ANNEXE VI

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Le Beausset

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Entre

L'État représenté par Monsieur le Préfet du Var, domicilié en l'Hôtel de Préfecture, 83 000 TOULON

et

La commune de Le Beausset, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Georges FERRERO dûment habilité aux présentes par délibération n°.....du ....., domiciliée en l'Hôtel de ville, 83 330 LE BEAUSSET

Il est convenu ce qui suit

Préambule

Cadre réglementaire

Dans le cadre du bilan triennal 2011/2013, la commune de Le Beausset soumise à l'article 55 de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, a été déclarée en carence, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement de la région PACA, le 24.07.2014, pour non atteinte des objectifs assignés sur la période.

La loi du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social », complétée de la loi du 24 mars 2014 pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR), modifie les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, relatives à la loi SRU et notamment son article 55. Ainsi, au plus tard en 2025, les logements locatifs sociaux devront représenter au minimum 25 % du parc de résidences principales de la commune.

Dans ce nouveau contexte législatif, la commune de Le Beausset a un objectif de réalisation de 1060 logements locatifs sociaux pour répondre à ses obligations à l'échéance 2025, soit donc, à minima sur les périodes triennales :

- 2014/2016 : 254 logements sociaux (25 % du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) manquants,
- 2017/2019 : 279 logements sociaux (l'objectif de la période 2017/2019 sera révisé pour prendre en compte l'évolution du nombre de résidences principales sur la commune).

L'objectif est donné à titre indicatif et seul l'objectif notifié à la commune au cours du 1er semestre 2017 sera opposable.

Les besoins exprimés sur la commune

Sur la commune de Le Beausset on dénombre 4240 résidences principales au 01/01/2015 et on devrait en conséquence comptabiliser 1060 logements locatifs sociaux. Or, l'inventaire au 1/01/2016 fait état de 122 logements locatifs sociaux en service.

Parallèlement, on dénombre actuellement 203 demandes, enregistrées auprès du centre communal d'action sociale (*CCAS*) du Beausset, d'obtention d'un logement locatif social sur la commune (dont 1 éligible au titre de la loi dite Droit au Logement Opposable (DALO)) et près de 1800 sur le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale (*EPCI*).

Les enjeux de la commune sont donc de retrouver une offre adaptée aux besoins des ménages locaux avec une croissance démographique maîtrisée ainsi qu'un développement d'un habitat résidentiel et une optimisation de l'existant (densification, rénovation, requalification).

Le programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur sur l'EPCI :

La commune de Le Beausset est rattachée à la Communauté d'Agglomération Sud-Sainte-Baume (CASSB) qui a approuvé par la délibération n°38/2012 du 2 avril 2012 un PLH pour la période 2011-2017 dont le programme d'actions se décline autour de quatre grands axes:

- contenir l'évolution démographique tout en répondant mieux à la demande des ménages locaux
- diversifier l'offre de logements
- mobiliser le parc existant pour diversifier l'offre et améliorer les conditions d'occupation
- répondre aux besoins en matière d'accueil des gens du voyage

Le programme prévoit notamment les actions suivantes :

- Action 2.1 Faciliter la production de logements locatifs sociaux
- Action 2.2 Faciliter la production de logements locatifs privés proches des centres
- Action 2.3 Aider les ménages locaux modestes à accéder à la propriété
- Action 2.4 Développer une offre de logement très sociale
- Action 2.5 Développer une offre d'hébergement en lien avec le PDALPD

Il est à noter que le PLH est actuellement en cours de révision.

Le partenariat avec l'EPF PACA

La commune de Le Beausset approuvé par délibération n° 2015-02-19-01 du 19 février 2015 une convention d'intervention foncière avec l 'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA). Cette convention, signée le 31 mars 2015, concerne l'entièreté du centre-ville ainsi que les zones AU.

En conséquence, il est décidé de conclure un contrat de mixité sociale.
Afin de répondre à ses obligations, la commune, par ce contrat de mixité sociale, s'engage dans une démarche volontaire de production de logements sociaux.

Le présent contrat sera réactualisé en tant que de besoin pour :

- compléter la liste des opérations de LLS répertoriées mentionnées dans le présent contrat,
- s'engager sur les périodes triennales au-delà de l'année 2019.

Article 1 : Les engagements globaux de financement ou de conventionnement

L'objectif triennal de la commune pour 2014/2016 est de 254 logements locatifs sociaux à produire. Il est également de 312 logements locatifs sociaux pour le futur objectif triennal 2017/2019 lequel sera néanmoins réajusté en tenant compte de la production des nouvelles résidences principales.

Le tableau joint en annexe 1 présente les opérations d'ores et déjà identifiées, le calendrier prévisionnel de réalisation ainsi que les différentes étapes nécessaires à la mise en œuvre et le maître d'ouvrage pressenti.

Des opérations complémentaires pourront donner lieu, en accord entre les signataires, à des avenants au contrat de mixité sociale et à sa prolongation au-delà de la période triennale 2017-2019.

La Commune s'engage parallèlement à saisir toutes les éventuelles opportunités qui pourraient se présenter sur la durée du présent contrat pour atteindre ses objectifs.

Article 2 : Les moyens mis en œuvre par la commune pour atteindre ses objectifs

Pour atteindre ses objectifs, la commune de Le Beausset a d'ores et déjà mis œuvre plusieurs actions sur les volets listés ci-dessous et s'engage à poursuivre ses engagements :

A – Sur le volet « foncier » :

La commune de Le Beausset s'engage à procéder à une analyse précise des terrains constructibles sur lesquelles des opérations de construction de LLS pourraient être mises en œuvre dans des délais raisonnables. Le plan de localisation de ces différentes emprises sera joint en annexe à la présente convention, par le biais d'un avenant.

Les projets en cours sont listés dans le tableau annexé.

La commune s'engage également à réaliser une étude de stratégie foncière en partenariat avec la CASSB à travers l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (2017-2022) et en partenariat avec l'EPF PACA.
Une étude de stratégie foncière sera réalisée par la commune dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU (le code de l'urbanisme prévoit une étude justifiant la consommation des zones U actuelles) : il y aura donc 2 études, une lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Pignet programmée au plus tard le 1er juillet 2018 et une lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones de Maran ou d'une zone équivalente programmée au plus tard le 1er juillet 2019.

Concernant les conditions d'exercice du droit de préemption urbain (DPU), la commune s'engage à :
- transmettre sans délai et en privilégiant la voie électronique l'intégralité des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) concernées par l'exercice du DPU par le Préfet;
- définir des secteurs à enjeux sur son territoire;

permettant une collaboration optimale tant avec les services de L'État qu'avec l'EPF PACA.

De manière spontanée et/ou sur sollicitation des services de l'État, la commune s'engage à donner un avis sur l'opportunité d'une préemption et sur le soutien financier qu'elle est en mesure d'apporter à l'opération envisagée, identifier les bailleurs sociaux susceptibles d'être mobilisés

rapidement sur une opportunité de préemption Cet avis devra être fourni dans des délais compatibles avec une éventuelle préemption, soit au plus tard un mois avant l'expiration du délai de préemption.
Ce soutien financier pourra être acté dans une convention dédiée tripartite Etat - commune - bailleur. Il est rappelé que les montants correspondants sont susceptibles d'être déduits des prélèvements SRU.

Le parc privé constitue un vivier complémentaire de production de logements conventionnés. Pour le mobiliser, la commune s'engage à :

- réaliser un diagnostic de l'état du parc privé dans le périmètre de son centre ancien et détecter le vivier de logements vacants, courant 2018,
- promouvoir le conventionnement sans travaux ANAH des logements,

Il est rappelé que la commune de Le Beausset a instauré la taxe pour les logements vacants par délibération n° 2009-12-22-15 du 22 décembre 2009.

B – un volet « urbanisme » :

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Le Beausset a inscrit des servitudes de mixité sociale (plan annexe 2), notamment les suivantes :
  - Zone AU dite des Leques (50%)
  - Zone AU dite de Pignet (50%)
  - Zone AU dite de Maran (50%)

Sous réserve de l'ouverture à l'urbanisation réglementaire et effective d'un secteur présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes de surface et de potentialité de LLS, les zones MS2 et MS3 (dites de "Maran") pourront être substituées à une nouvelle zone de mixité sociale. Cette substitution devra être effective réglementairement au 31/12/2018 au plus tard (agrément des opérations en 2019 au plus tard pour être comptabilisées au bilan triennal 2017-2019).

La commune a approuvé par délibération n° 2015-06-04-25B du 4 juin 2015 l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU dite des Leques. Un permis de construire avec la réalisation de 130 logements dont 50% de logements sociaux a été accordé le 09/11/2016.

Il est à noter que le Conseil Municipal a également approuvé par délibération n° 2015-06-04-25A du 4 juin 2015 la mise en révision du PLU. (le PLU révisé pourra prévoir une servitude de mixité sociale de 30% ou plus lors de la construction d'un programme de moins de douze logements.)

- Afin de faciliter la mise en œuvre des dispositions relatives aux servitudes de mixité sociales, un circuit de partage de l'information sera mis en place :
  - au moment du dépôt de permis : le service instructeur de la commune s'engage à vérifier la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire sur ce point et suppose un travail préalable avec un bailleur social.
  - au moment de la délivrance du permis : la commune s'engage à informer la DDTM de tout permis de construire délivré soumis à l'obligation du paragraphe précédent, et à fiabiliser les saisies de ces actes dans l'application SITADEL.
  - postérieurement à l'obtention du permis la commune s'engage à vérifier l'adéquation entre le permis de construire délivré et la demande d'agrément logement social déposée par l'opérateur.

• Il sera fait application de l'article L111-13 du code de l'urbanisme disposant que lors d'un projet de plus de douze logements ou de 800 m² de surface de plancher, doivent être prévus 30% de logements sociaux

C- Inter-médiation locative (IML)

Pour compléter son offre de logements locatifs sociaux, la commune s'engage à soutenir le développement de l'intermédiation locative dans le parc privé, par l'intermédiaire d'associations agréées par l'État.
Pour que les dépenses soient déductibles du prélèvement annuel, les logements devront être conventionnés selon les modalités prévues aux articles L321-4 ou L321-8 du Code de la Construction et de l'Habitat..
Ces logements seront obligatoirement attribués aux publics au profit desquels le contingent préfectoral des logements locatifs sociaux est réservé.
Les conditions de mise en œuvre seront précisées dans le cadre d'une convention tripartite signée entre l'État, la commune et l'association agréée.

D– un volet « financement » :

La commune de Le Beausset s'engage à participer financièrement à l'équilibre économique des opérations de construction de logements locatifs sociaux, en partenariat avec l'EPF PACA et les bailleurs sociaux.

La commune s'engage à faire connaître le montant des subventions qu'elle entend accorder le plus en amont possible, afin de faciliter l'établissement du bilan financier par l'opérateur.
La commune a d'ores et déjà approuvé une aide globale de 370 000 euros dont les versements seront étalés de 2016 à 2019.
La commune examinera les projets à venir et déterminera au fur et à mesure les subventions à apporter. A minima une enveloppe annuelle de 50 000 euros sera réservée.

A cet effet, la commune envisage de mobiliser 5000 euros par logement pour l'IML (Intermédiation Locative). A ce titre un projet de partenariat avec OLBIA Var Appartements, organisme agréé par le Préfet, est en cours d'étude afin de mettre en œuvre sur le territoire de la commune, au sein du parc privé, un dispositif d'intermédiation locative dans les conditions prévues à l'article L 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

E- un volet « attribution » :

La commune s'engage à attribuer les logements sociaux du contingent communal en priorité aux ménages en difficultés économiques et sociales confrontées à des difficultés d'accès au logement ciblés par le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (*PDALPD*) / plan local d'action pour l'Hébergement et le logement des personnes défavorisées (PLALHPD) ; le relogement des ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du *Droit au Logement Opposable* (DALO) restant une priorité.

Article 3 : Les engagements de l'État

Dans le cadre de cette démarche volontaire et partenariale, l'État donnera en priorité les agréments aux opérations de logements sociaux listées dans le présent contrat et accompagnera les

interventions de l'Établissement public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Afin d'encourager une programmation régulière, l'État réajustera annuellement le taux de la majoration du prélèvement en tenant compte des résultats sur la commune.

Afin d'accélérer la réalisation des opérations, l'État veillera à faciliter la coordination des procédures d'urbanisme.

Conformément aux dispositions de la loi « Égalité et Citoyenneté », les droits de réservation sur les logements existants ou à livrer dont dispose la commune sont transférés à l'État pendant la durée d'application de l'arrêté de carence.
L'État s'engage à proposer à la commune un processus de consultation en amont, sans avis lié, dans le cadre de la détermination des ménages qui seront qui seront proposés en qualité de public prioritaire (L 441-1 du CCH) sur le contingent communal.
Ce dispositif portera sur les logements libérés ou livrés pendant la période de carence de la commune."

Article 4: Suivi et évaluation du contrat

Le présent contrat est conclu pour les années 2016, 2017, 2018 et 2019.

Un comité de suivi composé de représentants de l'État et de la commune, se réunira régulièrement en tant que de besoin. Un bilan annuel sera établi par la commune, transmis et présenté au cours d'une réunion, durant le 1er trimestre de chaque année civile.

En cas de non-respect du contrat pour non atteinte des objectifs et non réalisation totale ou partielle des engagements pris, il pourra y être mis fin de façon unilatérale par l'État à tout moment.

Le présent contrat pourra être précisé ou modifié par voie d'avenant à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Fait à TOULON, le .....

L'Etat
Représenté par
Monsieur le Préfet du VAR
Jean-Luc VIDELAINE

La Commune du BEAUSSET
Représentée par
Monsieur le Maire du BEAUSSET
Georges FERRERO