

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer, représentée par Philippe BARTHELEMY, maire de la commune, vu la délibération du conseil municipal du 10 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La communauté d'agglomération Sud-Saint-Baume (CASSB) dont la commune est membre représentée par Blandine MONIER, présidente, vu la délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'Établissement public foncier PACA, représenté par Claude BERTOLINO, Directrice générale,

L'État, représenté par Philippe MAHE, préfet du Var,



Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Saint-Cyr-sur-Mer est soumise aux obligations SRU depuis l'année 2000. Avec 8,85% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage est un enjeu important pour la commune.

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 déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés rencontrées pour créer des logements sociaux, que la commune de Saint-Cyr-sur-Mer 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-Cyr-sur-Mer d'atteindre les objectifs de rattrapage qui lui sont assignés pour la période triennale suivante.

Il se veut être 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 est également un lieu d'échanges organisés entre les différents partenaires (OPHLM, DDTM, EPFR...) tout au long de la période triennale 2023-2025.

C'est de manière volontaire que la commune entre dans la démarche du contrat de mixité sociale. Son objectif est de retrouver la pleine maîtrise de ses capacités d'intervention dans le domaine de l'urbanisme en sortant de la carence instituée par l'article 55 de la loi SRU.

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-Cyr-sur-Mer

Saint-Cyr-sur-Mer est une station classée, commune de villégiature portée par l'héliotropisme, favorisée par sa large façade littorale (env. 15 km), ses plages, ses ports, ses espaces naturels protégés. Saint-Cyr-sur-Mer est aussi une commune agricole tournée vers la viticulture avec l'appellation AOP Bandol. Placée à mi-chemin entre Marseille et Toulon, elle est aussi un lieu de résidence principale pour des actifs travaillant majoritairement dans le département voisin des Bouches du Rhône.

Saint-Cyr-sur-Mer est donc tout à la fois, une commune agricole, terroir des vins de Bandol, une commune littorale avec une vocation touristique saisonnière, une commune dont le tiers de sa superficie est en zones naturelles protégées par des dispositifs nationaux : loi Littoral, 2 sites Natura 2000, emprise du conservatoire du littoral, ZNIEFF terrestre et ZNIEFF géologique, trait de côte, site classé et site inscrit, zones de présomption de prescriptions archéologiques, périmètre AOC. Seule une petite partie du territoire de la commune est constructible en zone urbaine.

L'urbanisation de la commune s'organise principalement sur :

- Le village, au nord-est de la zone urbanisée, abrite la majorité des équipements publics administratifs, scolaires et culturels.
- Les Lecques et La Madrague, à l'est et au sud de l'enveloppe urbaine, regroupent l'essentiel de l'habitat secondaire. Étendus sur des espaces de faible superficie, ces quartiers possèdent tous les attributs urbains typiques d'un village : implantation des maisons à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Ils sont bornés par le littoral.
- Les extensions résidentielles récentes, en lisière avec les zones agricoles (principalement au Nord et à l'Est de la commune). Ces quartiers d'habitat sont à prédominance de l'habitat collectif.
- Un habitat agricole dispersé autour des zones urbaines.

Une population stable comme l'indiquent les statistiques de l'INSEE.

Année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nb d'Hab	11 980	12 018	11 972	11 906	11 884	12 007	12 379	12 250	11 925	11 956	11 829	11 725	12 303

Derrière cette stabilité, on note une progression relative des seniors, une stabilité des actifs et un tassement tendanciel de la population en âge scolaire.

Le nombre d'actifs assez stable résidant à Saint-Cyr-sur-Mer témoigne de l'attractivité résidentielle de la commune et permet un développement des activités dites de « proximité ». Toutefois, les conditions d'accès au logement et au foncier privilégient en premier lieu l'installation de personnes aux revenus élevés. Le maintien d'une certaine adéquation entre les profils des emplois et les profils des CSP résidentes dans la commune semble primordial afin de mettre en place un développement pérenne en termes d'économie et de mobilité.

La mise en œuvre de la loi SRU s'est faite ex nihilo, par de grandes opérations d'aménagement (ZAC Plan de la mer, PAE Miolane), avec un objectif de mixité sociale qui s'est traduit par l'arrivée de jeunes actifs appartenant aux classes moyennes actives travaillant dans la commune et à proximité. A moyen terme, l'aménagement de l'OAP Pradeaux-Gare génèrera une progression maîtrisée du nombre d'habitants en lien avec la création de nouveaux logements sociaux.

Dans sa compétence d'aménagement du territoire, la commune a intégré les objectifs SRU. Elle met en action sa volonté de les atteindre. La part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 est de 34,77 %. Si on observe le flux de logements produits, l'objectif SRU 25% de logements sociaux est non seulement atteint mais largement dépassé.



1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU

1) Évolution du taux de logement social

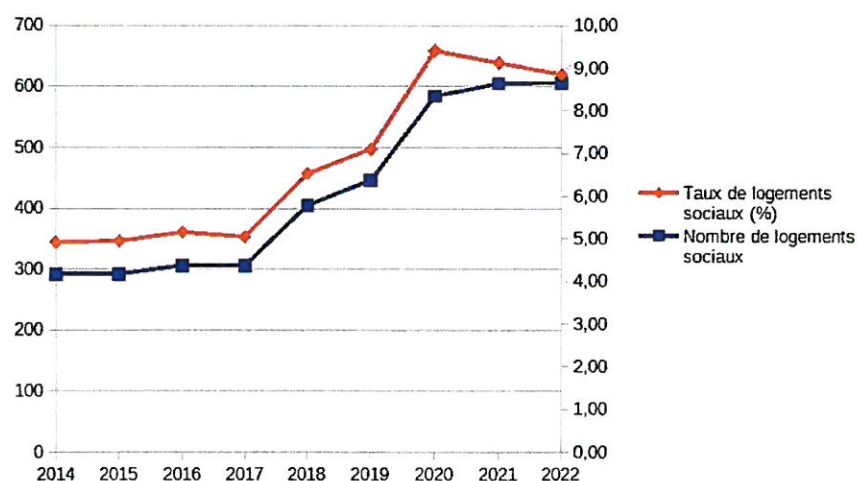
Nombre de logements sociaux : LS

Nombre de résidences principales : RP

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
1,08%	6847	606	1106	8,85 %

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %

- Evolution en graphique depuis 2014



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

- Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1er janvier 2022)

606 logements sociaux dont :

- 99,8 % des logements du parc public

- 0,2 % des logements du parc privé – Anah/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)

- 0 % des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

- Part du parc social antérieure à 2014 : 48,18 %

- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

Au 1er janvier 2023

- nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) :

565 (dont **53 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **86 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)

- indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

13,8 (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)

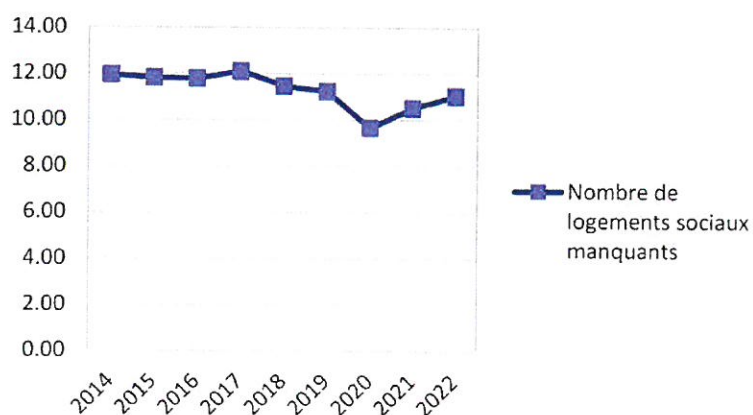
- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **8,3**

2) Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2002- 2022
objectifs triennaux	123	112	129	131	291	325	519	1630
résultats	216	0	22	106	193	86	60	683
taux d'atteinte	175,61%	0,00%	17,05%	80,92%	66,32%	26,46%	11,56%	41,90%

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : **34,77 %**

- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : **89**

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 73,54 % de majoration du prélèvement SRU

Objectif SRU 2020-2022 : 519 logements sociaux

soit + 194 = + 59,65 % par rapport à l'objectif 2017-2019

Agréments PLAI 2020-2022 : **24**

Annulations PLAI 2020-2022 : 0

Agréments PLUS 2020-2022 : **35**

Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : 0

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : 1

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: 0

Total : 60 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 11,56 % de l'objectif triennal 2020-2022

dont 40 % PLAI et 0 % PLS.

Note : La commune souhaite disposer du détail des agréments, en stock à ce jour et au fil de l'eau durant le CMS

3) Les modes de production du logement social

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 0 % ;

VEFA : 100 % (Moyenne Var : 74%)

- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 0 % (Moyenne Var : 9%);

Construction neuve : 100 %

DIFFICULTÉS DU DÉVELOPPEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

Les difficultés du développement urbain en collectif à Saint-Cyr-sur-Mer trouvent leur origine dans les caractéristiques de la commune, et sont amplifiées lors de la mise en œuvre des projets d'urbanisme.

L'urbanisation de la commune procède de cette double caractéristique économique de tradition villégiature et agricole. Ces activités reposent sur un habitat dispersé de maisons individuelles dotées de parcelles importantes et d'un centre bourg de taille moyenne à petite avec un habitat traditionnel en R+2/3.

Le foncier urbanisable, rare, est contenu par l'importance des espaces naturels et agricoles de la commune. La pression sur le prix du foncier est donc forte par la rareté et l'attrait de son territoire.

Le développement de l'habitat en collectif, social notamment, doit s'insérer dans une urbanisation de R+3 maximum, caractéristique des grands choix d'aménagement de la commune. Ce foncier urbain est également contraint par la trilogie d'usage du territoire : 1/3 urbanisé, 1/3 agricole, 1/3 naturel. C'est le choix stratégique de la commune, très largement plébiscité par la population et pérennisé par la loi 3DS avec le concept de ZAN.

L'application de ces contraintes réglementaires, associée au prix élevé du foncier, sur un marché de la construction très orienté vers la villégiature (+ 4,2 % de résidences principales entre 2013 et 2019 contre + 11,25 % de résidences secondaires dans la même période) oblige la croissance des collectifs sociaux essentiellement autour des grandes opérations d'aménagement.

La loi SRU a imposé un développement urbain en collectifs qui s'est opéré au travers d'opérations d'envergure : ZAC du Plan de la mer (2000), PAE Miolane (2014) et bientôt OAP Pradeaux gare (2025-...). Ces opérations se sont insérées dans un tissu urbanisé pavillonnaire et avec une destination souvent non résidentielle : 47 % de l'habitat est en maisons individuelles, et également 47 % de résidences secondaires (INSEE 2019).

A ces difficultés liées au contexte, il faut rappeler celles liées à chaque opération ponctuelle :

Ainsi la procédure de conventionnement des logements sociaux est effectuée auprès des services de l'État, sans que la commune ait été forcément informée du projet, ni qu'une autorisation d'urbanisme n'ait été délivrée. L'État indique pourtant systématiquement aux porteurs de projets la nécessité de contacter la commune en amont des projets et des demandes d'agrément des logements sociaux.

La ville souhaite que les promoteurs prennent le temps de rencontrer ses services en amont de tout projet avant d'aller déposer des dossiers de conventionnement. Cette pratique, plutôt utilisée par des bailleurs non présents sur la commune conduit à des contestations et des recours devant le juge administratif. A vouloir accélérer les procédures, c'est l'effet inverse qui se produit, au détriment du logement social. Enfin le non-respect du règlement d'urbanisme et du permis délivré conduit dans certains cas à des contentieux : des logements livrés sans conformité au permis déposé par exemple.

Plus préoccupant encore, est la non mise en construction de programmes alors même que le permis est régulièrement octroyé. Le contexte inflationniste post COVID en serait largement la cause.

Enfin chaque préemption de terrain vacant en vue de créer une opération de mixité sociale fait aussi l'objet d'un contentieux par les tiers retardant d'autant les opérations envisagées.

Pour autant la commune a réagi en mettant en œuvre sur quelques opérations une médiation active avec les promoteurs qui a conduit à doubler le nombre de logements sociaux (avec le BRS). De plus, s'intégrant mieux dans le tissu urbanisé il y a un autre effet induit favorable, celui de limiter les risques de contestation des permis par les tiers.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

STRATÉGIE FONCIÈRE ACTUELLE

Dans le cadre de la Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, prescrite par DM du 26 janvier 2021, la commune a élaboré avec l'aide de son assistant à maîtrise d'ouvrage CITADIA un diagnostic territorial afin de rédiger le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu lors du Conseil Municipal du 25 janvier 2022.

Ce diagnostic territorial comprend une analyse urbaine du territoire communal regroupant notamment une analyse foncière (pages 175 à 181) et une étude de densification et de mutation des espaces bâtis (pages 225 à 252).

Ces analyses ont permis une étude de la consommation foncière sur la période 2011 à 2021 par photographies aériennes et compilation des données issues de diverses sources (INSEE, SITADEL, dossiers ADS) afin de pouvoir établir un état des lieux au plus près de la réalité.

Partant de cette base, un potentiel de densification et de mutation des parcelles bâties a été cartographié selon diverses variables quantitatives et qualitatives : capacités foncières résiduelles, analyse des emprises au sol et hauteurs existantes, potentiels supplémentaires selon les prescriptions du PLU.

Un classement des parcelles par intérêt de mutation et de densification, avec une note allant de 1 à 4, a donc conduit à une spatialisation des potentiels fonciers les plus efficaces.

Exceptées quelques parcelles en diffus, deux secteurs de densification/mutation ressortent des études menées : le « centre-ville élargi » entre le centre ancien et le quartier de la Miolane et le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Pradeaux-Gare ».

La stratégie d'action foncière actuelle est formalisée par deux conventions et un arrêté préfectoral :

- ✓ Convention habitat à caractère multisites signée le 21/12/2018 avec l'Établissement Public Foncier PACA
- ✓ Convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le Site Quartier Pradeaux-Gare, phase anticipation-impulsion, signée le 27/11/2019 et le 02/12/2019 avec L'EPF PACA
- ✓ Arrêté Préfectoral DDTM/SHRU/N°2022-66 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF PACA, pour l'acquisition de biens situés sur le territoire de la commune en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme

Les deux conventions précitées, appuyées par l'arrêté préfectoral, permettent à l'EPF PACA sur des secteurs définis de procéder aux acquisitions foncières nécessaires pour réaliser les opérations d'aménagement (OAP Pradeaux-Gare) ou de constructions de logements en mixité sociale (parcelles diffuses).

Tout récemment, la CASSB a entamé le diagnostic nécessaire à l'établissement du PLH dont dépend la commune.

ACTION FONCIÈRE OPÉRATIONNELLE ACTUELLE

La commune mène depuis plusieurs années une action foncière opérationnelle qui ne pourra qu'être renforcée par la signature du présent Contrat de Mixité Sociale.

Tous les budgets récents de la commune prévoient en section d'investissement des crédits alloués aux acquisitions foncières pour la production de logements sociaux. Les acquisitions s'effectuent via l'EPF PACA et selon les opportunités foncières.

En ce qui concerne les fonciers stratégiques identifiés, et notamment ceux visés par les deux conventions et l'arrêté préfectoral, l'EPF PACA, par la délégation du droit de préemption urbain, peut intervenir pour une acquisition foncière à destination de production d'opération de mixité sociale.

Selon le secteur, cette maîtrise foncière peut s'effectuer par négociation directe avec les propriétaires (secteur OAP Pradeaux-Gare) ou par exercice du droit de préemption sur les périmètres et parcelles en diffus déjà identifiés.

En complément de ce processus d'acquisition, la commune a instauré un Droit de Préemption Urbain non-renforcé en parallèle de la Révision du Plan Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 14 juin 2016 sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communal (hormis le secteur de Port d'Alon).

L'exercice de ce DPU ayant été affecté à Monsieur le Préfet du Var, le service urbanisme réglementaire de la commune, dans son rôle de Guichet Unique, assure la réception, l'enregistrement et la transmission des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) au service habitat rénovation urbaine de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

Les opportunités d'acquisition sont identifiées par la commune lors du dépôt de la DIA ou par la DDTM lors de la réception de la déclaration, par information à l'EPF PACA pour étude de capacité foncière du terrain mis en vente. **C'est un des points qui sera renforcé dans le cadre du CMS.**

Selon le potentiel de construction de LLS possible sur l'unité foncière et les DIA réceptionnées, la Commune contacte l'Établissement Public Foncier PACA afin que celui-ci effectue une étude de faisabilité d'une opération LS.

La pratique de la négociation amiable, en amont des dépôts de demande d'autorisation d'urbanisme, quant à elle, est récente sur la commune mais commence à porter ses fruits dans le cadre de diverses opérations à venir (secteur de la Miolane par exemple).

Enfin, il est à noter qu'aucun outil spécifique de type Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou de ZAD (Zone d'Aménagement Différée) n'est en vigueur sur le territoire communal.

En revanche, l'arrêté préfectoral déléguant le droit de préemption à l'EPF PACA sur les périmètres de l'OAP « Pradeaux-Gare » et le secteur de la « Coopérative » a permis d'établir un périmètre d'attente et de maîtrise du foncier dans le but d'une future opération d'ensemble prenant en compte les objectifs de mixité sociale de la commune.

2) Urbanisme et aménagement

ACTUELLEMENT

I – Plan Local d'Urbanisme en vigueur :

Au titre de l'article L151-15°, des normes de production de logements locatifs sociaux s'appliquent à tout programme de logements dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune :

- Pour tout programme de logements supérieur ou égal à 600 m² de surface de plancher, il est exigé 30% de logements locatifs sociaux.

Ce taux est porté à 40% dans le périmètre de mixité sociale augmentée, comprenant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation PRADEAUX-GARE et l'ensemble de la zone UAa, repérée sur le document graphique par un liseré jaune,

- Pour tout programme de logements compris entre 400 et 599 m² de surface de plancher, ou lorsque que l'opération contient au moins 6 logements, il est exigé 25% de logements locatifs sociaux.

Les logements sociaux visés sont de type PLAI, PLUS et PLS selon la répartition définie par les services de la DDTM du Var.

Une Servitude de Mixité Sociale (SMS) existe, repérée sur le plan de zonage et inscrite dans les dispositions générales (Cf. document ci-dessous en hachures bleues), pour la réalisation d'une opération 100% sociale mais a déjà été mise en œuvre et livrée. De nouvelles servitudes de mixité sociale sont à l'étude, notamment dans le secteur de l'OAP Pradeaux-Gare.

Programmation

Cette servitude a permis la réalisation d'une opération de 165 logements (99 LLS et 66 Logements en accession sociale) dans le cadre du Programme d'Aménagement d'Ensemble de la Miolane.

Il existe trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le territoire communal :

- ✓ OAP « Pradeaux » à vocation économique (non-concernée pour le développement de logements)
- ✓ OAP « Miolane » (réalisée entre 2015 et 2020) correspondant au PAE de la Miolane. L'ensemble des programmes immobiliers réalisés a permis la construction de 563 logements dont 248 LLS (44 %).
- ✓ OAP « Pradeaux-Gare » à destination de renouvellement urbain (Pôle d'Echange Multimodal, Logements, petits commerces et bureaux)

Cette OAP, en ce qui concerne la partie communale relative au renouvellement urbain du secteur, devrait conduire à la création d'environ 200 logements. Au vu du règlement en vigueur un taux minimum de 40 % de LS sera réalisé.

3) Programmation et financement du logement social

Financement du logement social

Pour soutenir les bailleurs sociaux dans leurs opérations sur son territoire, la commune accorde des garanties d'emprunt pouvant aller jusqu'à 100 % pour le remboursement des prêts.

La commune a accordé sa garantie à 6 opérateurs HLM pour un montant total de 38 millions d'euros, avec à ce jour un capital restant dû de 33.5 millions d'euros.

Programmation du logement social

Pour répondre au mieux au besoin de son territoire et diversifier le parc de logements sociaux, la commune entame une démarche de Maîtrise d'Ouvre Urbaine et Sociale (MOUS) pour un établissement de gens du voyage sédentarisés. La phase « diagnostic » est entamée et confiée à la SOLIHA (étude en cours depuis novembre 2022). Cette étude pourrait déboucher sur la définition de terrains familiaux, à la diligence de la CASSB dont c'est désormais la compétence.

1) Attribution aux publics prioritaires

PRISE EN COMPTE DES PUBLICS PRIORITAIRES

La commune via son CCAS est bureau enregistreur des demandes de logement social depuis le 5 août 2016.

Le personnel est régulièrement formé à l'enregistrement des demandes et aux différentes interactions avec les services de l'Etat (DDETS) et les travailleurs sociaux du département.

L' élu en charge de représenter la commune dans les commissions d'attributions (CALEOL) tient une permanence hebdomadaire pour recevoir les familles candidates et les conseiller dans la présentation de leur dossier, améliorer leur qualification (vers la plateforme AL'IN d'Action Logement notamment, ou vers la constitution d'un dossier DALO), soutenir les publics prioritaires, orienter vers les travailleurs sociaux le cas échéant et mieux défendre les postulants lors des CALEOL (environ 200 familles reçues par an).

Un débriefing est fait ensuite avec la direction du CCAS qui est très impliquée dans le suivi des situations des demandeurs.

A chaque fois que les conditions sont remplies, une demande de labellisation des dossiers est effectuée par le CCAS via la plateforme « Démarches simplifiées » ou, si cela est plus favorable au demandeur, une orientation est faite vers un travailleur social du département pour effectuer cette démarche.

Un suivi particulier est également fait par le CCAS sur les publics les plus prioritaires, avec le soutien du Bureau Municipal de l'Emploi, un soutien psychologique peut aussi être proposé pour les personnes en détresse (partenariat avec le CREAF – association de psychologues) ou une orientation vers des consultations ADIL ou d'accès au droit.

Les problématiques du logement indécent sont également traitées, en relation avec le PLDHI, source fréquente de demande d'accès au logement social.

Une aide financière est accessible sous condition au CCAS pour les frais d'entrée dans les logements attribués le cas échéant.

Lors de la proposition de candidats sur la réservation communale une vigilance particulière est portée sur les publics prioritaires afin de répondre aux obligations de la Loi Egalité Citoyenneté.

Enfin la Commune est associée à la constitution de la conférence intercommunale du logement. Le bureau communautaire du 6 mars 2023, de l'agglomération Sud-Sainte-Baume a acté l'obligation de constituer une Conférence Intercommunale du Logement. Cette conférence aura notamment comme objectif d'établir la future convention intercommunale d'attribution.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - 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 :

1) Action foncière :

- Intensifier le partenariat existant avec l'établissement public foncier tant pour la maîtrise foncière que pour la faisabilité technique et financière des aménagements et travaux futurs.
- Réaliser une étude d'identification de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux
- Réaliser des études d'opportunité économique dans une stratégie de vigilance avec les bailleurs sociaux
- Se donner la possibilité d'étudier une nouvelle convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA
- Dans le cadre de la réception des DIA, poursuivre le signalement à la DDTM des fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de logements sociaux (pour mémoire, les DIA doivent être transmises à la DDTM, 7 jours ouvrés après leur réception en commune)

2) Urbanisme et aménagement:

- Réinterroger le PLU afin d'y intégrer des secteurs et des fonciers (en lien avec l'analyse foncière réalisée) sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux
- Dans les périmètres de mixité sociale augmentée, les taux pourraient être majorés avec l'instauration d'une obligation de logements en Bail Réel Solidaire (BRS) à côté de celle visant les LLS.
- Autoriser sur certains secteurs une emprise supplémentaire, lorsque les logements sociaux dépassent un seuil à fixer. Par exemple + de 60 % de BRS + LLS. Cette action permettra d'optimiser le plan masse du projet de quartier Pradeaux-Gare en augmentant la proportion et ainsi le nombre des logements sociaux qui seront produits.
- Des secteurs délimités de mixité sociale pourraient être définis. C'est un périmètre au sein duquel tout programme d'habitat devra répondre aux objectifs de mixité sociale. Ces mesures ne se traduisent pas par un programme précis mais par un pourcentage du programme à affecter à une catégorie de logement.

Exemple : OAP Pradeaux-Gare, cœur de ville...

3) Programmation et financement du logement social :

Identifier des partenaires :

- Faire un panorama des OPHLM.
- D'ores et déjà Var Habitat nous a signifié son accompagnement dans l'atteinte des objectifs.
- Créer un comité de pilotage avec désignation d'un chef de projet « ville » régulier avec chaque opérateur porteur de projet sur le territoire communal.
- Tout mettre en œuvre pour conventionner avant la fin de la période triennale un maximum de logements sociaux sur les opérations à venir dans l'OAP Pradeaux Gare.

Financement et programmation :

- Volonté de la ville de combler les surcoûts fonciers dans les opérations de logements sociaux au travers de crédits inscrits aux budgets pour des acquisitions foncières. Ces acquisitions peuvent porter aussi bien sur des terrains destinés à de la construction que sur des logements existants dans le cadre d'opérations d'amélioration/acquisition.
- Mise en gestion des logements du parc privé de la Commune au CCAS.
- Inciter les porteurs de projets à rencontrer en amont le service de l'urbanisme pour accélérer les procédures et éviter des dépôts incompatibles avec les objectifs de ce contrat de mixité sociale.
- Mise en place d'échanges réguliers avec la DDTM pour partager les informations sur les prises de contact par les promoteurs.
- Sur des opérations ciblées par la commune, contractualiser avec les OPHLM et définir des montants d'aides au foncier en fonction de la consommation de la pénalité SRU en échange de droit de réservation.

4) Attribution aux publics prioritaires :

- Continuer de proposer des ménages du 1er quartile sur 25% de son parc réservé, dans le respect des dispositions de la future CIA. (Proposition DDETS déjà réalisée)
- La proposition DDETS d'un partenariat de la commune avec Handitoit est déjà actée par des contacts réguliers entre le CCAS et HANDITOIT
- Continuer de présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs (proposition DDETS déjà réalisée)
- Participation active en CIL et signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires. (Proposition DDETS déjà réalisée). Il est à noter que la CIL de la CASSB a été lancée par délibération du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022. Sa composition doit être fixée par un arrêté préfectoral en septembre/octobre 2023 et comprend trois collèges : les collectivités, les professionnels du secteur du logement et les associations d'aide aux personnes.
- Continuer de participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire. (Proposition DDETS déjà actée)
- Continuer de participer aux travaux concernant la cotation de la demande. (Proposition DDETS déjà réalisée)

- Organiser une bourse d'échange des logements sociaux entre les bailleurs et les réservataires pour identifier des permutations possibles.
- Contribuer à l'orientation du PLH intercommunal en gestation pour qu'il intègre les orientations et les objectifs de ce CMS. Il est à noter que par délibération en date du 27 juin 2022, la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume (CASSB) a approuvé le lancement du PLH, ainsi que les objectifs et modalités de collaboration avec les communes. Pour se faire, une consultation est nécessaire dont le cahier des charges est en cours de rédaction avec l'appui de l'Audat afin de désigner un bureau d'études qui accompagnera la CASSB dans la procédure d'élaboration du PLH

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-CYR-SUR-MER correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit **345 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 262 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

L'objectif calculé par l'État fera l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

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 79 logements PLAI et un maximum de 53 logements en PLS ou 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, les prochaines opérations permettront de créer 122 logements sociaux.

Ces projets correspondent aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétence 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 dans le cadre du comité de suivi.

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.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

La commune et l'EPCI s'engagent à faciliter au maximum la réalisation des projets de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux ou dans le cadre de projets mixtes en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux.

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

Un comité spécifique destiné à faire un point sur les avancées des actions en matière de foncier visées à l'engagement 1/ se réunira régulièrement sous la présidence du corps préfectoral, et composé de représentants de la commune, de l'EPCI, de l'EPF PACA et de la DDTM. Les bailleurs sociaux pourront aussi être associés.

Il est composé de la commune de Saint-Cyr-sur-Mer, de la communauté d'agglomération Sud Sainte Baume et de l'État (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- janvier 2024 à juin 2024 ;
- juillet 2024 à décembre 2024 ;
- janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Effets, durée d'application, modalités de modification

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

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale. A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).



A Toulon, le

20 MARS 2024

La Directrice Générale

Claude BERTOLINO



Communauté d'agglomération Sud Sainte-Baume
Blandine MONIER
Présidente



Etat
Philippe MAHÉ
Préfet du Var