



Affaire 02-120723

Conclusion du contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 – autorisation de signature

NOTA. / Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 05 juillet 2023 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **25**

Absents : 03

Procurations : 01

Total des votes : 26

Secrétaire de séance : NALEM Emilie

LE MAIRE,  
Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION  
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES

-----  
EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU DOUZE  
JUILLET 2023

L'an deux mille vingt-trois le **DOUZE JUILLET** à **DIX SEPT HEURE** le Conseil Municipal de La Plaine des Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

**PRÉSENTS** : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1<sup>ère</sup> adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2<sup>ème</sup> adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3<sup>ème</sup> adjointe – Joan DORO 4<sup>ème</sup> adjoint – Gina DALLEAU 5<sup>ème</sup> adjointe – Jean Claude DAMOUR 6<sup>ème</sup> adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7<sup>ème</sup> adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Sandra GRONDIN conseillère municipale – Micheline CLAIN conseillère municipale – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Alain RIVIERE conseiller municipal – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Frédéric AZOR conseiller municipal – Emilie NALEM conseillère municipale – Sophie ARZAL conseillère municipale – Yannick BOYER conseiller municipal – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

**ABSENT(S)** : Mickaël PAYET conseiller municipal - Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal

**PROCURATION(S)** : Érick BOYER conseiller municipal à CHEVALIER Joseph Luçay



## **Affaire 02-120723**

### **Conclusion du contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 – autorisation de signature**

Le Maire rappelle que la commune est soumise aux obligations de la loi SRU depuis 2014. Avec 15,37% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage 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 La Plaine des Palmistes 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 La Plaine des Palmistes 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 contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

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

Le projet de contrat est disposé en annexe du présent rapport. En cas de difficulté d'ouverture de la pièce-jointe, il est consultable auprès du centre communal d'action sociale, qui a travaillé en lien avec la commune et la communauté d'agglomération CIREST à l'élaboration du document.

Pour mémoire, il est rappelé le niveau des objectifs de production de logements sociaux pour les périodes triennales écoulées et le bilan de ces réalisations depuis 2014 :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		58		Non concernée		Exemptée	
Réalisés		135		Par la réalisation			
Taux d'atteinte		232,76%		Du BT *		0%	
% de PLAI	% de PLS	0%	0%				
taux de carence							

Dans le cadre du contrat de mixité sociale, les objectifs de production définis de façon partenariale avec l'Etat, la communauté d'agglomération CIREST et les bailleurs sociaux sont les suivants :

La Plaine des Palmistes						
PROG 2023	Les Brandes verts	55	LLTS	SOEGIS	MOD	LP
	Les Zoizos verts	18	LLTS	SOEGIS	MOD	LP
	Faham	29	LLTS	SEMADER	MOD	LC
	<b>Total</b>	<b>102</b>				

A titre d'information complémentaire, les opérations « Les Brandes Verts » (SOEGIS) et « Faham » feront l'objet d'un dépôt de permis de construire dans le courant de ce mois de juillet 2023. Le permis de construire pour l'opération « Les Zoizos Verts » a déjà été attribué.

Dès lors que l'objectif de rattrapage est fixé à 31 logements pour la période triennale, la réalisation des différentes opérations permettra un taux d'atteinte prévisionnel de 390,32 %. La conclusion du contrat permet enfin à la commune d'être exonérée du versement de la contribution fixée à l'article 55 de la loi SRU.

En date du 15 juin 2023, le conseil communautaire de la CIREST a délibéré favorablement pour la signature du contrat de mixité sociale.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal, à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** les objectifs de production de logement social pour la période 2023-2025,
- **VALIDE** le projet de contrat de mixité sociale à conclure avec l'Etat et la communauté d'agglomération CIREST,
- **AUTORISE** le maire à signer le contrat de mixité sociale,
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

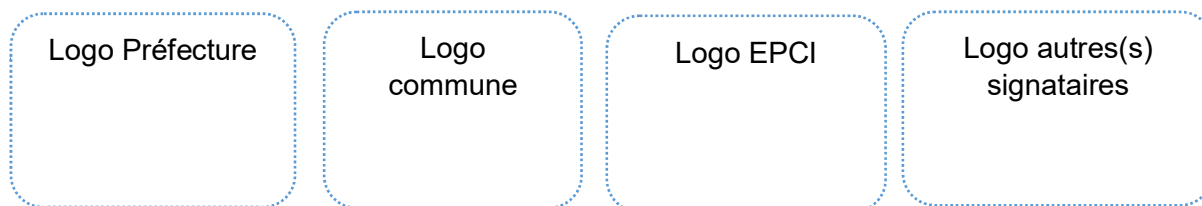
Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents

Pour copie conforme,  
Le Maire,  
  
Johnny PAVET





# Trame-type de contrat de mixité sociale



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

**Nom de la commune**

Entre

**La commune de **Nom de la commune****, représentée par **Nom et qualité**, vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

*En de contrat de mixité sociale intégrant plusieurs communes, indiquer toutes les communes concernées*

**L'EPCI dont la commune est membre** représentée par **Nom et qualité**, vu la délibération du **instance délibérative de l'EPCI** du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par **Nom et qualité**,

**+ Autres signataires**

**Préambule :**  
**Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**  
*1 recto maximum*

La commune de **Nom de la commune** est soumise aux obligations SRU depuis **année**. Avec xx% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de **20 ou 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 **Nom de la commune** 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 **Nom de la commune** 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.

*Indication des modalités d'élaboration du document : comité de pilotage, partenaires associés et modalités de concertation.*

*En cas de contrat de mixité sociale mutualisant, mention du recueil de l'avis de la commission nationale SRU.*

*En cas de contrat de mixité sociale regroupant plusieurs communes de l'EPCI, indiquer cette modalité, en précisant que la situation de chaque commune sera examinée spécifiquement.*

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

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

*Il s'agit de présenter la commune dans une optique « portrait de territoire », permettant d'en cerner les principaux traits et son fonctionnement global au sein du territoire.*

*On y retrouvera donc ses caractéristiques urbaines (ville-centre, péri-urbaine, à dominante rurale, littorale, etc.), mais aussi son positionnement au sein du territoire et notamment de son EPCI : fonctionnalité par rapport à l'emploi, dynamique démographique, rôle de polarité...*

*Quelques indicateurs peuvent être mobilisés pour donner à voir le niveau d'attractivité de la commune et son niveau de tension sur les marchés du logement : croissance démographique, indice de concentration de l'emploi, vacances de longue durée, etc.*

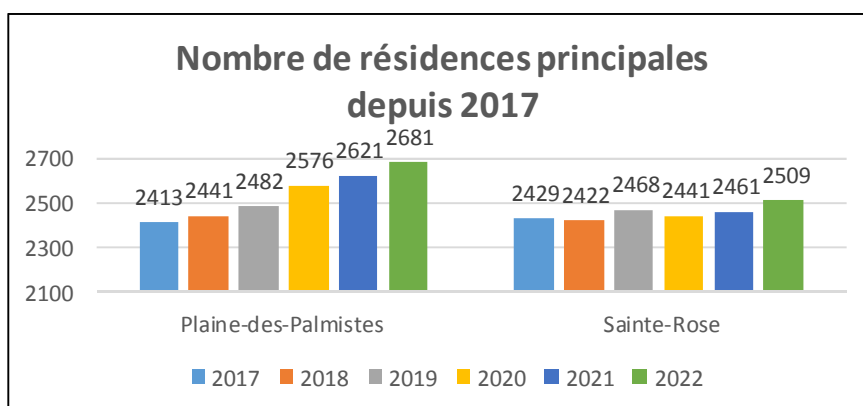
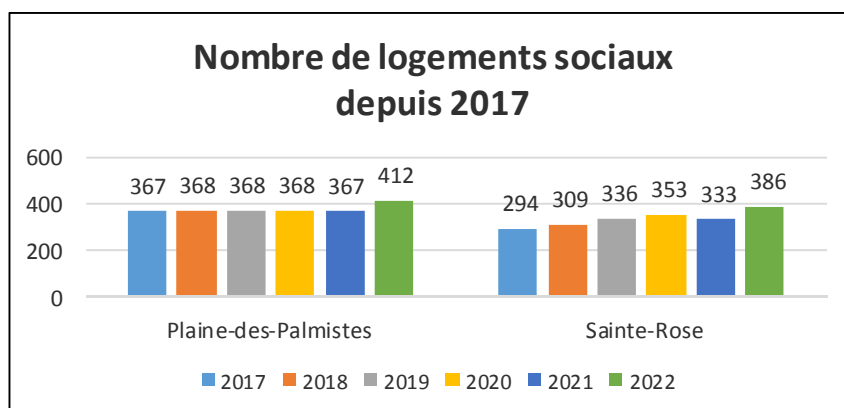
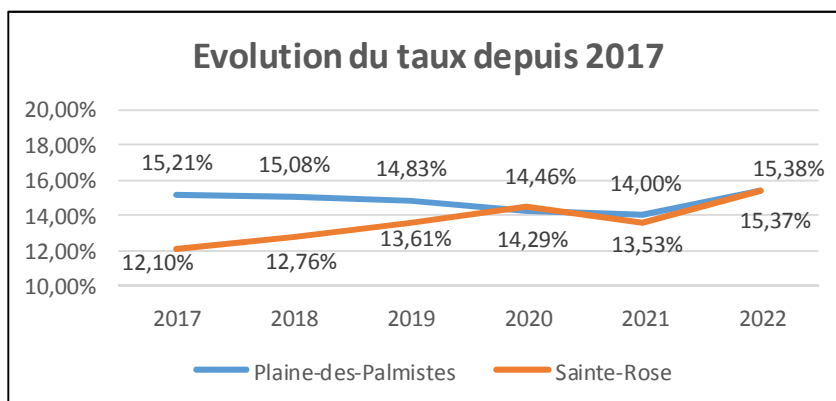
*Une mention des documents de planification et de programmation en vigueur sur la commune sera à intégrer, de même qu'une synthèse des principaux enjeux identifiés dans ces documents s'agissant de la situation de la commune.*

*Il conviendra de préciser le rôle de chaque collectivité dans les politiques locales de l'habitat : compétences de l'EPCI, gestion des aides à la pierre notamment.*

## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Evolution du taux de logement social

L'enjeu est de donner à voir et d'expliquer l'évolution du taux de logement social depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU. La présentation sous forme de courbe graphique est à privilégier pour faciliter la lisibilité. La réalisation d'un graphique présentant les courbes comparées de l'évolution du nombre de logements sociaux et de celles des résidences principales permettra une analyse fine des différentes tendances (corrélation, périodes de « décrochage », explication des variations, etc.).



Source mobilisable : inventaires annuels SRU

## 2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

L'enjeu est de disposer d'une vision synthétique des caractéristiques du parc social existant sur la commune, en se concentrant sur quelques traits saillants : ancienneté du parc, taille des logements, répartition entre le parc HLM / parc privé conventionné / accession sociale etc.

Il s'agit également de mesurer le niveau de tension sur le parc social, à travers le ratio de tension (nombre de demandeurs/nombre de demandes satisfaites), des taux de vacance et de rotation dans le parc social, ainsi que du délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale.

Enfin, il est important de mettre en lumière les caractéristiques principales de la demande locative sociale (et plus spécifiquement de la demande externe, c'est-à-dire hors mutations internes au sein du parc social) au travers de quelques données significatives sur le profil des demandeurs : part des personnes seules, part des ménages habitant sur la commune, part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI ou faisant partie du premier quartile de ressources, part des demandeurs reconnus DALO et comme publics prioritaires (art. L. 441-1 du CCH).

Sources mobilisables : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale, Syplo (pour les publics prioritaires).

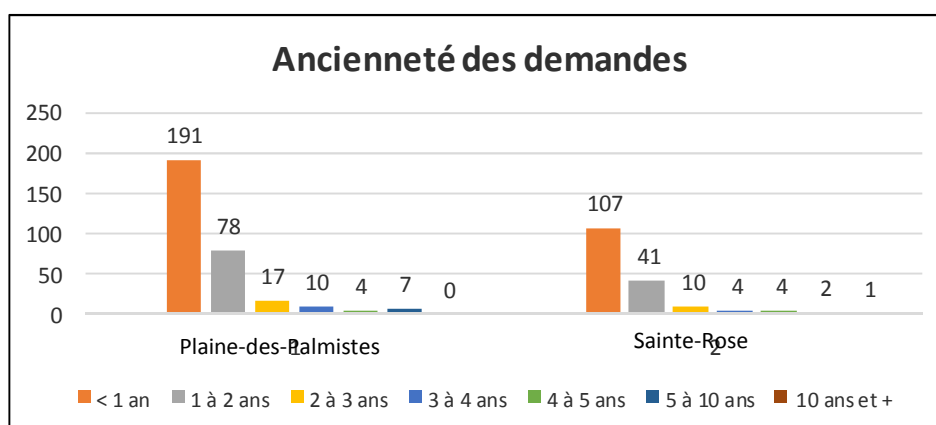
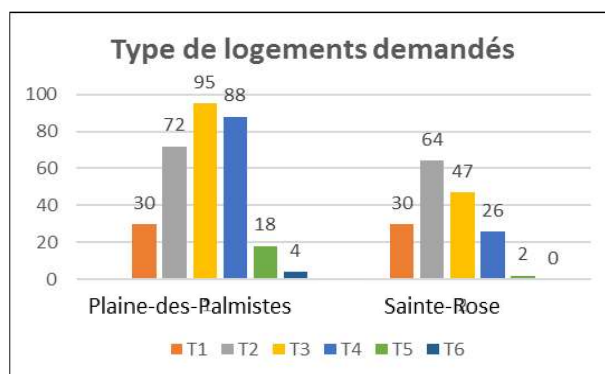
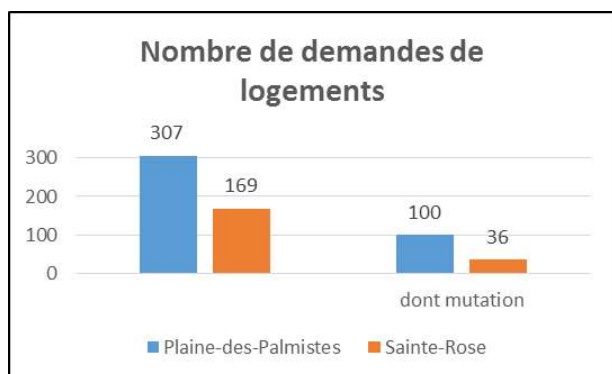
	RPLS au 01/01/2022						Total
	T1	T2	T3	T4	T5	T6	
<b>Plaine des Palmistes</b>	13	44	119	158	76	0	410
<b>Sainte Rose</b>	45	63	113	104	20	0	345

Dont

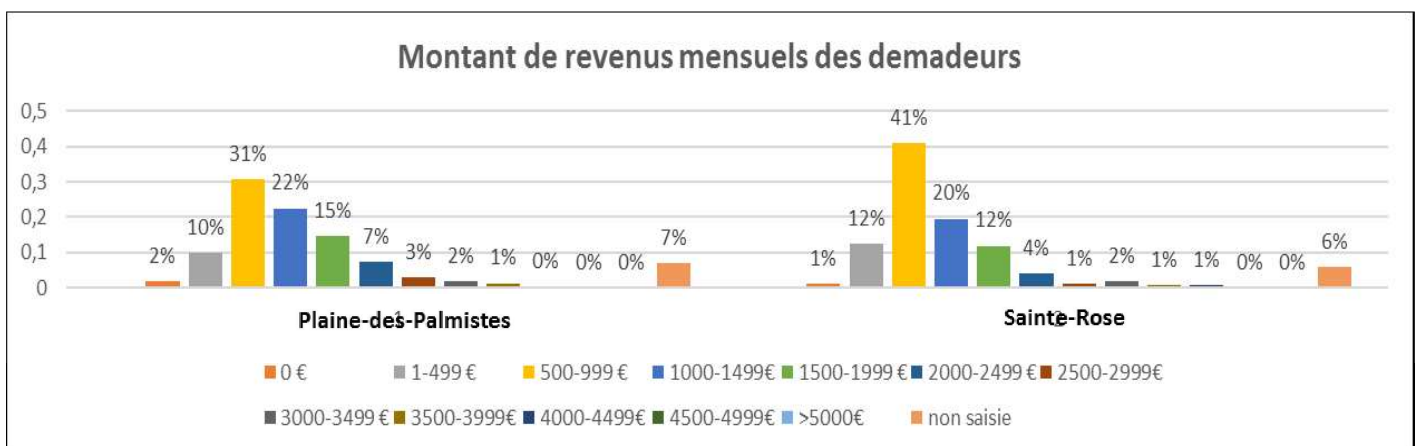
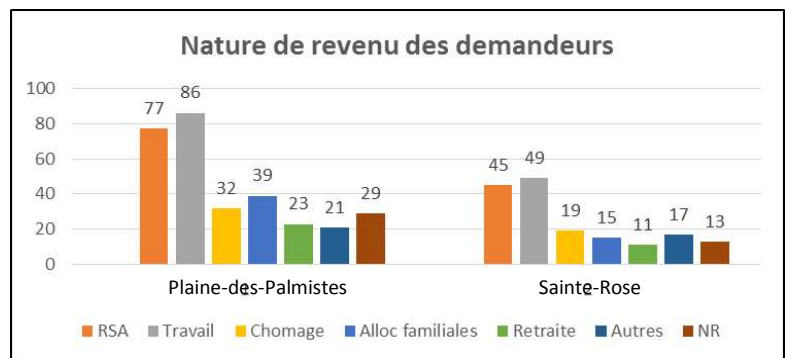
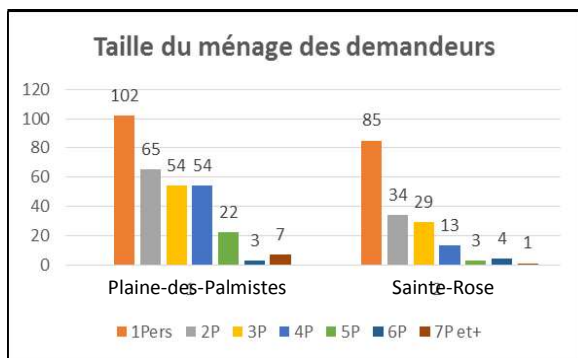
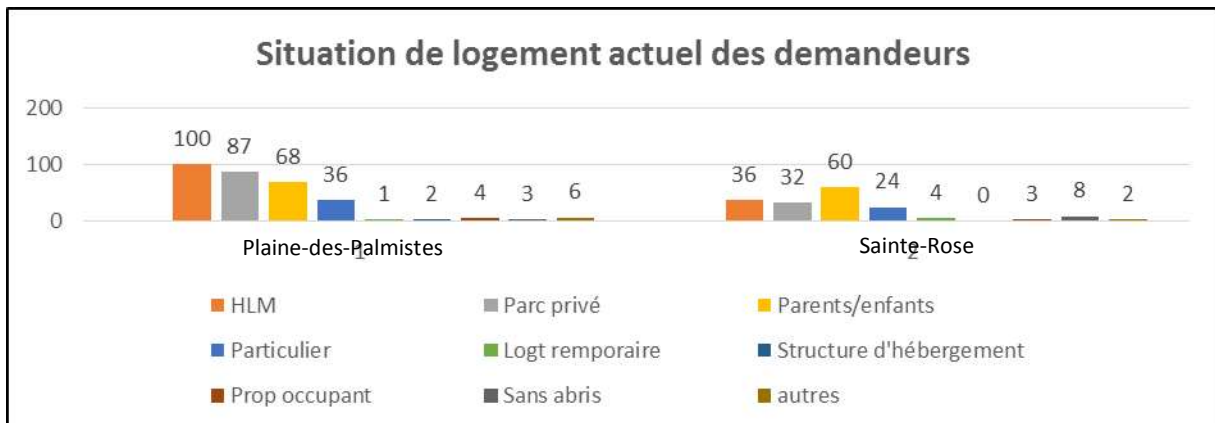
- Plaine des Palmistes : 2 ANAH
- Sainte-Rose : 1 ANAH + 20 maisons relais + 20 vente LLTS en 2019 qui restent dans l'inventaire pdt 5 ans

## DONNEES SUR LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

(Source GEOD au 31/12/22)

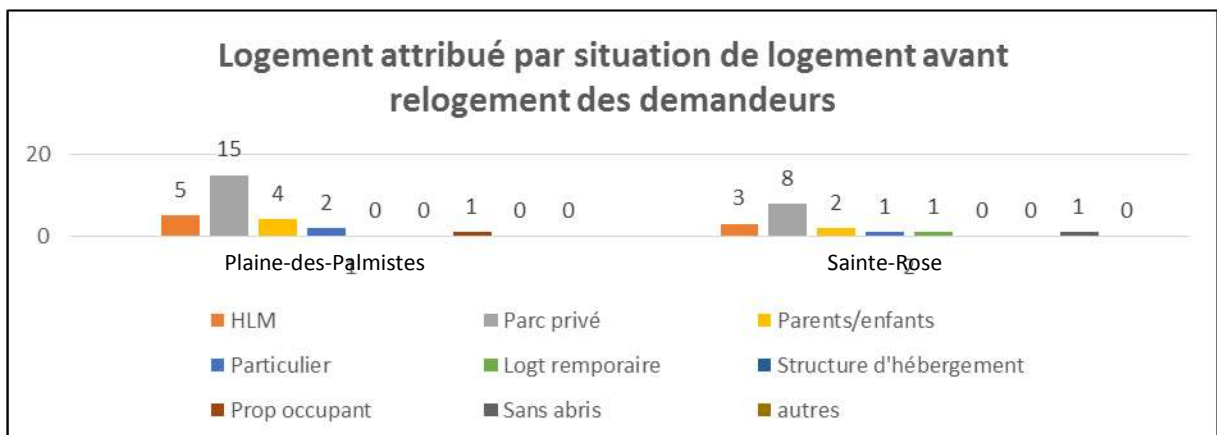
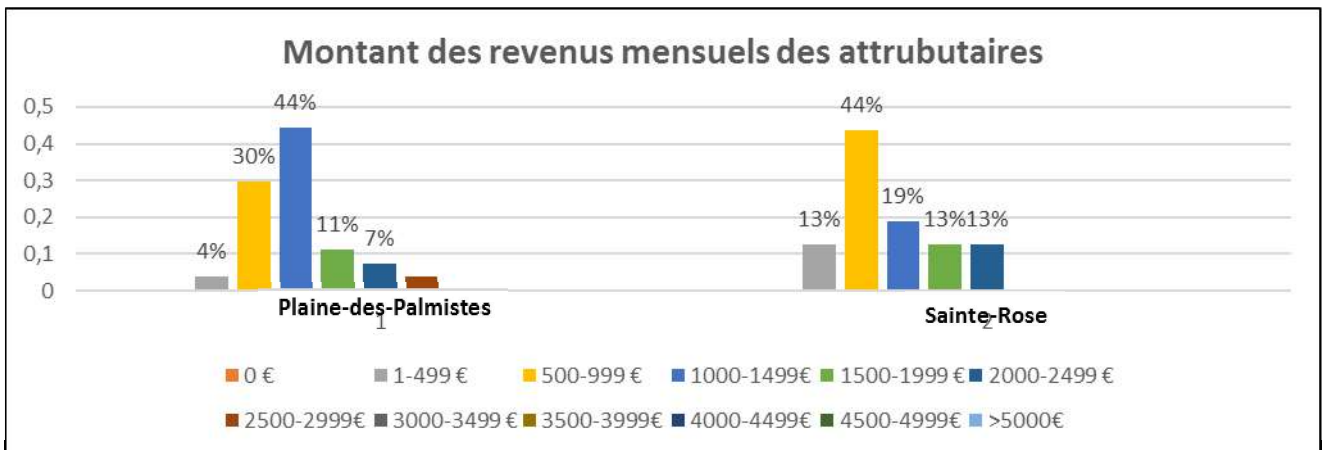
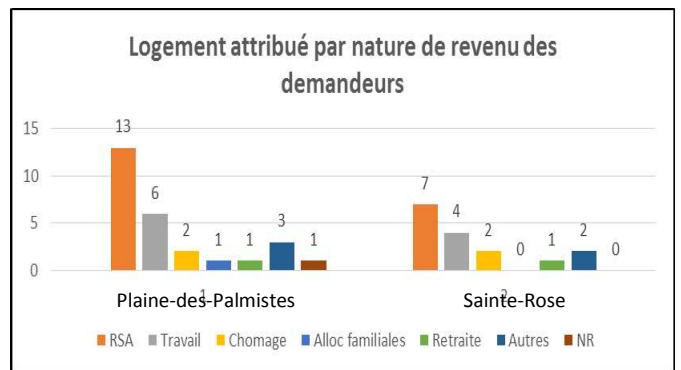
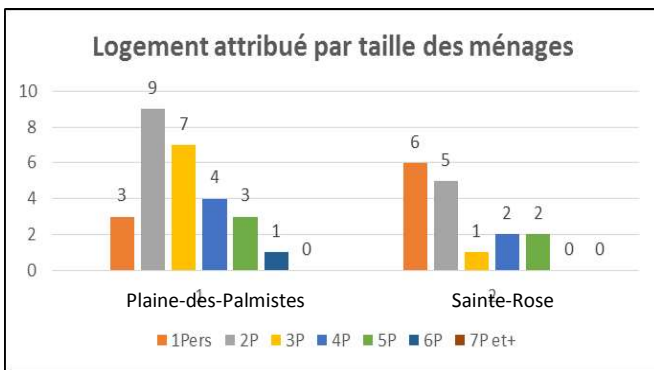
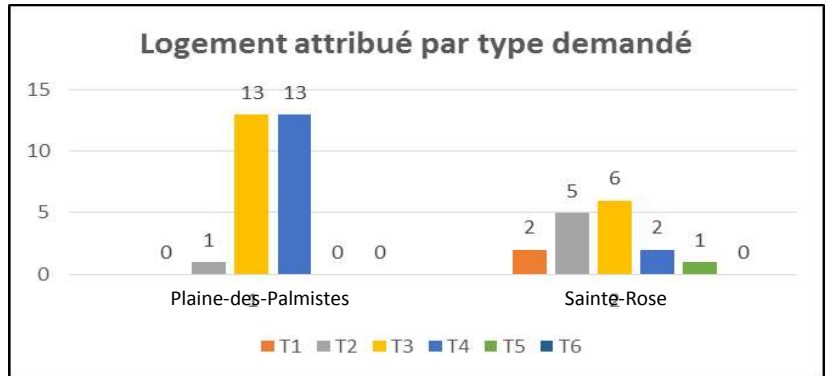
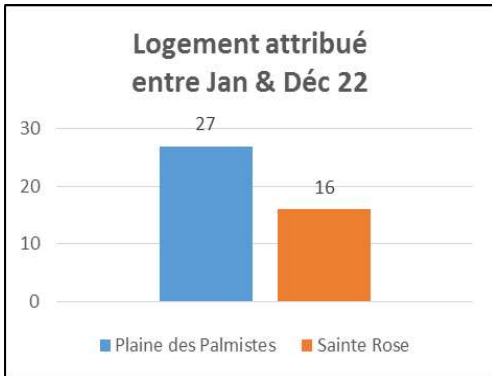


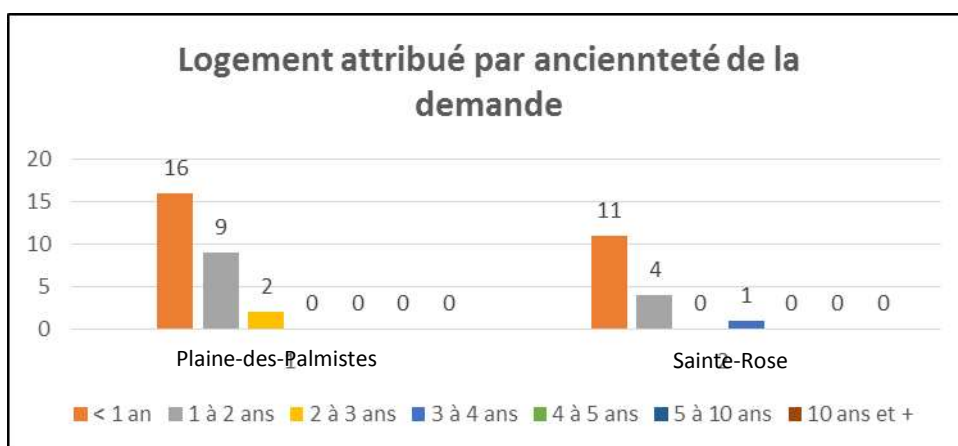




## DONNEES SUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

(Source GEOD au 31/12/22)





### 3) Dynamique de rattrapage SRU

L'enjeu est d'abord de rappeler les résultats atteints sur les dernières périodes triennales, au travers d'un tableau récapitulatif.

Au-delà des résultats des bilans triennaux, il s'agit également de s'interroger sur l'évolution du volume du déficit de logements sociaux. A cet égard, une courbe graphique d'évolution annuelle du nombre de logements manquants peut permettre de caractériser la trajectoire de rattrapage.

Source mobilisable : inventaires annuels SRU (à compter de 2014 suite à la loi du 13 janvier 2013 ayant rehaussé le taux à 25% pour de nombreuses communes)

Enfin, afin de saisir l'efficacité des outils mis en place pour orienter une part de l'offre nouvelle en direction du logement social, il est primordial de faire apparaître :

- la part que les logements sociaux mis en service représentent dans l'augmentation des résidences principales
- la part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés

Sources mobilisables : inventaires annuels SRU / Galion-Sisal / SITADEL

Ces deux indicateurs pourront être calculés sur un pas de temps long, avec un focus possible sur les 3 dernières années. Il est intéressant, à titre informatif, de projeter les tendances actuelles de l'augmentation des résidences principales et de la part du logement social dans celles-ci pour simuler le taux de logements social à moyen et long terme.

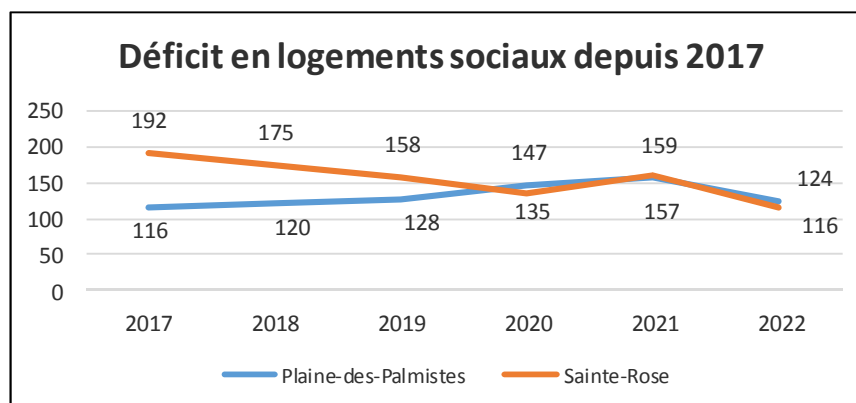
#### Commune de La PLAINE-DES-PALMISTES

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019	2020-2022
Objectifs		58		Exemptée	Exemptée
Réalisés		135			
Taux d'atteinte		232,76%		0%	0%
% de PLAI	% de PLS	0%	0%		
taux de carence					

Publicité faite le 20/07/2023  
Accusé de réception Préfecture en dernière page

## Commune de SAINTE-ROSE

Bilans triennaux SRU		<b>2014-2016</b>		<b>2017-2019</b>	<b>2020-2022</b>
Objectifs		<b>72</b>		Exemptée	Exemptée
Réalisés		80			
Taux d'atteinte		111,11%			
% de PLAI	% de PLS	100%	0%		
taux de carence					



Le rattrapage SRU pour la prochaine période triennale représente 33% du déficit en logement :

- La Plaine des Palmistes :  $124 \times 33\% = 41$  logements
- Sainte-Rose :  $116 \times 33\% = 38$  logements

### Programmation Pluri-Annuelle de Novembre 2022

<b>PROG 2023</b>	<b>La Plaine des Palmistes</b>					
	Les Brandes verts	55	LLTS	SODEGIS	MOD	LP
	Les Zoizos verts	18	LLTS	SODEGIS	MOD	LP
	Faham	28	LLS	SEMADER	MOD	LC
	<b>Total</b>	<b>101</b>				
<b>PRE-PROG</b>	<b>Sainte Rose</b>					
	ZAC CV Secteur nord	10	LLTS	SEDRE		
	Secteur Nord	14	LLTS	SEDRE		
	Sous total	24				
<b>PEC</b>	Secteur Sud	30	LLTS			
	Secteur Sud	33	LLTS			
	Bois Blanc	15	LLTS			
	Sous total	78				
	<b>Total Sainte Rose</b>	<b>102</b>				

MOD : Maîtrise d'Ouvrage Directe

LP : liste principale

LC : Liste complémentaire



L'opération de 19 LLTS individuel en MOD – Les Jardins de Lamartine – de la SHLMR à la Plaine des Palmistes financée en 2019 non encore livrée sera à inclure dans le RPLS

### Prévision de rattrapage pour la période 2023-2025

<b><u>La Plaine des Palmistes</u></b>	
	Taux de rattrapage SRU 33 %
Objectifs triennaux 2023-2025	<b>41</b>
Opérations 2019 non encore inventoriées	19
Opérations en Prog 2023	101
Total logts	120
Taux d'atteinte prévisionnel	292,68%

*L'opération Les Jardins de Lamartine -19 LLTS de la SHLMR non encore incluse dans le RPLS*

<b><u>Sainte Rose</u></b>	
	Taux de rattrapage SRU 33%
Objectifs triennaux 2023-2025	<b>38</b>
Opérations en Prog 2023	0
Opérations en Pré-Prog	24
Opérations en PEC	78
Total logts	102
Taux d'atteinte prévisionnel	268,42%

#### 4) Les modes de production du logement social

*Après l'approche quantitative et qualitative de la production de logement social, il s'agit d'avoir une attention particulière aux filières de production du logement locatif social et notamment à la répartition entre la part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA et celle sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.*

*Par ailleurs, au vu des enjeux d'intervention accrue au sein de l'enveloppe urbaine existante, il est pertinent de mesurer la part des logements locatifs sociaux réalisés en acquisition-amélioration. Cela permettra d'identifier les marges de développement de cette modalité de production du logement social, ainsi que les conditions pour le faciliter.*

Source mobilisable : Galion-Sisal

#### Livraison VEFA 2014-2022

Commune	Produit	Vefa	Somme - Logt
LA PLAINE DES PALMISTES	LLS	Non	45
	LLTS	Non	35
		Oui	30
	PLS	Oui	20

SAINTE - ROSE	LLS	Non	42
	LLTS	Non	69
		Oui	77
Total Résultat			318

**Dossier financé VEFA 2014-  
- 2022**

Commune dossier		Produit	Vefa	Somme - logt
LA PLAINE DES PALMISTES		LLS	Non	45
		LLTS	Non	19
SAINTE - ROSE		LLTS	Non	27
			Oui	77
Total Résultat				168

## 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

*Il s'agit dans ce deuxième volet de rendre compte de l'analyse conjointe menée par les signataires, avec le concours de l'ensemble des partenaires associés, sur les outils mobilisés et mobilisables pour favoriser le développement du logement social et de la mixité sociale plus généralement.*

*Les 4 champs d'intervention pour lesquels des engagements sont attendus doivent être évoqués, à savoir :*

- *L'action foncière, interrogeant les éléments de stratégie comme de maîtrise foncière plus opérationnelle.*
- *L'urbanisme et l'aménagement, qui font appel aux règles définies dans les documents d'urbanisme, mais aussi aux outils plus opérationnels de l'aménagement.*
- *La programmation et le financement du logement social, qui impliquent la stratégie de diversification de l'offre sociale, les modalités d'intervention des différents acteurs et le soutien financier aux projets de logements sociaux.*
- *L'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires, nécessitant une attention à la politique de peuplement et à la gestion des différents contingents.*

*Pour conduire ces analyses, il sera utile de s'appuyer sur les grilles de questionnement thématiques en annexe du guide DHUP « Le contrat de mixité sociale : objectifs, engagements et actions pour le développement du logement social sur les territoires SRU ».*

*Lorsque la commune est couverte par un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire, il sera important d'évaluer l'impact des actions mises en œuvre dans ce cadre dans l'atteinte des objectifs de rattrapage.*

*La synthèse de ces échanges devra être retranscrite dans le contrat de mixité sociale, en mettant en lumière, pour chaque thématique, les principales difficultés identifiées, l'évaluation des outils et moyens déjà mobilisés, ainsi que les leviers d'action et les points de vigilance qui viendront nourrir les engagements retenus dans le cadre du contrat de mixité sociale.*

### **1) Action foncière**

Difficultés observées et défis à relever - *Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de la disponibilité foncières d'emprises capables d'accueillir des projets de logements sociaux.*

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – *Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.*

### **2) Urbanisme et aménagement**

Difficultés observées et défis à relever - *Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'intégration dans le développement urbain d'une part significative de logement social et de maîtrise de l'aménagement en ce sens.*

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – *Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.*

### **3) Programmation et financement du logement social**

Difficultés observées et défis à relever - *Principales difficultés observées sur la commune s'agissant des capacités de programmation d'opérations de logement social et d'atteinte de leur équilibre financier.*

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – *Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.*

### **4) Attribution aux publics prioritaires**

Difficultés observées et défis à relever - *Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'accès des publics prioritaires au parc locatif social.*

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – *Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.*

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### **Article 1<sup>er</sup> - 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 décliner pour chacune des 4 thématiques (action foncière, urbanisme, programmation et financement, attributions aux publics prioritaires). Pour chaque engagement et action, il conviendra de faire mention :*

- *du ou des signataire(s) concerné(s)*
- *des résultats attendus*
- *des éléments sur leur déploiement opérationnel (méthode et calendrier)*

*Exemples (non exhaustifs) en lien avec les grilles de questionnement thématiques en annexe du guide DHUP « Le contrat de mixité sociale : objectifs, engagements et actions pour le développement du logement social sur les territoires SRU » : lancement d'une étude de gisements fonciers, mise en place d'un partenariat renforcé avec l'EPF sur la veille et l'action foncière, lancement d'une étude du potentiel de surélévation des logements sociaux existants, mise en place d'un plan d'action foncière avec un budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social, mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables, amélioration du traitement des DIA et développement du recours au droit de préemption urbain, instauration de secteurs de mixité sociale dans le PLU, optimisation des droits à construire pour les projets de logements sociaux, mobilisation de subventions communales et intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux, pour ciblage des aides financières mobilisées pour faciliter l'émergence de projets complexes (acquisition-amélioration, reconfiguration du tissu urbain, etc.), etc.*

*Ces actions seront également à mettre en lien avec le PLH lorsqu'il existe, soient qu'elles le précisent, le complètent ou s'inscrivent dans des actions déjà programmées voire engagées.*

*Il sera possible d'y ajouter d'éventuels points de vigilance sur des actions à mettre en œuvre à moyen terme.*

#### **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 **Nom de la commune** correspond à xx % du nombre de logements sociaux manquants, soit xx logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

#### **Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025**



Au vu de [préciser l'ensemble des éléments expliquant le choix final du niveau de rattrapage retenu dans le contrat de mixité sociale (maintien du niveau fixé par la loi, utilisation des possibilités d'abaissement ou de mutualisation et le cas échéant niveau de modulation retenu)].

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

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

En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, en rappelant le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) et intégrer ce tableau :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus

En cas de mutualisation, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au X de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, et intégrer ce tableau précisant la situation de chaque commune signataire :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant mutualisation	Objectifs 2023-2025 avant mutualisation	Taux de rattrapage après mutualisation	Objectifs 2023-2025 après mutualisation
Total					

Pour Paris, Lyon et Marseille: ajouter un tableau spécifique de répartition des objectifs par arrondissement, montrant l'orientation de la programmation vers les arrondissements disposant de moins de 15% de logements sociaux.

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins xx logements PLAI et un maximum de xx logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

### **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 :

Intégrer un tableau indiquant (a minima):

1. Nom de l'opération (ou du site en fonction de l'état d'avancement)

2. Adresse
3. Référence cadastrale
4. Maître d'ouvrage de l'opération
5. Nombre de logements projetés
6. Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)
7. Typologies des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS, etc)
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 (modification du zonage du PLU, maîtrise foncière, étude de faisabilité, dépôt du permis de construire, dépôt de la demande d'agrément). Il sera important d'indiquer s'il s'agit d'un projet d'initiative publique ou privée.

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.

#### **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

##### Gouvernance et pilotage stratégique

*Préciser la composition du comité de pilotage, la périodicité de ses réunions, leurs attendus ainsi que le signataire en charge de l'animation.*

*Sur les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale, préciser le signataire en charge de l'élaboration de ces bilans, avec une attention particulière sur l'implication de la commune et de l'EPCI.*

##### Animation et suivi opérationnels

*Identifier la composition du « groupe opérationnel », dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3. En préciser le fonctionnement ainsi que le signataire en charge de son animation, avec une attention particulière sur l'implication de la commune et de l'EPCI.*

##### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **date**.

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).

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

Le **date**

**COMMUNE**

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

**EPCI**

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

**EPT**

*(sur Métropole du Grand Paris)*  
Prénom Nom  
Qualité  
Signature

*ETAT*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

**COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE REUNION EST**  
Bras-Panon – Plaine des Palmistes – Saint-André  
Saint-Benoît – Sainte-Rose - Salazie

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**AFFAIRE 2023\_C\_104**

**CONTRATS DE MIXITE SOCIALE (CMS) POUR LES COMMUNES DE LA PLAINE DES PALMISTES ET DE SAINTE-ROSE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE QUINZE JUIN**, le Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale Réunion Est, dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil Communautaire, la séance a été ouverte sous la présidence de **Monsieur Patrice SELLY**.

Le Président certifie que la convocation initiale du Conseil Communautaire avait été faite, le **09/06/2023**.

Le nombre des membres en exercice est **48**.

Nombre de membres :

<b>Présents</b>	<b>Représentés</b>	<b>Absents</b>	<b>Total des votes</b>
<b>36</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>43</b>

**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Joé BEDIER, Monsieur Johnny PAYET, Monsieur Stéphane FOUASSIN, Monsieur Ridwane ISSA, Madame Isabelle PERMACAONDIN, Madame Monique MARIMOUTOU-TACOUN, Monsieur Patrice BOULEVART, Madame Elodie PRAUD, Madame Sidoleine PAPAYA, Madame Sonia ALBUFFY, Madame Anne CANAGUY, Monsieur Laurent RAMASSAMY, Madame Primilla CEVAMY, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Alexa SOUPOU, Monsieur Jean Yannick RAMIN, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Catherine Anne PAYET, Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Gilles NAZE, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Marie Lise CHANE TO, Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA, Monsieur Jean Claude FENELON, Madame Michèle MARIAYE, Monsieur Augustin CAZAL, Monsieur Bruno ROBERT, Madame Sylvie PAYET, Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Valentine SERRANO, Monsieur Axel BOUCHER, Monsieur Ludovic ALAMELOU, Madame Cindy SOUCANE

**ETAIENT ABSENTS :**

Madame Sabrina DIJOUX, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN, Madame Sabrina RAMIN, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Daniel GONTHIER

**ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :**

Monsieur Jeannick ATCHAPA donne procuration à Madame Anne CANAGUY, Monsieur Georges PARVEDY donne procuration à Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Monsieur Jean-Marc PEQUIN donne procuration à Madame Elodie PRAUD, Monsieur Moussa SAÏD donne procuration à Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Odile DAMOUR donne procuration à Madame Monique MARIMOUTOU-TACOUN, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON donne procuration à Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Lorraine MERGY donne procuration à Monsieur Ludovic ALAMELOU

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Madame Primilla CEVAMY qui accepte, a été désignée pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Que la condition de quorum a été atteinte.



## **AFFAIRE - 2023\_C\_104**

### **CONTRATS DE MIXITE SOCIALE (CMS) POUR LES COMMUNES DE LA PLAINE DES PALMISTES ET DE SAINTE-ROSE**

---

#### **I – CONTEXTE**

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, imposant à certaines communes l'atteinte d'un taux de 20 ou 25% de logements sociaux, constitue le socle de la politique en faveur de la mixité sociale depuis plus de 20 ans.

Ce dispositif participe significativement au rééquilibrage et à la diversification de l'offre de logements sur le territoire national. Néanmoins, l'échéance de 2025 posée par la loi était susceptible de rendre inopérant le dispositif à brève échéance, au vu du nombre de communes au niveau national et local n'ayant pas atteint leurs objectifs.

En réponse à cette situation, la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS, apporte les ajustements nécessaires pour pérenniser un dispositif plus soutenable, offrir un cadre plus souple, adapté aux réalités des territoires, et consolider les conséquences de la carence en production de logement social pour les communes.

#### **II- PRÉSENTATION**

##### **•Loi 3 DS : la mise en œuvre du contrat de mixité sociale**

Cette loi introduit le contrat de mixité sociale (CMS) comme un outil majeur du dispositif de l'article 55 de la loi SRU.

Le contrat de mixité sociale est un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage en logements locatifs sociaux (article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation), selon une feuille de route à visée opérationnelle pour réussir la période triennale 2023-2025.

Cette feuille de route permet de préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une commune déficitaire.

Toute commune déficitaire en logements sociaux peut demander au préfet de conclure un contrat de mixité sociale. C'est l'outil privilégié de dialogue entre les acteurs locaux pour optimiser les outils mobilisables pour la production de logements sociaux. Les communes carencées se le voient systématiquement proposer.

#### **II- PRÉSENTATION**

C'est dans ce cadre que l'État a sollicité les communes de la Plaine des Palmistes, de Sainte-Rose et la CIREST, pour la conclusion de contrats de mixité sociale.

Les communes de la Plaine des Palmistes et de Sainte-Rose ont répondu favorablement à l'État et à la CIREST pour travailler sur ces documents (comme indiqué dans la délibération n°2023-C-060 du conseil communautaire du 25 avril 2023, sur la proposition d'exemption de production de logements sociaux).

Ces CMS doivent s'établir dans un cadre partenarial associant la commune, l'EPCI et l'État. Les acteurs tels que les bailleurs sociaux, l'EPFR, les aménageurs, pourront apporter leur contribution à cette démarche concertée.

La CIREST a accompagné les communes de la Plaine des Palmistes et de Sainte-Rose dans un travail de concertation et de co-construction, lors d'un atelier qui s'est tenu le 2 juin 2023, avec l'ensemble des acteurs cités ci-avant.

Un cadre de travail a été proposé sur la base du modèle de contrat remis par l'État.

Ce contrat fait état de plusieurs volets:

- 1<sup>er</sup> volet : Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025, comprenant :
  - l'action foncière
  - l'urbanisme et l'aménagement
  - la programmation et le financement du logement social
  - l'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires

**A l'issue de l'atelier, l'ensemble des communes et des partenaires ont émis un avis favorable sur le travail et les éléments proposés, sur le contrat à finaliser et au passage à la contractualisation. Ils ont apporté des éléments notamment sur la stratégie foncière à adopter, la programmation de production, différente pour chaque commune, à suivre avec les bailleurs sociaux. Ils ont également remonté des points d'alerte à prendre en compte notamment sur la qualité de la construction, le coût des matériaux ainsi que les difficultés des entreprises à se rendre sur ces communes et répondre aux projets de construction.**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles....

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation ;

**VU** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU ;

**VU** la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté ;

**VU** la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

**VU** la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS ;

**VU** les articles L.302-8 et L.302-8-1 du CCH ;

**VU** la délibération n°2023-C-060 du conseil communautaire du 25 avril 2023 concernant la proposition d'exemption.

**Considérant que**, les courriers du Préfet en date du 29 août et 28 décembre 2022 concernant le contrat de mixité sociale.

**Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 43 « Pour »,**

- **D'APPROUVER** les termes du présent rapport ;
- **DE VALIDER** les projets de contrat de mixité sociale pour la commune de La Plaine des Palmistes et de Sainte-Rose joints en annexe ;
- **D'AUTORISER** le Président à solliciter les deux communes afin qu'elles délibèrent sur leurs contrats de mixité sociale ;
- **D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint Benoît,

Signé électroniquement par : Primilla CEVAMY  
Le ou la secrétaire de séance  
Date de signature : 26/06/2023  
Qualité : Conseillère Communautaire



**Pour extrait conforme ,**  
Signé électroniquement par : Patrice Selly  
Date de signature : 27/06/2023  
Qualité : Président de la CIREST



Le Président  
**Patrice SELLY**



## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :**

Affaire 02-120723 Conclusion du contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 - autorisation de signature

---

**Date de transmission de l'acte :** 18/07/2023

**Date de réception de l'accusé de réception :** 18/07/2023

---

**Numéro de l'acte :** DCM02-12072023 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 974-219740065-20230712-DCM02-12072023-DE

---

**Date de décision :** 12/07/2023

**Acte transmis par :** Gabrielle PITOU

---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 9. Autres domaines de competences  
9.1. Autres domaines de competences des communes