



**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 Cadaujac

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 Cadaujac, représentée par **Monsieur Francis Gazeau**, maire de la commune

La communauté de communes de Montesquieu représentée par **Monsieur Bernard Fath**, 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 Cadaujac en date du 28 septembre 2022 sollicitant la signature d'un contrat de mixité sociale « abaissant »,

Vu 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,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Montesquieu en date du 21 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération de la commission permanente du conseil départemental en date du 9 octobre 2023, autorisant le Président du Conseil Départemental à signer le présent contrat de mixité sociale,

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 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 Cadaujac est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 17,88% de logements sociaux à la date du 1^{er} janvier 2022, 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 Cadaujac 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 Cadaujac 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 Cadaujac

La commune de Cadaujac est située à la porte de la métropole bordelaise. C'est de ce fait une commune dynamique. Sa superficie est de 1 530 hectares. Elle présente une étendue de six kilomètres entre la Métropole et les vignobles et grands crus bordelais (Pessac-Léognan et Graves).

Elle est bien desservie, car elle dispose d'un échangeur autoroutier sur l'A62 reliant Bordeaux à Toulouse. La route départementale 1113 (ancienne route nationale 113, reliant Bordeaux à Marseille), qui permet la liaison de Bordeaux à Langon, dessert la commune en passant par son centre-bourg. La ligne ferroviaire TER Bordeaux-Langon passe par Cadaujac, avec une dizaine de départs vers la capitale girondine et le même nombre d'arrivées. La gare de Bordeaux Saint Jean se situe à moins de 15 minutes par le train. L'aéroport de Bordeaux-Mérignac est situé à seulement 20 minutes de la commune.

La commune de Cadaujac appartient à la Communauté de Communes de Montesquieu, qui a été fondée en 2001, et qui regroupe 13 communes (plus de 40 000 habitants). Elle est située à l'extrémité nord-est de la Communauté de Communes. Cette CDC connaît une augmentation de la population assez significative, du fait de la proximité et du dynamisme de la métropole.

La commune dénombre aujourd'hui 6 700 habitants, un chiffre en augmentation constante depuis les années 1980 (TCAM entre 01/01/2018 et 01/01/2022 de +2,11 % pour la commune, +1,13 % pour la Gironde - Source INSEE).

L'attractivité de la commune est renforcée par la présence d'infrastructures scolaires (maternelles, primaires et collège).

L'enjeu principal du territoire reste la maîtrise de son développement urbain. En effet, elle a connu des vagues successives et continues d'arrivée de population en provenance de la métropole depuis 1970 (près de 75 % des logements construits après cette date). Le parc de logements est donc relativement récent et composé essentiellement de maisons individuelles dont 80 % de trois pièces et plus. Le territoire reste donc attractif pour les ménages actifs ne travaillant pas sur la commune. La commune voit également la tension foncière et sur le marché du logement s'envoler. Cette dynamique induit une hausse des valeurs foncières excluant une part de plus en plus importante de la population.

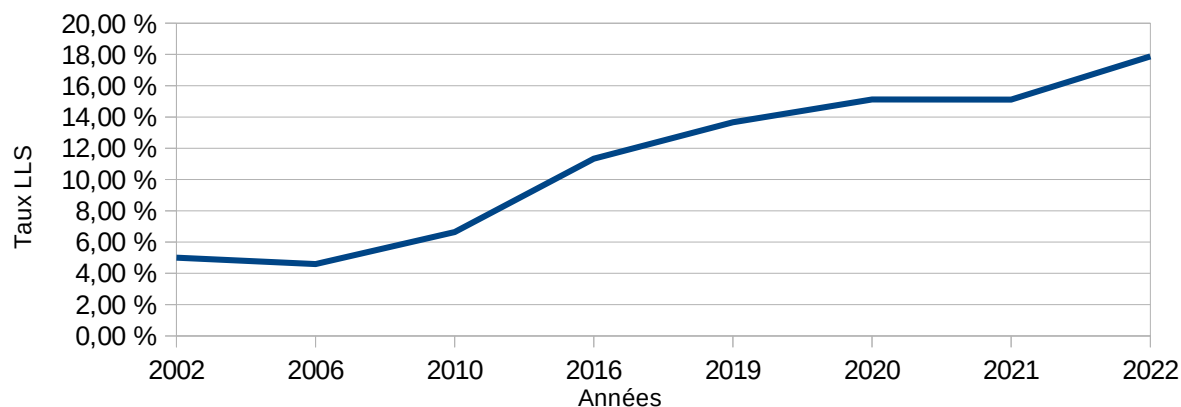
Concernant le volet planification, le PLU de la commune a été approuvé en 2017. Sa révision a été prescrite le 8 décembre 2021. Le Programme local de l'habitat (PLH) de la CDC de Montesquieu a été approuvé le 13 octobre 2022.

VOLET 1 : Points de repères sur le logement social sur la commune de Cadaujac

Les indicateurs d'évaluation de la situation de la commune de Cadaujac sont les suivants :

Le parc

	Données commune de Cadaujac
TAUX LLS (source inventaire LLS)	
Année 2002	5,00 %
Année 2006	4,59 %
Année 2010	6,64 %
Année 2016	11,33 %
Année 2019	13,66 %
Année 2020	15,12 %
Année 2021	15,11 %
RESIDENCES PRINCIPALES AU 01/01/2022	2959
PARC DE LLS AU 01/01/2022	529 (17,88%)
DEFICIT LLS AU 01/01/2022	210
OBJECTIFS 2020-2022	69
PPPI 2021 sur FILOCOM 2017 (parc privé potentiellement indigne)	49 (2,17%)



Evolution du parc social par type de logement

	Logements ordinaires (HLM et autres)		Logements foyers	Location accession (BRS + PSLA)	Intermédiation locative	Total
	Total logements	Dont logements ANAH				
2002	81	1	0	0	0	81
2006	81	1	0	0	0	81
2010	124	1	0	0	0	124
2016	282	0	0	0	0	282
2019	370	0	0	0	0	370
2020	422	0	0	0	0	422
2021	422	0	0	0	0	422
2022	529	0	0	0	0	529

Evolution du parc social par type de financement

	Très social	Social	PLS et équivalent	ANAH	Autres
2020	101	321	0	0	0
2021	101	321	0	0	0
2022	140	385	4	0	0

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	622	33,29 %	158	127,41 %	25,40 %
Entre 2002 et 2016	855	52,29 %	201	248,14 %	23,50 %
Entre 2016 et 2019	218	8,75 %	88	31,20 %	40,36 %
Entre 2002 et 2019	1073	65,62 %	289	356,79 %	26,93 %
Entre 2019 et 2022	251	9,26 %	159	42,97 %	63,34 %

L'occupation du parc et le taux de vacance

	Commune	EPCI	Gironde
Taux de rotation du parc public (RPLS au 01/01/2021)	6,75 %	6,78 %	7,12 %
Taux de vacance du parc public (RPLS au 01/01/2021)	0,48 %	0,50 %	1,10 %
Taux de vacance parc total (filocom 2019)	4,52 %	4,25 %	7,89 %

La demande en logements sociaux (SNE)

Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin décembre 2021)	286 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2021)	144 demandes
Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin décembre 2022)	294 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2022)	31 demandes

	Commune	EPCI	Gironde
Ratio demandes / attributions (2021)	1,98	3,72	5,86
Ratio demandes / attributions (2022)	9,48	6,96	6,83

Caractéristiques de la demande en LLS sur cadaujac :

En 2022, les demandes provenaient majoritairement de ménages composés d'une seule personne (37 % des demandes) ou 2 personnes (24 % des demandes). Les demandes portaient majoritairement sur des petites typologies : 36 % de demandes pour du T2 et 30 % pour du T1.

Enfin, 57 % 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	37	0	0,00 %		
Bilan 2005-2007	38	43	112,00 %		
Bilan 2008-2010	41	170	415,00 %		
Bilan 2011-2013	37	-1	0,00 %	17/10/14	5,00 %
Bilan 2014-2016	91	155	170,00 %		
Bilan 2017-2019	112	147	131,25 %		
Bilan 2020-2022	153	99	64,71 %	En cours d'analyse	

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan cumulé sur les 3 dernières périodes triennales	356	401	112,00 %
Bilan cumulé depuis 2002	509	614	120,00 %

Sur les prélèvements SRU

Le montant des prélèvements annuels de la période triennale 2020-2022 se répartit de la façon suivante :

	Prélèvement brut	Dépenses déductibles	Prélèvement net	Reliquat à reporter
Prélèvement 2020	56 739,00 €	0,00 €	56 739,00 €	0,00 €
Prélèvement 2021	53 528,00€	0,00 €	53 528,00 €	0,00 €
Prélèvement 2022	53 940,00 €	0,00 €	53 940,00 €	0,00 €

A noter que la commune a engagé fin 2022/début 2023 des dépenses sur l'opération de la Grâce qui seront déduites des prélèvements en 2024 ou 2025.

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 Cadaujac**. 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

➤ Difficultés observées et défis à relever

Sur la commune de Cadaujac, les principales difficultés concernent la raréfaction et les coûts du foncier ainsi que les difficultés à le mobiliser et les contraintes environnementales et financières.

En particulier, le territoire est concerné par :

- de nombreuses divisions parcellaires (difficulté de lecture du rythme de création de terrains à bâtir) ;
- le prix du foncier pénalisant du fait de sa situation en frange de métropole ;
- les phénomènes visibles de spéculation générant une rétention foncière de certains propriétaires (prix de l'immobilier dans l'agglomération bordelaise et positionnement géographique de la commune de Cadaujac au sein de celle-ci) ;
- l'absence de fonciers communaux disponibles. A noter toutefois que la commune de Cadaujac est désormais propriétaire de 5 hectares au sud du territoire (rue des Laitières, en zone UE du PLU) d'un ensemble immobilier à aménager (voirie, réseaux, établissements recevant du public, potentiel de développement de l'habitat à proximité). Les études sont en cours, à l'appui de la révision du PLU actuel ;
- la limitation de la consommation foncière en extension (respect des objectifs du ZAN) ;
- la construction et l'évolution de la population limitée du fait des capacités des réseaux (adduction d'eau potable) ;
- l'identification des zones de risques naturels majeurs (inondations, retrait gonflement des sols) enjeux environnementaux limitant les possibilités d'extension des zones actuellement constructibles. En effet, 71 % du territoire est soustrait de toute possibilité de développement avec près de 800 ha de zones inondables et humides, 300 ha de zone agricole en appellation classée Pessac-Léognan ;
- le manque de moyens financiers pour acquérir les fonciers ;
- sans l'appui de l'EPFNA, les marges de manœuvres communales sont quasi nulles sur les acquisitions foncières par voie de préemption compte tenu du coût du foncier ; la conclusion d'une nouvelle convention permettra de constituer des réserves foncières dédiées à la construction de 100 % de logements locatifs ;
- peu d'opération en maîtrise d'ouvrage directe (essentiellement promoteurs).

➤ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Diagnostic foncier et observatoire

Un diagnostic sur le gisement du foncier a été réalisé en avril 2023 dans le cadre de la révision du PLU prescrite le 8 décembre 2021 évaluant un potentiel de 26 hectares non encore bâtis et potentiellement urbanisables.

Par ailleurs, la communauté de communes de Montesquieu (CCM) mène une démarche d'observation territoriale afin de dresser une photographie de l'évolution du parc de logements privés et sociaux à l'échelle communautaire et orienter au mieux les communes dans leurs actions d'aménagements futures.

Dans le cadre du PLH, la CCM met en place un Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF) qui sera opérationnel d'ici la fin d'année 2023. Sa mise en œuvre permettra d'établir prioritairement un diagnostic foncier des communes SRU (Léognan et Cadaujac) afin d'identifier les secteurs prioritaires d'urbanisation et orienter la production de logements locatifs sociaux dans les secteurs les plus appropriés.

L'Observatoire de l'Habitat et du Foncier est également un outil de suivi de la production de logements locatifs sociaux. En effet, il permet d'établir des bilans annuels et triennaux afin de veiller à l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production et de consommation foncière.

Partenariat et outils

Une convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg et la production de logements entre la commune de Cadaujac et l'EPFNA a été signée en 2018 et a fait l'objet de plusieurs avenants pour étendre le périmètre d'intervention et augmenter le plafond financier.

C'est dans ce cadre que l'EPFNA a acquis un foncier (La Grâce - avenue Charles de Gaulle – parcelles AK 292, 293, 301 et 318) le 4 mars 2019 pour un montant de 1 900 000€ en vue d'un projet d'une cinquantaine de logements sociaux à l'attention d'un public sénior et jeune (Domaine de la Grâce – Domofrance) et a mobilisé les fonds de minoration SRU alimenté par les prélèvements des communes déficitaires pour un montant de 231 968,05€ HT. La commune envisage de prolonger cette convention jusqu'en 2029 (convention de 2023 à 2029).

Par ailleurs, une convention de veille stratégique pour la production de logements sociaux devrait être signée courant juin 2023. C'est dans ce cadre que la commune envisage de déléguer à l'EPFNA son droit de préemption urbain.

2) Urbanisme et aménagement

➤ Difficultés observées et défis à relever

Les principaux freins constatés sont les limites du PLU actuel et la nécessité de concilier la recherche de foncier à la fois pour loger la nouvelle population et adapter les capacités d'accueil des services en lien avec l'accroissement de la population, tout en étant dans une perspective de sobriété foncière.

En particulier, le territoire est concerné par :

- une hausse démographique significative, un besoin d'accroissement des capacités des services publics locaux notamment au niveau des structures d'accueil (enseignement, petite enfance, accueil de loisirs), et de cause à effet des recrutements en personnels complémentaires à venir au cours des 3 prochaines années (personnel d'entretien, d'encadrement, personnel technique) ;
- l'impact des travaux d'élargissements ferroviaires, développement envisagé le long des axes routiers permettant également d'assurer une mixité urbaine et sociale ;
- les limites du PLU actuel et le contournement des règles par certains aménageurs pour s'affranchir de la production de logements sociaux ; le projet de révision du PLU envisage d'imposer 1 logement social dès la production d'un logement, afin de ne pas creuser le déficit ;
- d'importants recours contentieux (Tribunal administratif) susceptibles de différer ou d'abandonner les programmes ;
- la nécessité d'adapter les règles du PLU afin de structurer la production de logements LLS et par typologie (T1/T2/T3/T4). A noter toutefois la complexité d'adapter le PLU par procédures simplifiées. Une révision du PLU est en cours mais celle-ci n'interviendra pas avant la fin de la période triennale 2023-2025 donc les outils ne pourront pas produire leurs effets sur la période du CMS. Ainsi La future programmation triennale 2023-2025 et le calendrier de la révision générale du PLU de Cadajac ne sont pas concordants ;

➤ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le PLH a été approuvé en octobre 2022.

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2017. Il comporte 10 emplacements réservés couvrant une superficie de 104 796m². Toutefois, la moitié de ces emplacements réservés ont d'ores et déjà été mobilisés (opérations déjà agréées dont certaines risquent d'être annulées en raison d'une problématique de risque naturel ou suite à des recours de riverains ou opérations déjà livrées). Un tableau en annexe 1 récapitule la situation de ces emplacements réservés et les pistes d'action (cf volet 3).

Par ailleurs, dans l'attente du nouveau PLU, des négociations au cas par cas sont menées avec les aménageurs pour intégrer des lots sociaux dans les opérations de découpage foncier et de lotissements

La révision du PLU a été prescrite le 8 décembre 2021 en vue d'une approbation en 2026. Cette révision permettra de mobiliser les outils en faveur de la mixité sociale (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, OAP), réguler les divisions parcellaires, lutter contre l'artificialisation des sols, dégager des orientations d'aménagement particulières à certains quartiers et limiter la taille des logements pour répondre aux besoins prioritaires, notamment pour les personnes âgées vivant seules.

3) Programmation et financement du logement social

➤ Difficultés observées et défis à relever

Le PLH prévoit une production annualisée de 137 logements locatifs sociaux (LLS) sur l'ensemble de la CCM (objectif fixé avant la conclusion du présent CMS qui vient adapter les objectifs SRU pour la période 2023-2025 en tenant compte des évolutions introduites par la loi 3DS). Cet objectif quantitatif est décliné en secteurs géographiques reprenant l'armature territoriale du SCoT. Les centralités périphériques métropolitaines, soit les communes de Léognan et de Cadaujac, doivent produire 80% de la production totale projetée en LLS.

Cadaujac doit notamment produire :

- 45 logements LLS par an
- 270 logements LLS sur la programmation totale du PLH (2022-2028).

Pour autant, les derniers diagnostics fonciers mettent en avant les capacités de production limitées sur la base des règles du PLU des fonciers disponibles, pour répondre aux objectifs du PLH, d'où la nécessité, dans l'attente de l'approbation du nouveau PLU, d'adapter à la baisse dans le cadre du présent CMS les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025.

Face au manque structurel de logements LLS de petites tailles sur le territoire communautaire, le PLH cible la production de logements LLS suivant plusieurs typologies :

- 40% de logements de type T1/T2,
- 35% de logements de type T3,
- 20% de logements de type T4,
- 5% de logements de type T5 et plus.

Afin de rééquilibrer l'offre locative sociale à l'échelle communautaire, le PLH prévoit la production de logements LLS par type de financement :

- 50% de PLUS,
- 40% de PLAI,
- 10% de PLS.

Outre la problématique de la mobilisation du foncier, il est constaté des retards d'ouverture de chantiers liés à la crise sanitaire et aux effets directs (pénuries, etc.).

➤ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La commune a engagé des dépenses pouvant être déduites des prélèvements annuels (voir liste des dépenses éligibles en annexe 2) pour l'opération La Grâce.

La communauté de communes ne dispose pas de règlement d'intervention en faveur de la production de logements sociaux.

La commune bénéficie d'un appui technique et financier de l'EPFNA (conventions, acquisition par voie de préemption, mobilisation du dispositif de minoration SRU alimenté par les prélèvements SRU).

4) Attribution aux publics prioritaires

➤ Difficultés observées et défis à relever

Les constats sont les suivants :

- phénomène sociétal de desserrement des ménages : davantage de besoins en logements sans pour autant une augmentation de la population (une augmentation des familles monoparentales supérieure à +121 % entre 2008 et 2018 sur Cadaujac contre + 58 % sur le territoire de la communauté de communes de Montesquieu et + 32 à l'échelle du département de la Gironde) ;
- vieillissement population et besoin de maintien sur place : 22 % âgés de 60 ans et plus, soit une augmentation plus rapide à Cadaujac qu'à l'échelle de la CCM et du département) ;
- recherche de logements adaptés sur le territoire ;
- besoins pour les jeunes ménages et familles monoparentales.

S'agissant du sujet de l'attribution des logements aux publics prioritaires, il est rappelé que le territoire de la communauté de communes de Montesquieu est 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.

C'est dans ce cadre que les EPCI soumis à la réforme des attributions ont l'obligation de :

- mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en lien avec le contrat de ville pour les EPCI ayant au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) ;

- élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA) en lien avec les conventions d'utilité sociale (CUS) ;
- réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID). Ce plan n'est pas encore élaboré.
- mettre en œuvre le droit à l'information via le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).

Pour rappel, deux objectifs sont imposés réglementairement :

- 25 % des attributions suivi de baux signés doivent être réalisées auprès du 1^{er} quartile hors QPV ;
- au moins 50 % des attributions, sur proposition de logement, doivent être réalisées auprès des 3 autres quartiles en QPV.

Pour la CDC de Montesquieu, l'état des attributions sur le territoire pour les 3 dernières années est le suivant (hors QPV):

- en 2020 : le 1^{er} quartile a été atteint à hauteur de 19,43 % (objectif de 175 attributions) ;
- en 2021 : le 1^{er} quartile a été atteint à hauteur de 28,34 % (objectif de 217 attributions)
- en 2022 : le 1^{er} quartile a été atteint à hauteur de 19,13 % (objectif de 124 attributions)

La CDC de Montesquieu n'a atteint les objectifs du 1^{er} quartile que sur l'année 2021.

➤ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Pour donner suite à l'approbation du PLH en octobre 2022, la CCM met en place une politique d'attribution des logements sociaux et structure la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) (2023-2024). Il s'agit d'une instance de gouvernance partenariale à visée stratégique et opérationnelle en matière de politique d'attribution de logement social et de gestion de la demande.

La CCM élabore la Convention Intercommunale d'Attribution (2023-2024). Il s'agit d'un document contractuel à visée opérationnelle qui définit les engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année pour chacun des partenaires.

La CCM élabore actuellement un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID). Ce document opérationnel définit les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information. Ce dernier prévoit un système de qualification de l'offre de logements sociaux, les modalités

d'organisation et de fonctionnement d'un service d'information et d'accueil des demandeurs de logement et le système de cotation de la demande.

Le système de cotation est un outil d'aide à la décision en matière d'attribution de logement social. Il n'introduit pas une procédure de désignation automatique des candidats ou d'attribution des logements. Cependant, l'intercommunalité a la possibilité de développer son propre système de cotation par la création de critères spécifiques afin d'orienter les attributions. Sinon, l'intercommunalité peut se baser sur les 64 critères existants du service national de cotation et en modifier 10 d'entre eux pour répondre aux attentes locales et ainsi qualifier la demande prioritaire.

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 :

Action foncière

Structure					Engagement	Résultats attendus	Déploiement opérationnel
Commune	EPCI	Etat	CD33	EPFNA			
x	x				<p>Mobiliser études de gisements fonciers conduites dans le cadre de la révision du PLU et de la mise en œuvre du PLH</p>	<p>Identifier les fonciers mobilisables et évaluer le potentiel de réalisation de logements</p> <p>Identifier éventuels freins du PLU en vigueur</p> <p>Construire une stratégie foncière</p>	<p>Mettre en commun les études de gisements fonciers</p> <p>Identifier les secteurs stratégiques, secteurs prioritaires d'urbanisation (dents creuses, capacités de division)</p> <p>Evaluer le potentiel de réalisation de logements au regard du PLU en vigueur</p> <p>Définir les outils et modalités d'intervention pour mobiliser les fonciers stratégiques et optimiser les potentiels constructibles (SMS, ER, OAP, etc.)</p>
x					<p>Mobiliser l'EPFNA sur certains secteurs identifiés dans le PLU en vigueur</p>	<p>Evaluer le potentiel de logements constructibles au regard des règles du PLU</p>	<p>Conduire les études de faisabilité en lien avec les bailleurs sur ces fonciers</p>

					(ER 101, ER 103, ER 106, ER 107) cf tableau en annexe 1		<p>Identifier les éventuels liens du PLU en vigueur</p> <p>Communiquer auprès du SDEG le cahier des charges rédigé pour les opérations envisagées sur des fonciers avec intervention de l'EPFNA (document utile en vue de l'instruction des permis assurée par le SDEG).</p>
x				x	Mobiliser le DPU en lien avec l'EPFNA	<p>Déléguer le DPU à l'EPFNA sur les secteurs stratégiques d'intervention d'ores-et-déjà identifiés ou identifiés dans le cadre des études de gisements fonciers</p>	<p>Signer convention de veille avec l'EPFNA</p> <p>Déléguer le DPU à l'EPFNA sur les fonciers identifiés dans le cadre de la mobilisation du DPU (DIA sur fonciers stratégiques)</p> <p>Accompagner la commune dans sa stratégie foncière</p> <p>Communiquer auprès du SDEG le cahier des charges rédigé pour les opérations envisagées sur des fonciers avec intervention de l'EPFNA (document utile en vue de l'instruction des permis assurée par le SDEG).</p>

	x				<p>Porter un Observatoire de l'Habitat et du Foncier</p>	<p>Proposer une stratégie foncière au bénéfice des communes</p> <p>Identifier les capacités résiduelles dans les tissus urbains pour favoriser l'urbanisation dans les secteurs prioritaires</p> <p>Orienter la commune de Cadaujac dans ses actions d'aménagements futures</p>	<p>Suivi et bilan de la production de logements sur la commune de Cadaujac (Observatoire de l'Habitat et du Foncier)</p> <p>Cibler les secteurs préférentiels d'urbanisation (dents creuses et division parcellaire) et construction d'une stratégie foncière avec la commune de Cadaujac – à partir de début juin 2023</p>
--	---	--	--	--	--	---	---

Structure					Engagement	Résultats attendus	Déploiement opérationnel
Commune	EPCI	Etat	CD33	EPFNA			
	x				<p>Accompagner la commune, en tant que Personne Publique Associée (PPA), lors de l'évolution du PLU communal</p> <p>Formaliser un avis technique et juridique sur l'évolution du PLU communal en tant que PPA</p>	<p>Faire évoluer les outils de planification locale (zonages, règlements, OAP des PLU) et utiliser davantage d'outils de stratégie foncière dans les PLU communaux pour répondre aux enjeux en matière de production de LLS (ER, DPU, division foncière, ...)</p>	<p>Conseiller et accompagner la commune dans la révision de son document d'urbanisme</p> <p>Elaborer un guide recensant les outils d'aménagement mobilisables dans les PLU pour favoriser l'atteinte des objectifs du PLH – 2023</p>
x					<p>Evaluer les outils existants du PLU</p> <p>Adapter/ développer les outils en faveur de la mixité sociale dans le cadre de la</p>	<p>Instaurer de nouveaux outils en faveur de la mixité sociale dans le futur PLU (ER, SMS, OAP, bonus de constructibilité)</p> <p>Mobiliser les outils pour encadrer les divisions</p>	<p>Evaluer les outils en faveur de la mixité sociale dans le PLU en vigueur</p> <p>Définir les secteurs de mixité sociale et les outils à instaurer dans le futur PLU</p>

					révision du PLU Etudier l'opportunité des outils tels que permis de diviser	parcellaires	
		x			Accompagner la commune dans la révision du PLU		Conseiller et accompagner la commune dans la révision de son document d'urbanisme (mise en compatibilité, déclaration de projet, modification, inscription de nouvelles servitudes, etc.)
x	x				Engager une réflexion sur l'insertion urbaine du LLS		Engager une réflexion sur l'insertion urbaine du LLS dans le cadre des travaux avec le CAUE
x	x				Engager une réflexion sur les outils de la fiscalité (rétention foncière)		Engager une réflexion sur les outils de la fiscalité

Programmation et financements des logements

Structure					Engagement	Résultats attendus	Déploiement opérationnel
Commune	EPCI	Etat	CD33	EPFNA			
	x				Accompagner la production annualisée de logements LLS prévue dans la programmation du PLH	Diversifier l'offre sociale en répondant aux objectifs quantitatifs et qualitatifs posés par le PLH en termes de typologie de logements et de type de financements LLS	<p>Accompagner les communes pour identifier et mettre en œuvre les outils nécessaires en matière d'habitat pour assurer l'accès au logement pour tous les publics – <i>sur l'ensemble de la phase triennale du CMS</i></p> <p>Suivre la construction sociale avec les bailleurs, les communes et l'Etat – <i>sur l'ensemble de la phase triennale du CMS</i></p> <p>Mener des actions de sensibilisation et de communication auprès des communes sur les atouts des différents dispositifs permettant de développer une offre locative sur le territoire – <i>sur l'ensemble de la phase triennale du CMS</i></p>
	x				Etudier l'opportunité de développer les produits en accession		Aborder la question de l'accession sociale avec les bailleurs lors de discussions d'opérations (étudier la pertinence d'une part

					sociale, en particulier le BRS.		d'accès social dans les programmes).
	x				Mobiliser le parc privé à des fins sociales	Conventionner des logements du parc privé (loués ou vacants)	<p>Etablir la liste des logements vacants ou potentiellement indignes</p> <p>Communiquer, sensibiliser sur les outils de l'ANAH (conventionnement Anah) afin d'inciter les propriétaires privés à conventionner leur logement</p> <p>Engager réflexion sur le développement d'un programme animé (marché en 2024 en vue d'une étude pré-opérationnelle en 2025)</p>
x	x	x	x	x	Mobiliser les dispositifs d'aides financières existants (aides à la pierre, aides propres du délégataire, dispositif minoration SRU	<p>Programmer des opérations sur la période triennale 2023-2025</p> <p>Favoriser l'équilibre économique des opérations</p>	

					de l'EPFNA)		
x					Engager dépenses en faveur du logement social, déductibles des prélèvements annuels		
		x	x		Accorder une priorité départementale aux opérations mentionnées dans le CMS ainsi qu'à toute opération concourant à l'atteinte des objectifs SRU		

Rappels

Conformément à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, le prélèvement annuel SRU de la commune de Cadaujac est affecté annuellement à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine.

La commune pourra, en fonction des opportunités, engager des dépenses, afin de favoriser des opérations de logements locatifs sociaux publics, en complément des aides de l'État et du Département. Ces aides seront fléchées, suivant l'opportunité, sur un des postes mentionnés dans le tableau ci-dessous.

Un certain nombre de dépenses peuvent être prises en compte dans le calcul du prélèvement. Elles permettent de minorer le montant de ce prélèvement, et elles peuvent même conduire à ne pas payer de prélèvement si le montant de ces dépenses est supérieur à celui du prélèvement brut.

L'article L 302-7 et l'article R 302-16 du code de la construction et de l'habitation définissent la liste des dépenses déductibles au prélèvement (annexe 2).

Attributions de logements locatifs aux publics prioritaires

Structure					Engagement	Résultats attendus	Déploiement opérationnel
Commune	EPCI	Etat	CD33	EPFNA			
	x				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)	Créer une politique d'attribution et de gestion de la demande. Répondre à des objectifs partagés en matière d'attribution de logements sociaux et de mutation du parc social Assurer la gestion des demandeurs de logement social et satisfaire le droit à l'information Qualifier la demande prioritaire en définissant des critères locaux pour répondre aux enjeux du PLH	Instaurer un guichet unique pour informer et sensibiliser sur les sujets relatifs à l'Habitat – 2023-2024 Mise en place de la CIL, définition des membres et des orientations politiques – 2023-2024 Mise en place de la cotation à la demande –2023-2024

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 Cadaujac correspond à **33 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **69 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des contraintes liées au territoire qui limitent le développement de la commune et la faible disponibilité, à court terme, de fonciers offerts par le PLU en vigueur. Compte-tenu également que la révision du PLU, lancée fin 2021, ne portera ses fruits que dans quelques années, et à compter de son approbation qui devrait avoir lieu en 2026.

De plus, au vu du pourcentage d'atteinte du bilan 2020-2022 (taux de 64,71%) , et des perspectives pour 2023-2025, la commune ne pourra pas atteindre le prochain objectif triennal.

C'est pourquoi la commune a demandé, par courrier du 28 septembre 2022, la conclusion d'un contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs SRU pour la période 2023-2025.

Un accord a été donné par la Préfète de Gironde le 26 décembre 2022.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 52 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
Cadaujac	210	33,00 %	69	25 %	52

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.

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
Domofrance	Domaine de La Grace	50	16	16	18			2023?	
	ER 101								Réflexion à engager avec EPFNA
	ER 103								Réflexion à engager avec EPFNA
	ER 106								Réflexion à engager avec EPFNA
	ER 107								Réflexion à engager avec EPFNA

N.B. : opérations risquant d'être annulées :

- ER 102 Pavin, 26 LLS agréées en 2021 Immobilière Atlantique Aménagement (problématique argile)
- ER 105 Broustey, 18 LLS agréées en 2020, Domofrance (opération rue Matasset). Devant le tribunal.

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.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, la programmation devra respecter un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

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 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.

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

Le maire de la ville de Cadaujac

Etienne Guyot

Francis Gazeau

Le président du conseil départemental

Le président de la communauté de
communes de Montesquieu

Jean-Luc Gleyze

Bernard Fath

ANNEXE 1 : Tableau récapitulatif des emplacements réservés du PLU avec pistes d'action

N° d'emplacement réservé	Secteur	Zone PLU	Références cadastrales	Surface concernée (m²)	Nombre de logements projeté/réalisé ou en cours	Situation au 01/06/2023	Pistes d'action
101	La Terre	UC	AL 4	6 049	0	Pas de projet	Etudes de faisabilité par bailleurs sur sollicitation EPF (sur base du PLU actuel). Au besoin, ajouter une OAP dans le cadre de la révision du PLU, voire faire évoluer règles du PLU.
102	Pavin	UC	AB 16-17-18	21 168	0	Problématique d'argile. La révision du PLU va supprimer cet ER. Agrément 26 LLS en 2021 Immobilière Atlantique Aménagement. Il y aura certainement une annulation. Donc retrait de 26 LLS pour 2023-2025	
103	Le Bouscaut-Est	UA	BA 13-25-369-370-381	4 773	0	Pas de projet Propriétaires pas vendeurs. Problématique de la sécurité d'accès.	Etudes de faisabilité par bailleurs sur sollicitation EPF (sur base du PLU actuel). Au besoin, ajouter une OAP dans le cadre de la révision du PLU, voire faire évoluer règles du PLU.
104	Truchon	UB	BA 373-374-388-389-62	8 480	15	Opération rue Truchon 15 LLS agréés en 2020. Domofrance. Livraison pour fin juillet 2023.	
105	Broustey	UC	AY 7	16 275	18 (refusé)	Recours contentieux Opération rue Matasset 18 LLS agréés en 2020. Domofrance. Refus du département à cause de l'accès voirie. Devant le tribunal. Risque d'annulation de l'agrément. Donc on pourrait avoir retrait de 18 LLS pour 2023-2025	
106	Broustey-Conilh	UC	AY 46-47-48-49-66-67-68-69	9 239	0	Pas de projet Terrain avec vigne aujourd'hui. Mais en Zone U. A proximité de l'ER 105 avec la même problématique d'accès sur la voirie départementale.	Attendre jugement de l'ER 105. Sinon, l'EPF pourrait intervenir. Etudes de faisabilité par bailleurs sur sollicitation EPF (sur base du PLU actuel). Au besoin, ajouter une OAP dans le cadre de la révision du PLU, voire faire évoluer règles du PLU.
107	Le Bourg Sud	UA	AK 127-128-297	9 595	21	En attente du permis de construire Propriétaires parcelles AK 127-128 pas vendeur	Etudes de faisabilité par bailleurs sur sollicitation EPF (sur base du PLU actuel). Au besoin, ajouter une OAP dans le cadre de la révision du PLU, voire faire évoluer règles du PLU.
108	L'Ormeau	1AU	AK 225-227-60-86	10 461	21	Livrés en 2021. Domofrance	
109	Le Bourg Sud	UA	AK 145-153-154-43	3 234	50	En attente du permis de construire opération La Grâce 50 LLS. Convention EPFNA signée en 2018 + avenant pour étendre périmètre. Mobilisation du dispositif de minoration SRU de l'EPFNA	
110	Marticheau	1AU	AH 26-27	15 522	88	Livrés en 2021. Erilia. Résidence Moulin Noir	

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

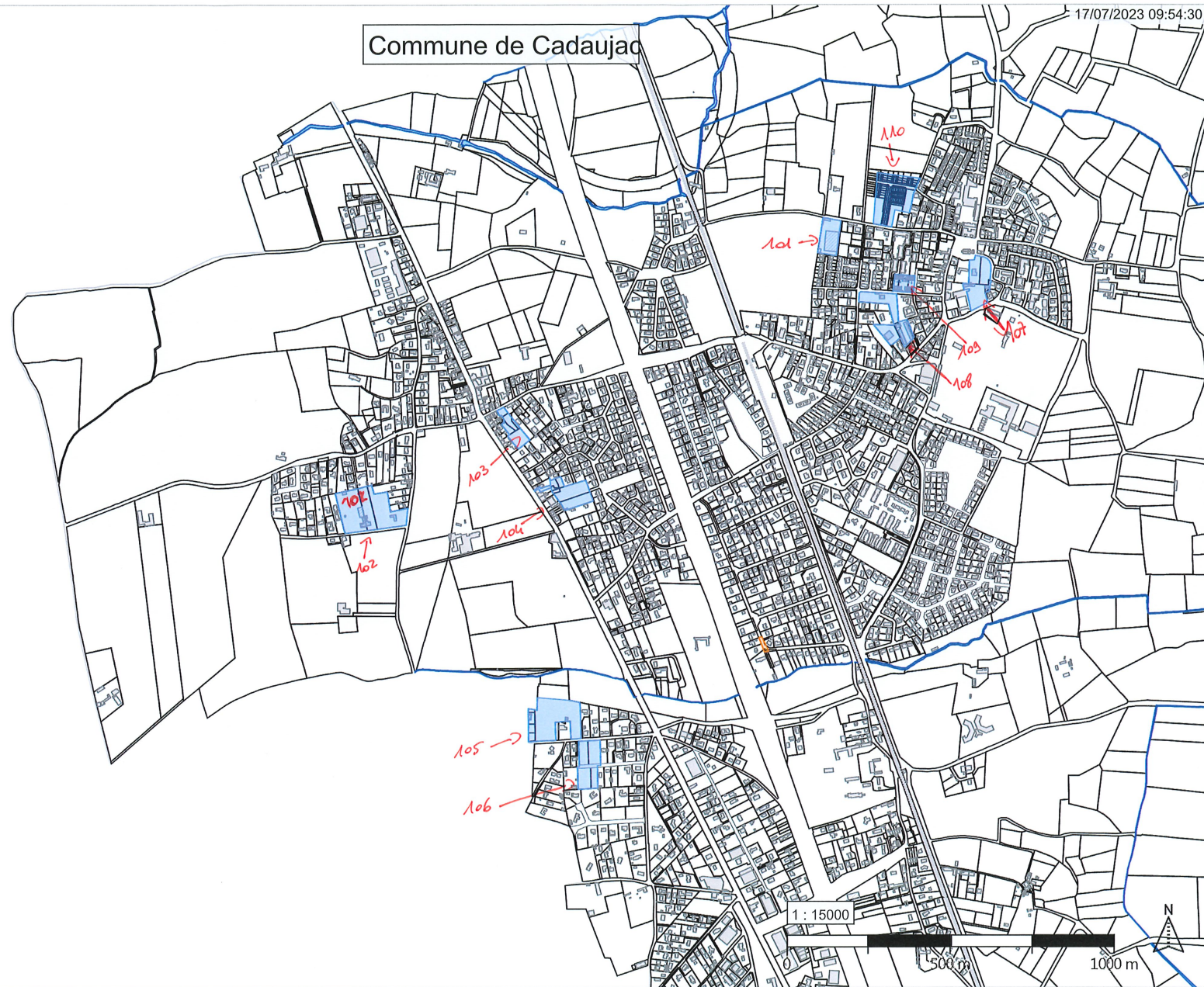
Publié le

ID : 033-243301264-20230921-2023_156-DE



Commune de Cadaujac

17/07/2023 09:54:30



1 : 15000

500 m

1000 m



ANNEXE 2 : Nature des dépenses déductibles susceptibles de venir en déduction du prélèvement SRU et pièces justificatives à fournir

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	
<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</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</p>

<p><i>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>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>construction ou bail à réhabilitation...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</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>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>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</p>	<p>Copie de la délibération relative à la moins-value</p>

<p>locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de cession, par le service des domaines.</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>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>