



Version projet

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

(2023-2025)

OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET ACTIONS POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE DE Cournonterral

Entre

La commune de Cournonterral, représentée par William ARS, Maire, vu la délibération n° _____ du conseil municipal du _____, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par monsieur Michaël DELAFOSSE, président, agissant en vertu de la délibération du conseil de métropole en date du 9 juillet 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPF d'Occitanie, représenté par madame Sophie LAFENETRE, directrice générale,

L'État, représenté par monsieur François-Xavier LAUCH, Préfet de l'Hérault,

PREAMBULE :

ENJEUX ET AMBITIONS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

La commune de Cournonterral est soumise aux obligations SRU depuis 2008.

Avec 9,86 % de logements sociaux au sein de son parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2023 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la commune doit être renforcée.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Cournonterral a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Cournonterral d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent contrat de mixité sociale a été établi avec le concours de l'ensemble des signataires.

Il s'organise autour de 3 volets :

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

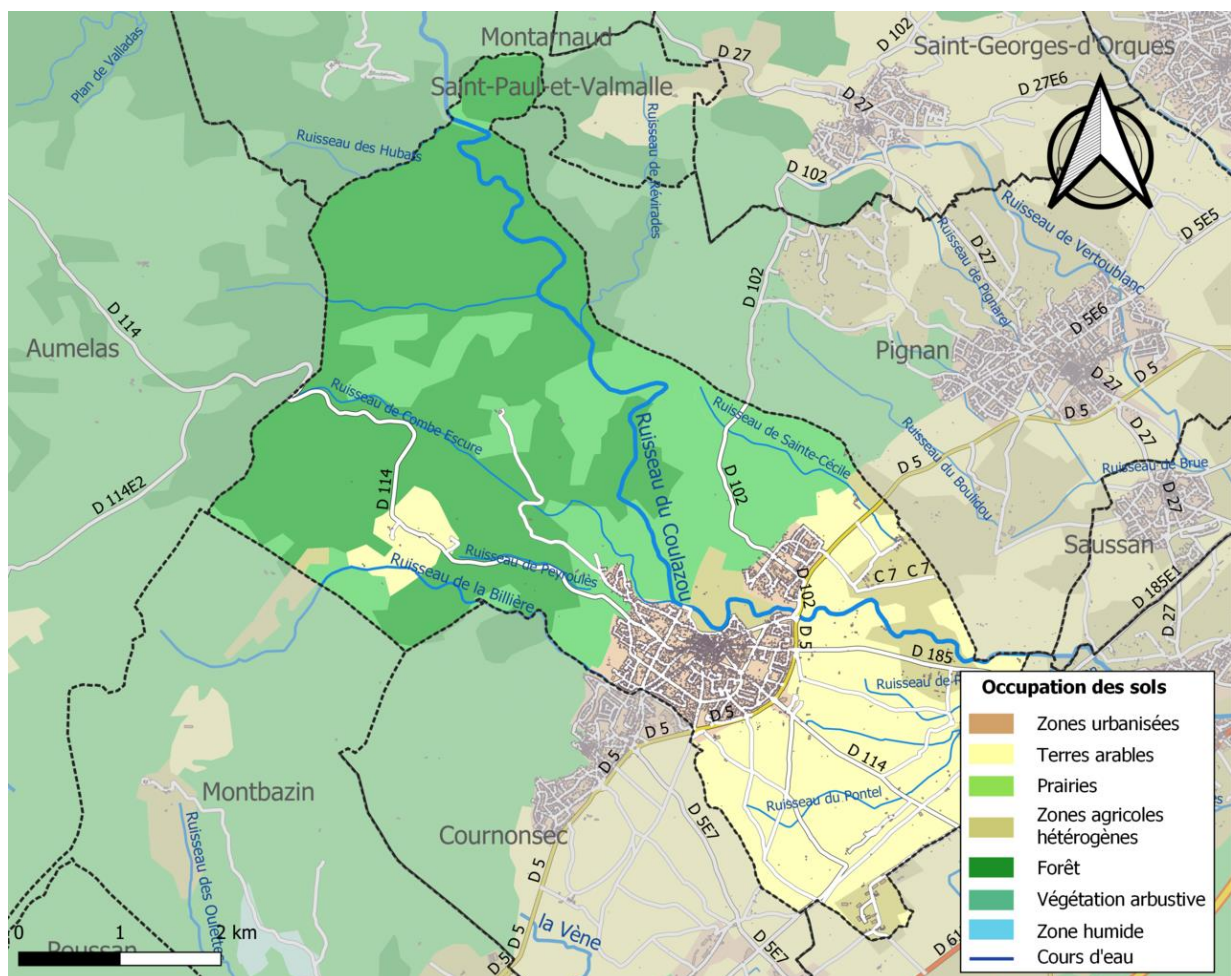
PRESENTATION DE LA COMMUNE DE COURNONTERRAL

Cournonterral est la 14^{ème} commune la plus peuplée de la Métropole de Montpellier (sur 31 communes).

La commune comptait 6 654 habitants au 1^{er} janvier 2021 (Insee), avec des tranches d'âge variées et une densité de 224,4 habitants/km².

La commune de Cournonterral, qui dépend administrativement du canton de Pignan est située à 15 kilomètres au Sud-Ouest de Montpellier et à 23 km de Sète.

Le village qui s'était installé au pied des collines, dans un méandre du Coulazou, s'est développé ensuite vers le Sud puis vers l'Ouest, évitant les zones inondables du cours d'eau. Le centre historique est relativement préservé. La superficie de la commune est d'environ 2864 hectares, dont 31% sont occupés par des espaces agricoles et 61% par des forêts.



Elle comptabilise environ 3 013 logements dont 10,4 % de logements vacants, 68,6 % de logements de 4 pièces et plus, 66,3 % de propriétaires.

Les activités sont concentrées principalement sur 3 sites :

- Les chemins des Joncasses, entre le Coulazou et la ZAC des Jardins d'Hélios
- La Barthe, au Sud du territoire

- Un projet de Zone d'Activités Economique (ZAE) Cannabe, au-delà de la RM5, à la frontière avec la commune de Cournonsec

Les commerces proposent une diversité d'offres et sont principalement localisés dans le centre historique.

Les équipements publics sont répartis sur le territoire : en centre bourg, au quartier Hélios au nord de la commune avec une France Services et le CCAS, puis en partie à l'Est du bourg, au-delà de la RM5, notamment avec la piscine intercommunale Poséidon, le complexe sportif et le projet de construction d'un lycée et d'une halle aux sports.

A l'instar de l'ensemble du territoire métropolitain, la commune de Cournonterral est sujette à une forte pression foncière liée à l'attractivité de la métropole (1^{ère} Métropole de France en matière de croissance démographique).

De fait, les besoins en logements sont importants et les prix de l'immobilier sont très élevés.




Les fortes tensions exercées sur les parcs locatifs locaux et la sélectivité des marchés locaux du logement se traduisent par des difficultés pour les ménages modestes à se loger dignement et des parcours résidentiels contraints conduisant pour partie à une évasion résidentielle notamment des jeunes ménages actifs à revenus modestes et moyens, qui travaillent pourtant sur le bassin d'emploi de Montpellier.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole 2019-2024 adopté par délibération le 18 novembre 2019 a participé à renforcer la politique de l'habitat menée par l'EPCI depuis 2001, date à laquelle la collectivité a adopté un bloc de compétences obligatoires incluant celle de « l'équilibre social de l'habitat ».

Il fixe pour la commune de Cournonterral, un objectif de production annuel moyen de 70 à 75 logements par an dont une part minimum de 33 % de logements locatifs sociaux.

Par délibération en date du 19 décembre 2023, la Métropole de Montpellier a prescrit l'élaboration de son prochain Programme Local de l'Habitat afin de réinterroger et de décliner la stratégie métropolitaine en matière d'habitat pour la période à venir.

CHIFFRES CLES EN MATIERE D'HABITAT

	<p>Une croissance démographique très soutenue</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un taux de croissance annuel moyen de +2,3% par an sur la période 2015-2021 (+1,7% pour 3M), soit environ 144 habitants supplémentaires chaque année ▪ Une croissance démographique 2015-2021 parmi les plus fortes à l'échelle de la Métropole ▪ Davantage de grands ménages qu'à l'échelle de la Métropole : 2,4 personnes par ménage contre 1,99 pour 3M.
	<p>Un effondrement de la construction soutenue</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un effondrement de la dynamique de construction neuve avec seulement 14 logements mis en chantier en 2023 (contre 50-60 logements en chantier sur 2021-2022) ▪ La maison individuelle demeure le principal moteur du développement résidentiel (64% des logements mis en chantier de 2020 à 2023)
	<p>Une moindre tension sur le parc locatif social qu'à l'échelle de la Métropole, mais une demande forte de la part des ménages très modestes</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 165 demandes de logements sociaux en attente au 31/12/2022, soit une hausse de 12% par rapport à 2020 ▪ 5 demandes pour 1 attribution en 2022 (8,9 à l'échelle de 3M) ▪ 74% des demandeurs sont éligibles au PLAI ▪ Une majorité de demandes alimentée par l'évolution du profil des ménages : séparation et divorce, logement trop cher ou trop petit, ...
	<p>De fortes tensions sur le parc locatif privé, malgré le développement significatif de l'offre locative (privée et sociale)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un développement significatif de l'offre locative privée et sociale au cours de cette dernière décennie (26.2% de locataires en 2020 contre 30.2% en 2009) ▪ 3M => 3ème métropole de France au loyer médian du parc privé le plus élevé ▪ 71% des locataires du parc privé de Courmonterral sont éligibles au PLUS et PLAI ▪ Seulement 67 logements présumés vacants depuis plus de 2 ans (Lovac 2021), soit un taux de vacance structurelle de seulement 2,2% témoignant des fortes tensions exercées sur le parc privé.
	<p>Une sélectivité accrue des marchés immobiliers locaux</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une forte hausse du prix des maisons* anciennes : 3 945 € par m² habitable en 2022 (+31% sur 10 ans) ▪ *pas suffisamment de vente d'appartements pour évaluer l'évolution des prix ▪ Pas de programmes libres neufs sur la période récente

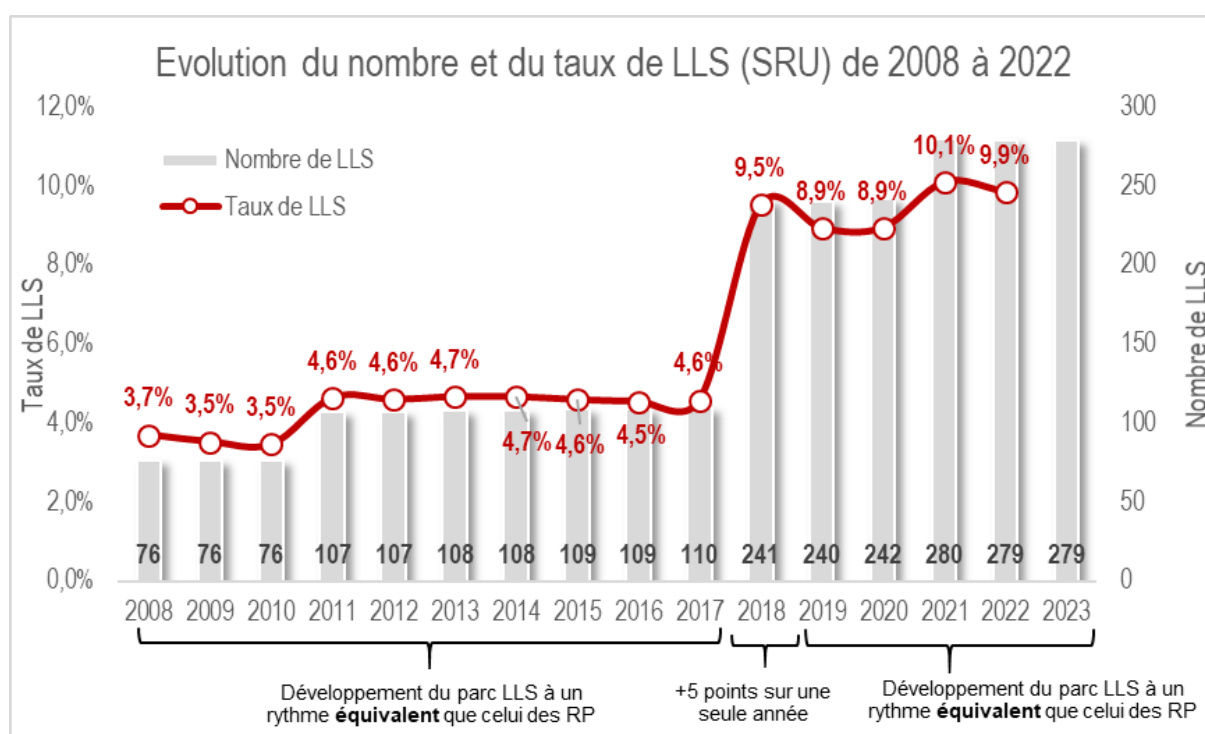
1ER VOLET - POINTS DE REPERES SUR LE LOGEMENT SOCIAL SUR LA COMMUNE

1. EVOLUTION DU TAUX DE LOGEMENT SOCIAL

La commune est entrée dans le dispositif SRU en 2008. A cette date, elle comptait 76 LLS soit 3,7% de son parc de résidences principales.

Depuis cette date, le parc locatif social de la commune a plus que triplé, comptabilisant 279 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2023. (9,86% en tenant compte du nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2022).

Le parc locatif social de Cournonterral s'est significativement développé entre 2017 et 2018 (livraison des premières résidences au sein de l'opération « les jardins d'Hélios »).



2. ETAT DES LIEUX DU PARC SOCIAL ET DE LA DEMANDE LOCATIVE SOCIALE

Les 279 logements sociaux que compte Cournonterral se répartissent comme suit :

- 260 sont des logements locatifs sociaux publics, soit 93,2% du parc ;
- 4 logements locatifs sociaux privés, soit 1,4 % du parc ;
- 15 logements foyers (maison de retraite) : soit 5,7 % du parc.

Avec la mise en location des 35 logements de la résidence Via Selenne en décembre 2023, la commune compte au 1/1/2024, 295 logements locatifs sociaux publics, 4 logements locatifs sociaux privés et 15 logements foyer.

La répartition par bailleurs sociaux se fait au 1^{er} janvier 2024 comme suit :

Organismes	Nombre de logements / Localisation	Mise en location
CDC Habitat	20 Logements / Rue du Capdalliech/Rte de Fabrègues	1987
ACM	6 Logements / Rue Dr Malabouche	1990
	38 Logements /Jardins d'Hélios (Résidence Via Propolis)	2020
	35 Logements /Jardins d'Hélios (Résidence Via Sélenne)	2023
HERAULT LOGEMENT	29 Logements / Grand'Rue (Résidence Les Mélias)	2004
	21 logements /Rue F. Garcia Lorca (Résidence Rosa Parks)	2010
FDI HABITAT	80 Logements /Jardins d'Hélios - (Résidence Clos de l'Aigarelle)	2017
SFHE (ARCADE)	50 Logements / Jardins d'Hélios (Résidences Artémis /Eos)	2017
SOCADAL - CILEO	16 Logements/ Chemin de la bergerie	1998
ERILIA	15 foyers logements / Maison de retraite Les Garrigues	2000

Le parc locatif social de Cournonterral est relativement récent (65% des logements mis en service entre 2017 et 2023). Il se compose principalement d'appartements (92%) et il compte une majorité de T3 (43%).

Au 1^{er} janvier 2023, le parc locatif social comportait 69% de logements financés en PLUS, 24% en PLAI et 7% en PLS

Malgré le développement de l'offre locative sociale, la commune compte une demande toujours accrue : 165 demandes de logements locatifs sociaux en attente au 31 décembre 2022, soit une hausse de 12% par rapport à fin 2020 (147 demandes au 31/12/2020).

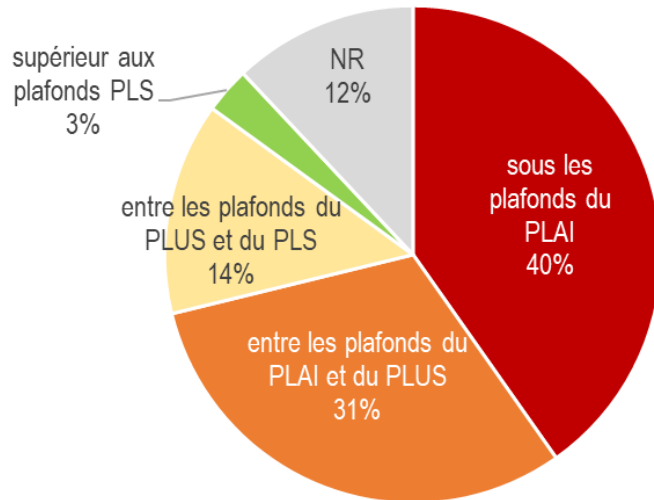
La demande locative sociale exprimée (2022) sur Cournonterral se caractérise par :

- Une demande locale forte avec 59% des demandes en attente émanant de ménages résidant déjà à Cournonterral. Il s'agit principalement de ménages résidant le parc locatif privé ou chez un membre de leur famille, mais aussi des ménages résidant déjà le parc locatif social de la commune (demande de mutation)
- Une forte demande de la part de ménages très modestes, avec 74% des demandeurs dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds du PLAI.
- Une demande le plus souvent motivée, par le besoin d'un logement plus adapté (logement actuel trop petit ou trop cher, divorce/séparation, ...)
- Une large majorité de ménages composé de 1 à 2 personnes (62% des demandes) et une demande qui s'oriente de fait, vers les T2 et T3 (62% des demandes).

Au cours de l'année 2022, 33 logements locatifs sociaux ont été attribués, soit 5 demandes pour une attribution. Bien que la pression sur le parc locatif social soit moins importante qu'à l'échelle de la Métropole (8.9 demandes pour une attribution), il est considéré qu'au-delà de 4 demandes pour une attribution, la situation est tendue.

Répartition des ménages locataires du parc privé selon leur niveau de ressources (2019)

Outre la demande locative sociale exprimée, la commune de Cournonterral compte au sein de son parc locatif privé, un grand nombre de ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds PLUS et disposant d'un « reste à vivre » limité : à minima 71% des ménages locataires (sachant que les revenus ne sont pas précisés pour 12% des ménages).

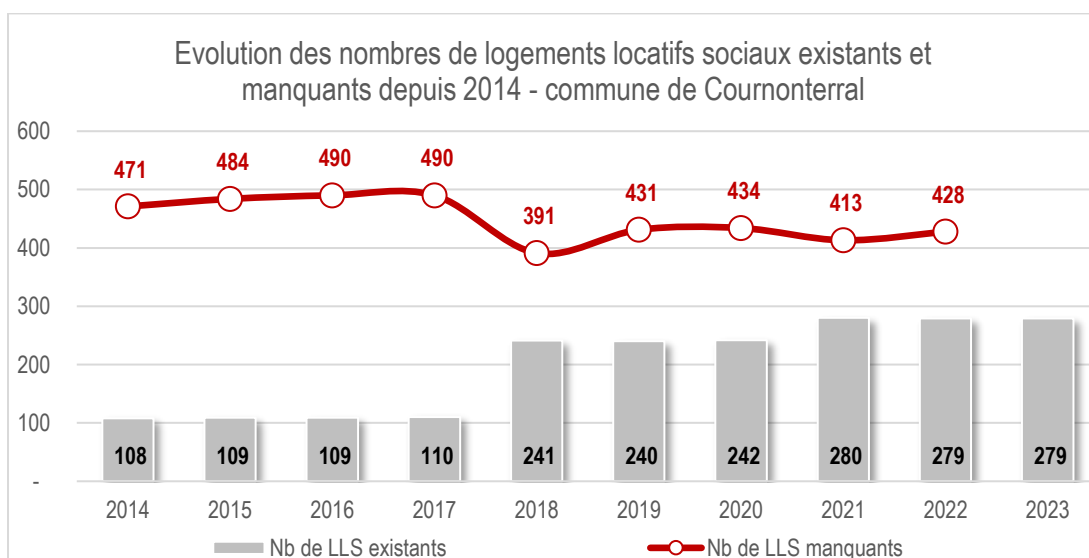


3. DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE SRU

La commune de Cournonterral soumise à la loi SRU depuis 2008, a vu son taux cible rehaussé à hauteur de 25% suite à la loi du 18 janvier 2013.

Sur l'entière période 2014-2022, 171 logements locatifs sociaux supplémentaires ont été décomptés à l'inventaire SRU pour 515 résidences principales supplémentaires, soit un taux global de 33% de LLS sur l'ensemble de la période (LLS et RP décomptés sur la base des inventaires SRU).

Malgré le développement de l'offre locative sociale, le nombre de logements locatifs sociaux reste important (428 logements manquants en 2022 contre 471 en 2014) en raison de l'augmentation du nombre de résidences principales notamment en diffus.



Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		72		72		215	
Réalisés		74		164		133	
Taux d'atteinte		102,78 %		227,78 %		86 %	
% de PLAI	% de PLS	30,56 %	0 %	30,56 %	19,44 %	12,89 %	55,15 %

Bilan triennal 2011/2013

La commune a fait l'objet en septembre 2011 d'un arrêté portant constat de carence. Le bilan triennal faisait état de la réalisation de 28 logements sociaux soit un taux de réalisation de 54,9 % de l'objectif triennal (objectif 51 logements).

Sur la période triennale 2011-2013 la commune a réalisé 68 logements ce qui, rapporté à l'objectif triennal de production de logements sociaux sur la période 2011-2013 (52 logements), représente un taux de réalisation de 130,77%. L'arrêté de carence a été levé en octobre 2014.

Bilan triennal 2014/2016

L'objectif triennal était de 72 logements dont 22 en PLAI (30%), 38 en PLUS (53%) et 12 en PLS (17%)

Le bilan triennal fait apparaître que les objectifs de production de logements sociaux ont été respectés sur les plans quantitatif et qualitatif avec 74 logements pour un objectif de réalisation de 72, soit un taux de réalisation de 102,78 % avec 30,56% de logement financés en PLAI.

Etat qualitatif des réalisations et comparaison à l'objectif : 130 logements ont été financés (agréés ou conventionnés) sur la période 2014-2016, dont 39 logements en PLAI et assimilés. Ces logements se situent au quartier hélios.

Bilan triennal 2017-2019

Les objectifs de production de logements sociaux ont été respectés sur les plans quantitatif et qualitatif avec 164 logements pour un objectif de réalisation de 72, soit un taux de réalisation de 227,78 % avec 19% de logement financés en PLS et 30 % en PLAI.

Etat qualitatif des réalisations et comparaison à l'objectif : 161 logements ont été financés (agréés ou conventionnés) sur la période 2017-2019, dont 28 logements en PLAI et assimilés et 77 en PLS. Ces logements se situent au quartier hélios, en centre-ville et à l'EHPAD.

Période triennale 2020-2022 :

Avec 133 logements réalisés au cours de la période triennale 2020-2022 pour un objectif notifié de 215 logements (loi Duflot), le taux d'atteinte de l'objectif est de 61,86% (93,6% en considérant la loi 3DS) dans un contexte marqué par la crise COVID-19 et un ralentissement généralisé de l'activité économique et des projets de construction.

L'objectif qualitatif n'a pas non plus été atteint (12,89% de PLAI et 55,15% de PLS).

4. LES MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT SOCIAL

Sur la période 2020-2022, 4 opérations pour un total de 91 LLS ont été financées par la Métropole de Montpellier :

- 3 opérations pour 51 logements ont été réalisées en VEFA (Amétis, PS Immopro, Angelotti promotion)
- Une opération de 40 PLS a été réalisée par FDI en maîtrise d'ouvrage directe.

Si la filière de la VEFA a permis un développement significatif de l'offre locative sociale au sein de programmes mixtes et l'amélioration du taux de logements locatifs sociaux de la commune, elle se heurte désormais à la crise du secteur de la construction et des difficultés à commercialiser les programmes de logements libres, ce qui tend à ralentir la sortie d'opérations de logements sociaux sur la période en cours.

Par ailleurs, le contexte d'une production de logements davantage assise sur le réinvestissement urbain (plus petites opérations de plus en plus complexes) est susceptible de réduire la production par le biais de cette filière et de limiter les marges de négociation pour l'obtention d'un taux de mixité sociale plus élevé que le cadre réglementaire imposé par le document d'urbanisme.

2^{EME} VOLET - OUTILS ET LEVIERS D'ACTION POUR LE DEVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

1. PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL

Le PLH 2019-2024 fixe pour la commune de Courmonterral, un objectif de production annuel moyen de 70 à 75 logements par an dont une part minimum de 33 % de logements locatifs sociaux.

Pour atteindre cet objectif, le PLH 2019-2024 s'appuie à la fois sur la programmation identifiée en 2019 (Jardins d'hélios, EHPAD Les Garrigues – résidence autonomie livrée en 2023 -, les sites de l'ancien Stade de football et de la caserne des sapeurs-pompiers) ainsi que sur la mobilisation des gisements fonciers en réinvestissement urbain identifiés dans le cadre des travaux liés à l'élaboration du PLUi en s'appuyant :

- sur l'adaptation des règles du document d'urbanisme pour favoriser et accompagner la production de logements en réinvestissement urbain, et au renforcement des outils réglementaires rendant obligatoire la production de logements locatifs sociaux (SMS et ER LLS).
- sur la mise en place de stratégies foncières adaptées facilitant la mise en œuvre réelle de projets et en vue de capter de nouvelles opportunités foncières en faveur du logement.

Aussi, la commune a réalisé une étude urbaine avec l'accompagnement du bureau d'études Robin-Carbonneau et la Métropole, qui a permis d'identifier les différents gisements de production de logements à court, moyen et long terme, exclusivement en réinvestissement urbain. Cette étude permet d'établir la projection de logements jusqu'en 2040 dans le respect du Programme Local de l'Habitat.

1.1. Etat des lieux et difficultés rencontrées :

- Un marché du neuf libre au ralenti, hypothéquant par la même occasion une partie de la production de logements locatifs sociaux en VEFA.
- Les capacités de production des bailleurs grevées par les hausses du livret A et des coûts de construction, les contraignant à sur-mobiliser leurs fonds propres pour finaliser les opérations engagées.
- Des équilibres techniques et financiers difficiles à trouver dans le montage de petites opérations de logements en réinvestissement urbain, et qui limite les marges de manœuvre pour développer des logements en PLUS/PLAI.
- La difficulté à mobiliser le parc privé existant via le conventionnement ANAH.
- Un budget limité ne permettant pas d'accorder des subventions d'équilibre au profit des bailleurs sociaux (dépenses déductibles).

1.2. Stratégies et leviers mobilisables:

- Renforcer la mise en œuvre des stratégies et outils visés au titre du PLH 2019-2024.
- Mobiliser, dans la durée, tous les leviers de nature à identifier et préparer la programmation LLS de demain : études liées à l'identification de nouveaux gisements fonciers issus des travaux liés à l'élaboration du PLUi et du prochain PLH, Observatoire Foncier et de l'Habitat, ...
- Rechercher et mobiliser tous les leviers financiers pour faciliter la sortie d'opérations LLS et pour en maîtriser la programmation (priorité au PLUS/PLAI).
 - o Le nouveau régime des aides à la pierre de 3M propose une bonification en faveur des petites opérations en réinvestissement urbain (LLS et BRS), de la maîtrise d'ouvrage directe, ...

RÉGIME DES AIDES À LA PIERRE DE 3M DEPUIS OCTOBRE 2023

UNE AIDE SOCLE LLS (€/LOGT)

- LLS familiaux PLUS - 3 000 €
- LLS familiaux PLAI - 5 000 €
- LLS insertion (résidence sociale, pension de famille) - 7 000 € si <= 30 logts sinon 5000 €
- Logements étudiants (PLS) - 2 000 €

BONUS QUALITATIFS (€ PAR LOGT)

- MOD PLUS/PLAI familiaux - 3 700 €
- Zone 3 PLUS/PLAI familiaux - 2 000 €
- Acquisition-amélioration PLUS/PLAI familiaux (DPE D après trvx) - 20 000 €
- Petites opérations de 10 logts et moins PLUS/PLAI familiaux en MOD - 3 000 €
- PLAI adapté familial -10 000 €
- Grands logements T4 (par T4 en PLAI réalisé au-delà de 20% de T4 parmi les PLUS/PLAI) - 5 000 €
- Grands logements T5 (par T5 en PLAI T5 dès le 2nd T5) - 8 000 €
- Grands logements T6 - 15 000 €
- Création de logements adaptés à un handicap lourd (PLUS ou PLAI familiaux) 20 000 €
- Espace collectif habitat inclusif (maximum 50m²) - 1000 € / m² de SU
- Aide acquisition-amélioration BRS 20 000 €

NB : cumulables et plafonnées à 40 000 €/logt et 750 000 €/opération

- La mobilisation des subventions « recyclage foncier et immobilier » de l'Etat (Bonus Sobriété Foncière).
 - La mobilisation des fonds SRU : minoration de l'EPF et la mobilisation des dépenses déductibles SRU.
 - Les fonds propres des bailleurs en fonction de leurs marges de manœuvre.
 - Le cas échéant, le fonds Vert – mesure recyclage foncier, notamment pour les biens vacants (cf. caserne des sapeurs-pompiers).
 - Le cas échéant, les subventions RHI-THIRORI de l'ANAH, pour le cas d'opérations de recyclage foncier inscrites dans une stratégie de lutte contre l'habitat indigne.
- Promouvoir les montages en BRS pour diversifier les produits et faciliter les parcours résidentiels ; mais aussi pour se doter d'une offre abordable durable.
 - Diversifier les montages et rechercher davantage de péréquation entre les opérations.
 - Renforcer les actions visant à mobiliser le parc privé existant, en vue de favoriser des opérations LLS en acquisition-amélioration ou du conventionnement ANAH (immeuble en mono-propriété, parc vacant, logements en état d'abandon ou dégradé).
 - Favoriser la reconduction des conventionnements ANAH (Loc Avantage) arrivant à échéance.

2. URBANISME ET AMENAGEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 mai 2013 (modifié en 2014 et en 2019) prévoit plusieurs dispositions (OAP notamment de l'ancien plateau sportif et SMS) selon les zones urbaines afin de doter la ville de la possibilité de rattraper son retard en termes de production de logements sociaux :

- En zone AU, UD, 1AU et 2AU, tout projet à destination d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.
- Ces dispositions sont renforcées pour les zones UB (ancien plateau sportif – aménagement en projet) et 3AU (quartier Hélios – opération presque entièrement réalisée) qui font l'objet d'orientations d'aménagement particulières : tout projet à destination d'habitat de plus de 600 m² de surface de plancher devra affecter au moins 25 % de cette surface à des logements locatifs sociaux et comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette prescription s'applique de manière globale à la surface de plancher à destination d'habitat prévue dans l'opération. En cas de division d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, cette prescription s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.

Concernant la zone UB : Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'implantation d'une opération d'ensemble comprenant des logements et des services, à l'emplacement de la zone sportive actuelle. La zone UB est divisée en deux secteurs : **Uba** voué à

recevoir de l'habitat collectif principalement et **Ubb** voué à recevoir de l'habitat individuel groupé dense, et habitat individuel plus aéré.

Le projet de PLUi en cours d'élaboration, prévoit de poursuivre les efforts dans une démarche toujours plus volontariste en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée. Ces principaux objectifs sont retranscrits dans le PADD du projet de PLUi :

- Organiser une répartition équilibrée des logements sociaux afin de diversifier l'offre sur l'ensemble des communes et d'éviter de concentrer l'offre sociale sur la ville-centre. La répartition de l'offre de logements, dont l'offre sociale, devra s'organiser en cohérence avec les capacités d'accueil des communes en matière de réinvestissement et d'extensions, d'équipements et services collectifs et de l'armature urbaine, notamment en matière de mobilité visant à faciliter les parcours résidentiels.
- Développer de l'accession abordable, en favorisant la constitution d'une offre résidentielle davantage adaptée à la demande et aux besoins des ménages. Cet objectif est essentiel pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages.

2.1. Etat des lieux et difficultés rencontrées :

L'urbanisation de la commune est particulièrement limitée, en raison :

- D'une part, de forts enjeux environnements : 3 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II, 1 SIC Natura 2000, 1 ZPS Natura 2000 et 1 zone sensible à la pollution en amont.
- D'autre part, du risque lié aux inondations qui impacte une grande partie du territoire communal : Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) vallée du Coulazou a été approuvé le 23 septembre 2002.

La Commune, dans le respect du principe de Zéro Artificialisation Nette, ne réalise aucune urbanisation en extension hors zone U ou AU (sauf pour le lycée), en travaillant exclusivement en réinvestissement urbain, mécaniquement plus complexe et long à mettre en oeuvre, à la différence d'un quartier comme les Jardins d'Hélios par exemple, en extension pure.

Le réinvestissement du secteur des Joncasses par exemple (potentiel de 300 logements) est conditionné par une restructuration lourde au niveau des réseaux secs et humides, de l'alimentation électrique, du traitement des constructions illégales de gens du voyage sédentarisés et de la relocalisation d'entreprises.

Le financement des équipements publics de superstructure et d'infrastructure impliquent également l'élaboration de Projets Urbains Partenariaux en coordination avec les services métropolitains, particulièrement complexes à construire.

Au-delà des opérations connues, des gisements fonciers susceptibles de permettre la réalisation de logements et plus particulièrement de logements sociaux ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'élaboration du PLUi et de l'étude urbaine réalisé en 2022. Ce travail reste à consolider par la poursuite des études de faisabilité menées avec le concours d'Altemed, et le cas échéant par la définition des actions à engager pour mobiliser ces gisements (négociation amiable, veille foncière renforcée, ...).

2.2. Stratégies et leviers mobilisables :

- Les prescriptions réglementaires prévues au projet de PLUi permettront de soutenir la production de logements locatifs sociaux, avec notamment une servitude de mixité sociale (SMS) prévoyant

la réalisation, en nombre, d'un minimum de 33% en nombre et 25% de la SdP (contre respectivement 30% et 25% au PLU en vigueur) de logements locatifs sociaux (avec un seuil de déclenchement de 600 m² en « diffus », hors opération d'aménagement)

Par anticipation, la ville négocie déjà depuis 2 ans ce taux avec les constructeurs engagés dans des opérations privées sur la commune.

- L'instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) portant sur les secteurs des Joncasses et de l'avenue de la gare du Midi, en vue de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précis. Cet outil permettra à la commune de se donner un temps de réflexion quant à l'aménagement futur de ce secteur.
- La poursuite des d'études pré-opérationnelles ou de faisabilité déjà engagées pour confirmer l'opérationnalité des gisements identifiés dans le cadre de l'étude urbaine.
- Le renforcement du travail partenarial de sensibilisation et de pédagogie autour des projets (densité et formes urbaines, acceptabilité sociale, ...) pour limiter les recours contentieux.

3. ACTION FONCIERE

Le contexte législatif et réglementaire actuel renforce l'exigence de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050), ce qui impose de définir une stratégie foncière au sein des documents de planification et de programmation. En ce sens, le 3^{ème} axe du PADD du futur PLUI vise à maîtriser la consommation foncière. Il s'agit de :

- Favoriser le réinvestissement urbain ;
- Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations engagées ;
- Limiter la consommation foncière dans les espaces naturels et agricoles ;
- Identifier les potentiels de désartificialisation du territoire.

En matière d'habitat, la politique foncière communautaire est régie par le PLH 2019-2024 qui encadre les actions mises en œuvre à l'échelle métropolitaine et communale, dont l'une d'entre elles porte notamment sur la mise en place d'une veille foncière proactive.

Par décret du 23 décembre 2014, Montpellier Méditerranée Métropole a été créée par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, entraînant au titre de sa compétence en matière d'urbanisme, le transfert du droit de préemption urbain (DPU) des communes membres à la Métropole.

En janvier 2016, le DPU a été délégué aux communes par décision du Président sur les secteurs U et AU. A ce titre les communes membres reçoivent et analysent les opportunités foncières liées aux déclarations d'intentions d'aliéner.

Les échanges menés dans le cadre de la préparation du présent CMS ont conduit la commune à se rapprocher de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPF), dans la perspective d'engager un partenariat visant à renforcer la capacité d'action foncière de la commune, en faveur de la production de logements en réinvestissement urbain. Une rencontre est intervenue le 17 juin 2024 dans la perspective de la signature d'une convention entre l'EPF, la commune et 3M au cours du second semestre 2024.

3.1. Etat des lieux et difficultés rencontrées :

- La commune a mobilisé son foncier sur le site de l'ancien plateau sportif pour une opération de logements programmée au cours de la période 2019-2024.
- Des réserves foncières communales désormais limitées, à la suite de leur mobilisation pour la réalisation d'opérations de logements sociaux.
- Une disponibilité foncière qui se raréfie, engendrant une concurrence entre les programmations.
- Une augmentation des prix du foncier qui complexifie la sortie d'opérations ou qui ne permet pas de maîtriser la programmation (PLAI/PLUS).
- Une pression foncière difficile à contenir à l'échelle de la métropole et en particulier à Courmonterral.
- Une veille foncière instaurée à l'échelle communale mais limitée aux moyens disponibles (budget limité).
- Un manque de moyens techniques et financiers pour mener des prospections foncières amiables.
- Un besoin d'ingénierie foncière global : technique, financier et procédural.

3.2. Stratégies et leviers mobilisables :

Afin de répondre aux objectifs de développement maîtrisé grâce à une offre adaptée et diversifiée, le PLH 2019-2024 s'appuie, entres autres, sur le déploiement de stratégies foncières communales et communautaire volontaristes, avec notamment :

- L'accompagnement de la Métropole sur les interventions de la commune sur les secteurs stratégiques, et plus particulièrement sur les gisements fonciers en réinvestissement devant faire l'objet d'une maîtrise foncière publique ;
- La mise en place d'un partenariat avec l'EPF d'Occitanie (cadre d'intervention précisé en page suivante) en vue d'appuyer la commune et 3M dans la maîtrise des gisements identifiés dans le cadre du PLH et de toute nouvelle opportunité foncière (PLUi, étude urbaine...) ;
- Le déploiement d'une veille foncière proactive avec l'appui de 3M et de l'EPF, notamment sur les centres anciens et le secteur de réinvestissement urbain ;
- La poursuite des politiques de réserves foncières ;
- La mobilisation de la procédure d'expropriation chaque fois que cela est nécessaire ;
- L'instauration du droit de préemption urbain renforcé notamment sur tout ou partie du centre-ancien ;
- L'élargissement du dispositif d'observation du PLH existant, aux problématiques foncières intégrant notamment le suivi et l'actualisation des gisements fonciers.

Le prochain PLH procédera à une actualisation du repérage lié aux gisements fonciers et il proposera une feuille de route actualisée en matière de stratégie foncière visant à accélérer et faciliter la mobilisation du foncier en réinvestissement urbain.

Rappel du cadre d'intervention de l'EPF d'Occitanie

Dans le cadre de l'axe 1 « Produire et réhabiliter des logements correspondant aux besoins des territoires » de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), l'EPF d'Occitanie accompagne la collectivité pour assurer la maîtrise et le portage des biens et terrains nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Ce partenariat se traduit par la signature de conventions foncières définissant :

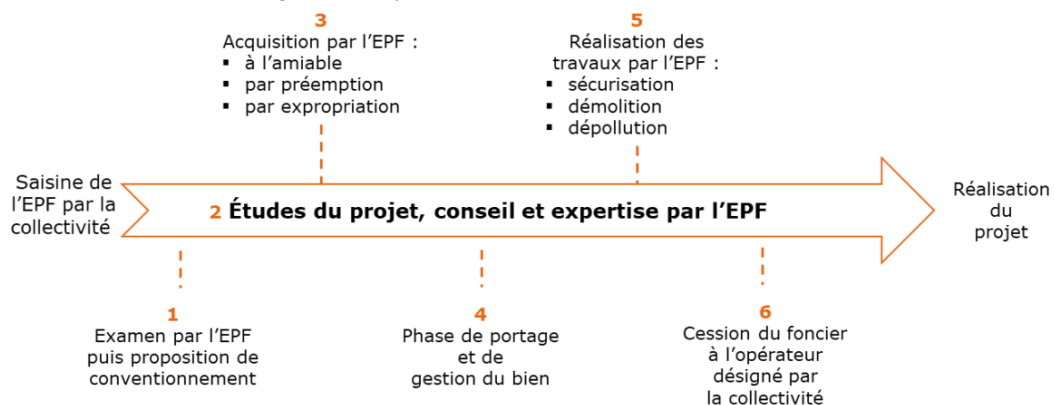
- un périmètre et d'une durée d'intervention (3 / 5 / 8 ans) ;
- un engagement financier prévisionnel de l'EPF d'Occitanie ;
- les engagements opérationnels réciproques des co-signataires ;
- les modalités d'acquisition (amiable, droits de préemption, de délaissement ou de priorité, expropriation) et de cession du foncier.

En portant le foncier nécessaire à la réalisation des projets d'aménagement et en le cédant directement à l'opérateur, la collectivité peut prendre le temps de finaliser son projet et sécuriser sa réalisation.

A la demande de la collectivité, l'EPF peut également accompagner la collectivité :

- dans la définition d'une stratégie foncière ;
- par le cofinancement d'études ;
- ou par la réalisation de travaux de sécurisation (démolition, dépollution).

L'EPF peut également soutenir les opérations de logements sociaux présentant un déficit économique, par la mobilisation de ses dispositifs de minoration foncière (fonds SRU et fonds de compensation de la surcharge foncière).



4. ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES

Le 7^{ème} PDALHPD de l'Hérault 2024-2029 définit les publics ou ménages prioritaires à l'accès au logement dans le département, selon quatre niveaux :

- la priorité 1 : les ménages DALO reconnus prioritaires et urgents (articles L. 441-2-3 II et R. 414-14-1 du code de la construction et de l'habitation) ;
- la priorité 2 : les ménages sortants de structures AHI (Accueil, Hébergement, Insertion) ou de l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance) sans solution de relogement à l'issue de leur prise en charge ;
- la priorité 3 : les ménages reconnus en difficultés économiques et sociales (MDES) ;
- la priorité 4 : les autres ménages prioritaires du PDALHPD et les critères locaux priorités par les Conférences Intercommunales du Logement pour tenir compte des spécificités de son territoire (à partir des critères de priorité de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation).

La Conférence Intercommunale du Logement de Montpellier Méditerranée Métropole a adopté son document cadre le 29 janvier 2019 (approuvé le 22 mars 2019 en Conseil Métropolitain). Celui-ci fixe 3 grandes orientations en matière d'attribution :

1. Organiser un accueil plus équilibré des populations à l'échelle métropolitaine de manière concertée avec tous les partenaires ;
2. Faciliter les parcours résidentiels des ménages prioritaires, des ménages relogés dans le cadre du Renouvellement Urbain et des ménages en situation de mutation ;
3. Accompagner la politique d'attribution en travaillant sur l'attractivité du parc et le cadre de vie.

Dans la continuité, la Convention intercommunale d'attributions 2019-2024 (CIA) a été approuvée le 23 juillet 2019 en Conseil Métropolitain, et signée par l'Etat, la Métropole, les bailleurs, les réservataires (Action logement, CD34) et l'ensemble des 31 Maires de la Métropole.

Une charte partenariale de relogement au titre du NPRU Mosson-Cévennes a été signée le 15 juin 2020, puis modifiée en 2023, par la Métropole, l'ANRU, les opérateurs, les bailleurs sociaux et les réservataires. Elle définit notamment les objectifs et les modalités de relogement des ménages concernés par les démolitions de logements locatifs sociaux de la Mosson.

⇒ Depuis 2019, 1 ménage ANRU a été relogé sur la commune et 3 autres ménages ANRU ont refusé un logement sur la commune.

Au titre de la CIA et, pour les ménages ANRU, de la charte partenariale de relogement :

- les bailleurs se sont engagés à consacrer 25% des logements hors quartier de la politique de la ville aux demandeurs du 1^{er} quartile et aux ménages ANRU (dont 5% pour ces derniers).
⇒ Sur l'année 2022, 18.18% des attributions ont été réalisés en faveur des demandeurs du 1^{er} quartile (sur un objectif de 25%).
- les bailleurs et réservataires se sont engagés à consacrer au moins 25% de leur contingent aux publics prioritaires, dont 5% minimum pour les publics relevant de la priorité DALO, sortants AHI (Accueil et Hébergement d'Insertion) et MDES (ménages en difficulté économiques et sociales) du Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le logement des Personnes Défavorisées (PDAHLPD).
⇒ Sur l'année 2022, un ménage DALO et deux MDES se sont vus attribués un logement sur la commune de Cournonterral.

Afin de faciliter le repérage de ces publics prioritaires, le système de cotation de la demande, approuvé par avenant du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs 2020-2025 (PPGDID) au conseil de métropole du 19 décembre 2023, prévoit une pondération spécifique pour les publics prioritaires du PDAHLPD. Cette cotation devrait permettre d'objectiver les positionnements des demandeurs de logements et de rendre plus transparents les circuits d'attribution à l'égard des usagers.

En parallèle, le Conseil Métropolitain du 1er juin 2023 a approuvé la déclinaison locale du second Plan Logement d'abord 2023-2027 et ses grandes orientations pour lutter contre le sans-abrisme :

- Améliorer la connaissance des publics et besoins
- Produire des logements abordables et adaptés
- Promouvoir un accompagnement global
- Prévenir les ruptures de parcours
- Assurer un pilotage ancré dans le territoire

4.1 Etat des lieux et difficultés rencontrées :

- Peu de ménages prioritaires sollicitent Courmonterral en premier choix ;
- Un certain nombre de ménages refuse l'attribution d'un logement à Courmonterral (concernant les ménages prioritaires ANRU : 3 sur 4 ménages ont refusé).

4.2. Les stratégies et leviers mobilisables :

L'enjeu principal pour les années 2024-2025 portera sur l'élaboration du second PPGDID et de la seconde Convention intercommunale d'attributions 2025-2030, avec une approche territorialisée des objectifs d'attributions, via notamment l'identification des résidences à enjeux de mixité sociale conformément à la loi 3DS du 21 février 2022


3^{EME} VOLET - OBJECTIFS, ENGAGEMENTS ET PROJETS : LA FEUILLE DE ROUTE POUR 2023-2025

ARTICLE 1^{ER} - LES ENGAGEMENTS ET ACTIONS A MENER POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

Programmation et financement du logement

Envoyé en préfecture le 05/07/2024
 Reçu en préfecture le 05/07/2024
 Calendrier
 Prévisionnel
 ID : 034-213400880-20240628-D2024_52-DE

 Pilote Partenaires

Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote	Partenaires
Elaborer le prochain PLH	Lancer l'élaboration du prochain PLH dont le principal défi portera sur « la production de logement en réinvestissement urbain et l'enjeu de l'optimisation de l'usage de la ressource foncière tout en atteignant des objectifs quantitatifs et qualitatifs soutenus en matière de production de logement, constitueront des axes centraux du PLH ».	2024-2027	3M	Commune- Etat-EPF- Altemed- Bailleurs sociaux-OFS
	Etablir le bilan-évaluation du PLH 2019-2024 (objectifs, actions,...)			
	Etablir un volet foncier/programmatique du PLH qui soit à la fois pragmatique et opérationnel, dans la perspective de consolider une programmation LLS à moyen-long terme.			
	Etablir une nouvelle feuille de route programmatique à articuler au regard des obligations SRU et des capacités de production de logements de la commune en réinvestissement urbain et en extension (travaux PLUi + travaux liés au prochain PLH).			
	Participer activement à l'élaboration du prochain PLH (bilan, diagnostic, orientations, programme d'actions).			
Renforcer le suivi de la programmation pluriannuelle de logements sociaux	Dans le cadre du comité technique lié au présent CMS (cf. article 4 du CMS), organiser des temps d'échanges entre la commune, 3M et les bailleurs sociaux et l'OFS pour établir un suivi resserré de la programmation et pour trouver des solutions visant à lever les éventuels points de blocage.	Permanent	3M	Commune- Etat-EPF- Bailleurs sociaux-OFS
Faciliter l'équilibre financier des opérations de logements sociaux	Rechercher collectivement à mobiliser tous les leviers financiers permettant d'accélérer et faciliter la sortie des opérations, avec notamment la mobilisation/optimisation : - des aides à la Pierre de 3M (bonus qualitatifs); - des subventions « recyclage foncier et immobilier » de l'Etat (Bonus Sobriété Foncière) + bonus matériaux bio-sourcés; - dispositifs de minoration foncière (SRU) de l'EPF d'Occitanie; - des dépenses déductibles du prélèvement SRU (subvention d'équilibre); - des fonds propres par les bailleurs;	Permanent	Etat - 3M - EPF - bailleurs	Etat - 3M - EPF - bailleurs
	Le cas échéant, en recherchant des péréquations avec d'autres fonciers (mutualisation des coûts de Moe, de gestion, ...).			
Accélérer et faciliter l'émergence d'opérations en accession abordable	Informez et communiquez autour du dispositif BRS auprès de la population et des opérateurs.	Permanent	Commune-3M	OFS
	Mise en place d'une aide à la pierre portant sur les opérations BRS en acquisition-amélioration (mise en place en octobre 2023). Intégrer des opérations incluant des logements en Bail Réel Solidaire, notamment dans le cadre des opérations négociées avec les opérateurs privés.			
Communiquer sur les dispositifs nationaux destinés à accompagner la production de logements	Mobiliser et mettre en place les nouvelles mesures réglementaires, relayées par l'Etat et 3M (fonds Vert pour l'ancienne caserne des pompiers, évolution des zonages, nouveaux outils d'aménagement...).	Ponctuelle ment	Etat-3M-Commune	

Intervention sur le parc de logement existant

Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote	Partenaires
Evaluer le gisement immobilier	Réaliser un diagnostic flash visant à disposer d'indications plus précises sur les actions à conduire sur le parc privé (vacance, potentiellement indignes/insalubres,).	2024	3M	Commune- Opérateur PIG -Etat-EPF-

	Identifier les immeubles en mono-propriété : gisement immobilier potentiel pour des opérations LLS en acquisition-amélioration ou du conventionnement ANAH.			Bailleurs sociaux-OFS
Renouveler les actions de communication auprès des propriétaires privés sur les aides relatives au conventionnement dans le parc privé	Informar les communes des dispositifs en vigueur.	2024-2030	Commune-3M	Opérateur PIG et associations IML
	Renouveler des campagnes de communication à l'attention des propriétaires (insertion journal de la commune / mailing monopropriétés).			
	Procéder à un mailing auprès des propriétaires privés de logements conventionnés pour anticiper l'échéance.			
Sensibiliser les propriétaires à la remise sur le marché des logements vacants	Quantifier et qualifier le gisement potentiel.	2024-2030	Commune-3M	Opérateur PIG et associations IML
	Procéder à des campagnes d'information et sensibilisation des propriétaires de logements présumés vacants, sur les dispositifs existants (garantie visale, aides à la pierre, intermédiation locative, incitation fiscale).			
	Mobiliser l'opérateur chargé du PIG pour apporter des réponses méthodologiques et techniques aux propriétaires.			
Recyclage de l'habitat privé vacant et dégradé	Recenser et examiner le potentiel parmi les biens dégradés en situation de péril, de biens sans maître, de biens en état d'abandon manifeste ou dont les successions ne sont pas régularisées.	2024-2030	Commune-3M	Etat, Opérateur PIG, EPF, bailleurs sociaux
	Mettre en place les actions ou outils visant à mobiliser ce gisement (incitatif / coercitif / maîtrise publique).			

Attribution aux publics prioritaires

Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote	Partenaires
Consacrer 25% de tous les contingents aux publics prioritaires, dont 5% pour les DALO, Sortants AHI et MDES	Faciliter l'identification par les bailleurs dans les outils à leur disposition comme le SNE ou SYPLO des demandes de logement relevant des publics prioritaires.	Permanent	3M-commune	Etat-Bailleurs-Réservataires
	Suivre la mise en œuvre des conventions de gestion en flux des contingents.			
Attribuer 25% des LLS hors QPV au 1^{er} quartile et aux demandeurs relogés dans le cadre d'un NPNRU	Appliquer le système de cotation de la demande pour les demandeurs du premier quartile.	Permanent	Etat-3M	Etat-3M-Bailleurs-Réservataires dont la Commune
	Suivre la mise en œuvre de la charte de relogement pour les publics ANRU.			
	Etudier pour les logements en PLAI les dossiers des ménages relevant du 1 ^{er} quartile des demandeurs.			
Assurer un peuplement équilibré des programmes neufs	Favoriser la concertation entre les réservataires et le bailleur sur les désignations des candidats pour veiller à la mixité sociale à l'échelle de l'opération.	2024-2025	3M-commune	Etat-3M-Bailleurs-Réservataires
Faciliter les parcours résidentiels des ménages en demande de mutation	Mise en place par les bailleurs du volet analyse de l'occupation dans le cadre des CALEOL.	2024-2025	3M-Bailleurs	Etat-3M-Bailleurs-Réservataires dont la Commune
	Appliquer le système de cotation de la demande afin critères spécifiques pour les demandes en mutation.			
	Suivre la mise en œuvre des conventions de gestion en flux des contingents.			
	Réfléchir sur la création d'une bourse d'échanges inter-bailleurs.			
Faciliter les parcours résidentiels des ménages en situation de handicap ayant besoin d'un logement adapté	Mobiliser la plateforme Handi'cap Logement 34.	2024-2025	3M-Bailleurs-AFP	Etat-Réservataires dont la Commune
	Appliquer le système de cotation de la demande.			

Aménagement et urbanisme

Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote	Partenaires
Finaliser le PLUi	Approbation envisagée en 2025 - opposabilité de la SMS (33% de logements sociaux en nombre et 25% en SDP). Pour rappel, la commune négocie déjà depuis 2 ans ces taux avec les constructeurs engagés dans des opérations privées.	2024-2025	3M	Commune-Etat
Mettre en œuvre les opérations programmées sur 2024-2025	Suivre et faciliter la mise en œuvre des projets (pré-validation) en lien avec les opérateurs (urbanisme négocié ou maîtrise publique).	2024-2025	Commune-3M	Opérateurs
	Rechercher toutes les optimisations visant à faciliter l'équilibre des opérations (cf. financement du programme d'équipements publics / densité et usage du foncier) : caserne des pompiers.			
	Mise en place de PUP secteur chemin de l'amour.			
Etudier les capacités futures de production de logements	Poursuivre les études et les actions visant à permettre le démarrage opérationnel de projets parmi les gisements identifiés (PLUi et étude urbaine).	2024-2035	Commune-3M	Etat-Altmed-Bailleurs sociaux-EPF
	Le cas échéant, faire évoluer le PLUi (à moyen terme).			

Action foncière

Engagements	Méthode/Outils	Calendrier prévisionnel	Pilote	Partenaires
Etablir un bilan de l'action foncière	Etablir un bilan lié à l'action foncière mise en œuvre par la commune : volume de DIA, nombre de préemptions, cessions minorées aux bailleurs.	2025 et plus	Commune-3M	Etat-EPF
Quantifier le potentiel foncier et élaborer des stratégies anticipatrices et facilitatrices	Suivre et actualiser du repérage des gisements fonciers réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi et de l'étude urbaine.	Permanent	Commune-3M	Etat-EPF-bailleurs sociaux
	Elaborer des stratégies foncières adaptées permettant une mobilisation phasée dans le temps et hiérarchisée des différents gisements repérés (anticipation foncière, veille foncière, prospection amiable, outils fonciers, observation foncière).			
Etablir un partenariat avec l'EPF	Signer une convention pré-opérationnelle pour faciliter la maîtrise foncière des secteurs à enjeux identifiés (rencontre programmée à juin 2024).	Permanent pendant la durée de la convention	Commune-EPF	3M-Etat-Bailleurs sociaux-OFS
	Définir des objectifs liés à la mise en œuvre de la convention : modus opérandi en matière de veille foncière / actions sur les fonciers identifiés présentant un potentiel / études de faisabilité préalable / formaliser les retroplannings prévisionnels d'opérations pour anticiper les modalités de gestion des biens et durées de portage).			
	Veille foncière (DIA et biens mis à la vente).			
	Engager des démarches de prospection/négociation amiables portant sur des fonciers présentant un potentiel LLS.			
Renforcer la mobilisation des outils fonciers	Renforcement du droit de préemption urbain sur les secteurs à enjeux en vue d'améliorer la veille foncière effectuée par la Commune en lien avec 3M et l'EPF.	2024/2025	Commune-3M	EPF

ARTICLE 2 - LES OBJECTIFS DE RATTRAPAGE POUR LA PERIODE 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes

signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Cournonterral correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 141 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 141 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Cournonterral	428	33%	141	33%	141

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 42 logements en PLAI et un maximum de 42 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Le volet quantitatif du bilan s'établit par différence entre le nombre de logements sociaux figurant à l'inventaire entre les 1^{er} janvier 2023 et 2025. À ce volume s'ajoutent, d'une part, les logements non livrés financés entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2025, et d'autre part, les logements reportés au titre d'un précédent bilan et ne figurant pas à l'inventaire du 1^{er} janvier 2025. Afin d'éviter tout double compte, les logements intégrés dans l'inventaire au 1^{er} janvier 2025 et ayant déjà été comptabilisés au titre de bilans triennaux précédents (en tant que logements financés, mais non encore réalisés) ont été retranchés. Les opérations financées et comptabilisées dans un précédent bilan, mais annulées sur la période 2023-2025, sont également retirées.

Le volet qualitatif du bilan est dressé sur la base des logements financés ou conventionnés sur la période 2023-2025, ainsi que des éventuels reports de la précédente période le cas échéant. À noter, lorsque le nombre de logements financés ou conventionnés dépasse les objectifs quantitatifs notifiés, le bilan qualitatif s'apprécie au regard des seuls objectifs notifiés et de la somme des objectifs en matière de PLAI et de PLS.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets (fiche par projet en pages suivantes) devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

- Le Jeu de dames : 8 logements

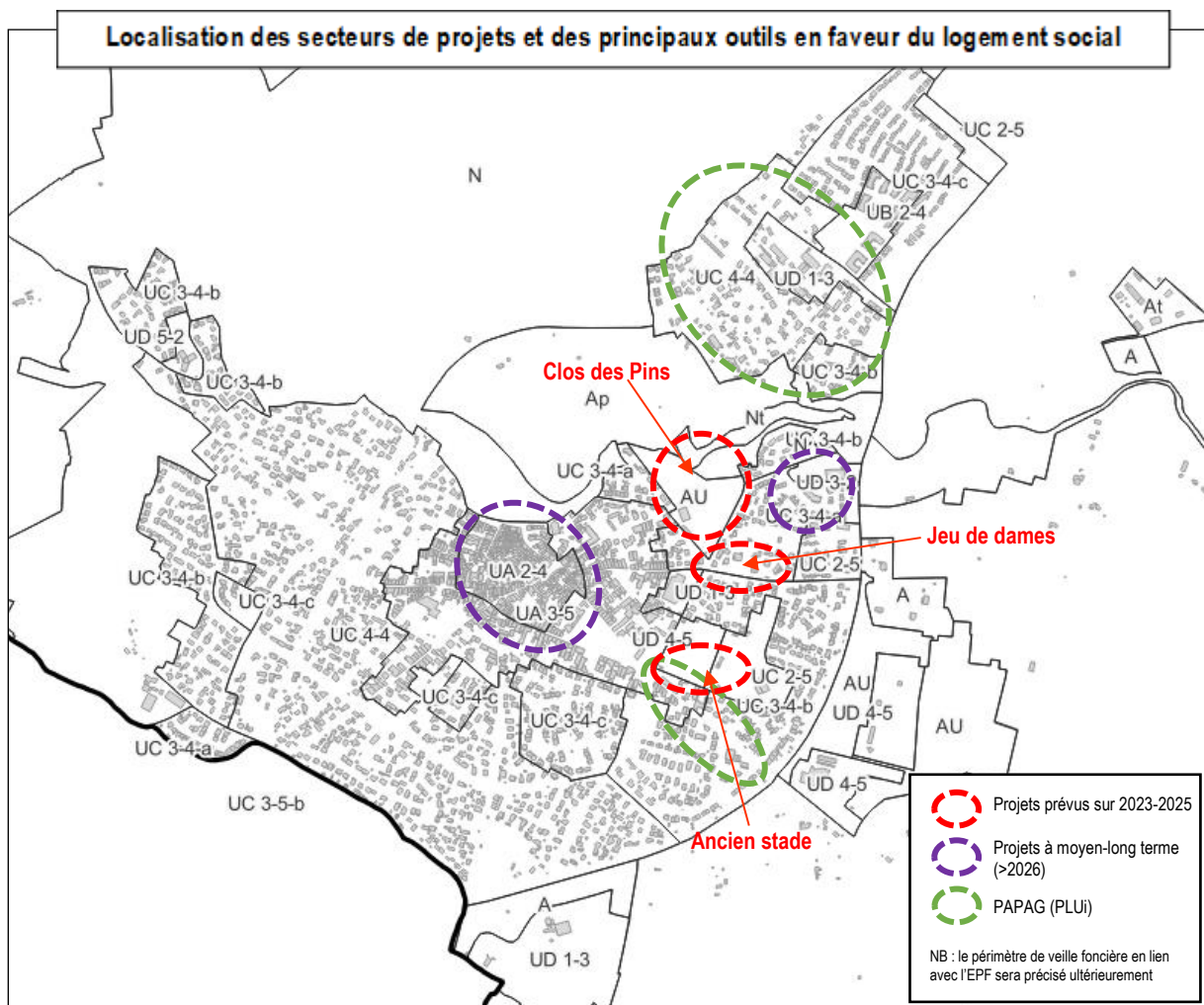
- Le Clos des pins : 50 logements locatifs sociaux.
- L'Ancien Stade de football : environ 50 logements locatifs sociaux.

Ces trois opérations représentent un potentiel de 108 LLS et d'environ 28 logements en bail réel solidaire (BRS).

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.



1. Nom de l'opération	JEU DE DAMES
2. Adresse	CHEMIN DE L'AMOUR
3. Référence cadastrale	AP111 AP149 AP150 AP152 AP153 AP154 AP156
4. Maître d'ouvrage	Foncier privé Opérateur PS IMMOPRO - sous compromis
5. Nombre de logements projetés	24
6. Nombre de logements sociaux projetés	8 soit 33%
7. Typologies des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS, etc.)	PLS
8. Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)	2025
9. Année de financement	
10. Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet	le PC a été délivré début 2024 Un PUP a été signé le 28/02/2024 entre PS IMMOPRO et Montpellier Métropole L'opération est relativement complexe.

1. Nom de l'opération	ANCIEN STADE
2. Adresse	RUE DES BLEUETS
3. Référence cadastrale	AR24 AR35 AR38
4. Maître d'ouvrage	Foncier communal Aménageur privé : NEXITY
5. Nombre de logements projetés	154
6. Nombre de logements sociaux projetés	50 environ (28 à 30 %)
7. Typologies des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS, etc)	70 % PLUS/ 30 % PLAI
8. Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)	
9. Année de financement	
10. Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet	<p>opération conforme au PLU en vigueur</p> <p>Points de blocage : Ce projet entre dans le cadre du renouvellement urbain d'où des complexités liées : problématiques existantes, ce qui induit des études plus poussées, comme dans ce cas l'étude hydraulique qui a considérablement impacté l'avancement du dossier.</p> <p>Le phasage est à l'étude pour les logements sociaux mais tout sera déposé en même temps - financement obtenu au dépôt du permis du bailleur social - a priori ACM</p> <p>Observations : foncier municipal important en zone urbaine ; le projet compte 154 logements dont 132 logements collectifs à proximité directe du futur groupe scolaire</p>

1. Nom de l'opération	CLOS DES PINS
2. Adresse	GRAND RUE
3. Référence cadastrale	AP37 AP38 AP43 AP44 AP45 AP47 AP48 AP49
4. Maître d'ouvrage	FONCIER PRIVE - Aménageur : KAUFMAN
5. Nombre de logements projetés	150
6. Nombre de logements sociaux projetés	50 soit 33%
7. Typologies des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS, etc)	
8. Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)	Le financement de ce programme devrait intervenir pendant la période triennale 2023-2025
9. Année de financement	
10. Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet	<p>Points de blocage : Délai d'entrée en vigueur du PLUi - L'opérateur est dépendant du PLUi. Un PUP en cours d'élaboration avec Montpellier Métropole - date dépôt du PC probablement milieu d'année 2025</p> <p>Observations : L'obtention du permis de construire entrera dans le cadre du PLUi (2025) - Une servitude de mixité sociale (SMS) permettrait de réaliser 50 LLS. La ville a une marge de manœuvre pour négocier quelques BRS qui seraient comptabilisés à la mise en service et décomptés dans la triennale suivante.</p>

Outre ces trois projets, la ville de Courmonterral étudie en amont, en s'appuyant sur l'étude urbaine qu'elle a fait réaliser, les gisements potentiels de logements sociaux pour la triennale 2026 – 2028. Il ressort qu'un appui majeur de l'EPF est indispensable pour mettre en place un accompagnement efficace de la commune tant stratégique que financier.

Gisements identifiés	Nature du foncier et porteur du projet	Nombre de logements estimé	Leviers Points positifs	Points de blocage	Observations
Quartier Hélios	foncier communal acquis dans le cadre d'un PUP de 8000 m ²		1 /foncier disponible 2/ étude à engager avec l'appui des partenaires	1 /obligation de créer un équipement public 2 /pas de marge de manœuvre financière communale pour aménager le site ou construire l'équipement public	Voir ALTEMED
Quartier des Joncasses	Foncier privé	300	Périmètre PAPAG Etude à engager avec l'appui des partenaires	1 /Nécessité d'une restructuration lourde au niveau des réseaux secs et humides, de l'alimentation électrique, du traitement des constructions illégales de gens du voyage sédentarisés et de la relocalisation d'entreprises 2 /Pas de marge financière communale pour le portage du foncier	Appui de l'EPF envisagé : - afin d'assurer une veille foncière renforcée (PAPAG-droit de délaissement) dans l'attente de la définition d'un projet. - le cas échéant, engager la maîtrise foncière de tout ou partie du secteur selon les besoins liés au(x) projet(s)
Ancienne caserne des sapeurs-pompiers et services techniques	Foncier communal	40	Foncier communal	1 /délocalisation des services techniques municipaux vers la ZAC de cannabe avec démolition des locaux existants : opération portée par la ville de Courmonterral 2 /délocalisation de la caserne intercommunale des sapeurs-pompiers et démolition des locaux existants : opération portée par Courmonterral, Cournonsec et le SDIS (opération plus complexe)	Pour la ville il s'agit d'une opération tiroir pour financer le transfert des équipements vers la ZAC de Cannabe : service technique plus la caserne intercommunale des sapeurs-pompiers (la ville apporte le foncier et 20% du coût du bâtiment)
Avenue gare du Midi	Foncier privé	35	Périmètre PAPAG	1 /délocalisation d'une activité artisanale vers le ZAC de Cannabe 2 / démolition de hangars 3 /propriétaire privée : contact à prendre pour bilan sur projet de réinvestissement urbain envisagé sur le site	Appui de l'EPF à étudier

Logements vacants en diffus	Foncier privé - diffus	75	1 /Prendre l'appui de la Métropole (conventionnement ANAH pour identification des logements vacants) - courrier a été transmis début 2024 aux propriétaires identifiés 2 / prendre l'appui de 3M et de l'EPF pour une veille foncière 3 / prendre l'appui de l'EPF pour le portage foncier	1 /Pas de marge financière communale pour le portage du foncier	
------------------------------------	------------------------	----	--	---	--

ARTICLE 4 – PILOTAGE, SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Gouvernance et pilotage stratégique

Un comité de pilotage (Copil) des quatre signataires sera organisé au cours du dernier trimestre 2025 afin de dresser le bilan de la programmation et des actions engagées. Ce Copil sera également l'occasion d'identifier les marges de progrès sur les différents axes visés dans le présent CMS.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028)

Animation et suivi opérationnels

Un comité technique (Cotech) composé des 4 signataires et de tout ou partie des partenaires (bailleurs, OFS, aménageurs, opérateur PIG, bureau d'études, réservataires, ...) sera organisé chaque semestre afin de dresser un point d'avancement des projets et actions engagées (programmation LLS, avancement opérationnel, ...).

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.



Le

<p>Commune</p> <p>William ARS Maire</p>	<p>Métropole de Montpellier</p> <p>Michaël DELAFOSSE Président</p>
<p>Etat</p> <p>François-Xavier LAUCH Préfet de l'Hérault</p>	<p>L'EPF d'Occitanie</p> <p>Sophie LAFENETRE Directrice générale</p>