



**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 Léognan

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 Léognan, représentée par **Monsieur Laurent Barban**, 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, du 27 juin 2022 relative à l'adaptation des objectifs SRU,

Vu la lettre de la commune de Léognan du 31 août 2022 sollicitant la signature d'un contrat de mixité sociale « abaissant »,

Vu le courrier de Madame la préfète de la Gironde à la commune de Léognan du 24 mars 2023, 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 06/07/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de Montesquieu du 21/09/2023, 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 Léognan pour faire face aux besoins de la population,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Léognan 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 116 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 Léognan est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 17,41% 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 Léognan 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 Léognan 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 Léognan

La commune de Léognan fait partie de la Communauté de Communes de Montesquieu, qui a été fondée en 2001, et qui regroupe 13 communes. Elle est située à l'extrémité nord-ouest de la communauté de communes. La CdC de Montesquieu connaît une augmentation de la population assez significative, du fait de la proximité et du dynamisme de la métropole.

La commune de Léognan est située à 15 kilomètres de Bordeaux au milieu des vignes et des vieilles pierres, elle compte 24 propriétés viticoles classées AOC.

Traversée par l'Eau Blanche, elle offre la possibilité de parcourir divers chemins de randonnée à travers les vignes et la forêt environnante. Aujourd'hui, les espaces de verdure répondent à la volonté de la ville d'offrir un cadre de vie agréable et constituent des espaces de détente, de jeux, de convivialité ou de pratique de la promenade.

La commune entretient de nombreux espaces verts et naturels qui participent à la qualité du cadre de vie des Léognanais.

La commune compte 10 751 habitants en 2019 soit + de 27% en 20 ans, dont 31% ont moins de 30 ans. Elle compte 2 471 emplois en 2019 soit 0,55 emploi pour 1 actif. Cet indicateur de concentration de l'emploi est en légère contraction.

Au niveau des logements, la commune possède un parc de logements récent, constitué essentiellement de maisons (87% du parc) dont 45 % des logements ont été construits entre 1971 et 1990 ; 38,4 % depuis 1990. Les logements sont majoritairement de grandes tailles puisque 81,5 % des logements ont 4 pièces ou plus et seulement 5,9% ont 1 ou 2 pièces en 2021.

On dénombre peu de logements vacants avec un taux de 4.2%.

Le taux de logement sociaux est quant à lui en progression constante mais modérée depuis 2002 et atteint 17,41% en 2022. Cela représente 813 logements sociaux au 1er janvier 2022.

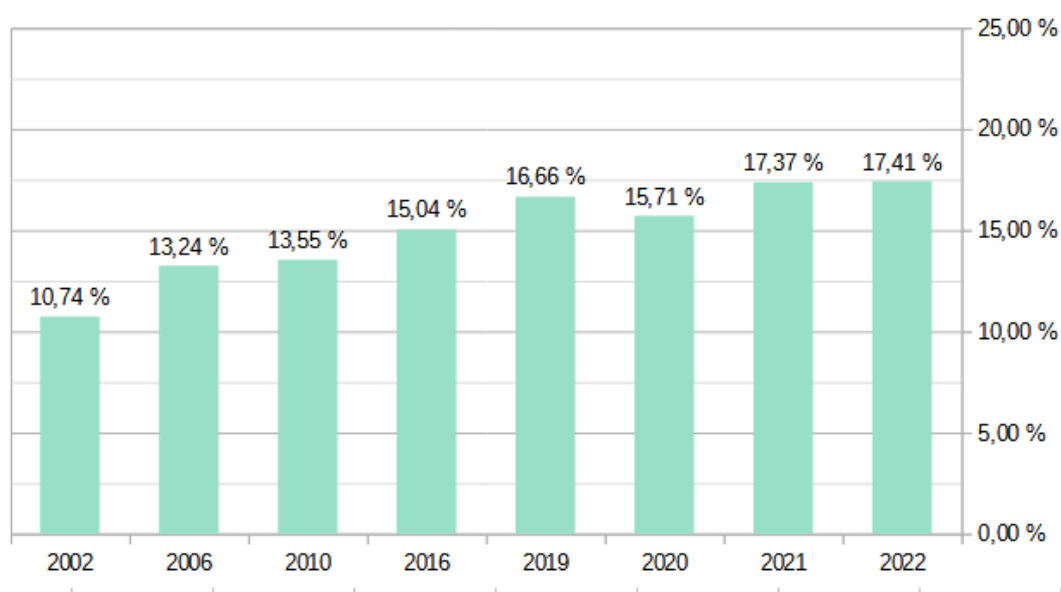
Concernant le volet planification, le PLU de la commune de Léognan est actuellement en révision générale. Le Programme local de l'habitat (PLH) de la CDC de Montesquieu a été approuvé le 13 octobre 2022.

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

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

LE PARC

Données commune de Léognan	
TAUX LLS (source inventaire LLS)	
Année 2002	10,74 %
Année 2006	13,24 %
Année 2010	13,55 %
Année 2016	15,04 %
Année 2019	16,66 %
Année 2020	15,71 %
Année 2021	17,37 %
Autres données	
Résidences principales au 01/01/2022	4670
Parc de LLS au 01/01/2022	813 (17,41%)
Déficit LLS au 01/01/2022	354
Objectifs 2020-2022	116
PPPI 2021 sur FILOCOM 2017 (parc privé potentiellement indigne)	52 (1,34 %)



ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL PAR TYPES DE LOGEMENT

	Logements ordinaires (HLM et autres)		Logements foyers	Location accession (BRS + PSLA)	Intermédiation locative	Total
	Total logements	Dont logements ANAH				
2002	307	4	50	0	0	357
2006	418	5	50	0	0	468
2010	458	6	53	0	0	511
2016	602	4	54	0	0	653
2019	622	4	124	0	0	746
2020	586	3	127	0	0	713
2021	680	2	127	0	0	807
2022	686	2	127	0	0	813

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PAR TYPES DE FINANCEMENT

	Très social	Social	PLS et équivalent	ANAH	Autres
2020	78	482	106	3	44
2021	107	538	116	2	44
2022	110	541	116	2	44

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	569	15,08 %	142	27,78 %	24,95 %
Entre 2002 et 2016	1017	30,59 %	296	82,91 %	29,10 %
Entre 2016 et 2019	137	3,15 %	93	14,24 %	67,88 %
Entre 2002 et 2019	1154	34,71 %	389	108,96 %	33,70 %
Entre 2019 et 2022	192	4,28 %	67	8,98 %	34,89 %

L'OCCUPATION DU PARC ET LE TAUX DE VACANCE

	Commune	EPCI	Gironde
Taux de rotation du parc public (RPLS au 01/01/2021)	0,43 %	6,78 %	7,12 %
Taux de vacance du parc public (RPLS au 01/01/2021)	6,95 %	0,50 %	1,10 %
Taux de vacance parc total (filocom 2019)	3,89 %	4,25 %	7,89 %

SUR LA DEMANDE (SNE)

Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin décembre 2021)	226 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2021)	51 demandes
Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin décembre 2022)	269 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2022)	63 demandes

	Commune	EPCI	Gironde
Ratio demandes / attributions (année 2021)	4,43	3,72	5,86
Ratio demandes / attributions (année 2022)	4,27	6,96	6,83

Caractéristiques de la demande en LLS sur Léognan :

En 2022, les demandes provenaient majoritairement de ménages composés d'une seule personne (46 % des demandes) ou 2 personnes (24 % des demandes). Les demandes portaient majoritairement sur des petites typologies : 35 % de demandes pour du T2 et 33 % pour du T1.

Enfin, 57 % des demandeurs étaient des ménages sous plafonds de ressources PLAI et 31 % 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	47	100	212,76 %		
Bilan 2005-2007	43	70	152,00 %		
Bilan 2008-2010	37	52	141,00 %		
Bilan 2011-2013	37	174	470,00 %		
Bilan 2014-2016	124	339	273,39 %		
Bilan 2017-2019	165	143	115,38 %		
Bilan 2020-2022	186	79	42,47 %	En cours d'analyse	

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan cumulé sur les 3 dernières périodes triennales	475	561	118,10 %
Bilan cumulé depuis 2002	639	957	149,76 %

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	73 525,18 €	0,00 €	73 525,18 €	0,00 €
Prélèvement 2021	86 971,94 €	0,00 €	86 971,94 €	0,00 €
Prélèvement 2022	73 620,69 €	0,00 €	73 620,69 €	0,00 €

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 Léognan**. 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

Sur la commune de Léognan, 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 ;
- l'absence de fonciers communaux disponibles. A noter toutefois l'acquisition par la mairie d'un grand terrain à l'angle de l'avenue de Léognan et de la rue Jules Guesde dont l'aménagement est à définir ;
- 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). A noter la STEP en chantier ;
- l'identification des zones de risques naturels majeurs (inondations, retrait gonflement des sols) enjeux environnementaux limitant les possibilités d'extension des zones actuellement constructibles ;
- le manque de moyens financiers pour acquérir les fonciers ;
- peu d'opération en maîtrise d'ouvrage directe (essentiellement promoteurs).

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

Diagnostic foncier et observatoire

Un diagnostic foncier est prévu dans le cadre de la démarche en cours de révision du PLU.

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. (avant publication Loi 3DS)

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

La commune ne dispose pas actuellement de convention avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

S'agissant du droit de préemption urbain, celui-ci a été délégué ponctuellement à Gironde Habitat sur divers projets (exemple secteur Luxeau).

2) Urbanisme et aménagement

A/ 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 :

- les limites du PLU actuel ;
- des contentieux importants sur l'urbanisme et des difficultés d'acceptabilité (Collectifs riverains) ;
- 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 Léognan ne sont pas concordants ;
- des phénomènes importants de divisions parcellaires.

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

Le PLH a été approuvé en octobre 2022.

Le PLU en vigueur dispose d'une servitude de mixité sociale sur la totalité du territoire (25 % de LLS pour opérations à partir de 5 logements). Les autres outils en faveur de la mixité sociale ne sont actuellement pas mobilisés (emplacements réservés pour du logement social, bonus de constructibilité, outils de la fiscalité, etc.). Toutefois, la commune engage des négociations au cas par cas avec les aménageurs pour intégrer des lots sociaux dans les opérations de découpage foncier et de lotissements.

La révision du PLU a été lancée en 2023. Cette révision permettra de mobiliser les outils en faveur de la mixité sociale (servitudes de mixité sociale, emplacements réservés, OAP, bonus de constructibilité), réguler les divisions parcellaires, lutter contre l'artificialisation des sols, dégager des orientations d'aménagement particulières à certains quartiers et au besoin limiter la taille des logements pour répondre aux besoins prioritaires, notamment pour les personnes âgées vivant seules.

3) Programmation et financement du logement social

A/ 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, soient les communes de Léognan et de Cadaujac, doivent produire 80% de la production totale projetée en LLS.

Léognan doit notamment produire :

- 65 logements LLS par an
- 390 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 prévoit la production de logements LLS suivant plusieurs typologies :

- 40% de type T1/T2,
- 35% de type T3,
- 20% de type T4,
- 5% 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.).

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

La commune n'engage pas de dépenses pouvant être déduites des prélèvements annuels (voir liste des dépenses éligibles en annexe 1).

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

La commune ne dispose pas aujourd'hui de convention avec l'EPFNA.

4) Attribution aux publics prioritaires

A/ Difficultés observées et défis à relever

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

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

B/ 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 à la possibilité 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 - 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 triennale 2023-2025 :

A/ Action foncière :

Structure					Engagement	Résultats attendus	Déploiement opérationnel
Commune	EPCI	Etat	CD33	EPFNA			
x	x				Mobiliser études de gisements fonciers conduites dans le cadre de la révision du PLU et de la mise en œuvre du PLH	Identifier les fonciers mobilisables et évaluer le potentiel de réalisation de logements Identifier éventuels freins du PLU en vigueur Construire une stratégie foncière	Mettre en commun les études de gisements fonciers Identifier les secteurs stratégiques, secteurs prioritaires d'urbanisation (dents creuses, capacités de division) Evaluer le potentiel de réalisation de logements au regard du PLU en vigueur Définir les outils et modalités d'intervention pour mobiliser les fonciers stratégiques et optimiser les potentiels constructibles (SMS, ER, OAP, etc.)
x				x	Réflexion à mener en vue d'un partenariat avec l'EPFNA Mobiliser l'EPFNA (acquisition foncière, DPU, veille foncière)	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	Signer convention de veille avec l'EPFNA Déléguer le DPU à l'EPFNA sur les fonciers identifiés dans le cadre de la mobilisation du DPU (DIA sur fonciers stratégiques) Accompagner la commune dans sa

							stratégie foncière	Communiquer auprès de la CDC 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 la CDC).
x					Mobiliser l'EPFNA sur certains secteurs identifiés dans le PLU en vigueur (par exemple foncier acquis par la commune à l'angle de l'avenue Cadaujac et rue Jules Guesde)	Evaluer le potentiel de logements constructibles au regard des règles du PLU		Conduire les études de faisabilité en lien avec les bailleurs sur ces fonciers Identifier les éventuels freins du PLU en vigueur
	x				Porter un Observatoire de l'Habitat et du Foncier	Proposer une stratégie foncière au bénéfice des communes Identifier les capacités résiduelles dans les tissus urbains pour favoriser l'urbanisation dans les secteurs prioritaires Orienter la commune de Léognan dans ses actions d'aménagements futures		Suivi et bilan de la production de logements sur la commune de Léognan (Observatoire de l'Habitat et du Foncier) Cibler les secteurs préférentiels d'urbanisation (dents creuses et division parcellaire) et construction d'une stratégie foncière avec la commune de Léognan – à partir de début juin 2023

B/ Urbanisme

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 révision du PLU</p> <p>Etudier l'opportunité des outils tels que permis de diviser</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 parcellaires</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>
		x			<p>Accompagner la commune dans la révision du PLU</p>		<p>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.)</p>

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

C/ 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 sociale, en particulier le BRS.		Aborder la question de l'accession sociale avec les bailleurs lors de discussions d'opérations (étudier la pertinence d'une part d'accession sociale dans les programmes).
	x				Mobiliser le parc privé à des fins sociales	Conventionner des logements du parc privé (loués ou vacants)	Etablir la liste des logements vacants ou potentiellement indignes Communiquer, sensibiliser sur les outils de l'ANAH (conventionnement Anah) afin d'inciter les propriétaires privés à conventionner leur logement Engager réflexion sur le développement d'un programme animé (marché en 2024 en vue d'une étude pré-opérationnelle en 2025)
x	x	x	x	x	Mobiliser les dispositifs d'aides financières existants (aides à la pierre, aides propres du délégataire, dispositif minoration SRU de l'EPFNA)	Programmer des opérations sur la période triennale 2023-2025 Favoriser l'équilibre économique des opérations	
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 Léognan 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 1).

D/ Attributions de logements locatifs aux publics prioritaires

Structure					Engagement	Résultats attendus	Déploiement opérationnel
Commune	EPCI	Etat	CD33	EPFNA			
	x				<p>Installer une Conférence Intercommunale du Logement (CIL)</p> <p>Elaborer un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID)</p> <p>Piloter une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA)</p>	<p>Créer une politique d'attribution et de gestion de la demande.</p> <p>Répondre à des objectifs partagés en matière d'attribution de logements sociaux et de mutation du parc social</p> <p>Assurer la gestion des demandeurs de logement social et satisfaire le droit à l'information</p> <p>Qualifier la demande prioritaire en définissant des critères locaux pour répondre aux enjeux du PLH</p>	<p>Instaurer un guichet unique pour informer et sensibiliser sur les sujets relatifs à l'Habitat – 2023-2024</p> <p>Mise en place de la CIL, définition des membres et des orientations politiques – 2023-2024</p> <p>Mise en place de la cotation à la demande –2023-2024</p>

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 Léognan correspond à **33 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **116 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

A/ 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, prescrite en mars 2023, ne portera ses fruits que dans quelques années, et à compter de son approbation qui devrait avoir lieu **en 2025**.

De plus, au vu du pourcentage d'atteinte du bilan 2020-2022 (42,47 %) , et des perspectives pour 2023-2025, la commune risque de ne 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 la 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 88 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Léognan	354	33,00 %	116	25 %	88

B/ 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 :

A/ La programmation du parc public (date de financement prévisionnel 2023-2025)

Bailleur social	Adresse de l'opération	Total LLS	PLAI	PLUS	PLS ou PSLA	BRS	Terrain familial	Observations
	Secteur Luxeau - Les Hillots	30						familiaux
	Chateauneuf	35						Projet Pichet permis délivré
Mesolia	Rue René Cassin	12						Permis délivré
	rue de la bouhume	10						Au stade faisabilité/esquisse
	rue de Bellevue	11						Au stade d'esquisse copro séniors
	avenue de la Duragne (proximité Leclerc)	12						Au stade faisabilité/esquisse
Total (estimation)		110						

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'établissement 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 Léognan

Etienne Guyot

Laurent Barban

Le président du conseil départemental

Le président de la communauté de
communes de Montesquieu

Jean-Luc Gleyze

Bernard Fath

ANNEXE 1 : 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), 2ème, 3ème et 4ème 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>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>	<p style="text-align: center;">Copie de la délibération relative à la surcharge foncière...</p> <p style="text-align: center;">Justificatif de paiement (extrait de compte)</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>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 style="text-align: center;">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 style="text-align: center;">Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation...</p> <p style="text-align: center;">Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>

C _ Les subventions versées par la commune à un organisme agréé pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative	Pièces à fournir
<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>
D – Moins-values	Pièces à fournir
<p>1) 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>

E – Création Aire permanente d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage**Pièces à fournir**

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

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.

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.

Copie de l'acte notarié pour la cession du terrain communal

Copie de l'estimation des domaines

Plan de financement définitif des dépenses de travaux

Justificatif de paiement (extrait de compte)

Détail des dépenses par année... (rappelant que pour le prélèvement 2023seules les dépenses inscrites au compte administratif 2021 sont prises en compte)