



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la
production de logement social sur la
Commune de Sainte-Eulalie

Entre

L'État, représenté par **Monsieur Etienne Guyot**, Préfet de la Gironde

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

La commune de Sainte-Eulalie représentée par **Monsieur Hubert Laporte**, maire de la commune

La communauté de communes des Rives de La Laurence représentée par **Monsieur 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, en date du 27 juin 2022 relative à l'adaptation des objectifs SRU,

Vu la lettre de la commune de Sainte-Eulalie en date du 27 mars 2024 sollicitant la signature d'un contrat de mixité sociale « abaissant »,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de Gironde à la commune de Sainte-Eulalie en date du 29 avril 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 3 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération du conseil communautaire de la CDC 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, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Sainte-Eulalie au titre de l'article 55 de la loi SRU, et qui s'élèvent à **74 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 **Sainte-Eulalie** est soumise aux obligations SRU depuis **2002**. Avec 13,79% 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 Sainte-Eulalie 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 Sainte-Eulalie 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 oeuvrant 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 Sainte-Eulalie

Située à la limite de la métropole bordelaise, la commune de Sainte-Eulalie compte 4932 habitants. Elle est bordée par l'autoroute A10 et traversée par la ligne TER Bordeaux-ST Mariens - St Yzan. Cette situation stratégique a donc des effets conséquents sur le développement économique de la commune, la pression foncière qu'elle subit, le type d'habitat qui s'y développe et les flux de déplacement.

Commune viticole à caractère périurbain, elle se caractérise par un modeste bourg qui est situé sur une butte au nord du territoire communal, et des ruptures territoriales fortes dues aux infrastructures majeures qui la traversent (voie ferrée, autoroute et RD911) et qui l'isolent à l'ouest du champ d'expansion urbaine de l'agglomération bordelaise.

Sainte-Eulalie appartient à la Communauté de Communes des Rives de la Laurence qui regroupe 5 autres communes (Beychac-et-Cailleau, Montussan, Saint-Loubès, Saint-Sulpice-et-Cameyrac et Yvrac). Elle compte plus de 28 000 habitants sur 82 km². La CDC n'est pas dotée d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

La commune qui se caractérise par un tissu majoritairement pavillonnaire bénéficie d'une attractivité très forte du fait de la qualité de son environnement préservé mais aussi de son offre commerciale (4^{ème} zone d'activité commerciale de l'aire métropolitaine bordelaise) ainsi que de sa localisation aux portes de Bordeaux Métropole.

Cette situation entraîne une tension du marché du logement malgré une croissance démographique maîtrisée.

La commune est engagée fortement dans le rattrapage du nombre de logements locatifs sociaux depuis 2009, date à laquelle a été mis en œuvre le Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Ruaults. Ce projet a permis à la commune de passer d'un taux de logements locatifs sociaux de 3% à 13% en 2016.

Par la suite, la révision du PLU lancée la même année avait pour objectif d'identifier les nouveaux secteurs susceptibles d'accueillir les nouvelles opérations de logements locatifs sociaux pour répondre à l'objectif des 25% courant 2025.

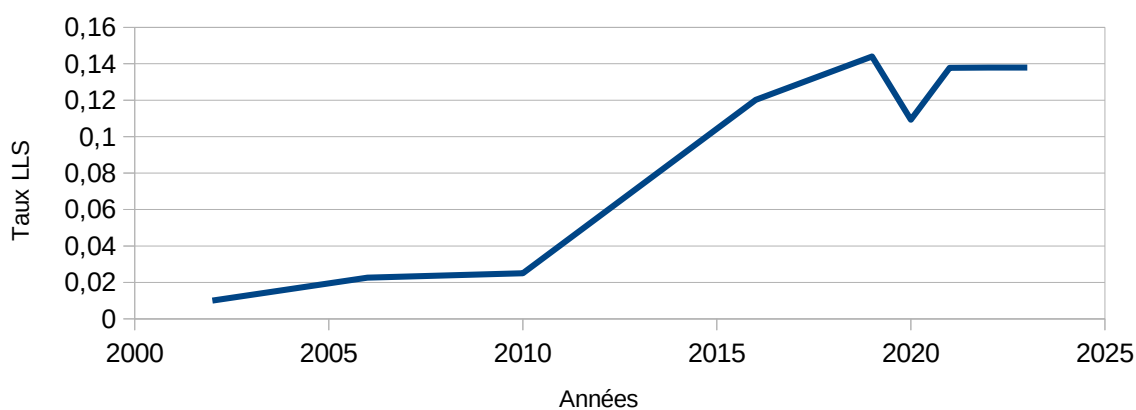
Depuis 2019, 2 des 4 zones à urbaniser (AU), qui font toutes l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) majoritairement dédiée au logement social, ont fait l'objet de projet par les aménageurs mais ont marqué un retard conséquent. En effet, l'augmentation du prix du foncier a pénalisé l'équilibre financier des opérations : le contexte sanitaire exceptionnel de 2020-2021 conjugué à un contexte économique difficile (inflation des prix de matériaux et de l'énergie, et augmentation des taux bancaires) continue à ralentir la mise en œuvre de ces opérations.

VOLET 1 : Points de repères sur le logement social sur la commune de Sainte-Eulalie

Les indicateurs d'évaluation de la situation de la commune de Sainte-Eulalie sont les suivants :

LE PARC

Données commune de Sainte-Eulalie	TAUX LLS (source inventaire LLS)
Année 2002	1,00 %
Année 2006	2,26 %
Année 2010	2,50 %
Année 2016	12,02 %
Année 2019	14,40 %
Année 2020	10,93 %
Année 2021	13,78 %
Année 2022	13,79 %
RESIDENCES PRINCIPALES AU 01/01/2023	2009
PARC DE LLS AU 01/01/2023	277 (13,79%)
DEFICIT LLS AU 01/01/2023	225
OBJECTIFS 2020-2022	103
PPPI 2021 sur FILOCOM 2017 (parc privé potentiellement indigne)	Donnée secrétisée (35 logements soit 2,06 % avec FILOCOM 2017)



ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL PAR TYPES DE LOGEMENT

	Logements ordinaires (HLM et autres)		Logements foyers	Location accession (BRS + PSLA)	Intermédiati on locative	Terrains familiaux GdV	Total
	Total logements	Dont logement s ANAH					
2002	15						15
2006	38						38
2010	44						44
2016	220						220
2019	280	3					280
2020	276	3					276
2021	275	2					275
2022	277	2					277
2023	277	2					277

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PAR TYPES DE FINANCEMENT

	Très social	Social	PLS et équivalent	ANAH	Autres
2020	57	188	28	3	
2021	57	188	28	2	
2022	57	188	30	2	
2023	57	188	30	2	

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	68	3,86 %	176	400,00 %	258,82 %
Entre 2002 et 2016	275	17,67 %	205	1366,66 %	74,54 %
Entre 2016 et 2019	114	6,22 %	60	27,27 %	52,63 %
Entre 2002 et 2019	389	25,00 %	265	1766,66 %	68,12 %
Entre 2019 et 2022	65	3,34 %	-3	0,00 %	0,00 %

L'OCCUPATION DU PARC ET LE TAUX DE VACANCE

	Commune	EPCI	Gironde
Taux de rotation du parc public (RPLS au 01/01/2021)	11,36 %	7,88 %	7,12 %
Taux de vacance du parc public (RPLS au 01/01/2021)	0,73 %	0,87 %	1,10 %
Taux de vacance parc total (filocom 2019)	4,92 %	5,03 %	7,89 %

SUR LA DEMANDE (SNE)

Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin janvier 2023)	137 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2022)	28 demandes

	Commune	EPCI	Gironde
Ratio demandes / attributions	4,89	4,92	7,9

Caractéristiques de la demande en LLS sur Sainte-Eulalie :

En 2022, les demandes provenaient majoritairement de ménages composés d'une seule personne ou deux (63 % des demandes).

59 % des demandeurs étaient des ménages sous plafonds de ressources **PLAI** et **30%** 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	44	23	52,00 %		
Bilan 2005-2007	46	13	28,00 %	30/12/08	Taux de majoration de 72 %
Bilan 2008-2010	45	15	33,00 %	24/10/11	Taux de majoration de 5%
Bilan 2011-2013	46	148	322,00 %		
Bilan 2014-2016	98	187	191,00 %		
Bilan 2017-2019	78	97	124,00 %		
Bilan 2020-2022	103	101	98,06 %		

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan cumulé sur les 3 dernières périodes triennales	279	385	137,99 %
Bilan cumulé depuis 2002	460	584	126,96 %

Sur les prélèvements SRU

Le montant des prélèvements annuels de la période triennale 2021-2024 se répartit de la façon suivante :

	Prélèvement brut	Dépenses déductibles	Prélèvement net	Reliquat à reporter
Prélèvement 2021	55 275,00 €	0,00 €	55 275,00 €	0,00 €
Prélèvement 2022	58 421,00 €	0,00 €	58 421,00 €	0,00 €
Prélèvement 2023	58 796,00 €	0,00 €	58 796,00 €	0,00 €
Prélèvement 2024	61 099,00 €	0,00 €	61 099,00 €	0,00 €

La commune a délibéré en 2023 pour accorder une participation financière auprès du Bailleur Domofrance partenaire sur les 2 opérations à hauteur de 150 000€ :

- 70 000€ sur les Jardins de Merida
- 80 000€ sur l'opération Boulière

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 Sainte-Eulalie** 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

Les principales difficultés observées sur les parcelles identifiées dans le tissu déjà urbanisé viennent de la rétention foncière exercée par les propriétaires, mais aussi de la hausse des taux d'intérêt, des matières premières, de la paralysie du marché d'accession, et donc de la difficulté à équilibrer les opérations, ou encore le manque de visibilité et de trésorerie pour la commune pour préempter ces biens. Enfin, ces parcelles situées souvent en cœur de lotissement pavillonnaire font régulièrement l'objet de recours de la part des riverains, parfois même pour un projet de maison individuelle en R+1.

Concernant les zones AU, 2 des 4 zones n'ont pas fait l'objet de difficultés foncières malgré des négociations complexes mais qui ont abouti à des accords.

Les autres zones, et principalement les secteurs situés à proximité de la Gare et du futur Pôle d'Echanges Multimodal, ont fait l'objet jusqu'au début de l'année 2024, de surenchères de la part des différents promoteurs entraînant un gel des mutations foncières dans « l'attente du meilleur offrant ». Les initiatives portées par la commune et l'appel d'offres en dialogue compétitif doivent maintenant permettre de libérer des fonciers.

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

Diagnostic foncier réalisé dans le cadre de la révision du PLU

La révision du PLU a été l'occasion de réaliser une analyse des gisements fonciers dès 2017. Cette analyse a été réalisée par le bureau d'études Verdi en charge du diagnostic du territoire, pour identifier la diversité du potentiel sur la commune et assurer la densification du tissu limitant ainsi l'étalement urbain.

Ainsi, 6.4 ha ont été identifiés dans les zones urbaines à vocation d'habitat dans le PLU (zones UA, UB et UC) présentant un potentiel de construction de 90 à 100 logements locatifs sociaux.

Une évaluation de la capacité d'accueil résiduel qu'offraient les zones urbaines du PLU approuvé en 2010 sur le territoire de sainte-Eulalie telle que la commune se présentait en janvier 2017 a été menée en s'appuyant sur la superficie moyenne des parcelles sur ces dernières années (14.5 logt/ha) avec :

- Un calcul en hypothèse basse de 14 logements/ha avec une superficie moyenne de parcelle de 714 m²,
- Un calcul en hypothèse haute de 15 logements/ha avec une superficie moyenne de parcelle de 666 m².

Ces hypothèses prennent en considération l'environnement architectural urbain et paysager de ce tissu urbain, et reste en-dessous des objectifs moyens fixés par le SCOT pour le logement individuel hors mixité (de 750 m² par logement).



ZONAGE PLL	lieu	superficie en m ²	hypothèse basse		hypothèse haute	
			14 logt/ha	15 logt/ha	14 logt/ha	15 logt/ha
UA	loume	560	1	1	1	1
	bourg	380	1	1	1	1
	sonneville	1050	1	1	2	2
UB	leude	3434	5	5	5	5
	loume	653	1	1	1	1
	acacias	2107	3	3	3	3
	gracet	500	1	1	1	1
	sonneville	6241	9	9	9	9
	laroque	2939	4	4	4	4
	blouin	2292	3	3	3	3
	eiffel / verne	4379	6	7	6	7
	gracet	9921	14	15	14	15
UC	boulière	11180	16	17	16	17
	caneratte	2416	3	4	3	4
	la brède	11309	16	17	16	17
	eiffel / verne	5508	8	8	8	8
	total en ha	64869				
	total logts		91		97	

Parallèlement, l'identification des zones 1AU devait permettre la réalisation de 262 logements locatifs sociaux sur 367 logements totaux, et devait permettre de

répondre aux objectifs SRU tout en respectant les enjeux de maîtrise de croissance urbaine.

		Zone à urbaniser en ha	zone urbaine en ha	LLS	nombre total
Temps 1 2022	eiffel 1AU	2	0,7	60	84
	boulière 1AU	1,7		60	60
	diffus		3	26	49
	Total temps 1			146	193

		Zone à urbaniser en ha	zone urbaine en ha	LLS	nombre total
Temps 2 2025	Gare		0,5	15	15
	Portmann 1AU	1,8		20	30
	diffus		2,3	20	38
	Total temps 2			55	83
cumul T1 et T2			201	276	

		Zone à urbaniser	zone urbaine	LLS	nombre total
Temps 3 rétention / opportunité foncière	gaec 1 UB b		0,3922	11	11
	Gaec 2 UB b		1,0189	20	30
	Bouliere 2AU	1,0762		30	50
	Total temps 3			61	91

Logements vacants et bien sans maître

Le nombre de logements vacants ou de biens sans maître identifiés reste très marginal. Les logements vacants représentaient 4.9 % mais ce taux comprenait certains logements de la copropriété des Ruault inoccupés avant leur démolition.

La commune a eu l'opportunité d'acquérir un bien sans maître. Toutefois la procédure d'acquisition menée avec la DGFIP a pris plus de deux ans, et le dispositif reste lourd pour les collectivités.

Fonciers stratégiques identifiés

La commune a lancé un dialogue compétitif sur le secteur de la gare afin de mettre en concurrence les différentes équipes pluridisciplinaires porteurs d'opération sur un projet global de requalification d'entrée de ville en lien avec le Pôle d'Echanges Multimodal répondant notamment aux ambitions de la commune en termes de logements.

Ce dialogue compétitif a permis de mieux cadrer le futur programme et de désigner un projet lauréat. Ce 1er semestre 2024 la rencontre des propriétaires avec l'équipe lauréate doit permettre de débloquer la rétention foncière du secteur.

Une convention bipartite doit être signée pour articuler les procédures d'acquisition du foncier par le promoteur : négociation pour acquisition amiable, préemption par la commune et revente au porteur de projet.

DPU

Par délibération du 15 juillet 2019, la commune a institué un Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future (zones U et AU) sur son territoire. C'est la commune qui instruit directement les DIA (70 à 80 DIA qui concernent essentiellement des logements en pavillon). C'est dans ce cadre que 2 propriétés ont été acquises sur le secteur de la gare par la commune.

2) Urbanisme et aménagement

A) Difficultés observées et défis à relever

La servitude de mixité sociale

La clause de mixité sociale est présente dans les zones urbaines du PLU mais reste très difficile à mettre en œuvre par les particuliers qui ont des petits programmes de logements (souvent un logement social pour 2 logements construits). En effet, cela fait plusieurs années que les banques refusent de leur faire des prêts PLS.

L'Anah propose sur le parc ancien de plus de 15 ans un dispositif fiscal intéressant pour des travaux de rénovation. Il est possible d'adapter ce dispositif sur le logement neuf avec un conventionnement sans travaux.

Dans tous les cas, il n'y a aucun moyen de contrôle de la part de l'Anah si le particulier ne va pas au bout de son projet. Pour conclure, la mise en application de la clause de mixité sociale est quasi impossible à mettre en œuvre depuis que les particuliers ne peuvent plus obtenir de prêts PLS.

Comment contraindre un particulier qui présente un accord de principe de l'Anah au moment du dépôt de permis de construire s'il ne va pas au bout de son projet de logement social ?

En Gironde, Sainte Eulalie serait la seule commune concernée par cette problématique avec une réglementation du PLU imposant la création d'une LLS dès qu'une opération compte 2 logements ou plus. Relever ce seuil ne semble pas être la solution.

En conclusion, il n'existe pas à ce jour de solution pour mettre en œuvre la clause de mixité sociale dans de tels cas. Seule une orientation des pétitionnaires vers l'Anah permettra de les sensibiliser au seuil de mixité sociale, mais sans garantie pour la commune du respect des règles de son PLU, et la réalisation effective de logement social.

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

Le PLU de la commune a été approuvé le 15 juillet 2019. Une modification simplifiée a été lancée le 5 février 2024, et a pour objet principalement l'ajustement du PLU au niveau réglementaire.

Les outils de mixité sociale mis en place sont les suivants :

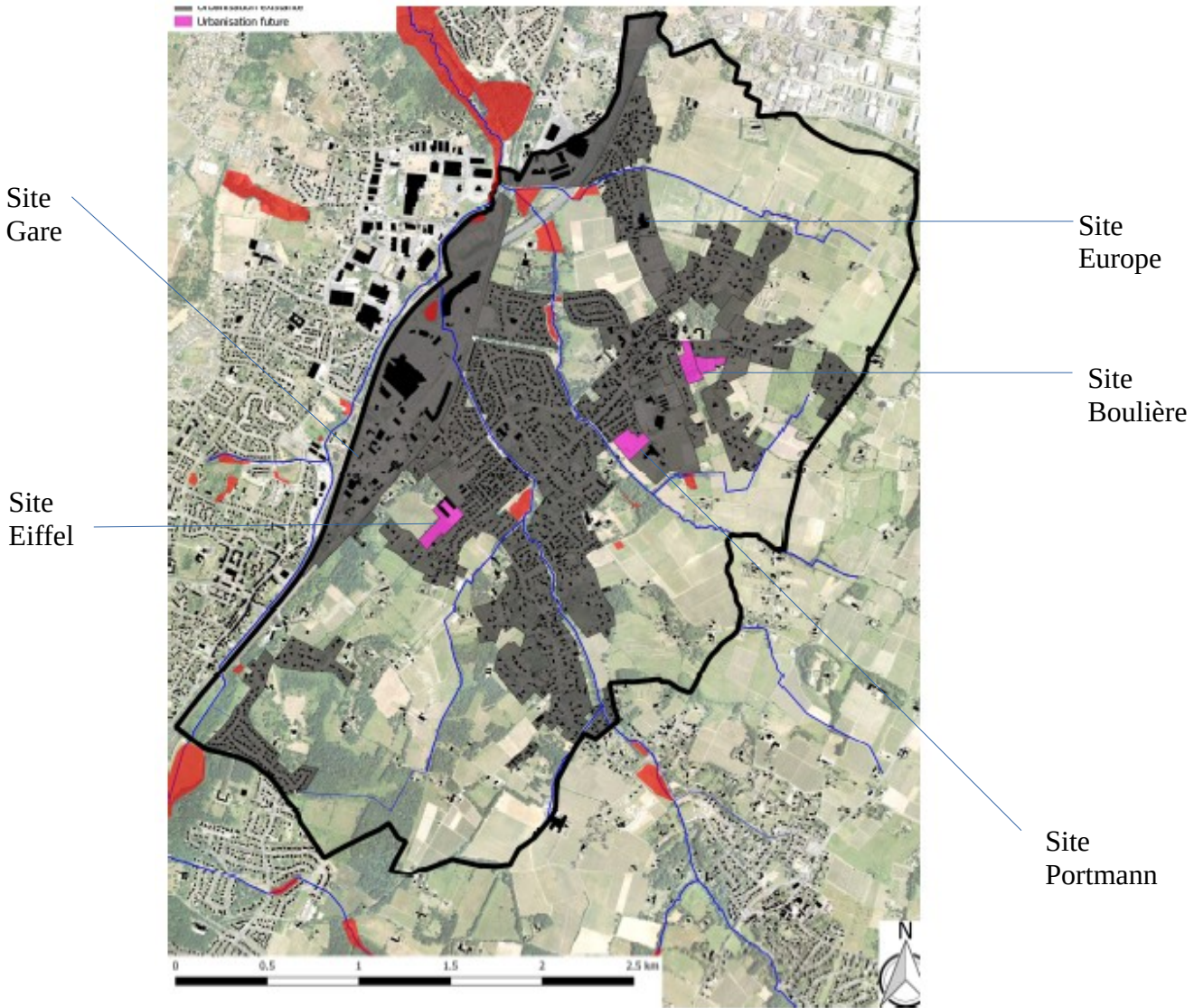
Le règlement écrit prévoit des servitudes de mixité sociale :

Les constructions ou changements de destinations entraînant la réalisation de programmes de logements comprenant un minimum de logements sociaux :

ZONES	Construction de 2 à 4 logements	Construction de 5 à 8 logements	Construction de 9 à 12 logements	Construction de 13 logements et plus
Zone UA	1 LLS au minimum	2 LLS au minimum	40 % de LLS au minimum	60 % de LLS au minimum
Zone UB	1 LLS au minimum		40 % de LLS au minimum	60 % de LLS au minimum
Zone UC	1 LLS au minimum	2 LLS au minimum	40 % de LLS au minimum	60 % de LLS au minimum
Zone 1AU	VOIR OAP	VOIR OAP	VOIR OAP	VOIR OAP

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour les sites à urbaniser d'Eiffel, Boulière et Portmann, chaque OAP précise le nombre de logements à l'hectare pour assurer une certaine densité qui répondent à la fois aux objectifs de construction tout en respectant le caractère urbain des lieux : Portmann reste le site le moins dense avec un objectif de 2 à 30 logements/hectare, alors que les deux autres sites sont autour d'une moyenne de 30 logements à l'hectare.



OAP	Zonage PLU	Nombre de logements	Nombre de LLS	Etat d'avancement des opérations de LLS
Site EIFFEL (2,7 ha)	1AU	84	65 (77%)	« Les jardins de Mérida » opération de 65 LLS (38 LLS financés en 2021 et 27 BRS). Les travaux ont débuté en mars 2024.
Site Boulière (1,7 ha)	1AU	66	66 (100%)	Opération de 66 LLS (39 LLS financés en 2021 et 27 BRS). Problème

				d'équilibre financier du programme : opération suspendue au désistement de Nexity et à la désignation d'un autre aménageur et sous réserve de l'acceptation par les propriétaires actuels.
Site Portmann (1,8 ha)	1AU	30	20 (67%)	Discussion en cours avec promoteurs. Pas de projet identifié.
Site Gare (1,4 ha)	UY	15 (projet revu à la hausse avec 160 logements)	15 (projet revu à la hausse avec 160 logements et 100% de LLS)	Le promoteur CTI a été désigné et a entamé les démarches pour la maîtrise foncière. Une première opération de 56 logements devrait être lancée avant la fin de l'année 2024.
Site Europe (1,4 ha)	UBa	41	31 (76%)	Sites Geac 1 et Gaec 2. Pas de projet identifié
TOTAL		381	342	

3) Programmation et financement du logement social

A) Difficultés observées et défis à relever

Les problématiques majeures rencontrées par les aménageurs-promoteurs et bailleurs sociaux pour la poursuite des opérations de logements sociaux s'expliquent par le contexte d'inflation, et de hausse des taux d'intérêt.

Le premier projet se situe avenue Gustave Eiffel et présente une opération de mixité sociale comprenant l'aménagement de 14 lots dont 1 macro lot de 38 logements locatifs sociaux pour lequel Domofrance est titulaire d'une autorisation d'urbanisme délivrée le 11/01/2022. L'aménageur-promoteur du site, la SAS Paleric, a rencontré diverses difficultés techniques et/ou administratives l'ayant contraint à retarder l'opération. Toutefois, depuis peu, l'aménageur rencontre de très fortes difficultés pour trouver des acquéreurs sur les 13 terrains à bâtir qui assure l'équilibre financier de l'opération. Les premières informations recueillies sur ce point bloquant font état de l'inquiétude des éventuels acquéreurs face à la montée des taux d'emprunts, au resserrement du prêt à taux 0% au logement collectif en zone tendue, et à la hausse du coût de construction.

Le deuxième projet se situe près du centre bourg, rue Boulière, et concerne une opération de 71 logements portée par Nexity, dont 39 logements locatifs sociaux et 27 logements en BRS acquis en VEFA par Domofrance. Là-encore, l'inquiétude de Nexity concernant la prévente des logements, le coût du foncier, combiné à l'inflation des matériaux de construction, et à son plan de licenciement interne ont fortement retardé cette opération, alors que Nexity avait affermi la promesse d'acquisition auprès des vendeurs depuis plus de 3 ans maintenant.

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

Toujours dans un objectif de respect de ses engagements, et de soutien auprès de bailleurs, la commune a délibéré en 2023 pour accorder une participation financière auprès du Bailleur Domofrance partenaire sur les 2 opérations à hauteur de 150 000 €:

- 70 000€ sur les Jardins de Merida
- 80 000€ sur l'opération Boulière

4) Attribution aux publics prioritaires

A) Difficultés observées et défis à relever

La commune est beaucoup sollicitée par des demandes de T2 parfois non satisfaites en raison du manque de disponibilité dans le parc existant : il peut s'agir de demandes de seniors, ou de jeunes qui souhaitent se mettre en couple ou quitter le domicile familial et de travailleurs précaires.

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

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).

Néanmoins, la commune participe aux commissions d'attribution de logements des bailleurs sociaux présents sur son territoire.

En contrepartie des aides financières apportées par la commune, Domofrance a accepté des réservations de logements au profit de la commune :

- 7 logements sur les Jardins de Merida
- 8 logements sur l'opération Boulière

VOLET 3 : 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 :

A) Action foncière

Mobilisation du partenariat

Une convention bipartite est en cours avec le groupe CTI, porteur du projet lauréat de la requalification du quartier de la Gare, avec pour objectif de permettre l'acquisition du foncier situé dans l'OAP Gare.

Intervention sur le 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.

La commune s'engage à poursuivre les actions de communication auprès des propriétaires de logements vacants sur le conventionnement ANAH.

Habitat indigne

La commune ne reçoit pas de signalements de logements vétustes sur son territoire.

Division parcellaire

Des outils ont été mis en place dans le PLU pour lutter contre ce phénomène (règles de recul).

B) Urbanisme

La **modification simplifiée du PLU a été lancée le 5 février 2024**. Elle intégrera :

- des points d'adaptation du règlement écrit
- la servitude de mixité sociale pour les opérations de 5 à 8 lots en zone UB (comme sur les zones UA et UC)
- Quelques points d'adaptation du règlement écrit en zone UY pour permettre la réalisation de l'OAP Gare (règle de stationnement et de hauteur) en lien avec le projet d'aménagement du Pôle d'Echanges Multimodal en cours, et permettre ainsi une certaine densification en faveur de la production de logements.

C) Programmation et financements des logements

La commune de Sainte-Eulalie s'engage, dans la mesure du possible, à donner son **appui financier** dans les opérations de logements (dépenses déductibles des prélèvements en Annexe n°1).

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 production de la commune.

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.

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 Sainte-Eulalie correspond à **33 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **74 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Compte-tenu des difficultés rencontrées dans le bouclage financier de certaines opérations de logements locatifs sociaux susceptibles de couvrir la période triennale 2023-2025, 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 Gironde le 29 avril 2024.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 56 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Sainte-Eulalie	225	33,00 %	74	25,00 %	56

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% maximum 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 :

La programmation du parc public

Bailleur social	Adresse de l'opération	Total LLS	PLAI	PLUS	PLS ou PSLA	BRS	Terrain familial	Date de financement prévisionnelle	Observations
SAS Paleric/ Domofrance/ abri familial	Avenue Gustave Eiffel	38	16	22				2021	Opération « les jardins de Mérida » pour 65 LLS (38 LLS déjà financés en 2021 et comptabilisés au bilan précédent). Initialement, il était prévu 70 LLS.
		27				27		Pas d'agrément pour le BRS	Les BRS ne seront comptabilisés à l'inventaire qu'à la livraison, soit fin 2025/début 2026. PA délivré – travaux VRD en cours
Nexity/ Domofrance/ abri familial	Rue François Boulière	39	16	23				2021	Opération « Boulière » pour 66 LLS (39 LLS déjà financés en 2021 et comptabilisés au bilan précédent).
		27				27		Pas d'agrément pour le BRS	Les BRS ne seront comptabilisés à l'inventaire qu'à la livraison, soit fin 2025/début 2026. Fragilité du montage de l'opération actuelle avec un possible retrait de Nexity.

Domofrance	Rue Marquis de Condorcet	6							Rachat copropriété . Sous-seing signé il y a 8/10 mois. Reprendre contact avec Domofrance (Interlocuteur a changé).
Promoteur CTI (OAP de la Gare)	Avenue de l'Aquitaine	56	17	39				2025	OAP Gare 1ère tranche. Bailleur non connu
TOTAL		193 dont 77 déjà financés							

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.

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 œuvre 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 déléataire des aides à la pierre,
- les bailleurs présents sur le territoire et/ou la Conférence Départementale des Habitations à Loyer Modéré de Gironde,
- 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 résiliation

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

Etienne Guyot

Le Maire de la ville de Sainte-Eulalie

Hubert Laporte

Le Président du Conseil Départemental

Jean-Luc Gleyze

Le Président de la CDC des Rives
de La Laurence

Frédéric Dupic

ANNEXE N°1 : Dépenses déductibles des prélèvements

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>Copie de la délibération relative à la surcharge foncière...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</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>	
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>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>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</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>C _ Les subventions versées par la commune à un organisme agréé pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative</p>	<p>Pièces à fournir</p>
<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 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). <p>Les conditions suivantes doivent être remplies :</p> <p>5. les logements sont attribués par l'organisme à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus prioritaires (article L 441-1 du CCH);</p> <p>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.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la subvention versée à l'organisme agréé</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
<p>D – Moins-values</p>	<p>Pièces à fournir</p>
<p>5) 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.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la moins-value</p> <p>Copie de l'acte notarié</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p>

<p>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.</p>	<p>Copie de la délibération relative au bail</p> <p>Copie de l'acte notarié</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p> <p>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation,</p>
<p>E – Création Aire permanente d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage</p>	<p>Pièces à fournir</p>
<p>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</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Copie de l'acte notarié pour la cession du terrain communal</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p> <p>Plan de financement définitif des dépenses de travaux</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p> <p>Détail des dépenses par année... (rappelant que pour le prélèvement 2023seules les dépenses inscrites au compte administratif 2021 sont prises en compte)</p>

Seule peut être admise en déduction la fraction des dépenses qui n'a pas fait l'objet d'une subvention du fonds d'aménagement urbain (FAU).

Rappel : l'Etat déclaratif des dépenses déductibles doit être certifié par l'ordonnateur des dépenses et tous les documents joints doivent être certifiés.