



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/156

**OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE - COMMUNE DE
CADAUJAC**

Nombre de Conseillers en exercice : 45

Nombre de Conseillers présents : 29

Nombre de Conseillers présents et représentés : 43

Quorum : 23

Date de convocation : 14 septembre 2023

Date d'affichage de la convocation au siège : 14 septembre 2023

Secrétaire de séance : Véronique PERPIGNAA GOULARD

La séance est ouverte.

**Le 21 septembre de l'année deux mille
vingt-trois à 18h30**

à Martillac – Salle du conseil

Séance en présentiel exclusivement

Le Conseil Communautaire de la
Communauté de Communes de
Montesquieu, légalement convoqué, s'est
réuni sous la présidence de Bernard FATH.

Le procès-verbal du 29 juin 2023 est adopté à l'unanimité.

NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à	NOM Prénom	Présents*	Excusés, procuration à
FATH Bernard (Président)	P		TALABOT Martine (Maire)	P	
BARRÈRE Philippe (Maire)	P		CLAIR Jean-Georges (Maire)	P	
GAZEAU Francis (Maire)	P		PEREZ Gracia (Maire)	E	M. DURAND
DUFRANC Michel (Maire)	P		BARBAN Laurent (Maire)	E	M. FATH
CLAVERIE Dominique (Maire)	E	Mme LIBREAU	TAMARELLE Christian (Maire)	P	
BOURGADE Laurence (Maire)	E	M. HEINTZ	BURTIN-DAUZAN Nathalie (Maire)	E	Mme MARTINEZ
CLÉMENT Bruno (Maire)	P		BONNETOT Aurore	E	M. AULANIER
DUMESNIL Mickaël	P		GILLET Jean-Paul	E	Mme LABASTHE
LAGARDE Valérie	P		LABASTHE Anne-Marie	P	
CAUSSÉ Anne-Marie	E	M. CLAIR	MOUCLIER Jean-François	A	
COUBRA Lionel	A		PERPIGNAA GOULARD Véronique	P	
BOURROUSSE Michèle	P		PRÉVOTEAU Marie-Louise	E	Mme PERPIGNAA GOULARD
GACHET Christian	P		VIGUIER Marie	P	
MÉRIAU Stéphane	P		LIBREAU Micheline	P	
MONGE Jean-Claude	P		SIDAOUI Alain	P	
SAUNIER Catherine	P		CHEVALIER Bernard	E	Mme SABY
DURAND François	P		SABY Nadia	P	
LEMIRE Jean-André	P		HEINTZ Jean-Marc	P	
BOURRIER Sylviane	E	M. LAFFARGUE	BÉTENCOURT Catherine	P	
LAFFARGUE Alexandre	P		BORDELAIS Jean-François	E	Mme BÉTENCOURT
MARTINEZ Corinne	P		FAURE Christian	E	M. CLÉMENT
SOUBELET Véronique	E	M. DUFRANC	GIRAUDEAU Isabelle	P	
AULANIER Benoist	P				

* P = Présent / E = Excusé, procuration à. / A = Absent



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/156

**OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE - COMMUNE DE
CADAUJAC**

Vu le Code Général des collectivités Territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes de Montesquieu,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L.302-1,

Vu les statuts de la CCM, et notamment son article 3-5° Habitat – Logement dont la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH),

Vu la délibération n°2022/156 du 13 octobre 2022 portant sur l'approbation du projet de PLH communautaire en 3ème arrêt,

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 le projet de délibération du conseil municipal de la commune de Cadaujac du 27 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Considérant la lettre de Madame la Préfète de la Gironde, en date du 27 juin 2022 relative à l'adaptation des objectifs SRU,

Considérant la lettre de la commune de Cadaujac en date du 28 septembre 2022 sollicitant la signature d'un contrat de mixité sociale « abaissant »,

Considérant le courrier de Madame la Préfète de Gironde à la commune de Cadaujac en date du 26 décembre 2022, en réponse à la demande de contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs pour la période 2023-2025,

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

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Cadaujac au titre de l'article 55 de la loi SRU, et qui s'élèvent, sans tenir compte du contrat de mixité sociale dit abaissant, à 69 logements locatifs sociaux pour la période-2023-2025 (33 % du déficit au 1er 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 sur la commune de Cadaujac,

Considérant l'avis favorable du Bureau,

EXPOSE

Rappel : Le PLH Montesquieu

Conformément à l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation, le programme local de l'habitat (PLH) de la CCM a été approuvé le 13 octobre 2022, et est exécutoire depuis le 24 décembre 2022. Il a pour objectifs d'organiser et planifier les principes d'une politique de l'habitat visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Le PLH de la CCM est élaboré pour une durée de six ans (2022-2028). Il fait l'objet d'un suivi continu à travers l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) de la CCM et fera l'objet d'une évaluation générale en 2028 afin d'adapter si nécessaire ses objectifs et sa programmation.

Le PLH de la CCM est décliné en 4 axes et 16 actions. Il favorise notamment le suivi de la planification locale pour une meilleure intégration du PLH dans les documents d'urbanisme locaux (PLU) et ainsi mieux



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/156

**OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE - COMMUNE DE
CADAUJAC**

accompagner la production de logements sur le territoire de la CCM ; la réalisation d'un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) pour comprendre les dynamiques territoriales et optimiser l'usage du foncier ; la mise en place d'une gouvernance du logement à l'échelle communautaire par la création d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) afin de mener une politique d'attribution de logements sociaux à l'échelle communautaire.

Au sein du PLH, les engagements inscrits en matière de production de logements sociaux relèvent directement de la responsabilité des communes, dans le respect des objectifs fixés par la loi et contrôlés par les services de l'État. La CCM, via sa compétence relative au PLH, joue néanmoins un rôle de coordination et d'accompagnement en la matière qui justifie qu'elle soit cosignataire du contrat de mixité sociale à signer avec l'État, le Département et la commune.

Le Contrat de Mixité Sociale : un nouvel outil visant un rattrapage soutenable des objectifs de production de logements sociaux

La commune de Cadaujac est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 17,88% de logements sociaux à la date du 1er janvier 2022, au sein de ses résidences principales, pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage de la commune de Cadaujac reste à poursuivre. 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.

Dans ce cadre, et compte tenu des difficultés que la commune de Cadaujac rencontre pour réaliser du logement social, la commune a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale (CMS) 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 Cadaujac d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Le CMS est 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 continu entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023- 2025.

Il est élaboré avec l'ensemble des partenaires associés (État, commune, CCM, EPFNA, Département). Il donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires et des acteurs œuvrant dans le domaine de l'habitat. Le CMS s'organise autour de 3 volets :

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

La programmation du Contrat de Mixité Sociale de Cadaujac sur 2023-2025 :

Le CMS de Cadaujac prévoit d'atteindre les objectifs suivants pour la phase triennale 2023-2025 :

- Modifier le taux de rattrapage légal de la commune correspondant à 33% de logements sociaux manquants, soit 69 logements sociaux à réaliser pour la période triennale 2023-2025, à 25% de logements sociaux manquants, soit 52 logements sociaux à réaliser pour la période triennale 2023-2025.



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/156

**OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE - COMMUNE DE
CADAUJAC**

- Intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux en matière de production de logements réalisés.

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
Cadaujac	210	33,00 %	69	25 %	52

Les engagements des signataires du Contrat de Mixité Sociale

La commune s'engage à :

- Mobiliser l'EPFNA sur des secteurs stratégiques identifiés dans le PLU en vigueur,
- Mobiliser le Droit de Prémption Urbain (DPU) en associant l'EPFNA,
- Evaluer les outils existants du PLU et identifiés dans le présent CMS,
- Adapter / développer les outils identifiés en faveur de la mixité sociale lors de la révision du PLU,
- Etudier l'opportunité des outils tels que le permis de diviser,
- Engager dépenses en faveur du logement social, déductibles des prélèvements annuels.

La CCM s'engage à :

- Porter un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) favorisant le suivi de la production de logements, permettant de cibler les secteurs préférentiels d'urbanisation (dents creuses et division parcellaire) et la construction d'une stratégie foncière avec la commune,
- Accompagner la commune, en tant que Personne Publique Associée (PPA), lors de l'évolution du PLU communal,
- Formaliser un avis technique et juridique sur l'évolution du PLU communal en tant que PPA,
- Accompagner la production annualisée de logements LLS prévue dans la programmation du PLH afin de diversifier l'offre sociale sur le territoire,
- Etudier l'opportunité de développer les produits en accession sociale, en particulier le PSLA et le BRS,
- Mobiliser le parc privé à des fins sociales en identifiant le parc vacant, communiquer et sensibiliser sur les outils de conventionnement de l'ANAH auprès des propriétaires privés, engager une réflexion sur le développement d'un programme animé (marché en 2024 en vue d'une étude pré opérationnelle en 2025),
- Installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL),
- Elaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID),
- Piloter une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA).

La commune et la CCM s'engagent à :

- Mobiliser des études de gisements fonciers conduites dans le cadre de la révision du PLU et de la mise en œuvre du PLH. La CCM a notamment déjà transmis sa stratégie foncière issue de l'OHF par courrier en date du 16 juin 2023,
- Engager une réflexion sur l'insertion urbaine du LLS,
- Engager une réflexion sur les outils de la fiscalité (rétention foncière).



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/156

**OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE - COMMUNE DE
CADAUJAC**

L'État s'engage à :

- Accompagner la commune dans la révision du PLU.

L'État et le Département de la Gironde s'engagent à :

- Accorder une priorité départementale aux opérations mentionnées dans le CMS ainsi qu'à toute opération concourant à l'atteinte des objectifs SRU.

L'État, la commune, la CCM, l'EPFNA et le Département de la Gironde s'engagent à :

- Mobiliser les dispositifs d'aides financières existants (aides à la pierre, aides propres du délégataire, dispositif minoration SRU de l'EPFNA).

Le pilotage et évaluation du CMS

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 de Montesquieu,
- le Conseil Départemental en tant que délégataire des aides à la pierre,
- les bailleurs présents sur le territoire et/ou la Conférence Départementale des Habitations à Loyer Modéré de Gironde,
- l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),
- le cas échéant les associations à vocation d'hébergement et de réinsertion.
- tout autre organisme que le comité de suivi pourra estimer nécessaire d'inviter à titre d'expert.

L'État réunit ce comité de suivi une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'État de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat. Chaque signataire est chargé de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi. Les éléments constituant cet état d'avancement seront transmis à l'État au moins deux semaines avant la réunion du comité de suivi.

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 CMS pour la période triennale suivante (2026-2028).



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°2023/156

**OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE - COMMUNE DE
CADAUJAC**

Le Conseil Communautaire à l'unanimité :

- Approuve le Contrat de Mixité Sociale (CMS) de la commune de Cadaujac pour la phase triennale 2023-2025,
- Autorise le Président à mener toutes les démarches nécessaires à la bonne réalisation de la présente délibération.

Fait à Martillac, le 21 septembre 2023

Véronique PERPIGNAA GOULARD
Secrétaire de séance



Bernard FATH
Président de la Communauté de
communes de Montesquieu