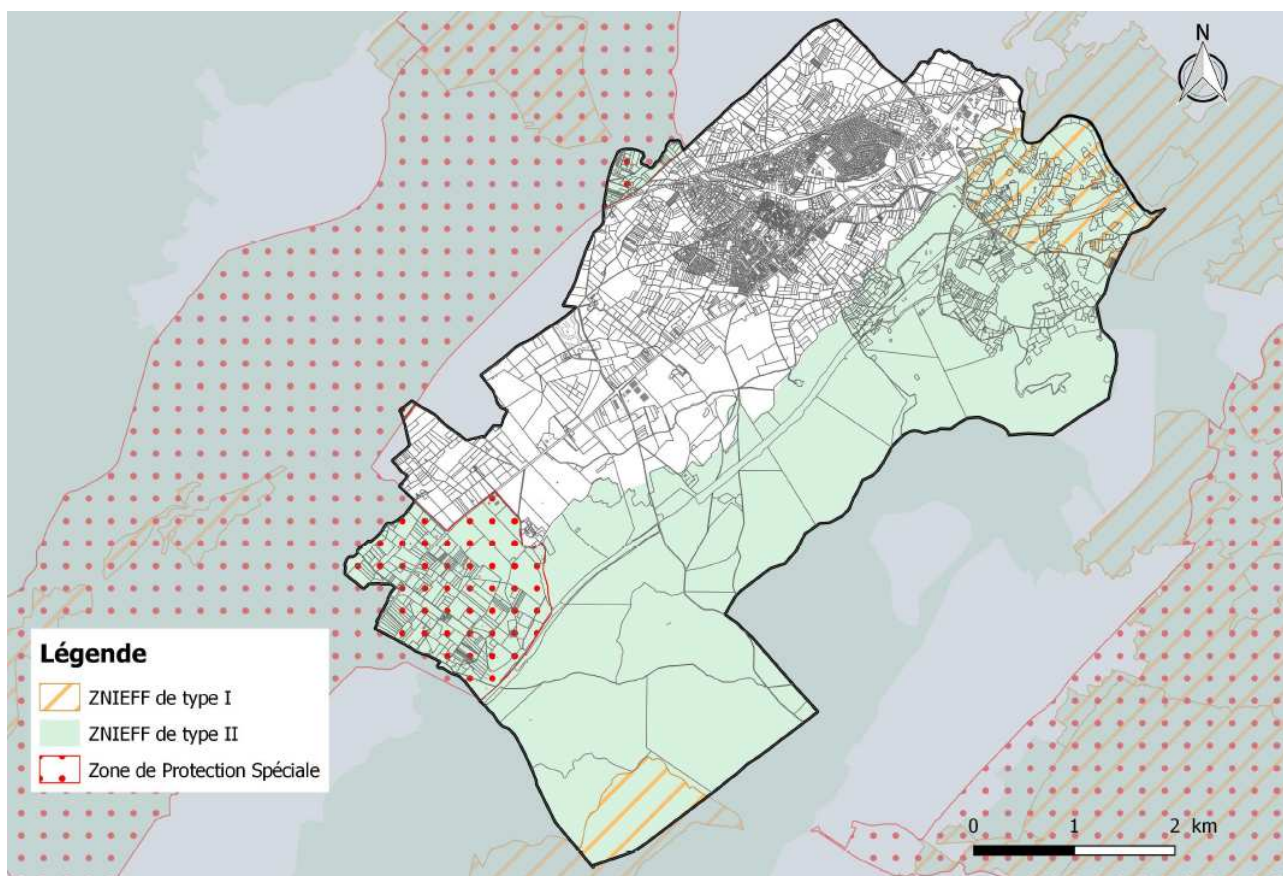
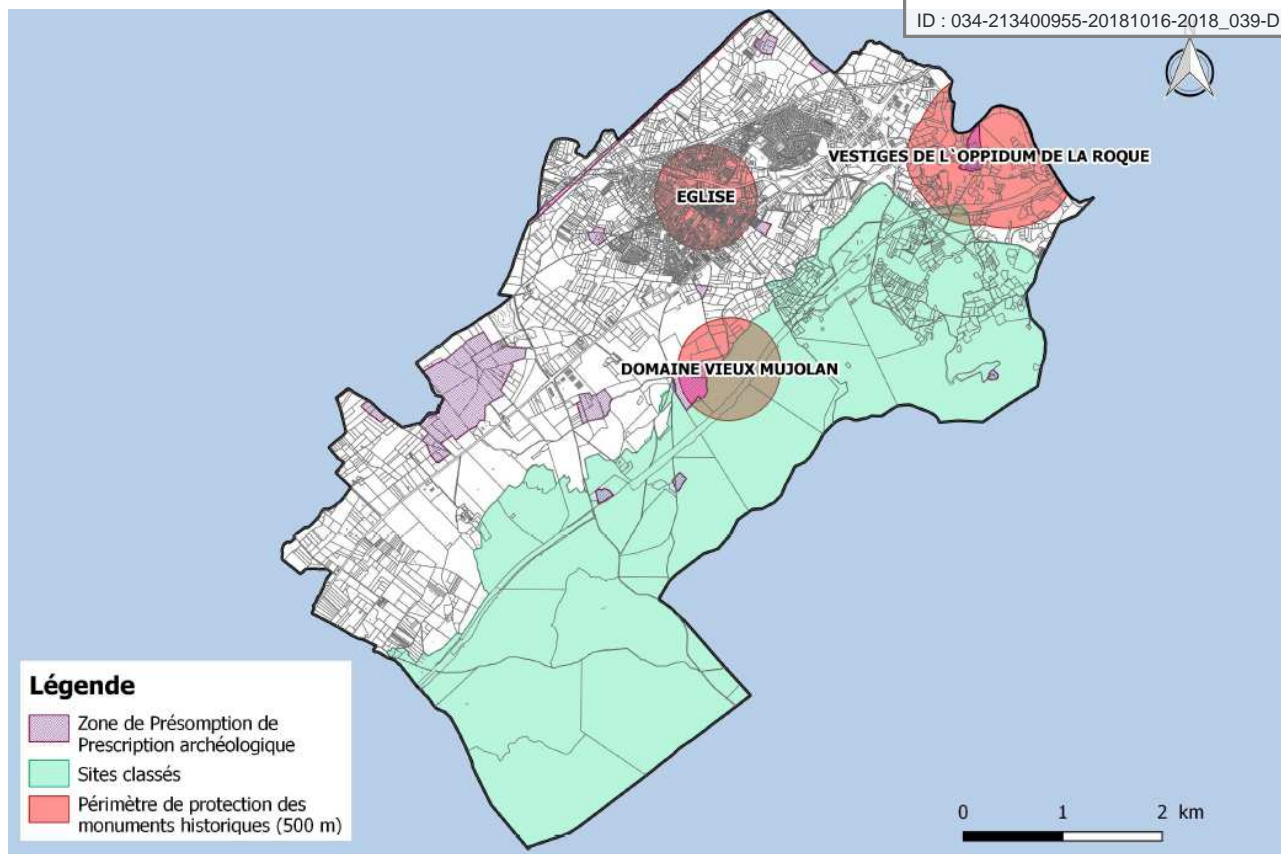
Les principaux freins identifiés par la commune sont les suivants :

- En application du POS actuellement en vigueur, la commune n'a plus de zones ouvertes à l'urbanisation. En janvier 2015, la procédure de révision du POS de Fabrègues engagée par la Commune en 2010 a été suspendue au profit de l'élaboration du PLUi de la Métropole. Il a donc été nécessaire, dans cette attente, de mettre en œuvre des procédures ponctuelles (déclarations de projets). Depuis 2017, la procédure de révision du POS a finalement été reprise afin de faire évoluer le document d'urbanisme avant décembre 2019 .

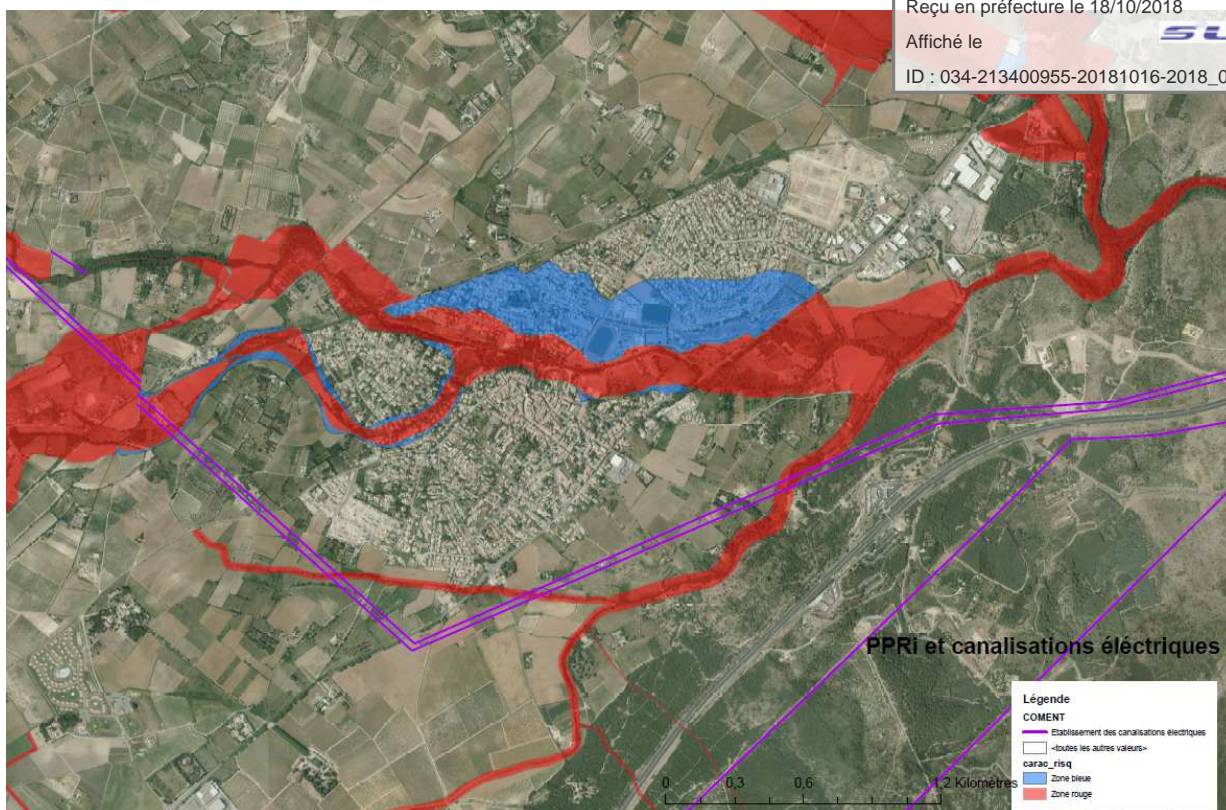
Le transfert de compétence à la Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, allié à la nécessité de reprendre de nouvelles procédures, a ainsi induit un retard important dans la réalisation des objectifs.

- La problématique générale d'absence de terrains communaux disponibles et de cherté du foncier sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, plus particulièrement en matière de réinvestissement urbain.

- La problématique de la saturation de l'axe Montpellier-Sète via la RD 613 qui nécessite l'amélioration des conditions de circulation existantes à une échelle supra-communale.







## **2- Les documents de planification supra-communaux encadrant les politiques d'urbanisme et d'habitat de la Commune**

### **- Le Schéma de Cohérence Territoriale :**

Le SCoT, approuvé par la Communauté d'agglomération de Montpellier le 17 février 2006, définit les grandes orientations du territoire en termes d'aménagement et de développement durable.

Ce schéma précise à la fois les secteurs d'extension de chaque commune mais aussi l'intensité du développement de chacun des secteurs, avec la volonté de promouvoir un développement plus économe d'espace, soucieux du cadre de vie, articulé avec le réseau de transports en commun.

Il fixe également des objectifs minimum de réinvestissement urbain à hauteur de 20% de la production totale dans les communes périphériques et de 50% dans la ville centre.



Figure 1-SCoT approuvé en 2006

Sur la commune de Fabrègues, les zones d'extension de niveau d'intensité C, soit plus de 20 logements / hectare, sont situées au Sud-Est du territoire avec le secteur de la « Fabrique » et à l'Ouest avec le secteur de « Pica Noves-Puech Long ».

La révision du SCoT, engagée par Montpellier Méditerranée Métropole en novembre 2015, est conduite en étroite relation avec les communes en vue d'une approbation de document au cours du premier trimestre 2019.

Un des principaux objectifs de la révision consiste à ajuster les limites des secteurs d'extension urbaine potentielle afin de tenir compte de contraintes (au regard, notamment, de la prise en compte de risques naturels ou sanitaires ou des enjeux nouveaux, en particulier économiques).

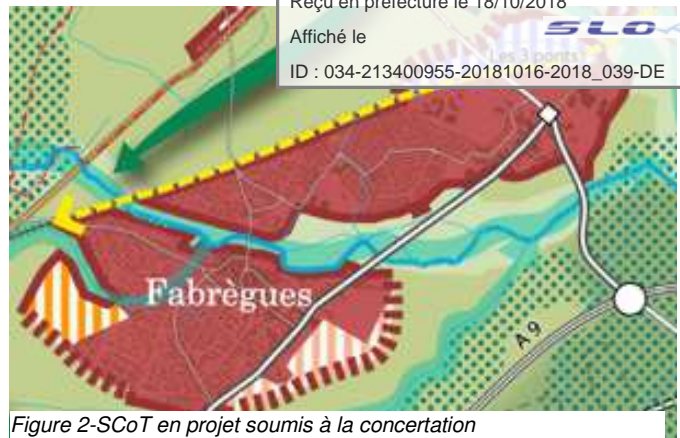


Figure 2-SCoT en projet soumis à la concertation

D'un point de vue stratégique, la volonté de renouveler et densifier le tissu urbain existant devra être rapprochée des capacités et projets d'extensions urbaines projetées par les communes et la Métropole à l'échelle du SCoT puis du PLUi.

### - **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Sur le territoire de la Métropole, la production de logements locatifs sociaux est planifiée par le PLH.

Adopté le 27 novembre 2013, le PLH est un instrument de prévision et de programmation visant à répondre aux besoins en logement et à favoriser la mixité sociale. C'est le document qui définit pour la période 2013-2018 les grandes orientations de la politique conduite par la Métropole en faveur du logement et de l'habitat. Il fixe des objectifs de production de logements par type d'offres et par commune, permettant ainsi une répartition de l'offre nouvelle équilibrée sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Un objectif minimal de 30% de logements locatifs sociaux est fixé dans chacune des 31 communes de l'EPCI. Il est prévu par ailleurs 20% de la production en accession dite abordable à la propriété.

Dans un souci d'opérationnalité, le PLH liste une à une les opérations d'aménagement ou de logement qui rendront possible l'atteinte de ces objectifs, dans lesquels prendront place les programmes de logements aidés.

Sur la Commune de Fabrègues, les objectifs de production de logements du PLH 2013-2018 sont :

- **960** logements à produire (mis en chantier) sur la période 2013-2018, soit en moyenne **160** logements par an,
- Une part minimum de **30 %** de logements locatifs sociaux.

Une procédure de révision du PLH est en cours afin de formaliser un nouveau programme pour la période 2019-2024.

### - **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à venir**

Suite au transfert au 1<sup>er</sup> janvier 2015 de la compétence PLU à Montpellier Méditerranée Métropole, l'élaboration du PLUi a été engagée par délibération du Conseil de Métropole du 12 novembre 2015.

Cet engagement répond à deux enjeux majeurs : d'une part, décliner localement des objectifs et orientations stratégiques définis collectivement dans le cadre de la démarche d'élaboration du projet métropolitain « Montpellier Méditerranée Territoires » eux même retranscrits dans le cadre de la révision du SCOT, d'autre part, permettre la réalisation des projets urbains communaux dont la mise en œuvre nécessite une révision des PLU communaux concernés.

Dans la continuité des objectifs du SCOT de 2006, le projet de PLUi réaffirme en cohérence avec le SCOT 2, l'objectif ambitieux de préserver durablement 2/3 des espaces naturels et agricoles et de limiter l'urbanisation au 1/3 du territoire, en priorisant le réinvestissement urbain et l'intensification des secteurs en cours d'aménagement ou de renouvellement et un urbanisme économe de l'espace.

Dans le respect de ces objectifs, le PLUi permettra également en particulier la suppression immédiate du COS et des règles de superficie minimale des terrains. Dans cette perspective, le PLUi métropolitain se veut novateur et privilégie une approche contextuelle et morphologique, et ce afin d'insérer plus efficacement les projets urbains dans leur environnement.

Un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi a été organisé dans les 31 conseils municipaux et au sein du Conseil de Métropole.

Le projet de PLUi doit être arrêté à l'été 2019.

## **2 – Les engagements**

La commune de Fabrègues,  
Représentée par Monsieur Jacques MARTINIER, Maire,  
Agissant aux présentes en vertu de la délibération du conseil municipal du.....  
Ci-après désignée par le terme « la Commune »

L'Etat, représenté par Monsieur Pierre POUESSEL, Préfet du département de l'Hérault ci-après désigné par le terme « Etat »

Montpellier Méditerranée Métropole  
Représentée par Monsieur Philippe SAUREL, Président,  
Agissant aux présentes en vertu de la délibération du conseil métropolitain du.....  
Ci-après désignée par le terme « la Métropole »

décident :

### **Article 1 : Objectif et durée du contrat**

L'Etat, Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune s'engagent à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun en ce qui le concerne, les moyens tant financiers que réglementaires ou opérationnels nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur objectif commun est de résorber le déficit en matière de logement social et de s'assurer de la réalisation des objectifs triennaux de la période triennale en cours, 2017-2019 ainsi que de la période triennale suivante 2020-2022.

Le contrat est ainsi conclu pour la période triennale actuelle 2017-2019 ainsi que la suivante 2020-2022. Il commence donc à partir de sa date de signature et s'achève le 31/12/2022.

### **Article 2 : Les engagements de politique foncière**

La commune s'engage à mener conjointement les actions ci-dessous afin de favoriser la mise à disposition de foncier pour le développement d'opérations de construction de logements sociaux.

#### **Droit de préemption urbain :**

L'état de carence de la Commune ayant été constaté, le droit de préemption urbain a été transféré au profit de l'Etat pour l'ensemble des aliénations permettant la réalisation de logements.

Ce droit s'exerce de manière à garantir le respect du délai d'exercice ou de purge de deux mois maximum. Ainsi, la Commune s'engage à transmettre dès réception les déclarations d'intention d'aliéner par voie postale à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault.

Lorsque l'Etat exerce le DPU, la Commune est associée à la définition du programme de développement de logements.

#### **Convention avec l'Etablissement public foncier (EPF LR)**

Une convention d'intervention spécifique à l'état de carence est en cours de finalisation avec l'EPF Occitanie, qui bénéficiera ainsi du DPU de l'Etat sur un périmètre défini.

Cela permettra de mettre en œuvre les moyens opérationnels nécessaires à la réalisation de programmes de logements en travaillant sur les réserves foncières pour réduire le retard pris dans la production.

Cette convention est en cours d'élaboration et sera signée d'ici fin octobre 2018.

La commune s'engage par ailleurs à mobiliser une partie de son foncier pour permettre la réalisation des objectifs de création de LLS notamment sur le site dit « des Campanelles » et sur le site de l'ancienne caserne des pompiers.

### **Article 3 Les engagements en matière de planification de l'urbanisme**

En parallèle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, la Commune de Fabrègues a délibéré le 6 mars 2018 afin de permettre à Montpellier Méditerranée Métropole de finaliser la révision de son PLU dans l'attente de l'approbation du PLUI.



L'engagement de ce travail est nécessaire pour doter la Commune d'un document plus prospectif et compte des lois dites « SRU », « Grenelle 2 » et « ALUR », et créer des conditions favorables à la production de logements locatifs sociaux

Les principaux objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de cette révision sont de :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, agricole et architectural,
- Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole,
- Définir une stratégie de réinvestissement urbain privilégiant chaque fois que possible la production de LLS dans un objectif de rattrapage de la carence,
- Intégrer le risque d'inondation et d'incendie, encadrer les futurs secteurs à vocation économique et de loisirs,
- Favoriser les modes actifs de déplacements,
- Promouvoir une approche durable de l'urbanisme,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu par la commune le 17 juillet 2018 et en Conseil de Métropole le 19 Juillet 2018 définit 3 axes du projet communal à savoir :

- Valoriser les espaces agricoles et le patrimoine naturel et paysager
- Conforter le dynamisme et la qualité villageoise
- Améliorer les déplacements et favoriser de nouvelles mobilités

L'objectif de la commune est également de réaliser un travail d'identification de foncier propice à l'accueil de logement social.

Par ailleurs, la commune s'engage à :

- mettre en place les servitudes de mixité sociale, en imposant un minimum de 30% de LLS dans toute opération d'au moins 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat, ce taux pouvant être supérieur sur des secteurs bien identifiés.
- à identifier, notamment dans le cadre du recensement des gisements fonciers mobilisables pour des opérations en réinvestissement urbain, des emplacements réservés en application de l'article L123-2b, du Code de l'Urbanisme qui permet d'instituer des emplacements réservés à «la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logement qu'il définit ».

Le calendrier pour la finalisation du Plan Local d'Urbanisme est prévu comme tel :

- Finalisation des documents en vue d'un arrêt du projet pour l'automne 2018.
- Phase de consultation des PPA et enquête publique - Décembre à Mai 2019
- Approbation du PLU dans le courant du 2<sup>ème</sup> semestre 2019.

- **La mise en œuvre de déclarations de projets valant mise en compatibilité du POS actuel :**

La Commune de Fabrègues a mis en œuvre, en collaboration avec la Métropole de Montpellier, deux dossiers de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du POS afin de permettre la réalisation de logements avant l'aboutissement du PLU et du PLUi.

Il s'agit :

- ✓ d'une opération d'environ 250 logements sur le secteur de la Fabrique (dit Fabrique 1) comportant 35% de logements sociaux. Cette Déclaration de Projet a été approuvée au Conseil de Métropole du 20 Décembre 2017.
- ✓ d'une opération d'environ 40 logements sur une parcelle située avenue Clémenceau (RD613) comportant 35% de logements sociaux. Cette Déclaration de Projet a été approuvée au Conseil de Métropole du 20 juin 2018.

#### **Article 4 : Les engagements en matière d'urbanisme réglementaire**

Conformément à l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux doivent être des logements locatifs sociaux, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat sur demande motivée de la commune, pourra déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.



## **Article 5 : Les engagements en matière d'urbanisme opérationnel et la de production de logements sociaux**

### **Pour la période 2017-2019 :**

L'objectif triennal notifié est de 144 LLS dont 20% de PLS maximum et 30% de PLAI minimum.

La commune s'engage à la production d'un minimum de 154 LLS.

Localisation	Superficie en m²	Taux de LLS	Opérateur pressenti	Nombre de logements	Mode de financement		
				Total	Dont Logts social	Dont Logts Libres	
La Fabrique	50 000	35%	GGL / FDI	250	88	162	
RD 613	4 480	35%	Link city / NLM	40	14	26	100 % PLUS PLAI
Lagarelle	30 000	35%	GGL	150	52	98	
<b>TOTAL</b>				<b>440</b>	<b>154</b>	<b>286</b>	

Si les objectifs sont atteints, la commune de Fabrègues serait en mesure de sortir de la carence à l'issue du bilan de la période.

### **Pour la période 2020-2022**

L'objectif théorique de production est à ce jour estimé à 276 LLS. Le chiffre ne sera stabilisé qu'à l'issue du bilan de la période triennale 2017-2019. Il devra par ailleurs être réajusté au regard du PLH en cours d'élaboration.

Localisation	Superficie en m²	Taux de LLS	Opérateur pressenti	Nombre de logements	Mode de financement		
				Total	Dont Logts social	Dont Logts Libres	
Les Campanelles	17 255	35%		100	35	65	
SNCF	5 000	35%		23	8	15	
Rue de la gare (ancienne maison de retraite)		100 %	MJ Developpement	30	30	0	
Puech Long	40 000	35%	GGL	210	75	135	
Ancienne caserne		100%		20	20	0	
<b>TOTAL</b>				<b>383</b>	<b>168</b>	<b>215</b>	

Au travers des opérations identifiées, la commune s'engage à la réalisation de projets de logements sociaux à minima de 168 LLS chaque fois que possible, en dehors des gisements potentiels dans le parc privé et des opportunités qui pourront apparaître dans le tissu urbain existant à travers des opérations de rénovation urbaine.

Au-delà des projets identifiés à ce jour, la commune et la Métropole travaillent à l'identification des gisements mobilisables sur les futures périodes triennales dans le tissu urbain existant.

Le travail en cours pour la révision du PLU (avec notamment la détermination d'emplacements réservés permettant des opérations à 100% de LLS chaque fois que possible), et le travail engagé pour la révision du PLH, devraient permettre de dégager un potentiel pour équilibrer la production de logements entre les sites d'extension et le tissu urbain.

Le conventionnement avec l'EPF pourra également permettre de mobiliser du foncier par le biais de préemption ou acquisition à l'amiable.

La commune s'engage à exercer la plus grande vigilance sur chaque opportunité qui se présentera de produire des logements sociaux, dans le but d'atteindre les objectifs notifiés.

#### **Article 6 : Le soutien au développement du conventionnement de logements privés/ANAH**

Depuis le 1er décembre 2013, la Communauté d'Agglomération devenue Métropole a relancé l'opération « Rénover pour un habitat durable et solidaire » ayant notamment pour objet la remise sur le marché de logement vacant et la maîtrise des loyers après travaux. Dans le cadre de cette opération ou d'une suivante ayant les mêmes objectifs, il pourra être organisé sur la commune de Fabrègues une opération de présentation du dispositif à destination des propriétaires privés, notamment pour le conventionnement social et très social, avec ou sans travaux, de logements locatifs privés.

#### **Article 7 : Les engagements financiers**

La commune s'engage à favoriser les opérations de production de logements sociaux par une participation financière si celle-ci s'avère nécessaire, notamment en secteur de requalification urbaine.

Cette participation peut prendre la forme d'une subvention d'équilibre aux bailleurs sociaux (dispositif communal d'aide à la pierre complémentaire à celle de la Métropole) ou apport en nature (bien immobiliers propriété de la commune).

Chaque fois que la réglementation le permet, les contributions financières de la commune seront déduites des prélèvements SRU.

La Métropole s'engage à mobiliser les aides à la pierre de l'Etat qui lui sont déléguées dans le cadre des enveloppes allouées et des règles définies aux niveaux national et régional, ainsi que ses propres aides en application de ses règles d'intervention en faveur du logement locatif social. Elle réservera les agréments nécessaires à l'atteinte des objectifs du présent contrat auprès de l'Etat à l'occasion de l'exercice annuel de programmation et priorisera ces projets dans le cadre de sa mise en œuvre.

L'Etat s'engage à accorder une priorité départementale aux opérations mentionnées dans le présent contrat.

#### **Article 6 : Suivi et évaluation**

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle lors d'un comité de suivi composé de :

Pour la Commune :

M. Martinier Jacques, Maire, Mme Fourcade Mylène, adjointe en charge de l'urbanisme, Mme la Directrice Générale des Services.

Pour l'Etat : M. le Directeur départemental des territoires et de la mer ou son représentant.

Pour la Métropole : M. le Vice-Président délégué au logement, M. le Directeur de l'Habitat et des Parcours Résidentiels.

L'évaluation annuelle sera notamment l'occasion de réaliser une revue de projet et d'actualiser la liste des opérations programmées.

Pour la commune  
Le Maire

Pour l'Etat  
Le Préfet de l'Hérault

Pour la Métropole Montpellieraine  
Le Président