



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SAINT  LOUBÈS



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions
pour la production de logement social
sur la commune de Saint-Loubès

Entre

L'État, représenté par **Monsieur Étienne Guyot**, préfet de la Gironde

Le Conseil Départemental, représenté par M. **Jean-Luc Gleyze**, président du conseil départemental de la Gironde

La commune de Saint-Loubès, représentée par **Madame Emmanuelle Favre**, maire de la commune

La communauté de communes des rives de la Laurence représentée par **Frédéric Dupic**, Président de la communauté de communes

Vu la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) du 21 février 2022

Vu la lettre de Madame Fabienne Buccio, préfète de la Gironde, du 27 juin 2022 relative à l'adaptation des objectifs SRU,

Vu la lettre de la commune de Saint-Loubès du 27 mars 2024 sollicitant la signature d'un contrat de mixité sociale « abaissant »,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de la Gironde à la commune de Saint-Loubès du 13 mai 2024, en réponse à la demande de contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs pour la période 2023-2025,

Vu la délibération du conseil municipal du 29 mai 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes des rives de la Laurence du 20 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération de la commission permanente du conseil départemental en date du 8 juillet 2024, autorisant le Président du Conseil Départemental à signer le présent contrat de mixité sociale,

Considérant la nécessité de réaliser du logement locatif social sur la commune de Saint-Loubès pour faire face aux besoins de la population,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Saint-Loubès au titre de l'article 55 de la loi SRU, et qui s'élèvent, sans tenir compte du contrat de mixité sociale dit abaissant, à 144 logements locatifs sociaux pour la période 2023-2025 (33 % du déficit au 1^{er} janvier 2022),

Considérant que la commune a pris du retard dans la réalisation de logements locatifs sociaux durant les périodes triennales précédentes,

Considérant le contexte local rendant difficile la production de logements locatifs sociaux,

Considérant qu'un effort conjugué de l'ensemble des partenaires est nécessaire pour réaliser du logement locatif social.

Préambule

La commune de Saint-Loubès est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 14,60 % de logements sociaux à la date du 1^{er} janvier 2023, au sein de ses résidences principales, pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

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 Saint-Loubès 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 Saint-Loubès 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.

Ce contrat sera élaboré avec l'ensemble des partenaires associés dans le cadre de réunions. Il donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires et des acteurs œuvrant dans le domaine de l'habitat.

Le contrat de mixité sociale 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

Présentation de la commune de Saint-Loubès

La commune de Saint-Loubès est située dans l'Entre-deux-Mers, entre la Garonne et la Dordogne, et dans l'aire d'attraction de Bordeaux et son unité urbaine, entre Bordeaux et Libourne. Elle est bordée à l'est par la Laurence, un ruisseau affluent de la Dordogne. Sa superficie est de 25 km².

La commune de Saint-Loubès se trouve à la périphérie d'une métropole bordelaise qui affiche des ambitions en termes de densification de population (métropole millionnaire), d'augmentation de sa capacité d'accueil sur le cœur de métropole et ses premières et deuxième couronnes. La commune se situe à 18 kilomètres de Bordeaux, et à 20 kilomètres de Libourne. Elle constitue une porte d'entrée et un vrai carrefour stratégique entre la métropole bordelaise et le Libournais.

La commune de Saint-Loubès appartient à l'agglomération de Bordeaux, mais également à la Communauté de Communes Les Rives de la Laurence (ex CDC du secteur de Saint-Loubès), qui a été créée en 2000, et qui regroupe 6 communes (plus de 28 000 habitants). Elle est située à l'extrémité est de la Communauté de Communes, qui compte 5 autres communes (Beychac-et-Caillau, Montussan, Sainte-Eulalie, Saint-Sulpice-Et-Cameyrac et Yvrac). La commune fait également partie du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Cœur Entre-Deux-Mers qui regroupe quant à lui 5 communautés de communes (soit au total 91 communes).

Elle est accessible par l'autoroute A89 (sortie n°4) et par l'autoroute A10 (sortie n°42). Elle est desservie par des routes départementales : la RD 242 qui traverse la ville et mène, vers l'ouest, en direction d'Ambarès-et-Lagrave, à l'accès n°42 de l'autoroute A10 et à la route départementale RD 911 (Saint-Vincent-de-Paul et Cubzac-les-Ponts au nord, Carbon-Blanc et Lormont au sud) et, vers l'est, à Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Izon et au-delà à Libourne ; depuis cette D 242, commence la route départementale D 115 qui mène, vers le sud-sud-ouest, à Yvrac et à l'accès no 2 de l'autoroute A89 ; une route communale mène, vers le sud-est, à l'accès no 4 de l'autoroute A89.

Elle est desservie par le réseau interurbain de Gironde TransGironde (lignes 301 et 3011) Bordeaux Buttinière-Libourne.

Elle est également desservie par le TER Nouvelle-Aquitaine à partir de la gare de Saint-Loubès (ligne ferroviaire de Bordeaux Paris), qui sera transformée en RER Libourne - Arcachon avec une fréquentation plus importante : un train toutes les ½ heures par ligne et par sens, à l'horizon 2025 / 2027.

La commune dispose des principaux commerces de proximité (boucherie, poissonnerie, boulangerie, coiffure...) mais aussi des commerces plus attractifs pour une population extérieure (hypermarché, opticien, magasin de vêtements...).

Exclusivement localisés dans les bourgs de Saint-Loubès, ces commerces participent pleinement au dynamisme et à l'attractivité de ces centralités.

Des commerces de tailles plus importantes sont également situés sur les communes voisines (Ambarès-et-Lagrave et Saint Eulalie).

Une zone industrielle développée autour de la logistique (transports en tous genres avec notamment la pharmacologie), de l'alimentation réfrigérée, de l'industrie électronique dont une partie est accès sur le réemploi. L'objectif étant d'accueillir des activités plus créatrices d'emplois.

Attractivité de la commune

Commune principalement résidentielle, Saint-Loubès présente une qualité de vie reconnue, avec plusieurs châteaux viticoles, avec de grands espaces naturels, une offre de services publics diversifiée (une crèche, deux écoles maternelles, trois écoles primaires, un collège, un complexe sportif, une salle de spectacle, une piscine communautaire, une école de musique, une école de danse, diverses associations, etc.).

L'augmentation régulière de sa population (+422 habitants entre 2019 et 2022, soit un taux de croissance de 1,1 % par an), malgré les contraintes de planification liés à ses documents d'urbanisme, témoigne de cette attractivité.

La commune de Saint-Loubès s'est fixée pour objectif prévisible un accroissement de l'ordre de 1 450 habitants supplémentaires par rapport à 2019 et atteindre une population communale de l'ordre de 11 350 habitants à l'horizon 2032 (+110 nouveaux habitants par an en moyenne).

La commune dénombre aujourd'hui plus de 10 000 habitants.

Enjeux de la commune

Le plan local d'urbanisme de Saint-Loubès a été mis en révision par délibération du conseil municipal du 13

décembre 2016. Le PADD a été débattu par le conseil municipal le 26 février 2021 et le 19 janvier 2023. Le projet de révision intègre les objectifs la loi du 22 août 2021 « Climat et Résilience » portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Cette loi fixe notamment un objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols, dit le « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ».

Pour la commune, ces objectifs consistent principalement en :

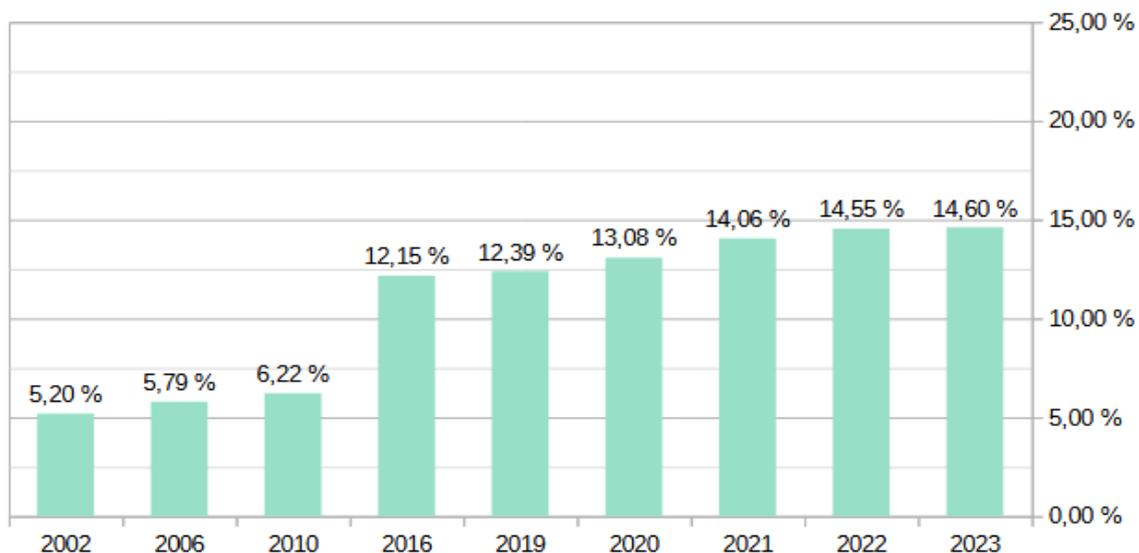
- le rattrapage de la production de logements sociaux pour répondre aux obligations réglementaires (objectifs 25%), en optimisant des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant particulièrement le centre-bourg ;
- la rénovation des logements et le renouvellement urbain, en prenant en compte des critères d'efficacité énergétique ;
- la maîtrise de la croissance démographique ;
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement ;
- une consommation limitée ainsi qu'une mise en valeur et une protection des terres agricoles, forestières et naturelles (actions en faveur de l'agriculture extensive et/ou biologique) ;
- une prévention des risques, nuisances et pollutions ;
- une promotion de la mobilité douce et le développement de l'intermodalité ;
- l'extension mesurée de la zone d'activités qui sera recentré sur l'artisanat, les services, et l'économie sociale et solidaire ; tout en soutenant le développement économique local afin de favoriser la sédentarisation des actifs locaux ;
- l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

VOLET 1 : Points de repères sur le logement social sur la commune de Saint-Loubès

Les indicateurs d'évaluation de la situation de la commune de Saint-Loubès sont les suivants :

LE PARC

Données commune de Saint-Loubès	
TAUX LLS (source inventaire LLS)	
Année 2002	5,20 %
Année 2006	5,79 %
Année 2010	6,22 %
Année 2016	12,15 %
Année 2019	12,39 %
Année 2020	13,08 %
Année 2021	14,06 %
Année 2022	14,55 %
Autres données	
Résidences principales au 01/01/2023	4206
Parc de LLS au 01/01/2023	614 (14,60%)
Déficit LLS au 01/01/2023	437
Objectifs 2020-2022	249
PPPI 2023 sur FILOCOM 2019 (parc privé potentiellement indigne)	94 (2,71 %)



ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL PAR TYPES DE LOGEMENT

	Logements ordinaires (HLM et autres)		Logements foyers	Location accession (BRS + PSLA)	Intermédiation locative	Total
	Total logements	Dont logements ANAH				
2002	141	2	0	0	0	141
2006	169	3	0	0	0	169
2010	198	3	0	0	0	198
2016	456	0	0	0	0	456
2019	491	0	0	0	0	491
2020	531	5	0	0	0	531
2021	584	5	0	0	0	584
2022	612	9	0	0	0	612
2023	614	10	0	0	0	614

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PAR TYPES DE FINANCEMENT

	Très social	Social	PLS et équivalent	ANAH	Autres
2020	106	416	0	5	4
2021	124	451	0	5	4
2022	132	463	4	9	4
2023	133	463	4	10	4

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Périodes	Augmentation du nombre de RP	Taux d'augmentation des RP	Nombre de LLS mis en service	Taux d'augmentation des LLS	Part de LLS mis en service par rapport aux RP
Entre 2010 et 2016	569	17,87 %	258	182,97 %	8,10 %
Entre 2002 et 2016	1056	39,16 %	315	223,40 %	11,68 %
Entre 2016 et 2023	454	12,10 %	158	34,65 %	4,21 %
Entre 2002 et 2023	1510	56,01 %	473	335,46 %	17,54 %
Entre 2019 et 2022	192	4,28 %	67	8,98 %	34,89 %

L'OCCUPATION DU PARC ET LE TAUX DE VACANCE

	Commune	EPCI	Gironde
Taux de rotation du parc public (RPLS au 01/01/2021)	7,46 %	7,88 %	7,12 %
Taux de vacance du parc public (RPLS au 01/01/2021)	0,52 %	0,87 %	1,10 %
Taux de vacance parc total (filocom 2019)	5,17 %	5,03 %	7,89 %

SUR LA DEMANDE (SNE)

Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin janvier 2024)	349 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2023)	76 satisfaites

	Commune	EPCI	Gironde
Ratio demandes / attributions	4,59	4,86	7,9

Caractéristiques de la demande en LLS sur Saint-Loubès:

En 2023, les demandes provenaient majoritairement de ménages composés d'une seule personne (41 % des demandes) ou 2 personnes (24 % des demandes). Les demandes portaient majoritairement sur des T3 (35%) ou des T2 (32%).

Enfin, 61 % des demandeurs étaient des ménages sous plafonds de ressources PLAI et 26 % étaient des ménages avec plafonds de ressources entre PLAI et PLUS.

DYNAMIQUE DE RATTRAPAGE DEPUIS 2002

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation	Carence	
				Date arrêté	Majoration
Bilan 2002-2004	59	27	45,76 %		
Bilan 2005-2007	62	30	49,00 %	30/12/08	51,00 %
Bilan 2008-2010	64	101	158,00 %		
Bilan 2011-2013	66	157	238,00 %		
Bilan 2014-2016	148	168	114,00 %		
Bilan 2017-2019	159	171	107,55 %		

Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le

ID : 033-243301249-20240704-2024_07_15-DE



Bilan 2020-2022	249	98	39,36 %	20/11/2023	81,00 %
------------------------	-----	----	---------	------------	---------

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan cumulé sur les 3 dernières périodes triennales	556	437	78,60 %
Bilan cumulé depuis 2002	807	752	93,18 %

SUR LES PRÉLÈVEMENTS SRU

Le montant des prélèvements annuels de la période triennale 2020-2022 se répartit de la façon suivante :

	Prélèvement brut	Dépenses déductibles	Prélèvement net	Reliquat à reporter
Prélèvement 2020	126 157,21 €	12 000,00 €	114 157,21 €	0,00 €
Prélèvement 2021	128 316,22 €	38 500,00 €	89 816,32 €	0,00 €
Prélèvement 2022	121 657,80 €	12 500,00 €	109 157,80 €	0,00 €

Face à ce constat, l'ensemble des partenaires souhaite s'engager dans une mobilisation accrue pour favoriser le développement du parc locatif conventionné sur la commune de Saint-Loubès. Afin de permettre l'atteinte des objectifs réglementaires de la commune en termes de diversification de l'offre d'habitat, l'État s'engage au côté des collectivités signataires du présent contrat.

VOLET 2 : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

A/ Difficultés observées et défis à relever

Sur la commune de Saint-Loubès, les principales difficultés concernent :

- La gestion économique des sols oblige la commune à limiter les espaces constructibles ce qui entraîne une pression foncière accrue sur les espaces disponibles ;
- La révision du PLU retardée par les lois ZAN, 3DS et climat et résilience ;
- La quasi absence de foncier communal disponible pour des projets de constructions ou alors fléché pour équipements ;
- La difficulté à valoriser le foncier communal faute de moyens humains (difficulté pour monter appels à projets), la priorité étant donnée à la révision du PLU.

B/ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Diagnostic foncier et observatoire

Dans le cadre de la révision du PLU, un diagnostic parcellaire du territoire a été réalisé afin d'acquérir une connaissance fine du territoire.

Partenariat et outils

La commune dispose actuellement d'une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, signée en 2021, pour la redynamisation du centre-ville (densification des opérations de logements et amélioration de leur qualité).

S'agissant du droit de préemption urbain, celui-ci est en cours de délégation à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Travail avec la SAFER afin de développer l'intervention de la commune pour la protection des terres agricoles et naturelles, en luttant notamment contre la spéculation foncière (procédure de préemption en révision du prix des DIA dont le prix est au-dessus du prix moyen au m²).

2) Urbanisme et aménagement

A/ Difficultés observées et défis à relever

- La mise en révision du PLU en 2017, par l'équipe municipale précédente, toujours en cours. Le changement d'équipe municipale en 2020 et de direction générale au cours de la période triennale ;
- Le changement de bureau d'études en charge de la révision du PLU en cours de procédure de révision ;
- Le PLU actuel (en vigueur sur triennal 20-22) ne mobilise pas beaucoup d'outils de mixité sociale et limite la densification ;
- La présence d'un seul agent au service urbanisme de la commune jusqu'en 2023 (sous-dimensionné : 522 demandes d'ADS en 2020) ;
- Le ralentissement général de l'économie liée à la crise sanitaire associée à la pénurie des matériaux puis à l'inflation sur les prix des matières premières ;
- La difficulté à trouver l'équilibre financier des opérations, et ralentissement dans l'attractivité de la commune ; l'annulation de l'opération rue de Comet sur le terrain communal de l'ancienne perception (17LLS) ; l'annulation du permis portant sur une opération au 42/44 chemin de Nice (18 LLS) ;
- L'absence d'agrément pour deux opérations en BRS (30 chemin de caverne pour 25 LLS – rue du moulin rouge pour 32 LLS).

B/ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Révision du PLU en cours depuis 2016 (approbation prévue début 2025) : densification du centre bourg et des zones U en général, sauf zone UD (quartier périphérique à faible densité).
- Nouvelle version du PADD adoptée en 2023, pour intégrer les objectifs ZAN.
- Agrandissement du service urbanisme de la commune depuis 2023 (3 agents alors qu'avant il n'y en avait qu'un)
- Présentation systématique des projets urbains aux riverains afin de favoriser l'acceptabilité du projet et de limiter les risques du projet.
- Accompagnement des porteurs de projets (réunions régulières avec élus et techniciens).
- Acquisitions de parcelles et projets en cours en hyper-centre en partenariat avec l'EPFNA.
- Travail en cours sur la mise en place de projets urbains partenarial.
- Recours à la procédure innovante de la vente interactive de l'ancienne perception.

3) Programmation et financement du logement social

A/ Difficultés observées et défis à relever

Les principaux freins constatés sont l'augmentation des taux d'intérêt, l'augmentation du prix des matériaux et donc du prix du m² construit, le prix élevé du terrain en zone U. Tout ceci rend plus difficile la construction des logements par les bailleurs sociaux.

Or le coût de la construction d'un logement peu énergivore est plus élevé que le prix de rachat par les bailleurs sociaux, et il n'est pas pensable de construire des passoires thermiques en 2024.

La commune n'est pas propriétaire des zones à construire (OAP en particulier).

Les propriétaires fonciers sont peu enclins à céder les terrains au prix du marché et préfère reporter leur vente. En termes de logements sociaux, la commune a recensé 250 demandes actives, non pourvues.

B/ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Mise en place d'un taux de 80 % de logements sociaux dans les OAP, 70 % dans les autres zones.
- Création d'OAP dédiées aux logements sociaux.
- Densification des zones UA et UB, avec notamment la possibilité de construire à R+2.
- Instauration d'une obligation de création de logement social à partir du 2e logement créé.
- Nouveau dispositif de subvention pour surcharges foncière avec un système de cotation incitant à la production d'opérations de qualité avec des cibles environnementales (délibération adoptée en janvier 2023).

4) Attribution aux publics prioritaires

S'agissant du sujet de l'attribution des logements aux publics prioritaires, il est rappelé que le territoire de la CDC des Rives de La Laurence n'est pas concerné par le dispositif de réforme des attributions introduit par la loi ALUR de 2014 et complété par les lois Egalité citoyenneté de 2017, ELAN de 2018 et 3DS de 2022.

Par conséquent, elle n'est pas dans l'obligation de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), d'élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA), de réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID), et de mettre en œuvre le droit à l'information via le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).

La commune, en la personne de madame la Maire ou l'un de ces représentants, participe néanmoins aux commissions d'attribution de logements des bailleurs sociaux présents sur son territoire et reçoit quotidiennement les demandeurs afin de les informer sur les possibilités d'attribution et les orienter vers les personnes ressources.

VOLET 3 : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1 - Les engagements et actions à mener pour la période 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 :

A/ Action foncière

Une gestion raisonnée du foncier

La ville de Saint-Loubès entend notamment traduire ses engagements politiques vers une meilleure solidarité entre les habitants, au travers de la question de l'accès au logement. **Elle a donc choisi de progresser efficacement dans la résorption du déficit des Logements Sociaux, et de se doter des moyens d'atteindre l'objectif réglementaire de 25% du parc de logements existant à l'horizon 2032/2033.**

En termes de projection démographique et d'objectifs de production de logements, cette volonté se traduit par un taux de croissance démographique moyen de l'ordre de 1,1% par an entre 2019 (année de référence statistique) et 2032. Celle-ci est compatible avec le taux de croissance démographique attribué par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au secteur de Saint-Loubès.

Cette perspective de croissance maîtrisée offre à Saint-Loubès les moyens Logements Sociaux.

Pour remplir ces objectifs tout en veillant à la qualité environnementale du territoire communal, il s'agira d'abord de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels et agricoles, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants. Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :

- l'utilisation des « dents creuses » du tissu urbain constitué
- la densification maîtrisée des zones urbaines par renouvellement urbain (mutation de parcelles bâties).

Une réglementation fine s'emploiera à définir les niveaux de densification adaptés selon les secteurs.

La politique de mixité sociale et de diversification de l'habitat sera conduite par la Commune en mobilisant les outils d'aménagement que lui offre le Code de l'urbanisme tels que les « secteurs de mixité sociale » ou bien les « emplacements réservés à vocation de mixité sociale ». Dans les opérations, il sera plus particulièrement recherché la création de logements du T1 au T3. Le recours au Bail Réel Solidaire (BRS) sera l'un des moyens privilégiés pour atteindre ces objectifs.

Convention opérationnelle avec l'EPFNA

La commune de Saint-Loubès a signé avec l'EPFNA le 8 juin 2021 une convention opérationnelle pour la redynamisation du centre-ville. Dans le cadre de cette convention, plusieurs projets sont en cours ou envisagés : passage Saint-Aignan, Prieuré, Arceaux.

S'agissant du projet « passage Saint-Aignan », l'EPFNA a acquis, suite à une préemption, les parcelles E n° 766, 798, 2746, 2749, 2751 et 2754 situées 45 avenue de la République et rue Max Linder pour une contenance de 728 m² le 14 juin 2023 au prix de 383 000€.

Un projet avec un bailleur social est actuellement à l'étude pour la réalisation d'un programme d'une vingtaine de logements en acquis-amélioré et en neuf sur l'ensemble du secteur. L'EPFNA est en cours de négociation avec les propriétaires de 3 parcelles complémentaires nécessaires à la réalisation de ce projet. **L'objectif, dans le cadre de ce contrat de mixité sociale, et avant son échéance, est de procéder à l'acquisition de ces dernières parcelles manquantes et à la définition d'un projet sur ce secteur (consultation d'opérateurs, sélection d'un opérateur, et demande d'agrément si possible avant le 31/12/2025 afin d'alimenter le bilan triennal 2023-2025).**

Pour la mise en œuvre de ce projet, une convention de réalisation avec l'EPFNA sera établie en 2024.

S'agissant des projets « Prieuré » (rue du Prieuré/avenue de la République) et « Arceaux » (passage des Arceaux/avenue de la République), l'objectif, dans le cadre de ce contrat de mixité sociale, et avant son échéance, est d'acquiescer les fonciers visés ou du moins d'engager les démarches en vue de l'acquisition de ces fonciers. Des démarches ont été entamées avec les différents propriétaires.

Mobilisation du droit de préemption urbain (DPU)

Suite à la carence de la commune prononcée par arrêté préfectoral du 20 novembre 2023, le DPU communal est exercé par l'État. Ce dernier l'a délégué à l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine par arrêté du XX/XX/2024. Les modalités pratiques partenariales d'exercice du DPU ont été définies dans une convention tripartite signée par la commune, l'EPFNA et l'État.

Une attention particulière sera apportée aux fonciers faisant l'objet de Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur les secteurs repérés dans la convention opérationnelle signée avec l'EPFNA le 8 juin 2021.

Par ailleurs, la convention opérationnelle avec l'EPFNA sera élargie en 2024 aux zones U et AU pour correspondre au périmètre d'application du DPU (cf délibération communale instituant le DPU sur l'ensemble des zones U et AU de la commune).

Parc privé

La commune, en lien avec la communauté de communes Les Rives de la Laurence, s'engage à dresser **la liste des logements vacants et très dégradés** en vue de proposer une intervention de l'**ANAH**. Pour ce faire, il est rappelé qu'il existe la base de données LOVAC.

Copropriétés dégradées et habitat indigne

On dénombre sur la commune de Saint-Loubès :

- 4 copropriétés identifiées comme potentiellement fragiles (source : Fichier Copropriétés ANAH 2015)
- 21 signalements de situation de mal logement recensés depuis 2014 et non clôturés (sources : Histologue et secrétariat du PDLHI)
- 1 copropriété éligible à MaPrimeRénov' et présentant une faible performance énergétique

L'État fournira les informations utiles pour identifier ces copropriétés et les logements ayant fait l'objet de signalement.

Une réflexion pourra être envisagée sur ces copropriétés et logements indignes en vue éventuellement d'une intervention via le conventionnement ANAH. **En particulier, s'agissant des situations de mal logement, dans le cadre de l'exercice de son pouvoir de police pour examiner et traiter ces situations, la commune s'engage à orienter et accompagner les propriétaires bailleurs chaque fois que possible vers le dispositif de financement l'ANAH en vue de conventionner ces logements locatifs du parc privé.**

Foncier communal

La commune dispose de quelques fonciers communaux, mais la plupart sont fléchés pour des équipements. Afin de mobiliser ces fonciers, des appels à projets devront être lancés.

La commune engagera en 2024 une réflexion sur la mobilisation de ces fonciers communaux. La stratégie d'intervention de la commune sera présentée à l'ensemble des signataires au moment du premier bilan annuel du présent contrat.

Recours à la procédure innovante de la vente interactive de l'ancienne perception.

B/ Urbanisme

Révision du PLU

En cours (approbation prévue début 2025) :

La commune de Saint-Loubès s'est fixée pour objectifs :

- **Contenir l'accroissement démographique à l'ensemble des logements induits par le projet d'organisation de la densification de la commune**, prioritairement au sein de la première couronne du centre-bourg, dans le respect du patrimoine bâti et naturel en présence.
- **Œuvrer en faveur de la résorption du déficit en Logements Sociaux, avec le recours au BRS pour favoriser l'accession à la propriété :**
 - Promouvoir leur production au sein de la première couronne du centre, identifier des secteurs propices à leur réalisation ou au sein du parc privé existant, en veillant aux performances énergétiques et environnementales des projets,
 - Définir des secteurs de développement essentiellement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et plus marginalement à l'extérieur.
- **Accompagner la mise en place d'une réelle mixité sociale et l'intégration des futures opérations à la ville existante :**
 - Concevoir les projets de Logements Sociaux de telle manière qu'ils constituent des ensembles de taille mesurée, bien connectés avec la ville actuelle (programmation / formes urbaines / liens viaires/ végétalisation des espaces / mise à disposition de mobilités douces avec un développement conjoint des espaces piétons et consacré à l'usage du vélo),
 - Définir une programmation de logements diversifiée (type de logements sociaux, taille des logements) adaptée au contexte urbain environnant et à la taille de l'opération,
 - Favoriser l'accueil des personnes âgées, des étudiants, des personnes seules, des foyers monoparentaux et des jeunes travailleurs en développant des logements et/ou des logements sociaux de petite taille.
- **Le choix des nouveaux secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité :**

La commune de Saint-Loubès s'est fixée pour objectif prévisible un accroissement de l'ordre de 1 450 habitants supplémentaires par rapport à 2019 et atteindre une population communale de l'ordre de 11 350 habitants à l'horizon 2032 (+110 nouveaux habitants par an en moyenne). Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques et les impératifs de production de logements sociaux, la commune se fixe les objectifs suivants :

 - sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes, il s'agit de produire de l'ordre de 580 logements de tous types à l'horizon 2032
 - à ce premier chiffre s'ajoute la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort ») estimée, au vu de la décennie passée (2009-2019), à environ 370 logements (soit 37 par an).

Au total, les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent ainsi par la production de l'ordre de 950 logements à produire entre 2019 et 2032.

Cette production se répartira de la manière suivante :

- 80 à 100 logements produits dans le parc bâti existant.
- 550 à 600 logements produits en intensification urbaine (comblement de dents creuses ou renouvellement urbain).
- 300 à 350 logements créés en extension de l'enveloppe urbaine existante.

La mobilisation du foncier pour atteindre ces objectifs tient compte des opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et en extension urbaine. Elle consommera au total **moins de 25 hectares**, dont 10,3 hectares consacrés aux logements créés en extension urbaine, soit un peu moins de la moitié de la surface mobilisée, ce qui est conforme aux objectifs du SCoT.

Instauration d'outils de mixité sociale

Le projet de PLU prévoit les servitudes de mixité sociale suivantes :

Zone UA	De 2 à 4 logements (ou de plus de 400m ² à 600m ² de surface de plancher)	Au moins 50 % de LLS ou BRS
	Au-delà de 5 logements	Au moins 80 % de LLS ou BRS ou habitat participatif
	Déconstruction / reconstruction à partir de 2 logements	au moins 60 % de LLS
Zones UBa et UBb	De 2 à 4 logements (ou de plus de 400m ² à 600m ² de surface de plancher)	Au moins 50 % de LLS ou BRS
	Au-delà de 5 logements	Au moins 80 % de LLS ou BRS ou habitat participatif
	Déconstruction / reconstruction à partir de 2 logements	au moins 60 % de LLS
Zone UC	De 2 à 4 logements (ou de plus de 400m ² à 600m ² de surface de plancher)	Au moins 50 % de LLS ou BRS
	Au-delà de 5 logements	Au moins 80 % de LLS ou BRS ou habitat participatif

NB :

- les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur
- pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé
- pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1
- les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements

Création de 6 OAP dédiés à la création de logements sociaux :

	Identification – localisation	Vocation principale du site	Zone PLU futur	Superficie (en Ha)	Densité moyenne à respecter	Nbre minimum de logt produits	Part des LLS
1	Jean Videau	Mixte (habitat, activités, équipements)	1AU	5,69	12 lgt / ha	70	80 %
2	La gare	Mixte (habitat, activités, équipements)	1AU + N	Total : 7,02 Habitat : 4,67	21 lgt / ha	100	80 %
3	Peyregraves et Soupetard	Habitat	1AU	2,94	20 lgt / ha	70	80 % +10 % hab. participatif
4	Aux cailloux	Habitat	1AU	2,14	19 lgt / ha	40	80 %
5	Les Bryons	Mixte (habitat et agriculture)	1AU + A	Total : 1,68 Habitat : 1,16	26 lgt / ha	30	80 %
6	Modery	Mixte (habitat, agriculture et environnement, équipement)	1AU 1 A + N + UE	Total : 25,31 Habitat : 1,52	26 lgt / ha	55	80 %



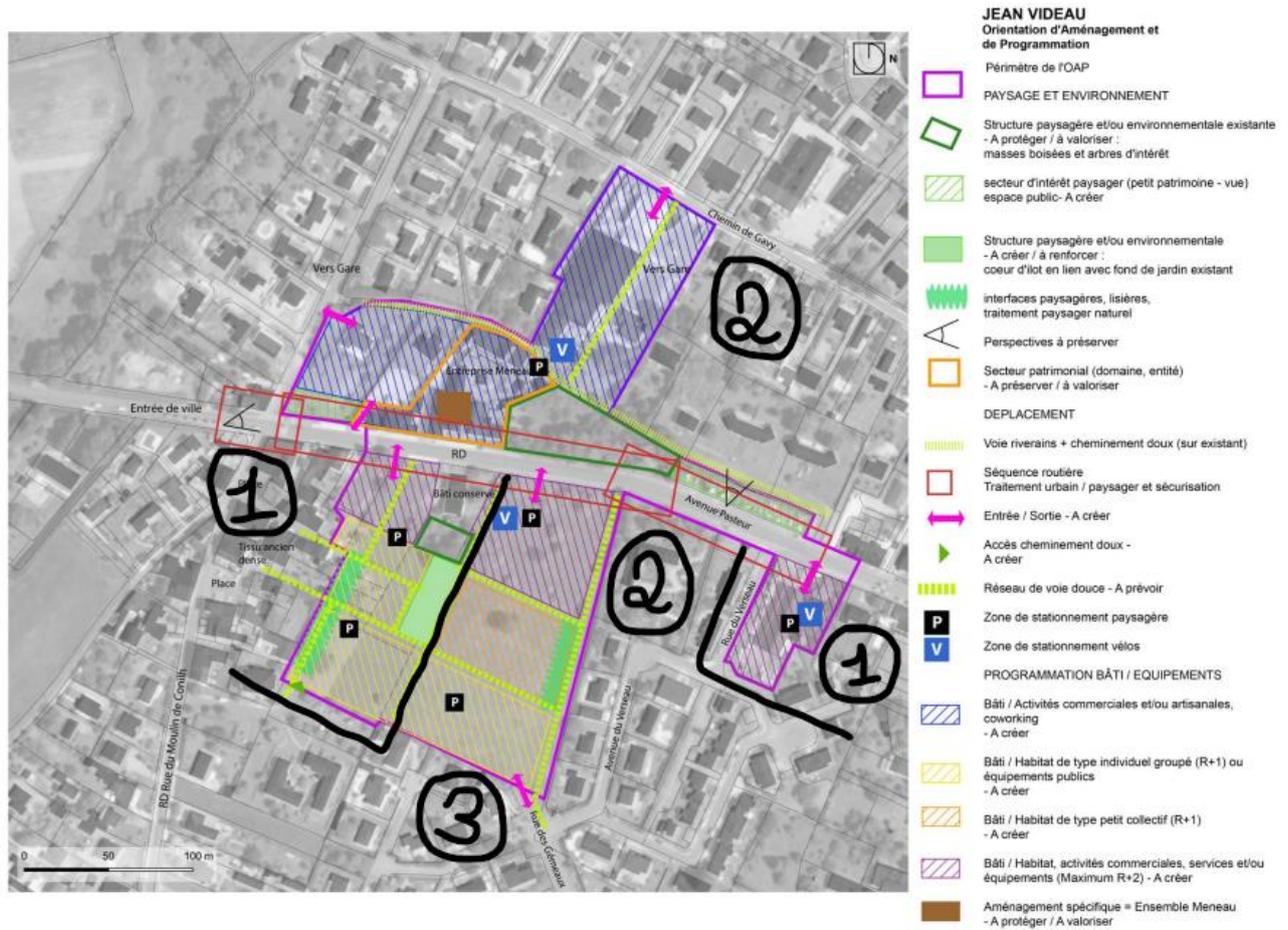
C/ Programmation et financements des logements

Avancement des OAP :

1- Jean Videau

[1 & 2] Une première tranche est prévue pour les opérations immobilières mixtes – Réalisation au Sud de l’avenue Pasteur de 70 logements au minimum en plusieurs phases échelonnées entre 2023 et 2026. Une 1^{ère} phase du projet a été présentée par P2i pour un total de 57 logements (seuil LS fixé à 80 %), pour 2023/2024. Une 2nd phase pour 80 logements (seuil LS fixé à 80 %), acquisition des terrains en négociation. En attente d’opposabilité de la révision du PLU en cours pour dépôt des permis.

[3] Une seconde tranche est envisagée pour l’aménagement du groupe scolaire et sportif.



2- La gare

Réalisation de 100 logements au minimum en plusieurs phases échelonnées entre 2023 et 2030.

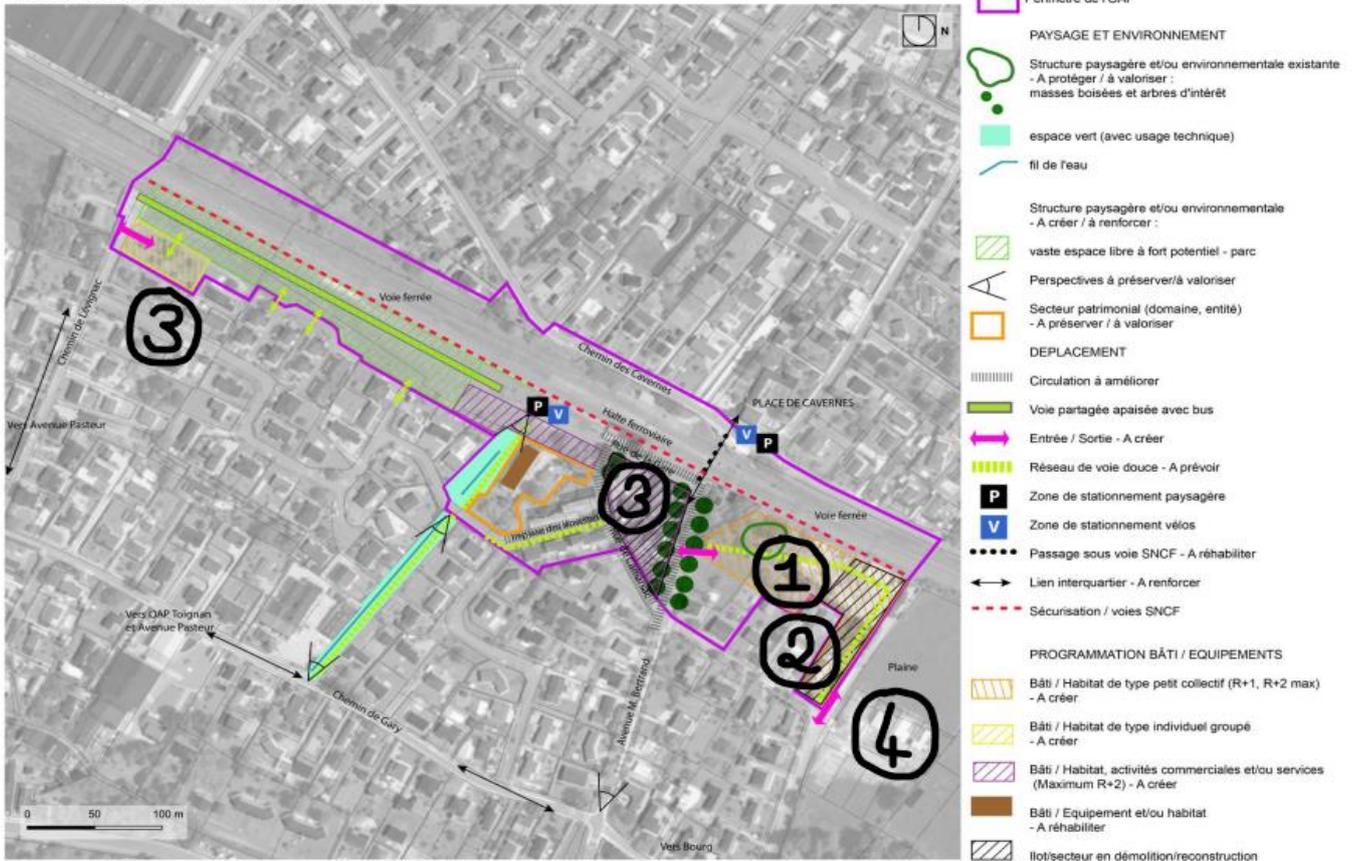
[1] Une 1^{ère} phase du projet a été présentée par SNC ADN SAINT-LOUBES 1, pour un total de 18 logements comprenant 10 LS pour 2023/2024 (DOC 21/04/2023).

[2] Une 2nd phase pour 16 logements BRS, en attente d'opposabilité de la révision du PLU en cours pour dépôt des permis.

[3] Autres projets en cours d'élaboration : RDC en commercial et/ou service ; R+2 en habitat.

[4] Déplacement des services techniques et réalisation de logements.

LA GARE Orientation d'Aménagement et de Programmation

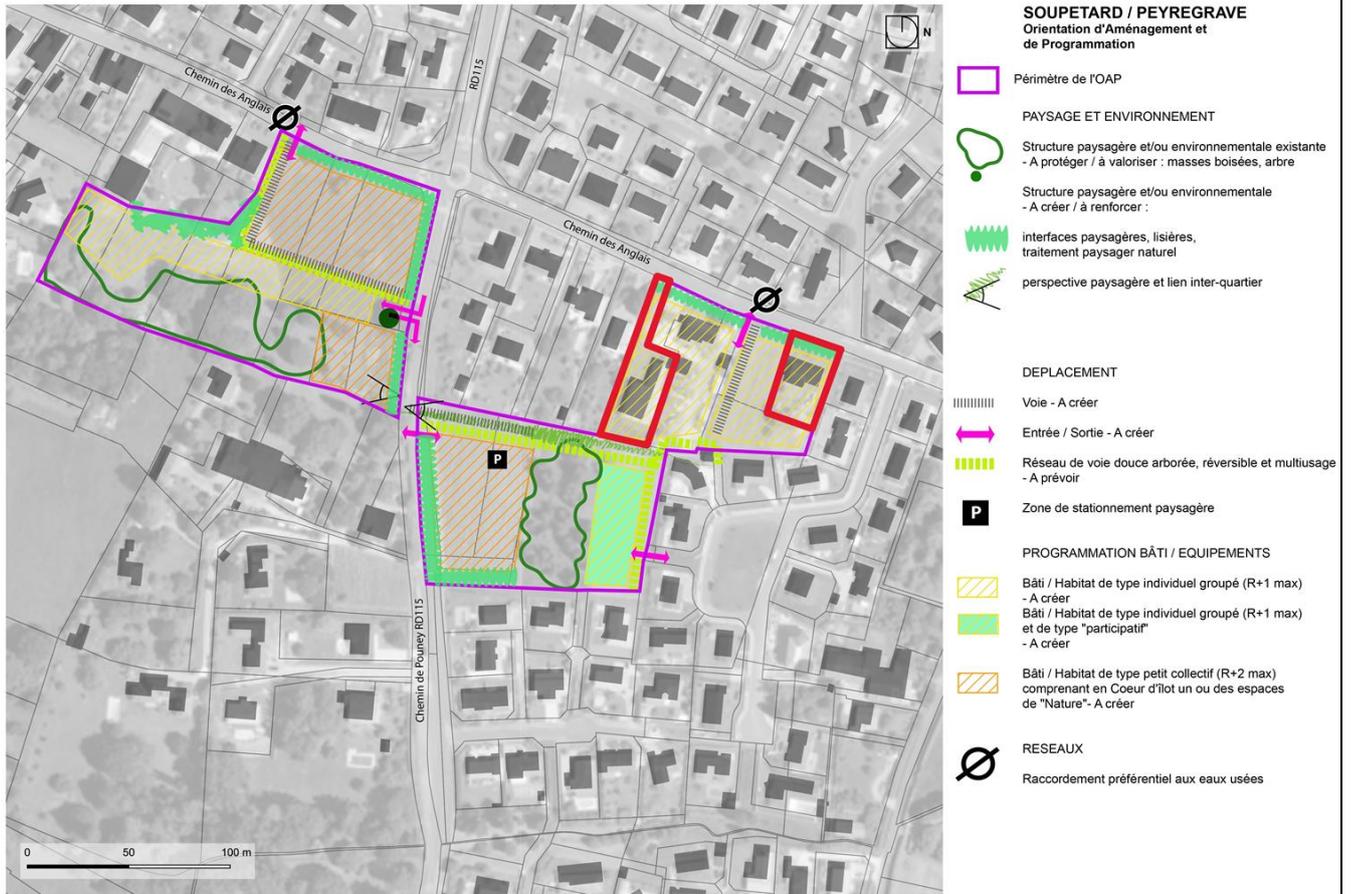


3- Peyregraves et Soupetard

Réalisation de 70 logements au minimum en plusieurs phases échelonnées entre 2023 et 2026 (seuil LS fixé à 80% et 10% d'habitat participatifs).

[1] Soupetard projet présenté par Immobilière Sud Atlantique et Dauphins environ 45 logements suivant l'emprise foncière suivant évolution des négociations (9230 m²). En attente d'opposabilité de la révision du PLU en cours pour dépôt du permis et d'attribution des terrains.

[2] Plusieurs projets déjà présentés et en cours d'élaboration.

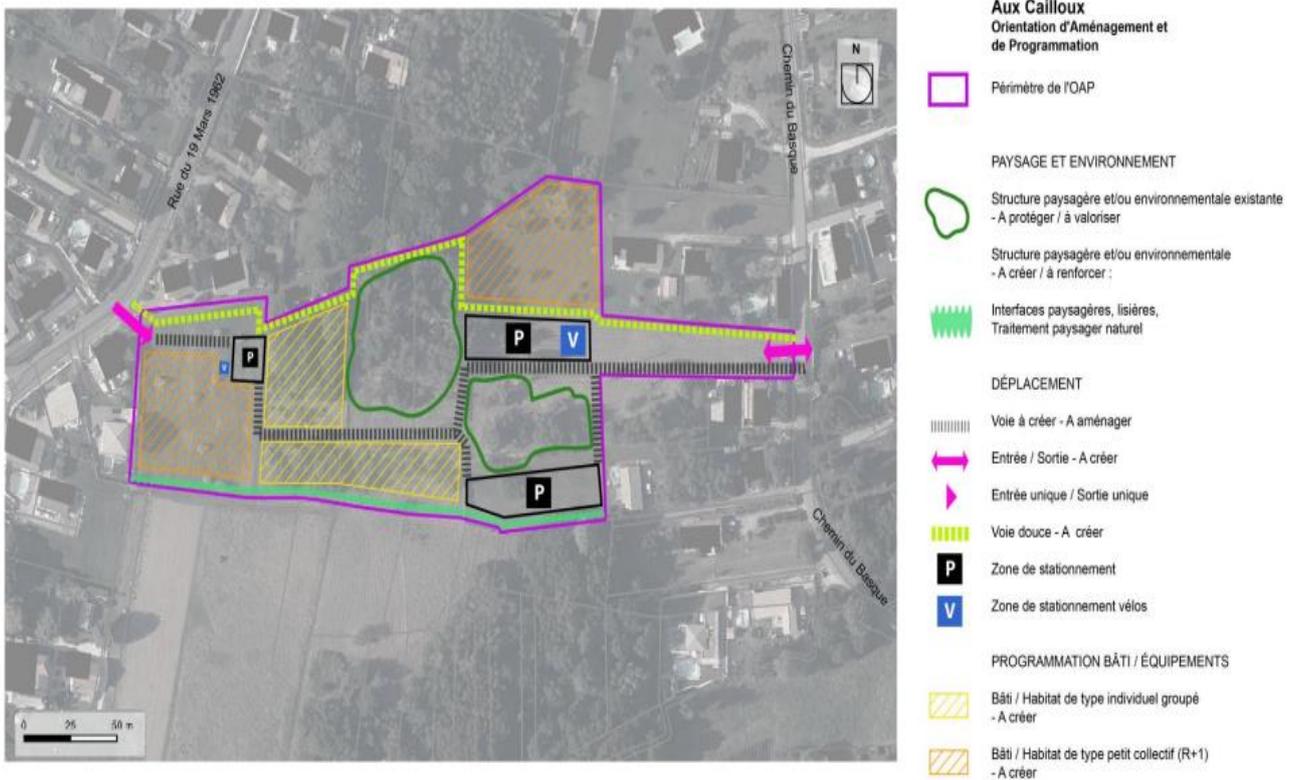


4- Aux cailloux

En raison de la localisation du site, sa vocation unique portera sur l'accueil de nouveaux logements : création d'au minimum 40 logements (projet de diversité sociale).

La programmation de l'aménagement des différentes parcelles du site comprendra :

- Des opérations de maisons de ville ou de petits collectifs, pour une quarantaine de logements d'une hauteur maximale de R+1 (ces opérations comprendront 80 % de logements locatifs sociaux).
- L'aménagement en espaces verts des boisements conservés au sein du site.
- La création sur la limite au Sud d'une frange boisée formant écran visuel avec l'espace agricole.



5- Les Bryons

Opération des Bryons 2 AXANTIA et MESOLIA pour un total de 32 logements en logements sociaux. En attente d'opposabilité de la révision du PLU en cours pour dépôt du permis.

La programmation de l'aménagement des différentes parcelles du site comprendra :

Une opération de maisons de ville essentiellement, pour presque une quarantaine de logements d'une hauteur maximale de R+1. Ces opérations comprendront 80% de logements locatifs sociaux.

L'aménagement d'espaces verts plantés, notamment à l'Ouest au contact du bâti et au Nord-Est.

La création sur la limite Est, le long du chemin des Graves, d'une frange boisée formant écran visuel avec l'espace agricole.



Les Bryons Orientation d'Aménagement et de Programmation

Périmètre de l'OAP

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Structure paysagère et/ou environnementale
- A créer / à renforcer :

Interfaces paysagères, lisières,
Traitement paysager naturel

Espace collectif de nature, de détente, d'aménités,
de loisirs, etc., en coeur d'îlot ou de proximité
- A créer

DÉPLACEMENT

Voie à créer - A aménager

Entrée / Sortie - A créer

Voie douce - A créer

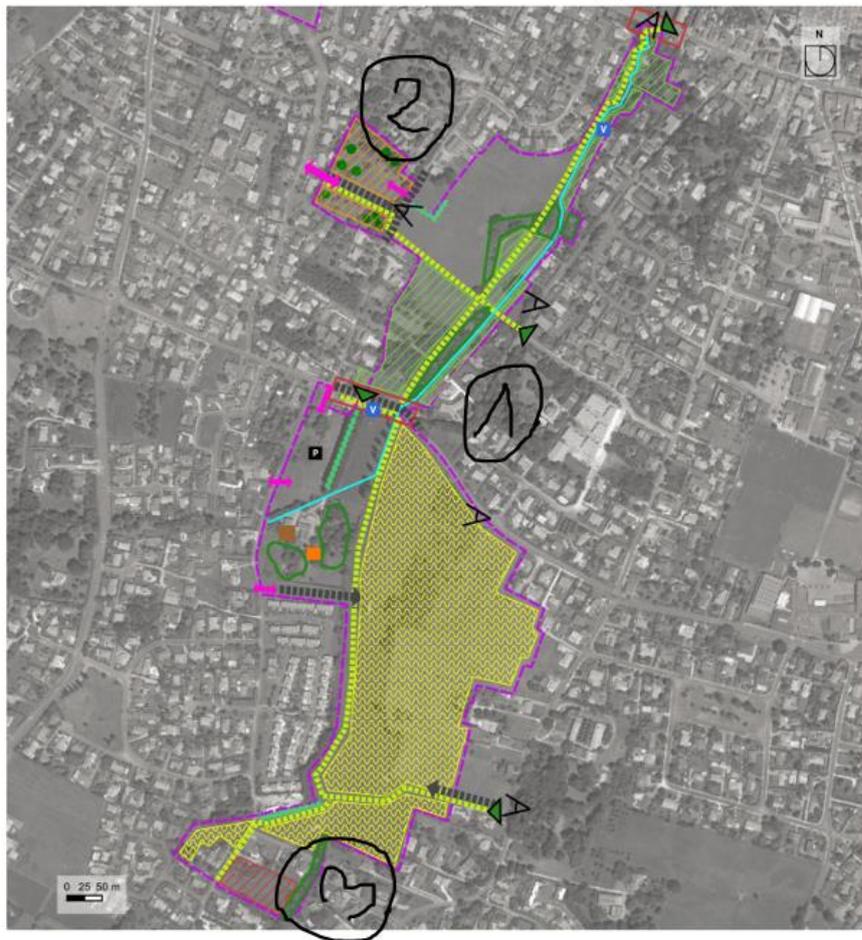
PROGRAMMATION BÂTI / ÉQUIPEMENTS

Bâti / Habitat de type R+1
- A créer

6- Modery

Réalisation de 55 logements au minimum sur un temps long.

Au vu du développement indifférencié du tissu bâti de Saint-Loubès au cours des décennies passées, le principal enjeu du site est de le maintenir pour l'essentiel au naturel.



La commune de Saint-Loubès s'engage à évaluer, pour toutes opérations sur des fonciers issus de la mobilisation du DPU, l'opportunité de mobiliser le dispositif coup de pouce PLAI/PLUS (voir Annexe n°2).

La commune de Saint-Loubès s'engage à poursuivre, dans la mesure du possible, son appui financier dans les opérations de logements (dépenses déductibles des prélèvements en annexe n°1). En particulier, elle mobilisera autant que de possible les aides mentionnées dans son règlement d'intervention adopté en janvier 2023.

L'Etat s'engage à communiquer auprès des bailleurs (en comité du suivi de la programmation par exemple) sur la mobilisation du fonds friche.

L'État s'engage à accorder une priorité départementale aux opérations mentionnées dans le présent contrat de mixité

sociale, ainsi qu'à toute autre opération concourant à l'atteinte des objectifs de

En tant que délégataire des aides à la pierre, le Conseil Départemental s'engage à accorder une priorité aux opérations mentionnées dans le présent contrat de mixité sociale, ainsi qu'à toute autre opération concourant à l'atteinte des objectifs de production de la commune. Cette disposition s'applique aux aides de l'État déléguées ainsi qu'aux aides propres du Conseil Départemental, dans les conditions définies dans son règlement d'intervention en vigueur.

Rappels

Conformément à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, le prélèvement annuel SRU de la commune de Saint-Loubès (hors majoration) est affecté annuellement à l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine.

La commune pourra, en fonction des opportunités, engager des dépenses, afin de favoriser des opérations de logements locatifs sociaux publics, en complément des aides de l'État et du Département.

Un certain nombre de dépenses peuvent être prises en compte dans le calcul du prélèvement. Elles permettent de minorer le montant de ce prélèvement, et elles peuvent même conduire à ne pas payer de prélèvement si le montant de ces dépenses est supérieur à celui du prélèvement brut.

L'article L 302-7 et l'article R 302-16 du code de la construction et de l'habitation définissent la liste des dépenses déductibles au prélèvement (annexe 1).

D/ Attributions de logements locatifs aux publics prioritaires

La CDC n'est pas concernée par la réforme des attributions. Elle n'est donc pas soumise à la mise en place des différents dispositifs prévus par la réglementation (CIA, CIL, PPGDID).

La commune interviendra néanmoins dans le cadre des commissions d'attribution auxquelles elle participe afin de privilégier ces publics prioritaires et sensibilisera les bailleurs sociaux sur cette question.

Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 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 Saint-Loubès correspond à **33 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **144 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

A/ Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des contraintes liées au territoire qui limitent le développement de la commune et la faible disponibilité, à court terme, de fonciers offerts par le PLU en vigueur. Compte-tenu également que la révision du PLU ne portera ses fruits qu'à compter de son approbation qui devrait avoir lieu **en 2024**.

De plus, au vu du pourcentage d'atteinte du bilan 2020-2022 (39,36 %), et des perspectives pour 2023-2025, la commune risque de ne pas atteindre le prochain objectif triennal. C'est pourquoi la commune a demandé, par courrier du 27 mars 2024, la conclusion d'un contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs SRU pour la période 2023-2025.

Un accord a été donné par le préfet de la Gironde le 13 mai 2024.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 109 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet de la Gironde à l'ensemble des signataires.

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

Saint-Loubès	437	33,00 %	144	25 %	109
---------------------	-----	---------	-----	------	-----

B/ Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 30% de PLS et assimilés.

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 devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

A/ La programmation du parc public

Date de financement prévisionnel 2023-2025

Année prog°	Bailleur social	Adresse de l'opération	Total LLS ordinaires	BRS	Observations
	Domofrance	30 chemin de cavernes		25	Livraison prévue 2024
	Erilia	rue du Moulin rouge		30	Livraison prévue 2025
		OAP Jean Videau	60		En attente révision PLU
2022	Clairsienne	OAP La Gare	10		
		Av. Edmond Foucré	6	12	Agrément 6 LLS prévu 2024 Permis délivré en mai 2024 Livraison prévue pour 2025-2026
		OAP Peyregraves et Soupetard	56		70 logements dont 80 % LLS Agrément prévu 2025 ou 2026 Livraison prévue 2026-2028
		OAP Bryons	32		Agrément prévu 2025 Livraison prévue 2026-2028
2020	Erilia	42/44 Chemin de Nice	-18		Opération annulée. 18 LLS agréés en 2020 intégrés au bilan 2020-2022. Penser à anticiper l'annulation à venir certainement dans le bilan triennal 2023-2025
Total 2023-2025 (sans E. Foucré et Peyregraves)			90	55	
Total 2023-2025 (avec E. Foucré et Peyregraves)			146	67	
Total général			de 145 à 213		

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.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, la programmation devra respecter un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

Date de financement prévisionnel 2026-2028 (pour information)

Année prog°	Bailleur social	Adresse de l'opération	Total LLS ordinaires	BRS	Observations
		Passage Saint-Aignan	20		Période triennale 2026-2028
		Rue Comet terrain communal Boulesteix (ancienne perception)	17		Période triennale 2026-2028
		OAP La gare		16	En attente révision PLU Livraison prévue 2026-2028

B/ La programmation du parc privé

Il est rappelé que les logements conventionnés ANAH en social et très social sont éligibles au décompte de l'inventaire SRU. Le dispositif ANAH pourra utilement être utilisé pour les logements vacants ou dégradés identifiés dans le cadre de la mise en oeuvre des actions du présent contrat.

VOLET 4 : Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires, dont la première aura lieu un an après sa date de signature.

Un comité de suivi est constitué pour assurer le suivi et l'évaluation annuelle de ce contrat et permettre un travail partenarial tout au long de la mise en œuvre du contrat. Ce comité est composé de représentants de :

- l'État,
- la commune,
- la communauté de communes des Rives de la Laurence,
- le conseil départemental en tant que délégataire des aides à la pierre,
- les bailleurs présents sur le territoire et/ou la conférence départementale des habitations à loyer modéré de Gironde,
- l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),
- le cas échéant les associations à vocation d'hébergement et de réinsertion.
- tout autre organisme que le comité de suivi pourra estimer nécessaire d'inviter à titre d'expert.

L'État réunit ce comité de suivi une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'État de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Chaque signataire est chargé de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi. Les éléments constituant cet état d'avancement seront transmis à l'État au moins deux semaines avant la réunion du comité de suivi.

VOLET 5 : Effets, durée d'application, modalités de modification et

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de suivi 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).

Sans mettre en cause son économie générale, le présent contrat pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le présent contrat pourra être résilié à tout moment par le Préfet, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, si lors du comité de suivi annuel, il apparaît que l'effort de la commune est manifestement insuffisant, sans que ces insuffisances soient justifiées par des circonstances particulières.

Le

Le préfet de la Gironde

La maire de la ville de Saint-Loubès

Etienne Guyot

Emmanuelle Favre

Le président du conseil départemental

Le président de la communauté
des Rives de la Laurence

Jean-Luc Gleyze

Frédéric DUPIC

ANNEXE 1 : nature des dépenses déductibles susceptibles de venir en déduction de l'impôt sur le revenu et pièces justificatives à fournir

I – Dépenses visées au 1 ^{er} (I et II), 2 ^{ème} , 3 ^{ème} et 4 ^{ème} de l'article R 302-16 du CCH	
A - Les subventions foncières	Pièces à fournir
<p>1. Les subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou aux maîtres d'ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 de CCH.</p> <p>Rentrent dans cette catégorie les subventions accordées aux organismes HLM au titre de la surcharge foncière ou pour favoriser l'équilibre d'une opération de logements PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS et également les subventions accordées en complément de celles de l'ANAH aux propriétaires de logements qui acceptent de conventionner ceux-ci.</p> <p>2. Les subventions accordées aux aménageurs dans le cadre d'une ZAC, dans la mesure où des logements locatifs sociaux y seront réalisés et à la condition que la charge foncière supportée par ces logements ne soit pas supérieure à la charge foncière moyenne de l'ensemble de la ZAC. Le montant des subventions à déduire est calculé alors au prorata de la surface hors œuvre nette des logements locatifs sociaux créés.</p>	<p style="text-align: center;">Copie de la délibération relative à la surcharge foncière...</p> <p style="text-align: center;">Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
B - Travaux pour viabilisation, dépollution ou fouilles archéologiques, démolition et désamiantage des terrains ou des biens immobiliers	Pièces à fournir
<p>3. Le coût des travaux (inclus les frais d'études ou dépenses accessoires) engagés pour viabiliser, dépolluer ou pour des fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage des terrains, ou biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement à disposition de maîtres d'ouvrage par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la création de logements locatifs sociaux ou de terrains familiaux. (<i>Quand la commune reste propriétaire du bien sans le mettre à disposition d'un opérateur par bail emphytéotique, aucune dépense n'est éligible au titre des déductions</i>).</p> <p>Comme dans le cas précédent, si le programme comporte d'autres éléments que des logements locatifs sociaux, les dépenses sont calculées au prorata de la surface de plancher des logements locatifs sociaux créés.</p>	<p style="text-align: center;">Copie de la délibération relative au bail accompagnée le cas échéant d'un état des dépenses des travaux de viabilisation, de dépollution ou de fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage engagés par la commune...</p> <p style="text-align: center;">Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation...</p> <p style="text-align: center;">Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
C _ Les subventions versées par la commune à un organisme agréé pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative	Pièces à fournir
<p>4. Dans la limite de 5 000 euros (article R302-16-2 du CCH) par commune et par an, les subventions versées à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative en vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de louer, puis de sous-louer à des personnes (article L 301-1 du CCH) des logements non conventionnés (article L 302-5 du CCH) , ou des logements conventionnés (articles L 321-4 ou L 321-8 du CCH); - soit de loger les personnes précitées dans les logements 	<p style="text-align: center;">Copie de la délibération relative à la subvention versée à l'organisme agréé</p> <p style="text-align: center;">Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>

conventionnés et dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes (articles L 321-4 et L 321-8 du CCH).

Les conditions suivantes doivent être remplies :

5. les logements sont attribués par l'organisme à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus prioritaires (article L 441-1 du CCH);
6. les ressources du sous-locataire ou du locataire occupant ne peuvent excéder 60 % du montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département.

D – Moins-values

Pièces à fournir

1) Les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de cession, par le service des domaines.

Copie de la délibération relative à la moins-value

Copie de l'acte notarié

Copie de l'estimation des domaines

7. Les moins-values correspondant à la mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Le montant à prendre en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés (sur la durée du bail) du loyer pratiqué pour le bien donné à bail et ceux du loyer (de l'opération) estimé par le service des domaines. Cette moins-value est déduite en une seule fois.

Copie de la délibération relative au bail

Copie de l'acte notarié

Copie de l'estimation des domaines

Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation,

E – Création Aire permanente d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage

Pièces à fournir

8. Les moins-values de cession d'un terrain communal à l'EPCI pour la création d'une aire permanente ou d'un terrain familial ainsi que les éventuels travaux (dépollution, fouilles archéologiques...ect) réalisés sur ces terrains avant cession

Copie de la délibération relative à la cession de terrain communal pour la création de l'aire d'accueil des gens du voyage , ou copie de la délibération relative aux dépenses de travaux avant cession.

Copie de l'acte notarié pour la cession du terrain communal

Copie de l'estimation des domaines

NB : depuis 2017, la création et l'aménagement des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs des gens du voyage sont de la compétence exclusive de l'EPCI.

Plan de financement définitif des dépenses de travaux

Justificatif de paiement (extrait de compte)

Détail des dépenses par année... (rappelant que pour le prélèvement 2023seules les dépenses inscrites au compte administratif 2021 sont prises en compte)

ANNEXE N°2 : Présentation du dispositif d'enveloppe financière pour l'exercice du DPU en commune carencée

DGALN/DHUP/PH-2

avril 2023

FICHE PROCEDURE POUR L'ENVELOPPE D'ACCOMPAGNEMENT DES OPERATIONS SUR DPU EN COMMUNES CARENCEES.

Le Conseil d'Administration du FNAP du 15 décembre 2022, réuni pour la présentation du budget initial 2023, a reconduit la mesure d'accompagnement destinée à financer les surcoûts des opérations issues de préemptions en communes carencées **à hauteur de 10 M€ en 2023** afin d'appuyer les préfets dans la mise en œuvre du droit de préemption urbain repris dans les communes carencées.

Afin de simplifier la gestion de cette enveloppe, les fonds sont désormais issus de ressources non-fléchées. Cette nouvelle modalité de fonctionnement permet deux nouveautés, par rapport à 2022 :

- La subvention DPU en commune carencée vient désormais en **complément de la subvention délivrée par le territoire gestionnaire** au lieu de s'y substituer.
- La subvention DPU en commune carencée permet non seulement **le financement des PLAI** mais également **le financement des PLUS**.

L'enveloppe est conservée en réserve au niveau national en début d'année et sera déléguée au fur et à mesure au cours de l'année aux services instructeurs **pour financer des opérations qui nécessiteraient des niveaux de subvention significativement supérieurs aux subventions habituellement octroyées**.

Ce besoin de sur-financement devra être justifié par les surcoûts de l'opération **et non par une baisse de la part de fonds propres ou de prêt des bailleurs**. Le niveau de chaque subvention DPU devra être modulé en fonction des besoins de l'opération pour assurer l'équilibre financier de l'opération : une instruction aux plafonds ne doit pas être automatique.

Suivant cette logique de financement des **surcoûts**, chaque logement bénéficiant de l'enveloppe DPU en commune carencée sera financé **à la fois par les crédits de l'enveloppe DPU et par la dotation principale** des aides à la pierre des services gestionnaires. La part de la subvention par logement prélevée sur la **dotation principale** des services gestionnaires devra être **égale au montant moyen de subvention** prévalant sur le territoire concerné pour des opérations équivalentes.

Circuit de demande et pièces à fournir.

Pour les services de l'Etat, la demande d'AE doit être envoyée sur la boîte courriel PH2 (Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr), avec en copie vos interlocuteurs DREAL.

Conformément au principe de complémentarité de la subvention DPU évoqué ci-dessus, la demande de délégation de crédits devra correspondre à la différence entre le montant moyen de subvention retenu localement et la subvention totale de l'Etat prévue dans le plan de financement.

Dès l'accord de principe de la sous-direction PH par retour de courriel, si une opération nécessite compte tenu des délais réglementaires une décision d'agrément rapide, les AE doivent être prises sur l'enveloppe disponible. Un abondement provenant de l'enveloppe nationale de 10M€ sera effectué dans les meilleurs délais sur simple décision du Président du FNAP. Néanmoins, afin que les échanges entre la sous-direction PH et les services instructeurs ne viennent pas alourdir les plans de charges conséquents de fin d'année, il est demandé – autant que faire se peut – de remonter les opérations éligibles avant fin-novembre 2023.

DGALN/DHUP/PH-2

Pour les services gestionnaires délégataires, la demande d'AE doit être transmise également sur la boîte courriel du bureau PH2, par l'intermédiaire de la DDT(M) et avec la DREAL en copie. De même, il sera procédé à un abondement, régularisé par un avenant à la convention de gestion liée à la DAP.

A l'appui de la demande, il convient de joindre les pièces et éléments suivants :

- identification de l'opération (numéro d'agrément¹, adresse, bailleur, nombre de logements projetés PLUS/PLAI/PLS) ;
- **compte d'exploitation prévisionnel de l'opération ;**
- plan de financement de l'opération ;
- planning prévisionnel (date de la DIA, choix du bailleur, date prévisionnelle de l'agrément...) ;
- rappel du montant moyen de subvention retenu localement pour les opérations en PLAI et PLUS afin de mesurer l'écart avec le montant de subvention sollicité pour l'opération présentant un surcoût.

Instruction : L'instruction de la demande de subvention passera par le SIAP.

Fonds de concours : cette subvention est à imputer sur le fonds de concours **FNAP offre nouvelle – 00479**

Crédits études :

Des crédits peuvent également être mis à disposition afin de mener des études de faisabilité et/ou d'opportunité d'engagement dans les délais restreints qu'impose la reprise du DPU (enveloppe nationale de 150 000 €).

Le circuit de demande et les modalités de mise à disposition des AE sont identiques à celles indiquées pour la subvention principale, une décision de redéploiement signée du président du FNAP sur sollicitation des services via leur DREAL.

Instruction : L'instruction de la demande de subvention passera par le SIAP.

Fonds de concours : cette subvention est à imputer sur le fonds de concours **FNAP offre nouvelle – 00479**.