



**vivons**  
montferrier

# INFOS

Janvier 2018

*« Les affaires publiques sont les affaires de toutes et tous »*

## Editorial

Trois ans après la mise en place de la Métropole, il se confirme que les transferts de compétences lui donnent un pouvoir considérable. Nous en avons défendu le principe, car Montferrier ne peut jouer au village assiégé, l'échelle métropolitaine est une échelle incontournable. Les pratiques bien peu démocratiques par lesquelles plusieurs présidents adjoints ont été démis tiennent aux conceptions du pouvoir du Président de la Métropole et non à l'institution elle-même.

Nous l'avons déjà dit, il appartient aujourd'hui au conseil municipal de préparer les dossiers, de mobiliser et convaincre les équipes techniques de la métropole, qui n'attendent que des initiatives et des projets pertinents. La Métropole a des moyens financiers. Mais cherchant avec raison à ne pas seulement pallier les carences, elle prévoit des réalisations dans les communes en proportion des investissements que ces dernières ont réalisés pendant les dix dernières années.

Montferrier risque hélas de payer pendant longtemps le peu d'ambition des mandats passés et l'absence de projets nouveaux pour le mandat actuel.

Mais une commune garde des possibilités d'initiative. Elle peut mobiliser un fonds de concours, cofinancer un projet prioritaire et ainsi obtenir un soutien de la Métropole, au-delà de ce que celle-ci avait programmé. Montferrier a d'autant plus besoin d'une équipe dynamique, porteuse d'une ambition forte pour la commune.

En tant qu'association citoyenne engagée dans l'action publique locale, Vivons Montferrier souhaite contribuer à faire émerger une telle vision d'avenir, en organisant des débats sur les enjeux sociétaux actuels et en vous informant notamment à travers ce bulletin ●

## Dans ce numéro

<b>Dossier : Logements sociaux, un retard à rattraper.....</b>	<b>2</b>
<b>Urbanisme : des occasions manquées.....</b>	<b>4</b>

### Comité de rédaction

Michel Bourelly, Pascale Chenu, Isabelle Ehret, Philippe Lavigne Delville, Joaquin Martin, Jean-Marie Prosper.

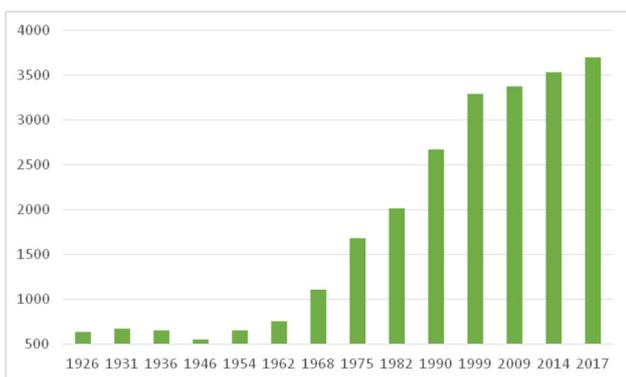
## Dossier : Logements sociaux, un retard à rattraper

Le cap des 3 500 habitants a été officiel franchi en 2015 (chiffres publiés le 1<sup>er</sup> janvier 2017) . De très nombreux textes législatifs font référence à ce seuil : il impose à notre commune de nouvelles obligations concernant le fonctionnement du Conseil Municipal ou en matière de solidarité communale.

Mais il est un domaine où ce changement va devenir capital : celui des logements sociaux.

### Montferrier sur Lez s'agrandit

Le franchissement du seuil des 3 500 habitants était largement prévisible depuis longtemps comme le montre bien le graphique ci-dessous. Dès 2001, les listes d'opposition aux élections municipales n'ont cessé d'attirer l'attention des citoyens et de l'équipe municipale sur le besoin d'anticipation, sur le fait que nous serions irrémédiablement soumis aux obligations de la loi SRU (voir encadré) et qu'il était urgent de s'y préparer.



Evolution de la population de Montferrier sur Lez, de 1926 à nos jours (source : EHESS-INSEE)

### Le logement social, pourquoi tant de peurs ?

Plus de 30% de la population française dispose d'un niveau de ressources inférieur au seuil d'accès au logement social. Dans la métropole de Montpellier 71% des ménages sont éligibles et 22 000 demandes sont en attente à ce jour. Le logement social concerne donc une large part de la population.

Il prend des formes variées, des logements à loyer modéré, construits et gérés par des organismes publics ou privés, à la coopérative d'habitations dont la formation a été subventionnée et aidée par les pouvoirs publics, en passant par des logements subventionnés ou conventionnés, et des résidences à destination de publics fragiles et aux revenus modestes (étudiants, personnes âgées, personnes en difficultés).

Dans les grandes communes, l'habitat social peut prendre la forme de grands ensembles, mais **dans des communes de faible taille comme Montferrier, ce sont souvent des petits habitats collectifs ou des logements individuels dans des copropriétés pavillonnaires**. Le parc de Caubel l'illustre bien.

### Les différentes lois qui encadrent la construction de logements sociaux

La loi « SRU » (solidarité et renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, impose notamment :

- un taux minimal de 20% de logements sociaux au-delà de 3 500 habitants (hors île de France) dans les communes comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ;
- la mise en œuvre de schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) en remplacement des plans d'occupation des sols ;
- une démarche de développement durable pour inciter à la densification raisonnée d'espaces déjà urbanisés pour réduire la consommation des espaces non urbanisés ;
- une amende pour les communes contrevenantes et carencées.

La loi « Duflo » du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la complète. Celle-ci porte notamment le taux minimal de logements sociaux à 25%.

## Un déficit de logements sociaux

L'article 55, le plus connu de cette loi, impose aux communes urbaines de plus de 3 500 habitants un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux sous peine de devoir payer de fortes amendes. Ce taux a été récemment porté à 25%. En 1999, le déficit communal était déjà de 270 logements. Même si la loi ne s'appliquait pas à cette époque, il convenait dès la parution de la loi SRU de préparer un plan de rattrapage en prévision du dépassement du seuil des 3 500 habitants.

La loi SRU prévoit que les communes en déficit mettent en place des programmes de construction permettant de combler au moins 15% du déficit constaté tous les 3 ans. A partir de 2002, Montferrier aurait dû construire 10 à 12 logements sociaux par an pour combler son déficit. Mais, aucun projet n'a été mis en œuvre. **Il a fallu attendre 2014 pour voir apparaître les premiers logements locatifs sociaux sur Montferrier.**

## Un retard important à combler, un fort risque d'amende

Ces dernières années, chacun a pu constater une forte reprise de la construction sur la commune, permise par la modification des règles d'urbanisme intervenues en 2014. Ceci accroît encore le déficit de la commune. **Maintenant, c'est l'urgence !** Pour éviter de payer une forte amende, la commune cherche à réaliser de nouvelles opérations immobilières mais ce qui aurait dû se faire dans le temps et à l'aide d'une véritable réflexion sur l'urbanisation de la commune, se déploie désormais rapidement, loin du centre du village là où il reste encore de la place. En 2014, 69 logements sociaux ont été construits : 42 sur le domaine de Caudalie et 27 au domaine de Caubel.

D'autres opérations pourraient aussi voir le jour, notamment à Baillarguet à l'emplacement de l'ancienne maison de retraite des missions africaines.

Aujourd'hui, il manque plus de 400 logements sociaux sur Montferrier. Ce déficit entrainera dès 2019 le versement d'une amende d'au moins 80 000 € par an à un fonds national de soutien aux logements sociaux en France. **Si des initiatives ne sont pas rapidement prises pour combler ce retard, la commune pourrait être déclarée carencée et voir sa contribution majorée jusqu'à cinq fois.** En dernier recours, le préfet pourrait même se substituer à la commune pour préempter des terrains et imposer les programmes de construction.

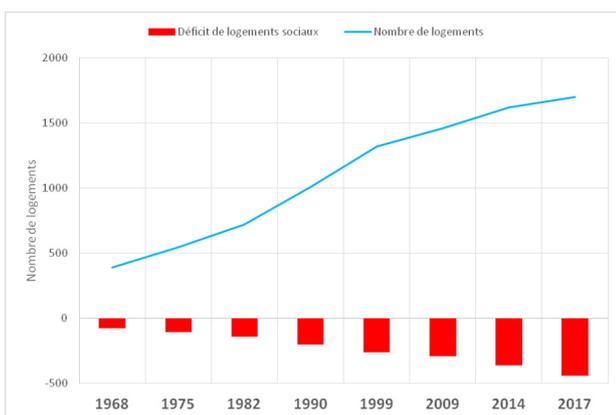
### Que représenterait une telle amende ?

Pour donner un ordre d'idée, une amende de 80 000 € représente :

- la totalité des subventions annuelles de la commune aux associations, crèche comprise ;
- 70% des investissements annuels effectués sur la voirie entre 2004 et 2014 ;
- 60% de la dotation générale de fonctionnement apportée par l'Etat à la commune ;
- 3% d'augmentation des impôts locaux.



Logements sociaux du Parc de Caubel



Evolution du nombre de logements et déficit en logement social (source : INSEE)

## Développer les logements sociaux et garantir la mixité sociale, dans le respect de l'identité de Montferrier

L'un des points importants de la loi SRU réside dans le fait de mettre en œuvre une plus grande mixité sociale. C'est possible tout en gardant à Montferrier son côté résidentiel, calme et accueillant. Cette mixité sociale nous tient à cœur car elle est synonyme de justice sociale, d'égalité et permet de renforcer le pacte social qui lie tous les citoyens entre eux dans le respect des valeurs de notre démocratie ●

## Urbanisme : des occasions manquées

**Aujourd'hui, toutes les communes privilégiant le vivre ensemble veillent à sécuriser les cheminements doux et créent entre les lotissements des passages pour les piétons, les vélos et les poussettes. Plusieurs occasions ont récemment été manquées à Montferrier** : entre l'allée des platanes et l'esplanade des Aigueillères, entre le chemin de la Qualité et l'allée des Platanes ou dans le quartier de l'Aire des masques.



Au passage des Blaques, une Société Civile Immobilière a obtenu un permis de construire pour une maison à l'angle du chemin des Aigueillères et du passage des Blaques. Alertés par la délimitation au sol de la future clôture qui réduirait la largeur de la chaussée à 4,20 m, sans trottoir, alors que la norme est de 6 m, ce qui empêche le croisement de véhicules, nous avons saisi M. le maire par courrier daté du 25 novembre 2016 afin qu'il intervienne pour garantir la sécurité des piétons et des véhicules. La mairie n'a rien fait. La chaussée pourrait être élargie en face, dit-elle. Certes, en détruisant un mur ancien en pierres, couronné par de beaux chênes verts (blaques) et en construisant un mur de soutènement de plus de 1m de hauteur !

Le dossier a été transmis à la Métropole. Aura-t-elle l'intention d'intervenir sur cette « solution » coûteuse et complexe ? Depuis, la mairie a fait poser de chaque côté du rétrécissement un panneau de sens prioritaire. Aux piétons d'être vigilants, puisque la mairie ne l'est pas !

## Oxylane, le combat continue

**Alertés par de nombreux rapports qui montrent l'artificialisation croissante des terres agricoles\*, de plus en plus d'élus, de scientifiques, d'écologistes, de paysans, de commerçants et de citoyens s'inquiètent de la disparition des terres agricoles en zone périurbaine. Les centres commerciaux prolifèrent avec comme corollaire une augmentation de la vacance commerciale en centre ville. L'Hérault est l'un des départements français les plus touchés.**



*vivons montferrier* est fortement engagé au côté de 13 autres associations au sein du collectif Oxygène contre l'implantation du centre commercial Oxylane porté par Décathlon au lieu dit les Fontanelles sur la commune de St Clément de Rivière. Le collectif est soutenu par 3 500 pétitionnaires, de nombreux donateurs et toutes les personnes qui nous encouragent lors de nos manifestations.

Les débats lors de la journée « Des terres pas d'hyper » organisée par le Collectif le 22 avril 2017 à Montferrier, tout comme les interventions de Marc Dufumier, agronome et professeur émérite à AgroParisTech et Isabelle Touzard, ingénieur agronome, maire de Murviel lès-Montpellier, lors de la journée du 24 septembre, ont confirmé les menaces que fait peser ce projet sur le maintien de terres agricoles et naturelles, l'économie locale et les commerces de proximité, l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie.

Différentes actions juridiques sont en cours. L'audience sur le recours contre le permis d'aménager a eu lieu le 14 décembre 2017 au tribunal administratif de Montpellier, et nous attendons la décision dans les jours qui viennent. Le rapporteur public a demandé l'annulation partielle du permis d'aménager, pour un vice de forme et à cause du déboisement d'une aire d'alimentation de chauve-souris protégées. Au moment où nous écrivons, la décision n'a pas été publiée. Nous espérons qu'elle sera conforme aux recommandations du rapporteur, ce qui n'est pas toujours le cas comme nous en avons fait l'expérience à Marseille l'an passé.

Le collectif a également déposé en mars 2017 un recours contre le permis de construire accordé à Décathlon ●

Voir toutes les informations sur le site du collectif Oxygène : <http://collectif-oxygene.fr/>

\* Voir l'étude de l'INRA (en ligne) : « Sols artificialisés et processus d'artificialisation des sols ».