

**Logo commune**

**Logo EPCI**



## **CONTRAT DE MIXITE SOCIALE**

**Commune de Cuges-les-Pins  
Pour les périodes triennales  
2014 – 2016  
Et  
2017 – 2019**

**Entre :**

L'État, représenté par Monsieur Stéphane Bouillon, Préfet des Bouches-du-Rhône,

La commune de Cuges-les-Pins représentée par Monsieur Bernard Destrost, Maire,

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, représentée par Madame Sylvia BARTHELEMY, Présidente, par ailleurs déléguée des aides à la pierre et compétente en matière d'urbanisme,

**Il est convenu ce qui suit :**

**PREAMBULE**

La commune de Cuges-les-Pins fait partie du Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile de la Métropole Aix Marseille Provence, EPCI doté d'un PLH.

Dans le cadre du PLH, la commune s'est donné un objectif de création de 319 logements à l'horizon 2019, dont 128 logements locatifs sociaux.

La commune est soumise à l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. A ce titre un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux lui est assigné à hauteur de 63 pour la période triennale 2014-2016.

Dans le cadre du bilan triennal 2011-2013, le Préfet des Bouches-du-Rhône a constaté la carence de la commune de Cuges-les-Pins liée notamment à la non atteinte de son objectif triennal.

Le présent contrat a pour objet de préciser les engagements de la commune vis-à-vis des objectifs de production de logements locatifs sociaux sur les périodes triennales suivantes, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec l'EPCI concerné et les services de l'État.

Il se décline en 7 articles qui abordent les thèmes suivants :

Article 1 : Objectifs de production de logements locatifs sociaux

Article 2 : Volet foncier

Article 3 : Volet urbanisme réglementaire

Article 4 : Volet opérationnel et programmatique

Article 5 : Volet attributions

Article 6 : Volet financement

Article 7 : Suivi du contrat

## **ARTICLE 1 : OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

### **Rappel des objectifs découlant de l'application de la loi**

En application des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, la commune de Cuges-les-Pins est soumise à des objectifs triennaux de rattrapage de son déficit en logements locatifs sociaux, en vue d'atteindre en 2025 le taux de 25 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales.

A la date du 1er janvier 2015, le déficit en logements locatifs sociaux est de 445 logements.

L'objectif triennal pour la période 2014-2016 est de 63 logements locatifs sociaux,  
Dont au minimum 30 % de logements financés en PLAI  
Et au maximum 30 % de logements financés en PLS.

L'objectif triennal pour la période 2017-2019 sera établi au vu du nombre de résidences principales et du nombre de logements sociaux à la date du 1er janvier 2016. A la date du 1er janvier 2014, la projection fait état de 65 logements locatifs sociaux à réaliser sur la période 2017-2019.

Engagements de la commune dans le cadre du contrat de mixité sociale :

Le programme d'actions exposé dans le présent contrat de mixité sociale doit permettre l'atteinte des résultats suivants :

- création de 80 logements locatifs sociaux sur la période 2014-2016.
- création de 67 logements locatifs sociaux sur la période 2017-2019.

Les logements comptabilisés seront ceux qui auront obtenu un agrément ou un financement du gestionnaire des aides à la pierre, en cohérence avec le mode de décompte des bilans triennaux. La répartition de ces nouveaux logements par type de financement devra être en adéquation avec celle indiquée dans l'objectif triennal.

### **Articulation entre les objectifs légaux et ceux du contrat de mixité sociale :**

Les signataires du présent contrat de mixité sociale s'engagent à rechercher ensemble, au cours de la durée du contrat, les moyens et actions supplémentaires visant à compléter le plan d'actions au regard de l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux en 2025. Ces actions complémentaires pourront donner lieu, en accord entre les signataires, à des avenants au contrat de mixité sociale et à sa prolongation au-delà de la période triennale 2017-2019.

Les conditions de réalisation du contrat de mixité sociale constitueront un élément d'appréciation, positif ou négatif, selon le cas, « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » lors du bilan des prochaines périodes triennales prévu à l'article L. 302-9-1 du CCH.

## PROGRAMME D' ACTIONS

Les articles 2 à 7 détaillent le programme d'actions que la commune s'engage à mettre en œuvre au cours du présent contrat de mixité sociale, avec l'appui des partenaires signataires.

Le programme d'actions est présenté :

- par volets thématiques (articles 2 à 7)
- et sous la forme d'une carte et d'un tableau, annexés au contrat, qui déclinent ces volets thématiques sur les secteurs fonciers identifiés.

### ARTICLE 2 : VOLET FONCIER

- Diagnostic foncier :

La commune réalise, avec l'appui de ses partenaires, un diagnostic foncier cartographique, support du programme d'actions, annexé au présent contrat.

- Mobilisation de l'EPF

L'établissement public foncier PACA prévoit, dans son plan pluriannuel d'intervention 2016-2020, de renforcer son intervention dans les communes carencées.

Une convention est existante : Le ou les périmètres d'intervention éventuels seront à définir en fonction des évolutions réglementaires du PLU.

- Conditions d'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption sur la vente de biens affectés au logement est transféré au préfet.

L'Etat s'engage à exercer efficacement ce droit de préemption, en le déléguant en tant que de besoin à l'opérateur le mieux à même de favoriser la réalisation d'un projet de logements sociaux : EPF, bailleur social...

La commune s'engage à transmettre au Préfet, sans délai et en privilégiant la voie électronique, l'intégralité des DIA concernées par l'exercice du DPU par le Préfet. Les DIA situées dans le périmètre d'une convention avec l'EPF sont adressées dans les mêmes conditions à ce dernier, en même temps qu'au Préfet.

Les DIA sont à adresser aux adresses suivantes :

- pour le Préfet : DDTM antenne Sud Les Lignères – Promenade Pierre Blancard - 13400 Aubagne.

Pour les DIA qui ne font pas l'objet d'une préemption par l'Etat, la purge du droit de préemption sera tacite, à expiration du délai réglementaire. Cependant, les services de l'Etat s'engagent à répondre aux demandes d'information qui pourront être adressées de façon expresse et circonstanciée par la commune, dans un délai compatible avec l'examen de la DIA.

La commune s'engage à donner un avis sur l'opportunité d'une préemption et, le cas échéant, sur le soutien financier qu'elle est en mesure d'apporter à l'opération envisagée.

Ce soutien financier pourra alors être acté dans une convention dédiée tripartite Etat-commune-bailleur (rédigée par l'État). Il est rappelé que les montants correspondants sont susceptibles d'être déduits des prélèvements SRU.

Pour chaque préemption envisagée, l'État s'engage à se concerter avec la commune sur le choix de l'opérateur pressenti sur l'opération.

- Foncier public :

L'Etat s'engage à rechercher activement toute opportunité de mobiliser pour la construction de logements sociaux son patrimoine foncier et immobilier, incluant celui de SNCF et des établissements publics de santé. Il s'engage à mettre à jour régulièrement la liste régionale des biens de l'Etat et de certains établissements publics cessibles pour y construire des logements, actuellement fixée par les arrêtés du préfet de région en date du 12 mars 2015 et du 3 septembre 2015. Les biens visés dans cette liste régionale pourront être cédés avec une décote afin de favoriser l'équilibre financier d'un projet de logements sociaux, dans les conditions fixées par l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

La commune s'engage, dans le diagnostic foncier annexé au contrat de mixité sociale, à identifier dans son patrimoine tout bien immobilier pouvant recevoir des constructions de logement et à engager les actions nécessaires.

### **ARTICLE 3 : VOLET URBANISME REGLEMENTAIRE**

*Le PLU de la Commune de Cuges-les-Pins est en cours de modification par procédure de modification simplifiée portant sur la ZAC des Vigneaux et le site de l'Ecole Molina.*

La commune s'engage à mener à bien les procédures d'urbanisme réglementaire nécessaires à la réalisation des projets identifiés dans le tableau annexé au présent contrat, dans les délais qui y sont indiqués.

La commune s'engage à examiner en concertation avec les services de l'Etat l'opportunité de renforcer les dispositions réglementaires favorables à la création de logements sociaux :

- orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs à enjeux, définissant des objectifs de diversité de l'habitat,
- emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement définis par le PLU (L. 151-41, anciennement L. 123-2 b du code de l'urbanisme),
- secteurs de mixité sociale (L. 151-15, anciennement L 123-1-5 II du CU),
- secteurs avec bonus de constructibilité pour les logements sociaux (L. 151-28, anciennement L 127-1 du CU),
- procédure d'expropriation par une DUP,
- procédure d'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, par modification du PLU ou déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Pour les communes dotées d'un POS, le respect du calendrier d'élaboration du PLU constituera un indicateur fondamental d'évaluation du présent CMS.

L'Etat s'engage à accompagner et à conseiller la commune ou l'EPCI compétent dans les procédures d'urbanisme, afin de faciliter et de sécuriser leur conduite.

## **ARTICLE 4 : VOLET OPERATIONNEL ET PROGRAMMATIQUE**

- Programmation des logements par types de financement

La commune et les signataires du présent contrat s'engagent à veiller, dans la programmation des opérations de logements sociaux, à la cohérence avec la déclinaison par type de financements (PLAI, PLUS, PLS) des objectifs triennaux rappelés à l'article 1.

- Programmation des équipements publics nécessaires à la réalisation de certains programmes de logements sociaux

Lorsque la réalisation de certaines opérations affichées dans le CMS, dans le tableau annexé, nécessitent au préalable ou concomitamment la réalisation de travaux de VRD ou d'équipements publics, la commune et/ou l'EPCI s'engagent, pour leurs compétences respectives, sur la programmation des investissements nécessaires, dans un calendrier cohérent avec celui des projets annoncés dans le CMS. L'engagement peut préciser le montant prévisionnel des investissements, s'il est connu, et les modalités de contribution de l'opération au financement de ces investissements. Le calendrier de réalisation des études techniques doit également être précisé.

- Obligation de mixité sociale dans les opérations d'une certaine importance :

L'article L 302-9-1-2 du CCH impose, dans les communes carencées, que toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher comporte au moins 30 % de logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLAI (pourcentage calculé en nombre de logements).

La commune s'engage à rappeler cette obligation à tout porteur de projet de logements collectifs qu'elle sera amenée à rencontrer et à examiner avec celui-ci la programmation envisagée en partenariat avec un bailleur social.

La commune s'engage à vérifier, dans l'instruction du permis de construire, la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire sur ce point et suppose un travail préalable avec un bailleur social.

L'Etat exercera avec vigilance le contrôle de légalité des permis de construire soumis à cette obligation.

Le gestionnaire des aides à la pierre (État ou délégataire) s'engage à vérifier l'adéquation entre le PC délivré et la demande d'agrément logement social déposée par l'opérateur.

- Conventionnement du parc privé :

Un travail particulier pourra être proposé par la commune pour le conventionnement du parc existant, qu'il s'agisse de logements communaux, de conventions Anah auprès de particuliers (dans le cadre de PIG ou d'OPAH), ou encore de l'acquisition amélioration par des bailleurs sociaux (lien avec le paragraphe précédent).

En particulier, afin d'identifier des sources de logements conventionnables, la commune a la possibilité :

- de mettre en place avec son EPCI un travail d'identification des copropriétés dégradées et/ou des logements vacants avec l'Anah (qui finance alors une partie de l'étude pré-opérationnelle)
- de s'engager dans un protocole de lutte contre l'habitat indigne aux côtés de l'État, ARS, ADIL, CAF.

## **ARTICLE 5 : VOLET ATTRIBUTIONS**

Il est rappelé que les orientations en matière d'attributions de logements sociaux sont en cours d'élaboration par les conférences intercommunales du logement, dans le cadre d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs qui doit être validé au plus tard le 31 décembre 2015 (pour la métropole d'Aix-Marseille cette échéance est reportée au 31 décembre 2016).

Dans le cadre du CMS, la DRDJSCS fera un point au moins annuel avec la commune sur la gestion des attributions.

## **ARTICLE 6 : VOLET FINANCEMENT**

Ce paragraphe suggère des engagements-types aux signataires potentiels du CMS, à adapter dans la négociation avec ces derniers.

Le Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile s'engage à apporter sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux avec les autres collectivités et/ou partenaires. Il s'engage par ailleurs à faire connaître le montant des subventions qu'il entend accorder à l'opération aussi en amont que possible, pour faciliter l'établissement du bilan financier par l'opérateur.

L'EPCI s'engage à apporter une contribution financière sur les communes signataires d'un contrat de mixité sociale.

Le gestionnaire des aides à la pierre (État ou délégataire) s'engage à prioriser les subventions au profit des communes signataires d'un contrat de mixité sociale, sous condition de respect par le bailleur des règles de programmation de l'année, et notamment que le dossier de demande de financement soit déposé complet avant le 30 octobre de l'année.

L'EPF s'engage à mobiliser en tant que de besoin le « fonds SRU » mis à sa disposition (constitué des prélèvements effectués sur les communes non situées dans le périmètre d'un EPCI délégataire des aides à la pierre), pour favoriser l'équilibre d'opérations de logements sociaux sur le foncier acquis sur le territoire communal, dans les conditions d'utilisation de ce fonds qui seront approuvées par le conseil d'administration de l'EPF. Le recours à ce fonds n'est pas systématique et doit être justifié par l'intérêt du projet notamment au regard des critères suivants : mixité sociale, insertion urbaine et densité, développement durable.

## **ARTICLE 7 : SUIVI DU CONTRAT**

- Correspondants

Le correspondant de la commune sur les sujets relatifs au présent contrat est :

Monsieur Bernard DESTROST,  
Maire de la Commune de Cuges-les-Pins,  
Tél : 04-42-73-39-46  
Mail : cab@cuges-les-pins.fr

Le correspondant de la DDTM sur les sujets relatifs au présent contrat est XXX (qualité mail téléphone).

Le correspondant de la DDCS sur les sujets relatifs au volet attributions du présent contrat est M. Pierre HANNA, chef du service du logement : pierre.hanna@bouches-du-rhone.gouv.fr - 04 91 00 58 20.

Les parties s'engagent à signaler tout changement de correspondant dans les meilleurs délais.

- Evaluation annuelle

La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du CMS durant le premier trimestre de l'année civile. Ce bilan pourra prendre la forme d'une actualisation du tableau annexé au présent contrat.

En particulier, le bilan de l'année 2016 sera intégré au bilan triennal à fournir par la commune lors du premier trimestre 2017 (cf. article L 302-9 du CCH).

Les signataires s'engagent à se réunir annuellement pour examiner le bilan dressé par la commune et pour examiner ensemble l'opportunité d'adapter et de renforcer le programme d'actions pour atteindre les objectifs définis à l'article 1 du présent contrat.

- Prise en compte du CMS dans le bilan triennal

Les conditions de réalisation du contrat de mixité sociale constitueront un élément d'appréciation, positif ou négatif, selon le cas, « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » lors du bilan des prochaines périodes triennales prévu à l'article L. 302-9-1 du CCH, notamment concernant la sur-majoration.

A Cuges-les-Pins le,

Le Maire,

Bernard Destrost

Le Préfet

Le Président de