



MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Guide pour l'élaboration des contrats de mixité sociale 2023-2025



SRU

OBJECTIFS,
ENGAGEMENTS ET
ACTIONS POUR LA
PRODUCTION DE
LOGEMENTS SOCIAUX
DANS LES COMMUNES
DÉFICITAIRES

Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature
Direction de l'Habitat de l'Urbanisme et des Paysages
Sous-direction des politiques de l'habitat
Mission d'appui SRU
1 place Carpeaux
92055 La Défense

Publication : décembre 2022

Plus de 20 ans après l'adoption de la loi SRU, l'intérêt du logement social pour les habitants et les territoires est largement partagé.

Parce qu'elles conjuguent des facteurs démographiques et urbains qui en font des pôles de développement préférentiel pour l'habitat, les communes se doivent d'offrir des parcours résidentiels fluides et diversifiés, pour tous les habitants de ces territoires, actuels et futurs. Il en va du rattrapage du déficit en logements sociaux sur les communes déficitaires, mais aussi, plus globalement, du rééquilibrage de l'offre à l'échelle intercommunale.

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 cette perspective que la loi 3DS confère au contrat de mixité sociale une portée juridique inédite ainsi qu'un champ d'application élargi.

Ce nouveau contrat de mixité sociale doit être conçu comme le lieu d'un dialogue renouvelé entre l'État, les collectivités – communes et intercommunalités – et les acteurs de l'habitat sur la production de logements sociaux et sur l'ensemble des leviers qui doivent être activés pour permettre le rattrapage du déficit.

L'enjeu de ces contrats de mixité sociale « nouvelle génération » est bien de mettre en acte les principes de déconcentration et de différenciation territoriales, en impulsant

une dynamique pérenne de production de logements sociaux tout en permettant d'obtenir des résultats significatifs dès la période triennale 2023-2025.

Il est en effet primordial de rappeler que l'objectif de la loi SRU est bien que toutes les communes concernées disposent à terme de 25 % de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales (ou 20 % dans les territoires moins tendus). En ce sens, les possibilités d'aménagement – par abaissement ou mutualisation – offertes par les contrats de mixité sociale n'ouvrent aucune possibilité d'exonération de cette finalité. Les services de l'État seront les garants d'une utilisation très ciblée de cette modalité d'adaptation dérogatoire, qui doit conserver un caractère exceptionnel.

Car même si de nombreuses communes mènent une politique volontariste en la matière, le développement d'une offre de logement social équilibrée entre les territoires reste nécessaire. C'est pourquoi, il est primordial que la dynamique de rattrapage puisse être confortée partout. Il en va des conditions du vivre-ensemble, mais aussi de l'attractivité des territoires.

Ce guide se veut un document de référence pour l'élaboration des contrats de mixité sociale, pour en partager les enjeux et les ambitions mais aussi poser le cadre juridique dans lequel ces démarches vont se déployer. Il propose également des éléments de méthode visant à alimenter les réflexions et les échanges qui vont accompagner l'élaboration de ces documents. À cet égard, le guide comporte une trame type de contrat de mixité sociale, qui pourra bien évidemment être enrichie à l'aune des spécificités et contextes locaux.

Sommaire

Qu'est-ce qu'un contrat de mixité sociale ?	5
1 - Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale	8
Une démarche d'analyse tournée vers l'action.....	8
Une vision globale de l'aménagement, du logement et de la mixité sociale	9
Une feuille de route partagée et pilotée.....	11
Des aménagements possibles, sans transiger sur l'ambition de rattrapage	12
2 - Eléments de cadrage du contrat de mixité sociale.....	13
À qui s'adresse le contrat de mixité sociale ?.....	13
Comment le contrat de mixité sociale peut-il aménager le rattrapage ?	14
Quels sont les effets du contrat de mixité sociale ?	17
Comment s'articule l'élaboration du contrat de mixité sociale avec les autres procédures SRU ?.....	18
Quand doit-être signé le contrat de mixité sociale ?.....	19
3 - Contenu et méthode d'élaboration du contrat de mixité sociale	20
1 ^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune	21
2 ^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social.....	22
3 ^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route 2023-2025.....	23
Annexe 1 - Synthèse des objectifs de rattrapage du déficit de logements sociaux et des possibilités d'aménagement issues de la loi 3DS	27
Annexe 2 - Les différentes possibilités pour les communes déficitaires de conclure des contrats de mixité sociale.....	28
Annexe 3 - Trame type de contrat de mixité sociale.....	29
Annexe 4 - Grille de questionnaire sur le volet « Action foncière »	40
Annexe 5 - Grille de questionnaire sur le volet « Urbanisme et aménagement »	41
Annexe 6 - Grille de questionnaire sur le volet « Programmation et financement du logement social »	42
Annexe 7 - Grille de questionnaire sur le volet « Attributions aux publics prioritaires »	43

Qu'est-ce qu'un contrat de mixité sociale ?

La loi dite « 3DS » du 21 février 2022 a introduit mention du contrat de mixité sociale au travers de deux articles du code de la construction et de l'habitation (CCH), qui sont d'application immédiate :

- ♦ L'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation - créé par la loi 3DS - qui précise les objectifs du contrat de mixité sociale, ainsi que des éléments relatifs à son contenu et à son élaboration.

Article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation

« I. Le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre les objectifs [de rattrapage SRU] et conclu, pour une durée de trois ans renouvelable, entre une commune, l'État, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre et, dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, l'établissement public territorial dont la commune est membre.

Le contrat de mixité sociale peut être signé par toute personne morale susceptible, par son action, de contribuer aux objectifs [de rattrapage SRU].

Un contrat de mixité sociale unique peut être conclu à l'échelle du territoire d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou, dans la métropole du Grand Paris, sur le périmètre de chaque établissement public territorial. À Paris, Lyon et Marseille, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacun des arrondissements, des objectifs et engagements de façon à favoriser la mixité sociale et à assurer entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il précise qu'une part de la production de logements locatifs sociaux est prioritairement orientée vers les arrondissements disposant de moins de 15 % de logements sociaux.

Le contrat de mixité sociale détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre ainsi que les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [décomptés à l'inventaire SRU] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...]. Le contrat de mixité sociale facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune.

Lorsque le représentant de l'État dans le département a constaté la carence d'une commune [...] il propose à celle-ci d'élaborer un contrat de mixité sociale, dans les conditions définies au présent article.

II. Lorsqu'une commune estime ne pas pouvoir atteindre les objectifs mentionnés au VII de l'article L. 302-8, elle peut demander au représentant de l'État dans le département la conclusion d'un contrat de mixité sociale prévoyant une adaptation des objectifs dans les conditions définies au IX du même article L. 302-8.

Après examen des difficultés rencontrées et des besoins spécifiques d'intérêt général identifiés par la commune lors des périodes triennales échues ou celles envisagées sur les périodes triennales suivantes, le représentant de l'État dans le département, s'il parvient aux mêmes conclusions que la commune, engage l'élaboration du contrat de mixité sociale.

Le contrat de mixité sociale est annexé au programme local de l'habitat, après délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné. »

- ♦ L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation – consacré aux objectifs triennaux – qui a été complété pour intégrer les possibilités d'aménagement de ce rattrapage dans le cadre d'un contrat de mixité sociale par abaissement des objectifs ou mutualisation.

Extrait de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation

« IX. Par dérogation au VII, le contrat de mixité sociale adopté en application de l'article L. 302-8-1 peut fixer l'objectif de réalisation mentionné au I du présent article, pour une durée maximale de trois périodes triennales consécutives, sans que l'objectif ainsi fixé puisse être inférieur :

1° Pour les communes dont l'objectif de réalisation est défini au premier alinéa du VII, à 25 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5 ;

2° Pour les communes mentionnées au 1° du VII du présent article, à 40 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5 ; 3° Pour les communes mentionnées au 2° du VII du présent article, à 80 % du nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5.

Le représentant de l'État dans le département peut, sur demande motivée d'une commune, déroger à la limitation de la durée maximale du contrat de mixité sociale fixée au premier alinéa du présent IX lorsque cette commune compte une population inférieure à 5 000 habitants ou présente un taux d'inconstructibilité, défini en application du III bis de l'article L. 302-5, compris entre 30 % et 50 % de son territoire urbanisé.

X. Par dérogation au VII du présent article, dans un objectif de mutualisation intercommunale, le contrat de mixité sociale, adopté dans les conditions prévues à l'article L. 302-8-1, peut fixer les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre pour chacune des communes soumises au prélèvement mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-7, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 302-9-1-1. Pour une même commune, l'objectif mentionné au VII du présent article ne peut être abaissé pour plus de deux périodes triennales consécutives.

Pour la ou les périodes triennales concernées, l'objectif assigné aux communes concernées ne peut être inférieur à la moitié de l'objectif de réalisation mentionné au même VII.

Pour chaque période triennale, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux fixé par le contrat de mixité sociale, pour l'ensemble des communes de l'établissement public de coopération intercommunale soumises au prélèvement mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-7, ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux à atteindre par les communes concernées en application du VII du présent article.

L'accord des communes est requis pour la fixation d'objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux supplémentaires dans le cadre du contrat de mixité sociale.

Seul un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre couvert par un programme local de l'habitat ou un document exécutoire en tenant lieu peut conclure un contrat de mixité sociale permettant de réduire l'objectif défini en application du présent X. »

Le contrat de mixité sociale est d'abord un contrat d'engagement de moyens qui vise à préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une commune déficitaire en logements sociaux au sens du dispositif SRU. Mais il est également un outil juridique permettant d'aménager, par exception, les objectifs de rattrapage, avec différentes possibilités de modulation.

Sur ce point, le contrat de mixité sociale peut se décliner selon trois modalités, dont les spécificités sont décrites plus loin :

- ◆ le contrat de mixité sociale qui reprend les objectifs de rattrapage fixés par la loi sans les aménager ;
- ◆ le contrat de mixité sociale « abaissant » ;
- ◆ le contrat de mixité sociale « mutualisant » qui doit nécessairement être réalisé à l'échelle de l'EPCI et emporter l'adhésion de l'ensemble des communes déficitaires.

Excepté pour le contrat de mixité sociale « mutualisant » exclusivement à l'échelle intercommunale, les autres types de contrats de mixité sociale pourront concerner une seule commune, plusieurs communes ou encore prendre la forme d'un contrat unique regroupant toutes les communes concernées au sein de l'EPCI, en fonction du niveau d'intégration souhaité.

Le contrat de mixité sociale s'établit, par nature, dans un cadre partenarial : toutes les possibilités ouvertes par ces nouveaux contrats doivent être le fruit d'un accord local entre l'État, la commune et l'EPCI, étant entendu que les possibilités d'aménagement des objectifs de rattrapage sont strictement encadrées et ne peuvent se concevoir que pour des situations très spécifiques dûment justifiées.

Au préalable du lancement de l'élaboration de ces futurs contrats de mixité sociale, il est important d'en cerner les enjeux et d'en partager les ambitions (1). Afin de guider leur élaboration, les éléments de cadrage de ces nouveaux outils seront présentés (2), avant de préciser leurs attendus en termes de méthode et de contenu (3).



1

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

Les contrats de mixité sociale « nouvelle génération » interviennent dans un tout autre contexte que les premiers documents de ce type qui ont pu être élaborés à partir des années 2010. Alors qu'il s'agissait plutôt à l'origine pour les communes concernées – et notamment les communes carencées – d'objectiver leurs difficultés et de démontrer leur volonté de développer la production de logements locatifs sociaux, l'approche des contrats de mixité sociale à l'aune de la loi 3DS se doit d'être renouvelée.

Pour ce faire, il est important que l'élaboration d'un contrat de mixité sociale se déploie à partir d'un socle d'ambitions et d'objectifs partagés par les futurs signataires.

Une démarche d'analyse tournée vers l'action

La production de logements sociaux nécessite la mobilisation d'outils et de moyens très diversifiés : action foncière, urbanisme réglementaire, soutien financier, etc. Dans la très grande majorité des communes déficitaires, différents dispositifs sont déjà à l'œuvre pour favoriser la production de logements sociaux.

L'élaboration d'un contrat de mixité sociale doit être l'occasion d'analyser les outils déjà mobilisés dans une logique évaluative. En effet, un simple inventaire des outils et actions ne sera pas en mesure de constituer un véritable point d'appui pour intensifier la dynamique de rattrapage.

Il est donc crucial que l'efficacité des dispositifs déjà à l'œuvre puisse être mesurée, afin d'identifier des vecteurs d'amélioration ou d'intensification des outils existants, voire de repérer de nouvelles pistes d'action.

À cet égard, il sera indispensable de s'appuyer sur les programmes locaux de l'habitat (PLH) lorsqu'ils existent. Ces documents stratégiques de définition de la politique locale de l'habitat à l'échelle intercommunale incluent nécessairement des éléments d'analyse, d'orientations et d'actions dans les champs du logement social et du parc privé, de l'action foncière et de la programmation, qu'il conviendra d'intégrer dans les réflexions présidant à l'élaboration du contrat de mixité sociale.

De même, si les difficultés objectives de la commune doivent être entendues, l'objectif final du contrat de mixité sociale n'est pas tant de lister l'ensemble des éléments venant complexifier le développement urbain que de déterminer comment, à partir de la réalité d'un territoire avec ses atouts et ses contraintes, il est possible de trouver les voies et moyens d'une diversification de l'habitat en faveur de la mixité sociale.

Cette phase d'analyse, qui gagnera à être réalisée en associant toute la diversité des acteurs locaux au-delà même des seuls signataires du contrat de mixité sociale, se veut une démarche constructive qui doit aboutir à des perspectives concrètes permettant d'améliorer l'écosystème autour de la production du logement social.

En effet, le contrat de mixité sociale doit être conçu comme le support du déploiement d'actions ciblées. Ces actions peuvent être de nature très différente et répondre également à des temporalités distinctes (échéance de la période triennale et au-delà). Il est indispensable, s'agissant de communes déficitaires ayant des difficultés à atteindre leurs objectifs, même rendus davantage soutenables par la loi 3DS, d'identifier des actions à conduire. La simple analyse des difficultés et un *statu quo* sur les moyens à mobiliser ne serait en effet pas cohérent avec la fixation d'un cap ambitieux de rattrapage.

Une vision globale de l'aménagement, du logement et de la mixité sociale

Le développement du logement social ne peut se penser indépendamment de l'aménagement d'un territoire et des grands enjeux qui sont à l'œuvre aujourd'hui dans ce domaine, notamment en matière de rééquilibres territoriaux à l'échelle des bassins de vie et d'emploi.

La loi SRU du 13 décembre 2000 était déjà porteuse de la double ambition d'une diversification de l'habitat favorisant la mixité sociale, dans le cadre d'un développement économe de l'espace.

Aujourd'hui, la nécessaire mise en acte de la sobriété foncière et l'objectif du « zéro artificialisation nette » (ZAN), tel que défini dans la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et résilience »), obligent à concevoir des stratégies renouvelées d'aménagement du territoire, à la fois quantitatives sur les besoins en foncier et qualitatives sur la fonctionnalité des sols.

Au-delà de sa dimension réglementaire et des indéniables défis dont il est porteur, le processus du ZAN invite à repositionner la question foncière au cœur de politiques d'aménagement, dans une optique où le foncier n'est plus seulement la matière première des projets mais une ressource en tant que telle.

S'agissant du développement de l'habitat, cette nouvelle trajectoire ne doit pas être appréhendée comme une limite intrinsèque justifiant un *statu quo* notamment sur la question du logement social, ou comme un argument pour expliquer les difficultés d'atteinte des objectifs de rattrapage en logements sociaux.

Pour autant, elle nécessite d'amplifier considérablement les changements de modèles nécessaires pour « (re)faire la ville sur la ville », avec le réinvestissement des espaces urbains, la transformation et l'adaptation du bâti existant, de même que la diversification et l'intensification des usages. La nécessaire généralisation des dispositifs visant à gagner en densité des projets doit également s'accompagner d'une réflexion sur les moyens à déployer pour favoriser l'acceptabilité sociétale de ces nouvelles formes urbaines.

Par ailleurs, les facteurs impactant le modèle économique de la production de logements, qu'ils soient structurels ou conjoncturels (coût de la construction, tension sur la disponibilité des matériaux, pénurie de main d'œuvre, etc.), pourront être évoqués à l'occasion de l'élaboration des contrats de mixité sociale. Dans ce cadre, il sera intéressant d'identifier les actions et leviers locaux pouvant permettre de soutenir les transformations et adaptations à opérer pour soutenir la production de logements sociaux.

Enfin, il est important que la réflexion autour du développement de l'offre de logements sociaux ne se borne pas à une approche purement quantitative, sans considération des types de logements sociaux réalisés et de leur adéquation aux besoins identifiés (niveau de loyers, nombre de pièces, etc.) ou des effets produits sur la mixité sociale.

À cet égard, une approche fine des besoins en la matière, ainsi qu'une attention sur les politiques d'attribution et de peuplement du parc déjà existant, seront à porter pour que l'ensemble des sujets liés à la mixité sociale puisse être pris en compte.

C'est pourquoi, il est pertinent, notamment au démarrage de la démarche, de pouvoir donner à voir les principales dynamiques à l'œuvre dans le champ du logement social sur le territoire, afin qu'au-delà du calibrage des objectifs triennaux de rattrapage, le sujet soit mis en relation avec les besoins et les enjeux du territoire, à l'échelle du bassin d'habitat.

Pour répondre à cette ambition d'inscrire la trajectoire de rattrapage dans une vision transversale et globale, il est recommandé que chaque signataire engagé dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale – collectivités comme services de l'État – puisse mobiliser en son sein la diversité des compétences, au-delà des domaines sectoriels de l'habitat, et notamment dans les domaines de l'aménagement et de l'urbanisme, tout comme ceux des politiques sociales du logement et des solidarités.

Une feuille de route partagée et pilotée

Du point de vue de sa méthode d'élaboration, il est indispensable que le contrat de mixité sociale soit piloté au sein d'une instance de gouvernance associant *a minima* les futurs signataires prévus par la loi, qui devra suivre l'ensemble des étapes de mise en œuvre du document.

Ce comité de pilotage du contrat de mixité sociale interviendra dès le lancement de la démarche, afin d'en fixer le calendrier, la liste et les modes d'association des autres acteurs, ainsi que les modalités d'élaboration et de suivi du document.

Sur ce point, une attention particulière doit être apportée aux phases d'échanges, de concertation et de recueil des propositions des différents acteurs. L'élaboration du contrat de mixité sociale ne se résume pas à un travail d'écriture où seule la question du niveau des objectifs 2023-2025 ferait l'objet de discussions.

La démarche du contrat de mixité sociale doit aboutir *in fine* à la rédaction d'une feuille de route partagée, capable d'impulser une dynamique renforcée de production du logement social grâce aux actions identifiées, mais aussi de donner de la visibilité aux différents acteurs sur les opérations à réaliser sur la période triennale qui s'ouvre.

À côté du pilotage stratégique, il est nécessaire de mettre en place les conditions d'un échange opérationnel continu entre les signataires du contrat de mixité sociale pour faire vivre cette feuille de route ; ceci dans une double optique : d'une part, pouvoir suivre les différentes phases des projets identifiés en début de période triennale (maîtrise foncière, montage d'opération, autorisations d'urbanisme, plan de financement, etc.), et, d'autre part, pour repérer les éventuelles difficultés et pouvoir activer rapidement des leviers pour les surmonter.

Sur les opérations les plus structurantes envisagées pour la période triennale 2023-2025 et/ou sur celles qui semblent particulièrement complexes, il sera utile de mettre en place des démarches en mode « projet » associant les parties prenantes, dans une logique de facilitation et de mobilisation optimale des différents partenaires.

Au-delà de la signature du document, le contrat de mixité sociale doit permettre de faire émerger des organisations innovantes et partenariales, dans le but de sécuriser les projets contribuant à la réalisation des objectifs de rattrapage.

Des aménagements possibles, sans transiger sur l'ambition de rattrapage

Si les contrats de mixité sociale peuvent désormais être le support d'un aménagement du rythme de rattrapage, cette faculté d'adaptation territoriale ne saurait être leur seule ambition. La finalité première des contrats de mixité sociale est bien de créer les conditions d'une dynamique d'atteinte des objectifs de rattrapage, et non de seulement les définir, voire de les diminuer.

En tant que cadre d'engagement de moyens, le contrat de mixité sociale a vocation à être largement utilisé car il doit permettre d'aboutir à une feuille de route partenariale pour 2023-2025, avec des actions clairement identifiées, mesurables et qui feront l'objet d'un suivi resserré.

Toutefois, sa capacité spécifique à acter un possible abaissement des objectifs ne se conçoit qu'à l'endroit des communes volontaires, confrontées à des contraintes objectivables et qui ont déjà mis en œuvre des actions ambitieuses pour tenter de les surmonter.

La loi 3DS ayant fixé un rythme légal de rattrapage davantage soutenable, elle constitue déjà un socle permettant de s'appuyer sur les contrats de mixité sociale pour conférer un aspect opérationnel à cette dynamique afin que les objectifs 2023-2025 puissent être atteints.

Il est donc crucial que les modalités « abaissantes » du contrat de mixité sociale soient non seulement réservées à des situations exceptionnelles, mais qu'elles soient également la résultante d'un travail d'analyse approfondi et concerté mené avec l'ensemble des partenaires. Il ne saurait être décidé en amont de l'élaboration d'un contrat de mixité sociale d'actionner les capacités d'abaissement, lesquelles ne peuvent être octroyées qu'au terme de la démarche, sur la base d'éléments parfaitement explicites et justifiés.

L'enjeu des discussions à conduire sera de faire émerger les marges de progrès existantes (mobilisation d'outils complémentaires, mise en place d'actions concrètes). Le partage de l'expertise de chaque partenaire, la mise en lumière de toute la diversité des moyens contribuant au développement du logement social et la mobilisation des acteurs locaux devront être au cœur des démarches de pilotage des contrats de mixité sociale.

2

Eléments de cadrage du contrat de mixité sociale

Désormais définis par la loi 3DS, les nouveaux contrats de mixité sociale bénéficient d'un cadre de référence régissant à la fois leur élaboration, leur contenu et leurs effets.

À qui s'adresse le contrat de mixité sociale ?

En tant que cadre d'engagement de moyens, le contrat de mixité sociale vise potentiellement toute commune déficitaire en logements sociaux au sens du dispositif SRU¹.

Dans sa fonction d'abaissement des objectifs triennaux, le contrat de mixité sociale s'adresse toutefois en priorité aux communes les plus en difficulté qui peinent à atteindre les objectifs de rattrapage malgré les actions déjà mises en œuvre : rareté et coût du foncier, absence d'opérateurs locaux en nombre et/ou en capacité de production suffisante, multiplication des recours abusifs, communes ayant bénéficié d'un aménagement de leurs objectifs lors du triennal 2020-2022 par décision ministérielle prise après avis de la commission nationale SRU, etc.

Dans tous les cas, il revient juridiquement à la commune de solliciter auprès du préfet de département l'élaboration d'un contrat de mixité sociale, en précisant les difficultés qu'elle identifie s'agissant de l'atteinte des objectifs de rattrapage 2023-2025. Au vu des compétences essentielles de l'EPCI sur les différents champs déterminant la production du logement social et plus généralement la mixité sociale (programmation et territorialisation de la production au travers des PLH, action foncière, financement, délégation des aides à la pierre, planification urbaine et aménagement, au travers des PLUI, politique de peuplement, attributions aux publics prioritaires...), il est primordial que celui-ci soit impliqué très en amont dans l'élaboration du contrat de mixité sociale, et qu'il soit étroitement associé à toutes ses étapes de mise au point, d'autant qu'il en sera un signataire obligatoire (ainsi, conformément à la loi, le CMS ne pourra être conclu sans le plein accord de l'EPCI).

¹ Un schéma en annexe 2 synthétise les différentes possibilités pour les communes déficitaires en matière de signature de contrat de mixité sociale.

Les communes en carence se voient toutefois systématiquement proposer par le préfet d'élaborer un contrat de mixité sociale, sans que cela ne constitue un engagement à un éventuel aménagement des objectifs de rattrapage.

Un régime juridique spécifique s'appliquant aux communes nouvellement entrantes, elles ne peuvent conclure que des contrats de mixité sociale « sans aménagement » des objectifs, dans la mesure où elles bénéficient déjà d'une dérogation de droit avec un rythme de rattrapage progressif (VIII. de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation). Elles ne peuvent donc pas faire l'objet d'une modulation de leurs objectifs de rattrapage dans le cadre d'un contrat de mixité sociale, qu'il soit « abaissant » ou « mutualisant ».

S'agissant de son approbation, le contrat de mixité sociale est obligatoirement signé par le maire, le préfet et le président de l'EPCI (ainsi que le président de l'EPT dans le périmètre de la métropole du Grand Paris). Tout contrat de mixité sociale qui ne serait pas signé par ces acteurs ne pourra avoir de portée juridique.

Par ailleurs, dans le cas où la commune concernée relève d'un territoire de gestion des aides à la pierre délégué au conseil départemental, il apparaît pertinent de proposer à ce dernier d'être pleinement associé à la démarche et d'être signataire du contrat de mixité sociale.

Les autres partenaires susceptibles d'être associés sont identifiés localement : établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement, bailleurs sociaux, organismes fonciers solidaires, aménageurs, promoteurs, opérateurs du développement du logement social dans le parc privé, agence immobilière à vocation sociale, etc. Leur association aux concertations doit être recherchée, et ils peuvent également être signataires du contrat de mixité sociale.

Comment le contrat de mixité sociale peut-il aménager le rattrapage ?

La modulation des objectifs de rattrapage

La loi 3DS refonde le mode de calcul du rattrapage du déficit en logements sociaux, en prévoyant un rythme légal glissant et trois modalités de dérogation², dont deux sont mobilisables grâce au contrat de mixité sociale.

La première dérogation au rythme de rattrapage légal concerne les communes nouvellement entrantes dans le dispositif SRU, qui se voient appliquer des objectifs abaissés et progressifs : ce dispositif spécifique s'applique de plein droit dès lors que les communes sont considérées comme commune nouvellement entrantes. La conclusion d'un contrat de mixité sociale n'est pas nécessaire pour bénéficier de ces objectifs aménagés, mais cela n'empêche pas ces communes d'en conclure un pour formaliser leurs engagements et les moyens à mobiliser pour s'engager dans leur rattrapage.

² Un tableau en annexe 1 synthétise les nouvelles modalités de rattrapage du déficit en logements sociaux issues de la loi 3DS.

Les autres dérogations nécessitent la conclusion d'un contrat de mixité sociale, pour procéder à :

- 1) Un abaissement des objectifs de rattrapage, dans un contrat de mixité sociale signé à l'échelle de la commune, de plusieurs communes, voire dans un contrat unique regroupant toutes les communes concernées de l'EPCI ;
- 2) Une modulation des objectifs de rattrapage entre toutes les communes déficitaires d'un EPCI, dans un contrat de mixité sociale mutualisant.

Dans tous les cas, le principe est de donner davantage de temps à la commune pour rattraper son retard, à condition qu'elle respecte un niveau plancher minimal de rattrapage et que cet aménagement soit limité dans le temps.

Si le contrat de mixité sociale a la possibilité d'aménager le rythme de rattrapage, cette voie demeure une exception et il est tout à fait loisible aux acteurs locaux de conclure un contrat de mixité sociale reprenant les objectifs légaux de rattrapage, sans les moduler. Dans ce cas, l'intérêt du contrat de mixité sociale est de permettre d'objectiver et de formaliser les moyens mobilisés pour la production du logement social et d'assurer un pilotage resserré des projets sur le triennal à venir.

De même, le niveau de modulation retenu dans le cadre d'un aménagement des objectifs peut être fixé à tous les niveaux compris entre la valeur plancher et les objectifs légaux, avec une large marge d'appréciation laissée aux acteurs locaux. Ainsi, la fixation des objectifs au niveau plancher n'a rien d'automatique.

Abaissement et mutualisation³

Dans le cadre d'un contrat de mixité sociale abaissant, le niveau de modulation est laissé à l'appréciation locale – dans la limite des valeurs plancher – à l'issue de la démarche et la diminution du rythme de rattrapage n'a pas à être compensée par une autre commune. De même, un tel contrat de mixité sociale n'est pas soumis à l'avis de la commission nationale SRU.

Cet abaissement est toutefois limité dans le temps pour une même commune à trois périodes triennales, sauf exception pour les communes de moins de 5 000 habitants et pour les communes dont le territoire est soumis à une inconstructibilité forte (30 à 50 % du territoire urbanisé) qui peuvent en bénéficier sur une durée plus longue.

³ Cf. tableau en annexe 1 pour le détail des deux dispositifs.

Dans le cas particulier d'un contrat de mixité sociale emportant mutualisation des objectifs de rattrapage entre communes déficitaires, il est obligatoire :

- ◆ pour l'EPCI concerné d'être couvert par un PLH exécutoire ;
- ◆ d'obtenir l'accord de la ou les communes qui vont prendre en charge un rythme de rattrapage supérieur au taux réglementaire en compensation d'un rythme abaissé pour d'autres communes : en effet, cet objectif de rattrapage s'imposera à ces communes et elles seraient susceptibles, en cas de non atteinte, de faire l'objet d'une procédure de carence. De même, elles ne bénéficieront d'un éventuel report si elles dépassent leur objectif triennal qu'au-delà de ce nouvel objectif augmenté ;
- ◆ de recueillir l'avis simple de la commission nationale SRU.

Cette mutualisation est également soumise à des valeurs plancher (50 % de l'objectif légal auquel la commune est soumise) et à une limitation dans le temps à deux périodes triennales, sans possibilité de prolongation. Elle exige surtout de retrouver, à l'échelle des communes déficitaires de l'EPCI, un objectif global de réalisation de logements sociaux conforme au rythme de rattrapage fixé par la loi.

Le contrat de mixité sociale abaissant permet donc de diminuer le rythme de rattrapage légal, alors que le contrat de mixité sociale mutualisant consiste à assurer une répartition différenciée des objectifs légaux entre les communes déficitaires d'un même EPCI.

Les deux dispositifs répondent donc à des logiques différentes et constituent chacun une dérogation spécifique au mode de calcul du rattrapage légal : ils ne sont donc pas combinables au sein d'un même EPCI.

◆ Spécificité des contrats de mixité sociale sur Paris, Lyon et Marseille

Au vu des enjeux infra-communaux sur ces territoires, l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit une déclinaison plus fine des objectifs à l'échelle des arrondissements :

« À Paris, Lyon et Marseille, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacun des arrondissements, des objectifs et engagements de façon à favoriser la mixité sociale et à assurer entre les arrondissements une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il précise qu'une part de la production de logements locatifs sociaux est prioritairement orientée vers les arrondissements disposant de moins de 15 % de logements sociaux. »

Il ne s'agit pas de calculer un rattrapage spécifique pour chaque arrondissement mais bien, à partir du rattrapage calculé à l'échelle de la commune, de proposer une répartition de cet objectif en visant en priorité les arrondissements les moins dotés actuellement.

Ces objectifs ainsi déclinés par arrondissement n'auront pas valeur réglementaire d'objectifs de rattrapage (seuls le seront les objectifs retenus à l'échelle de la commune) et ne seront donc pas susceptibles d'engager une procédure de carence en cas de non atteinte. Toutefois, l'atteinte de ces objectifs infra-communaux sera un élément important dans l'appréciation de la mise en œuvre du contrat de mixité sociale.

Quels sont les effets du contrat de mixité sociale ?

Sur les objectifs de rattrapage 2023-2025

Lorsque le contrat de mixité sociale procède à l'aménagement du rythme de rattrapage, par abaissement ou mutualisation entre communes, les objectifs nouvellement définis dans le contrat deviennent juridiquement opposables pour la période 2023-2025 et servent de référence à la notification des objectifs. Ils seront le fondement du bilan triennal 2023-2025, qui sera réalisé en 2026.

Les objectifs triennaux 2023-2025 seront notifiés par le préfet à toutes les communes concernées dans le courant de l'année 2023 :

- ◆ en présence d'un contrat de mixité sociale signé « abaissant » ou « mutualisant », cette notification reprendra les objectifs contractualisés dans le document ;
- ◆ dans tous les autres cas, le préfet notifiera les objectifs définis par la loi.

Sur les procédures de carence

Les nouveaux contrats de mixité sociale sont orientés vers la déclinaison opérationnelle des objectifs de rattrapage de la période triennale à venir. Ils ne sont donc pas dépendants des procédures de carence qui seront conduites dans le cadre du bilan triennal 2020-2022. Il n'est pas possible de considérer que la signature d'un contrat de mixité sociale en amont des procédures de bilan triennal induit une quelconque dispense de procédure de carence, laquelle devra être systématiquement initiée, au sens de la loi, dès que la commune n'a pas atteint ses objectifs (sans préjuger de la décision finale de carence, qui elle est à l'appréciation du préfet, après avis de la CNSRU).

En la matière, il revient au préfet de déterminer, au vu de la situation de chaque commune, comment les éventuelles procédures de carence et l'élaboration d'un contrat de mixité sociale peuvent s'articuler.

Par ailleurs, dans le cas où le contrat de mixité sociale mobiliserait les possibilités dérogatoires d'abaissement ou de mutualisation des objectifs, la non-atteinte des objectifs ainsi fixés pour la période 2023-2025 entraînera l'engagement de la procédure de carence par le préfet. Il reviendra à la commune d'expliquer pourquoi, malgré les aménagements consentis dans le cadre du contrat de mixité sociale, elle présente un bilan triennal en sous-réalisation, que ce soit sur le plan quantitatif ou qualitatif.

● **Sur les politiques locales de l'habitat**

Le contrat de mixité sociale doit être annexé au programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'il existe, par simple délibération de l'EPCI compétent.

● **Sur la vente des logements sociaux dans les communes carencées**

L'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, tel que modifié par la loi 3DS, interdit la vente de logements sociaux par les organismes HLM dans les communes carencées (sauf ventes entre organismes HLM). Par exception, cette règle ne s'applique pas si la commune carencée fait l'objet d'un contrat de mixité sociale « nouvelle génération », c'est-à-dire conclu dans les conditions précisées par la loi 3DS.

Comment s'articule l'élaboration du contrat de mixité sociale avec les autres procédures SRU ?

● **Articulation avec le bilan triennal 2020-2022**

Étant exclusivement orientés vers la période 2023-2025, les contrats de mixité sociale nouvelle génération ne sont en rien conditionnés à l'examen du bilan triennal 2020-2022 et aux procédures de carence qui vont être menées courant 2023. Le bilan triennal est tourné vers la période échue quand le contrat de mixité sociale s'intéresse à la période à venir.

Du point de vue de l'analyse, les procédures vont se nourrir l'une et l'autre : les difficultés que la commune devra faire valoir dans le cadre de sa demande d'élaborer un contrat de mixité sociale alimenteront l'analyse du bilan triennal 2020-2022, tout comme l'identification des perspectives sur le prochain triennal.

● **Articulation avec l'inventaire 2022**

Réglementairement, les objectifs 2023-2025 seront calculés par rapport au déficit constaté à l'inventaire au 1^{er} janvier 2022, qui ne sera connu que début 2023.

Toutefois, il est tout à fait possible d'engager l'élaboration des contrats de mixité sociale sur la base du déficit actuellement disponible (inventaire 2021). Ce niveau de déficit servira de base de travail, étant entendu que la signature des contrats de mixité sociale n'interviendra que lorsque l'inventaire 2022 sera connu.

Articulation avec les procédures d'exemption

Les exemptions pour inconstructibilité⁴ étant désormais du ressort exclusif des préfets de départements, les arrêtés préfectoraux d'exemption peuvent être pris sans attendre.

Pour les autres motifs d'exemption tels que définis par la loi 3DS⁵, la campagne d'exemption sera lancée dès publication du décret d'application. Les EPCI devront alors remonter au préfet de département la liste des communes proposées à l'exemption, selon un calendrier qui sera lui-même adapté par le décret d'application de la loi 3DS. Ces propositions d'exemption seront soumises pour avis au préfet de département puis au préfet de région, ainsi qu'à la commission nationale SRU, avant signature des décrets listant les communes exemptées pour la période 2023-2025.

Cette procédure sera donc menée en parallèle de l'élaboration des contrats de mixité sociale. Dans l'attente de l'issue des procédures d'exemption, les communes potentiellement exemptables qui rencontrent des difficultés dans l'atteinte de leurs objectifs de rattrapage pourront solliciter l'élaboration d'un contrat de mixité sociale.

Quand doit-être signé le contrat de mixité sociale ?

La loi 3DS n'a pas fixé de délai réglementaire pour borner le calendrier d'élaboration des contrats de mixité sociale. Au vu de leur objet, qui est de formaliser l'ensemble des moyens mobilisés, d'identifier les projets à déployer et, le cas échéant, d'aménager le rythme de rattrapage, il est primordial que les contrats de mixité sociale puissent être signés en début de période triennale.

En effet, il ne serait ni lisible ni efficace de disposer des objectifs de rattrapage trop tardivement en cours de période triennale, ce qui limiterait également considérablement la portée des engagements et des actions à conduire dans le cadre du contrat de mixité sociale.

À cet égard, la signature des contrats de mixité sociale à l'été 2023 constitue une échéance souhaitable, afin que l'ensemble des acteurs puissent avoir une véritable visibilité sur la période 2023-2025 et de conférer toute son opérationnalité aux actions inscrites dans le contrat de mixité sociale.

C'est pourquoi, au regard des échanges et concertations à mettre en place préalablement à la signature d'un tel document, les collectivités désireuses de s'engager dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale devront se manifester auprès des préfets de départements dès le début de l'année 2023, en mettant en avant les éléments justifiant leur intérêt pour cette démarche.

⁴ Cf. III bis de l'article L. 302-5 du CCH.

⁵ À savoir l'isolement ou de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants rendant les communes faiblement attractives (1° du III de l'article L. 302-5 du CCH) et la faible tension sur le parc locatif social (2° du III de l'article L. 302-5 du CCH).

3

Contenu et méthode d'élaboration du contrat de mixité sociale

Dans le cadre fixé par la loi 3DS, les acteurs locaux vont avoir à décliner de façon opérationnelle une méthode d'élaboration des contrats de mixité sociale, conçue pour aboutir à un document répondant aux attendus des enjeux et des ambitions d'un tel document.

L'élaboration du contrat de mixité sociale doit être l'occasion d'échanger sur les principales dynamiques à l'œuvre sur le territoire s'agissant du logement social et d'analyser l'efficacité des outils déjà mobilisés, tout en identifiant des leviers complémentaires pouvant être activés ainsi que la trajectoire pour la période triennale à venir.

À l'issue de ces réflexions et des temps de concertation, la formalisation du contrat de mixité sociale doit à la fois synthétiser ce travail partenarial autour des voies et moyens pour faciliter le développement du logement social sur la commune, mais aussi fixer la feuille de route pour la période 2023-2025.

C'est dans cette optique que la trame type de contrat de mixité sociale (annexe 3) s'organise autour de trois volets, les deux premiers devant rendre compte du travail d'analyse effectué dans le cadre de son élaboration, le dernier constituant la feuille de route opérationnelle pour la période 2023-2025 :

- 1) Points de repères sur le logement social sur la commune ;
- 2) Outils et leviers d'action pour le logement social ;
- 3) Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

Les deux premiers volets constituent un socle d'analyse en même temps qu'une méthode pour guider la réflexion des acteurs. Ils auront donc tout à fait vocation à être enrichis ou adaptés à l'aune des spécificités locales.

Le 3^e volet correspond à la partie décisionnelle du contrat de mixité sociale, qui servira de fondement, non seulement à la fixation des objectifs de rattrapage 2023-2025, mais aussi aux actions qui devront être accomplies et aux projets qui devront contribuer à l'atteinte de la trajectoire fixée. Dans un souci de lisibilité, il est demandé que cette partie du contrat de mixité sociale puisse être formalisée conformément à la trame type.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

Il est important que le contrat de mixité sociale puisse dresser un état des lieux analytique de la situation du logement social sur la commune, sur la base de quelques indicateurs clés listés dans la trame type.

Il ne s'agit pas de produire un diagnostic exhaustif sur logement social, tel qu'on peut le retrouver notamment dans un programme local de l'habitat, mais bien de partager quelques clés de compréhension des principales problématiques.

L'enjeu de cette première partie est essentiellement de permettre un échange entre les partenaires sur la situation actuelle, afin de cerner ce qui est produit comme offre sociale, comment cette production se réalise et comment elle vient se confronter à la demande et aux objectifs SRU.

Concrètement, il s'agira de produire des analyses visant à :

- 1) Comprendre l'évolution du taux de logement social, et la relation croisée entre l'évolution du nombre de résidences principales et celle du parc social. La présentation sous forme de courbe permettra également d'évaluer l'impact de certaines mesures (règles du PLU par exemple) sur l'évolution du taux.
- 2) Cerner les principales caractéristiques du parc social (au sens de l'inventaire SRU) sur la commune, avec un focus sur le fonctionnement et le niveau de tension du parc locatif social, intégrant également une caractérisation de la demande locative sociale.
- 3) Caractériser la dynamique de rattrapage au regard du développement de la commune, en situant la production du logement social au sein de la dynamique globale de construction. Cela doit permettre d'objectiver les difficultés qui peuvent grever la production de logement social et d'identifier des marges de progression par rapport à la densification ou aux leviers actionnables pour que le logement social représente une part significative de l'offre nouvelle. Il est certain que pour une commune déficitaire devant disposer de 25 % de logements sociaux, il convient que la part du logement social au sein de l'offre nouvelle représente une part bien supérieure à 25 %. Toutes les valeurs en deçà démontrent au contraire une accentuation du déficit.
- 4) Appréhender les filières de production des logements sociaux, avec une attention sur les modalités d'intervention des bailleurs sociaux et leur action spécifique dans des projets d'acquisition-amélioration.

D'un point de vue méthodologique, il sera intéressant que ces données puissent être présentées lors d'une réunion introductive à la démarche d'élaboration du contrat de mixité sociale, afin que chaque partenaire puisse y confronter sa propre expertise et analyse. Cela devra permettre de dégager des points d'attention et des pistes d'action pour la suite de la démarche.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

L'identification de leviers d'action pour favoriser un développement accru de l'offre de logement social constitue le cœur des réflexions qui devront présider à l'élaboration du contrat de mixité sociale.

Il s'agit donc dans ce deuxième volet du contrat de mixité sociale de procéder à l'analyse des outils déjà existants, de s'interroger sur leurs effets et d'envisager de nouvelles pistes d'action.

Pour cela, il est proposé de s'appuyer sur des grilles de questionnements relatives aux quatre grands domaines sur lesquels, conformément à l'article L. 302-8-1 (I, alinéa 4), le contrat de mixité sociale doit formaliser des engagements : l'action foncière, l'urbanisme et les outils de l'aménagement, la programmation et le financement du logement social, les attributions aux publics prioritaires.

Ces grilles de questionnements thématiques, présentées dans les annexes 4 à 7 du présent guide, constituent non pas un catalogue des outils existants, mais un cadre de travail et de concertation permettant de balayer l'éventail des champs qui permettent de créer les conditions d'un développement soutenu du logement social. Elles pourront faire l'objet d'une première réflexion chez chacun des partenaires, afin de situer leur niveau d'appropriation et de mobilisation de ces outils, avant de faire l'objet de concertations élargies.

D'un point de vue méthodologique, il sera intéressant de traiter de ces différents domaines lors de réunions thématiques – par exemple sous forme d'ateliers – où des échanges approfondis pourront avoir lieu entre l'État, la commune, l'EPCI et les autres acteurs de l'habitat, afin que chacun puisse apporter son expertise et que soient dégagées des pistes d'action favorisant la production du logement social. Il reviendra au comité de pilotage du contrat de mixité sociale, composé *a minima* des représentants de l'État, de la commune et de l'EPCI, de préciser les modalités d'animation de ces phases de concertation. Chaque fois que cela sera pertinent, il sera intéressant de privilégier la tenue de ces concertations à l'échelle intercommunale, afin de gagner en visibilité, en cohérence et en impact sur le territoire, tout en suscitant la transversalité des réflexions.

À l'issue de ces démarches, il devra être possible de dresser une synthèse identifiant les principaux freins et atouts pour le développement du logement social sur le territoire, et surtout d'identifier les points d'amélioration pour le triennal à venir.

Outre l'accent mis sur la nécessaire diversité des outils à mobiliser – dans la mesure où il n'existe pas de solution isolée en la matière – l'État sera particulièrement vigilant aux aspects suivants :

- ◆ Action foncière : l'identification en continu des gisements fonciers pour le logement social, la mise en place de partenariats renforcés avec les établissements publics fonciers (EPF d'État ou locaux), l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) sur les communes carencées, la mobilisation du foncier sous maîtrise d'ouvrage publique.
- ◆ Urbanisme et aménagement : l'engagement de la commune à permettre aux porteurs de projets de logements sociaux d'utiliser toute l'ampleur des droits à construire prévus par le document d'urbanisme, l'utilisation optimale des outils des documents d'urbanisme dans une logique d'orientation significative de la production vers le logement social, les actions en faveur de la densification et de l'intensification des formes urbaines, la maîtrise publique de l'aménagement.
- ◆ Programmation et financement : la diversité et l'équilibre des types de logements sociaux, la mobilisation financière de l'ensemble des collectivités et partenaires, la lisibilité et l'adaptation des aides mobilisables pour faciliter l'émergence des projets, la mobilisation de l'enveloppe FNAP pour soutenir les préemptions dans les communes en carence.
- ◆ Attribution des logements sociaux aux publics prioritaires : la mise en place des instances de gouvernance obligatoires (CIL, CIA), les actions de rééquilibrage du peuplement (QPV/hors QPV) avec notamment le respect de l'objectif de reloger au moins 25 % des demandeurs du premier quartile hors QPV, l'obligation pour les organismes HLM, les collectivités et Action Logement, de consacrer au moins 25 % de leurs attributions aux ménages DALO et prioritaires.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route 2023-2025

Au vu de l'ensemble des éléments d'analyse qui auront été examinés dans le cadre de l'élaboration des deux premiers volets, le contrat de mixité sociale doit aboutir à la définition d'une feuille de route partagée entre l'État, la commune et l'EPCI. Afin de lui assurer une visibilité optimale, y compris dans une logique de lecture comparée entre territoire, elle doit s'organiser autour de 4 articles incontournables (cf. trame type en annexe 3).

1. La synthèse des engagements et actions à mettre en œuvre

En lien direct avec le travail d'évaluation, d'analyse et de concertation mené dans le cadre des échanges ayant présidé à l'élaboration du contrat de mixité sociale, ce premier article formalise les engagements et actions à conduire sur la période triennale 2023-2025.

Comme indiqué dans la trame type, ces engagements et actions doivent être lisibles et mesurables. Il ne s'agit pas d'engagements généraux mais bien d'actions ciblées, pour lesquels le(s) pilote(s), les modalités de déploiement, les résultats attendus et le calendrier prévisionnel sont précisés.

Ces actions, relatives à chacun des champs interrogés dans les grilles de questionnement, pourront être de nature et de degré très divers. À titre d'illustration, et sans aucune exhaustivité, on peut y retrouver la mise en œuvre de procédures très opérationnelles et/ou ciblées (modification d'un document d'urbanisme ou instauration d'un soutien financier complémentaire), la mise en place de partenariats renforcés (EPF, organismes HLM, promoteurs, etc.), le lancement d'études de gisements fonciers préalable à la définition d'une stratégie foncière, le lancement de démarches visant à explorer des modalités alternatives et complémentaires de production du logement social (parc privé vacant, potentiel de surélévation et de densification du parc existant, etc.), la mobilisation du foncier public de l'État et des collectivités pour des projets de logements sociaux, etc.

Ces actions seront également à mettre en lien avec le PLH lorsqu'il existe, soient qu'elles le précisent, le complètent ou s'inscrivent dans des actions déjà programmées, voire engagées.

Dans le cas où la mise en œuvre de certains engagements à court terme n'aurait pas fait l'objet d'un consensus entre les signataires, il sera possible de retranscrire également les points de vigilance sur lesquels des actions seront impérativement attendues à moyen terme.

2. La fixation des objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025

Comme indiqué dans la trame type de contrat de mixité sociale, il sera primordial de faire apparaître très explicitement et de façon détaillée les éventuels abaissements ou mutualisations consentis à l'issue de la démarche.

L'utilisation des possibilités d'abaissement ou de mutualisation doit être mesurée, non seulement au vu de l'intensité des difficultés rencontrées par la commune, mais aussi au regard de l'importance des marges de manœuvre encore existantes. Par ailleurs, cet aménagement des objectifs de rattrapage ne peut se concevoir qu'en lien avec des engagements forts et mesurables de la part de la commune et de son EPCI.

Les critères ayant été pris en compte pour fixer le niveau des objectifs de rattrapage doivent donc être précisés dans le contrat de mixité sociale.

La fixation d'objectifs aux niveaux plancher ne se justifiera que dans les cas d'un cumul de difficultés objectivables et de marges de manœuvre faibles au vu de l'importance des outils déjà mis en place. Dans tous les autres cas, le recours aux possibilités d'abaissement pourra être modulé, ne pas être retenu ou éventuellement renvoyé à la période triennale suivante en fonction de la mise en œuvre des engagements du contrat de mixité sociale.

Sur Paris, Lyon et Marseille, ces objectifs de rattrapage seront à décliner par arrondissement, avec une orientation à prioriser sur les arrondissements disposant de moins de 15 % de logements sociaux.

Au-delà des objectifs quantitatifs, les obligations en matière de typologies de financement telles que précisées au III de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation – soit un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS et assimilés (ramenés à 20 % si la commune dispose de moins de 10 % de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), sont à rappeler et à décliner par rapport aux objectifs quantitatifs fixés.

3. La liste des projets pour la période 2023-2025

Déclinaison opérationnelle de la fixation des objectifs de rattrapage, la liste des projets pour la période 2023-2025 constitue une pièce maîtresse du contrat de mixité sociale. Sa forme doit faire l'objet d'une attention particulière, afin de donner une véritable visibilité aux autres partenaires sur l'état d'avancement de chaque projet. Sur le fond, des échanges approfondis en amont doivent être organisés entre les signataires pour s'assurer de l'utilisation optimale de toutes les opportunités, notamment si le volume de projets identifiés lors de l'élaboration du contrat de mixité sociale n'est pas entièrement à la hauteur des objectifs de rattrapage.

Il est important que cette liste regroupe uniquement des projets pour lesquels l'obtention d'un agrément de financement (ou un conventionnement pour le parc privé) sur les années 2023 à 2025 est envisagé.

Cette liste de projets correspond à toutes les opérations ou les gisements d'opérations dont la commune et l'EPCI ont connaissance au moment de la signature du contrat et qui contribueront à l'atteinte de l'objectif triennal. Présentant nécessairement un caractère prospectif, elle comportera des projets dont la réalisation n'est encore pleinement sécurisée et pourra même présenter un caractère potentiellement incomplet au regard des objectifs triennaux. Dans ce cas, elle sera amenée à être complétée en cours de période triennale, appréciation étant faite dans le contrat de mixité sociale sur la cohérence d'ensemble au vu des engagements pris pour identifier et mobiliser des opportunités complémentaires.

Cette liste devra faire l'objet d'une mise à jour régulière et infra-annuelle, dans un souci de mise en cohérence optimale avec le niveau des objectifs fixés dans le contrat.

Elle devra également faire l'objet d'un suivi de la part des services compétents des signataires. Le suivi des projets de cette liste constituera le principal objet de l'animation opérationnelle du contrat de mixité sociale. La création d'un groupe de suivi entre les signataires – groupe de contacts techniques – est un élément primordial pour faire vivre le contrat de mixité sociale et surtout s'assurer d'un haut niveau de

mobilisation des acteurs concernés. En fonction de l'importance des opérations et des problématiques repérées, il est recommandé d'identifier les projets pour lesquels la constitution d'équipes projet est pertinente, dans le but d'aplanir les éventuelles difficultés rencontrées et de s'assurer d'une maîtrise du calendrier.

Enfin, les opérations ayant obtenu une décision de financement à une date antérieure n'ont donc pas vocation à apparaître dans cette liste, dans la mesure où elles ont été déjà comptabilisées au titre de périodes triennales antérieures.

De même, les opérations dont l'échéance de réalisation se situe au-delà de la période triennale devront, sauf exceptions, être suivies dans une liste spécifique, qui constituera le vivier des projets pour la période triennale suivante. Si l'identification et le suivi partenarial de gisements fonciers pour alimenter les projets des futures périodes triennales constituent une action extrêmement pertinente à inscrire dans les engagements et actions du contrat de mixité sociale, une telle démarche devra être bien différenciée des projets dont l'aboutissement est prioritaire sur la période 2023-2025.

4. La gouvernance et les modalités de suivi et d'animation

Le contrat de mixité sociale doit préciser ses modalités de gouvernance et de pilotage stratégique tout au long de la période triennale, avec une périodicité de réunion au moins annuelle.

L'animation et le suivi opérationnels des engagements, actions et projets consignés dans le contrat de mixité sociale doivent également être précisés.

À cet égard, il est important que la commune et l'EPCI puissent avoir le premier rôle dans la gouvernance et le suivi et prendre l'initiative de présenter les éléments de bilan et d'état d'avancement des différentes actions consignées dans le contrat de mixité sociale.

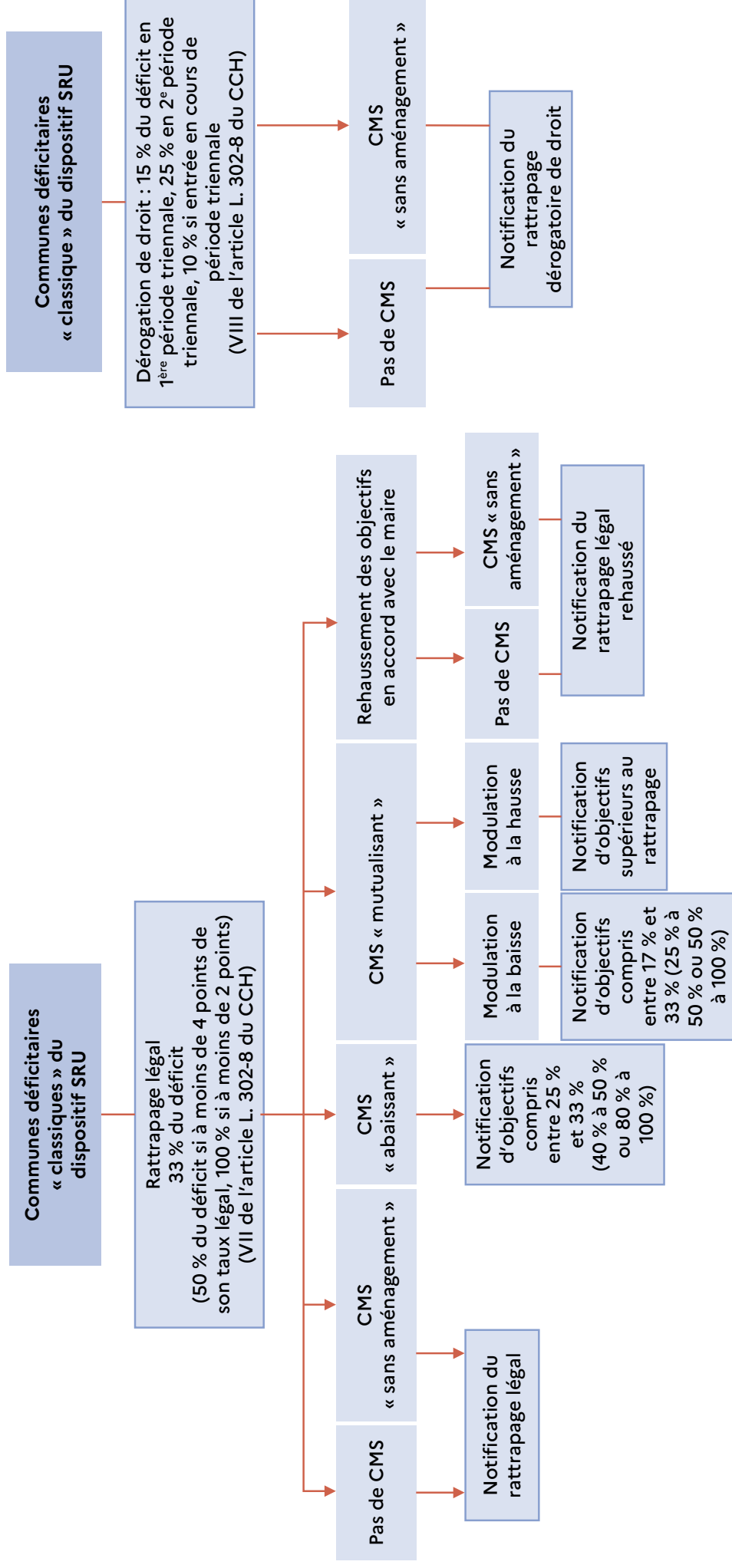
Enfin, il convient de préciser la durée d'application du contrat de mixité sociale, ses modalités de modification éventuelle et les conditions d'engagement d'un nouveau document à l'issue de la période triennale 2023-2025.

Synthèse des objectifs de rattrapage du déficit de logements sociaux et des possibilités d'aménagement issues de la loi 3DS

Rythme de rattrapage légal*(VII)		Dérogation possible dans le cadre d'un CMS « abaissant » (IX)		Dérogation possible dans le cadre d'un CMS « mutualisant » (X)		
		Rythme de rattrapage minimum par commune	Durée maximum	Rythme de rattrapage minimum		Durée maximum
Cas classique	33 % du déficit constaté en début de période triennale	25 % du déficit constaté en début de période triennale	3 x 3 ans sauf dérogation possible si commune < 5 000 habitants ou inconstructibilité comprise entre 30 et 50 % du territoire urbanisé	Moitié du rythme de rattrapage légal, soit 17 %	33 %	2 x 3 ans pour une même commune
Commune dont le taux de LS est entre 2 et 4 points en deçà de son taux légal	50 % du déficit constaté en début de période triennale	40 % du déficit constaté en début de période triennale		Moitié du rythme de rattrapage légal, soit 25 %	50 %	
Commune dont le taux de LS est à moins de 2 points de son taux légal	100 % du déficit constaté en début de période triennale	80 % du déficit constaté en début de période triennale		Moitié du rythme de rattrapage légal, soit 50 %	100 %	
Dérogation pour les communes nouvellement entrées dans le dispositif SRU (VIII)						
1 ^{ère} période triennale	15 % du déficit constaté en début de période triennale					
2 ^e période triennale	25 % du déficit constaté en début de période triennale					
Entrée en cours de période triennale	10 % du déficit constaté au moment de l'entrée dans le dispositif SRU					

* Le représentant de l'État dans le département peut, si le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat le permet et après accord du maire, rehausser l'objectif de réalisation précité.

Les différentes possibilités pour les communes déficitaires de conclure des contrats de mixité sociale



Annexe 3 / Trame type de contrat de mixité sociale

Logo Préfecture	Logo commune	Logo EPCI	Logo autres(s) signataires
--------------------	-----------------	-----------	-------------------------------

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la commune de

Nom de la commune

Entre

La commune de **Nom de la commune**, représentée par **Nom et qualité**, vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

En de contrat de mixité sociale intégrant plusieurs communes, indiquer toutes les communes concernées

L'EPCI dont la commune est membre représentée par **Nom et qualité**, vu la délibération du **instance délibérative de l'EPCI** du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par **Nom et qualité**,

+ Autres signataires

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale
1 recto maximum

La commune de **Nom de la commune** est soumise aux obligations SRU depuis **année**. Avec xx% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de **20 ou 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 **Nom de la commune** 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 **Nom de la commune** 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.

Indication des modalités d'élaboration du document : comité de pilotage, partenaires associés et modalités de concertation.

En cas de contrat de mixité sociale mutualisant, mention du recueil de l'avis de la commission nationale SRU.

En cas de contrat de mixité sociale regroupant plusieurs communes de l'EPCI, indiquer cette modalité, en précisant que la situation de chaque commune sera examinée spécifiquement.

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 **Nom de la commune**

1 recto maximum

Il s'agit de présenter la commune dans une optique « portrait de territoire », permettant d'en cerner les principaux traits et son fonctionnement global au sein du territoire.

On y retrouvera donc ses caractéristiques urbaines (ville-centre, péri-urbaine, à dominante rurale, littorale, etc.), mais aussi son positionnement au sein du territoire et notamment de son EPCI : fonctionnalité par rapport à l'emploi, dynamique démographique, rôle de polarité...

Quelques indicateurs peuvent être mobilisés pour donner à voir le niveau d'attractivité de la commune et son niveau de tension sur les marchés du logement : croissance démographique, indice de concentration de l'emploi, vacances de longue durée, etc.

Une mention des documents de planification et de programmation en vigueur sur la commune sera à intégrer, de même qu'une synthèse des principaux enjeux identifiés dans ces documents s'agissant de la situation de la commune.

Il conviendra de préciser le rôle de chaque collectivité dans les politiques locales de l'habitat : compétences de l'EPCI, gestion des aides à la pierre notamment.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

L'enjeu est de donner à voir et d'expliquer l'évolution du taux de logement social depuis l'entrée de la commune dans le dispositif SRU. La présentation sous forme de courbe graphique est à privilégier pour faciliter la lisibilité. La réalisation d'un graphique présentant les courbes comparées de l'évolution du nombre de logements sociaux et de celles des résidences principales permettra une analyse fine des différentes tendances (corrélation, périodes de « décrochage », explication des variations, etc.).

Source mobilisable : inventaires annuels SRU

2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

L'enjeu est de disposer d'une vision synthétique des caractéristiques du parc social existant sur la commune, en se concentrant sur quelques traits saillants : ancienneté du parc, taille des logements, répartition entre le parc HLM / parc privé conventionné / accession sociale / niveau de loyer etc.

Il s'agit également de mesurer le niveau de tension sur le parc social, à travers le ratio de tension (nombre de demandeurs/nombre de demandes satisfaites), des taux de vacance et de rotation dans le parc social, ainsi que du délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale.

Enfin, il est important de mettre en lumière les caractéristiques principales de la demande locative sociale (et plus spécifiquement de la demande externe, c'est-à-dire hors mutations internes au sein du parc social) au travers de quelques données significatives sur le profil des demandeurs : part des personnes seules, part des ménages habitant sur la commune, part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI ou faisant partie du premier quartile de ressources, part des demandeurs reconnus DALO et comme publics prioritaires (art. L. 441-1 du CCH).

Sources mobilisables : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale, Syplo (pour les publics prioritaires).

3) Dynamique de rattrapage SRU

L'enjeu est d'abord de rappeler les résultats atteints sur les dernières périodes triennales, au travers d'un tableau récapitulatif de ce type :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs							
Réalisés							
Taux d'atteinte							
% de PLAI	% de PLS						
Taux de carence							

Au-delà des résultats des bilans triennaux, il s'agit également de s'interroger sur l'évolution du volume du déficit de logements sociaux. A cet égard, une courbe graphique d'évolution annuelle du nombre de logements manquants peut permettre de caractériser la trajectoire de rattrapage.

Source mobilisable : inventaires annuels SRU (à compter de 2014 suite à la loi du 13 janvier 2013 ayant rehaussé le taux à 25% pour de nombreuses communes)

Enfin, afin de saisir l'efficacité des outils mis en place pour orienter une part de l'offre nouvelle en direction du logement social, il est primordial de faire apparaître :

- la part que les logements sociaux mis en service représentent dans l'augmentation des résidences principales
- la part que les logements sociaux financés représentent dans le total des logements autorisés

Sources mobilisables : inventaires annuels SRU / Galion-Sisal / SITADEL

Ces deux indicateurs pourront être calculés sur un pas de temps long, avec un focus possible sur les 3 dernières années. Il est intéressant, à titre informatif, de projeter les tendances actuelles de l'augmentation des résidences principales et de la part du logement social dans celles-ci pour simuler le taux de logements social à moyen et long terme.

4) Les modes de production du logement social

Après l'approche quantitative et qualitative de la production de logement social, il s'agit d'avoir une attention particulière aux filières de production du logement locatif social et notamment à la répartition entre la part des logements locatifs sociaux réalisés en VEFA et celle sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM.

Par ailleurs, au vu des enjeux d'intervention accrue au sein de l'enveloppe urbaine existante, il est pertinent de mesurer la part des logements locatifs sociaux réalisés en acquisition-amélioration. Cela permettra d'identifier les marges de développement de cette modalité de production du logement social, ainsi que les conditions pour le faciliter.

Source mobilisable : Galion-Sisal

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Il s'agit dans ce deuxième volet de rendre compte de l'analyse conjointe menée par les signataires, avec le concours de l'ensemble des partenaires associés, sur les outils mobilisés et mobilisables pour favoriser le développement du logement social et de la mixité sociale plus généralement.

Les 4 champs d'intervention pour lesquels des engagements sont attendus doivent être évoqués, à savoir :

- *L'action foncière, interrogeant les éléments de stratégie comme de maîtrise foncière plus opérationnelle.*
- *L'urbanisme et l'aménagement, qui font appel aux règles définies dans les documents d'urbanisme, mais aussi aux outils plus opérationnels de l'aménagement.*
- *La programmation et le financement du logement social, qui impliquent la stratégie de diversification de l'offre sociale (y compris par la mobilisation du parc privé), les modalités d'intervention des différents acteurs et le soutien financier aux projets de logements sociaux.*
- *L'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires, nécessitant une attention à la politique de peuplement et à la gestion des différents contingents.*

Pour conduire ces analyses, il sera utile de s'appuyer sur les grilles de questionnement thématiques en annexe du guide DHUP « Le contrat de mixité sociale : objectifs, engagements et actions pour le développement du logement social sur les territoires SRU ».

Lorsque la commune est couverte par un programme local de l'habitat (PLH) exécutoire, il sera important d'évaluer l'impact des actions mises en œuvre dans ce cadre dans l'atteinte des objectifs de rattrapage.

La synthèse de ces échanges devra être retranscrite dans le contrat de mixité sociale, en mettant en lumière, pour chaque thématique, les principales difficultés identifiées, l'évaluation des outils et moyens déjà mobilisés, ainsi que les leviers d'action et les points de vigilance qui viendront nourrir les engagements retenus dans le cadre du contrat de mixité sociale.

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever - *Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de la disponibilité foncières d'emprises capables d'accueillir des projets de logements sociaux.*

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – *Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'État.*

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever - *Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'intégration dans le développement urbain d'une part significative de logement social et de maîtrise de l'aménagement en ce sens.*

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – *Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'État.*

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant des capacités de programmation d'opérations de logement social et d'atteinte de leur équilibre financier.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever - Principales difficultés observées sur la commune s'agissant de l'accès des publics prioritaires au parc locatif social.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance – Les réponses apportées avec analyse de leur impact. Les pistes à explorer et les leviers complémentaires pouvant être activés, les points d'attention particuliers du point de vue de l'Etat.

3^e volet / 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 :

A décliner pour chacune des 4 thématiques (action foncière, urbanisme, programmation et financement, attributions aux publics prioritaires). Pour chaque engagement et action, il conviendra de faire mention :

- du ou des signataire(s) concerné(s)
- des résultats attendus
- des éléments sur leur déploiement opérationnel (méthode et calendrier)

Exemples (non exhaustifs) en lien avec les grilles de questionnement thématiques en annexe du guide DHUP « Le contrat de mixité sociale : objectifs, engagements et actions pour le développement du logement social sur les territoires SRU ». : lancement d'une étude de gisements fonciers, mise en place d'un partenariat renforcé avec l'EPF sur la veille et l'action foncière, lancement d'une étude du potentiel de surélévation des logements sociaux existants, mise en place d'un plan d'action foncière avec un budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social, mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables, amélioration du traitement des DIA et développement du recours au droit de préemption urbain, instauration de secteurs de mixité sociale dans le PLU, optimisation des droits à construire pour les projets de logements sociaux, mobilisation de subventions communales et intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux, pour ciblage des aides financières mobilisées pour faciliter l'émergence de projets complexes (acquisition-amélioration, reconfiguration du tissu urbain, etc.), etc.

Ces actions seront également à mettre en lien avec le PLH lorsqu'il existe, soient qu'elles le précisent, le complètent ou s'inscrivent dans des actions déjà programmées voire engagées.

Il sera possible d'y ajouter d'éventuels points de vigilance sur des actions à mettre en œuvre à moyen terme.

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 **Nom de la commune** correspond à xx % du nombre de logements sociaux manquants, soit xx logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de [préciser l'ensemble des éléments expliquant le choix final du niveau de rattrapage retenu dans le contrat de mixité sociale (maintien du niveau fixé par la loi, utilisation des possibilités d'abaissement ou de mutualisation et le cas échéant niveau de modulation retenu)].

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à xx% du nombre de logements sociaux manquants, soit xx logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, en rappelant le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) et intégrer ce tableau :

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

En cas de mutualisation, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au X de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, et intégrer ce tableau précisant la situation de chaque commune signataire :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant mutualisation	Objectifs 2023-2025 avant mutualisation	Taux de rattrapage après mutualisation	Objectifs 2023-2025 après mutualisation
Total					

Pour Paris, Lyon et Marseille: ajouter un tableau spécifique de répartition des objectifs par arrondissement, montrant l'orientation de la programmation vers les arrondissements disposant de moins de 15% de logements sociaux.

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 (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins xx logements PLAI et un maximum de xx logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

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 :

Intégrer un tableau indiquant (a minima):

1. Nom de l'opération (ou du site en fonction de l'état d'avancement)
2. Adresse
3. Référence cadastrale
4. Maître d'ouvrage de l'opération
5. Nombre de logements projetés
6. Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)
7. Typologies des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS ou assimilés, PSLA/BRS, etc)
8. Année de financement prévisionnelle (comprise entre 2023 et 2025)
9. Année de financement
10. Observations permettant d'identifier l'état d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet (modification du zonage du PLU, maîtrise foncière, étude de faisabilité, dépôt du permis de construire, dépôt de la demande d'agrément). Il sera important d'indiquer s'il s'agit d'un projet d'initiative publique ou privée.

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.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Préciser la composition du comité de pilotage, la périodicité de ses réunions, leurs attendus ainsi que le signataire en charge de l'animation.

Sur les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat de mixité sociale, préciser le signataire en charge de l'élaboration de ces bilans, avec une attention particulière sur l'implication de la commune et de l'EPCI.

Animation et suivi opérationnels

Identifier la composition du « groupe opérationnel », dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3. En préciser le fonctionnement ainsi que le signataire en charge de son animation, avec une attention particulière sur l'implication de la commune et de l'EPCI.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **date**.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage 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).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le **date**

COMMUNE

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPCI

Prénom Nom
Qualité
Signature

EPT

(sur Métropole du Grand Paris)

Prénom Nom
Qualité
Signature

ETAT

Prénom Nom
Qualité
Signature

Grille de questionnement sur le volet « Action foncière »

Stratégie foncière (vision de long terme – anticipation)	Une analyse des gisements fonciers a-t-elle été réalisée ?	Selon quelle méthode ? (prestataire, champ d'analyse)	Comment ont été qualifiés les gisements (analyse de la dureté, études de faisabilité, programmation)	A-t-elle été partagée avec d'autres acteurs (même partiellement) ?	Comment sont suivis les gisements fonciers et secteurs stratégiques identifiés ?
	Une stratégie d'action foncière a-t-elle été formalisée ?	Comment s'organise la veille foncière (repérage de nouveaux gisements) ? Caractéristiques (type de document, date m à j, lien avec le PLH)	Un repérage spécifique du foncier public a-t-il été réalisé ? Quels sont les acteurs impliqués ?	Un observatoire du foncier ou foncier/habitat est-il mis en place ? Quels choix d'action foncière ont été établis ?	Un outil SIG d'analyse des gisements fonciers est-il utilisé sur le territoire (Urbansimul ou autre) ? Quels résultats ?
Action foncière opérationnelle (maîtrise foncière à visée opérationnelle)	Sur les fonciers stratégiques identifiés	Quels sont les acteurs qui interviennent ? Existe-t-il un budget spécifique dédié pour les acquisitions foncières ?	Quelles modalités de maîtrise foncière (négociation, préemption, DUP, autre) ? Qui assure la gestion et l'instruction des DIA ? Selon quelle méthode ?	Des actions sur la mobilisation du foncier public sont-elles conduites ? Qui assure l'exercice du DPU ?	Le DPU est-il exercé pour réaliser des projets de logements sociaux ? Quels résultats ?
	Sur les opportunités foncières « au fil de l'eau »	Un DPU ou DPUR est-il instauré ? Sur quels secteurs ? Cas particulier des communes en carence : quelle organisation mise en place pour exercer le DPU ? Qui est en charge de l'analyse des DIA et de l'identification des opportunités ? Le DPU est-il délégué de façon générale à un opérateur ? Ou est-il délégué de façon ponctuelle ?			
	Outils de maîtrise foncière	Quelle pratique des DUP ?	Quelle pratique des ZAD (ou périmètres provisoires) ?	Quelle pratique de la négociation amiable pour réaliser des projets de logements ?	
Démarches spécifiques	Une réflexion/action a-t-elle été menée sur les logements/locaux vacants ou très dégradés ?	Une réflexion/action a-t-elle été menée s'agissant de la maîtrise des biens sans maître ou assimilés (abandon manifeste, etc.) ?	Une réflexion/action a-t-elle été menée s'agissant du potentiel de surélévation du parc HLM ?	Une réflexion/action a-t-elle été menée s'agissant du potentiel d'utilisation temporaire de fonciers ou de bâtiments ?	
	La commune / L'EPCI ont-ils passé des conventions avec l'EPF ?	Quelles actions spécifiques sur le développement du logement social ?	Existe-il un dispositif de minoration foncière à destination de la mixité sociale par l'EPF ?	Existe-il un dispositif de minoration foncière à destination de la mixité sociale par la commune ou l'EPCI (ou autre acteur) ?	
Acteurs	La commune / L'EPCI sont-ils membres, est-elle membre d'un EPA ?	Existe-t-il un document-cadre entre la commune et l'EPA ?	Quelles actions spécifiques sur le développement du logement social ?	Existe-il un dispositif de minoration foncière à destination de la mixité sociale ?	

Grille de questionnement sur le volet « Urbanisme et aménagement »

	Des secteurs de mixité sociale sont-ils institués ?	Sur quels périmètres ?		Quels seuils de déclenchement ?	Quel pourcentage de logements sociaux ?	Quels sont les logements sociaux visés ?
		Quelle part des PC est-elle concernée par cette obligation ?				
Document de planification (PLU/PLUi/PLUiH)	Des emplacements réservés pour des projets de logements sociaux sont-ils définis ?	Quel potentiel de logements sociaux ?		Quelles actions prévues pour s'assurer de la maîtrise de ces emplacements réservés ? Ou sont-ils avant tout instaurés pour geler le foncier ?		
	Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont-elles définies ?	Thématiques ? Sectorielles ? Quel potentiel de logements sociaux ?		Quel phasage des OAP ?	Quelles actions sont menées pour s'assurer du lancement opérationnel de ces OAP (maîtrise foncière, faisabilité, etc.) ?	
	Quels sont les objectifs de densité fixés dans les documents de planification ?	Y a-t-il des règles minimales d'emprise au sol ?		Quel est le ratio de densité moyen des opérations autorisées ? Quelle part d'opérations de logements collectifs (2 logements et plus) avec une densité supérieure ou égale à 0,8 ? préemption, DUP, autre ?		
		La commune permet-elle aux opérateurs d'utiliser l'intégralité des droits à construire autorisés dans le document d'urbanisme ?		Y a-t-il une différenciation de certaines règles entre les bâtiments existants et les bâtiments neufs ?	Les possibilités de majoration de constructibilité sont-elles utilisées ?	Les possibilités de minoration des obligations de stationnement pour certains logements sont-elles utilisées ?
Outils opérationnels	Des secteurs d'attente	(périmètre d'études) sont-ils instaurés pour s'assurer de la maîtrise de certains secteurs stratégiques ?			Quels recours aux ZAC et quelles règles pratiquées en faveur de la mixité sociale ?	
	Quels usages de la maîtrise publique de l'aménagement ?	Quels recours aux ZAC et quelles règles pratiquées en faveur de la mixité sociale ?		Des concessions d'aménagement sont-elles instaurées avec des objectifs de mixité sociale ?	Quels usages de la maîtrise publique de l'aménagement ?	Quels recours aux ZAC et quelles règles pratiquées en faveur de la mixité sociale ?
Autorisations d'urbanisme	Les appels à projets pour aménagement de foncier à vocation principale de logement prévoient-ils des conditions de mixité sociale ?	La majoration de la taxe foncière non bâties est-elle mise en place ?				
	Quelles actions mises en place pour développer la concertation des riverains sur les projets ?	Quelles actions conduites contre les recours abusifs ?				

Grille de questionnement sur le volet « Programmation et financement du logement social »

Politiques locales de l'habitat	Quelle programmation est prévue dans le cadre du PLH ?	Quels sont les objectifs retenus ? (pour chaque catégorie de logements comptabilisés à l'inventaire SRU)	Quels objectifs s'agissant des logements concourant au Logement d'Abord (pensions de familles, IML, résidences sociales, etc.)	Quels objectifs s'agissant des besoins spécifiques (étudiants et jeunes actifs, personnes âgées, gens du voyage, etc.)	Les objectifs de production définis dans ces documents sont-ils atteints ?
	Quelles actions du PLH visant à atteindre les objectifs de programmation ?	Existe-t-il des règles s'agissant de l'usufruit locatif social ?	Quelles actions spécifiques pour mobiliser le parc privé ?		
Acteurs	Quels sont les organismes HLM présents sur la commune ?	Quelle est leur politique de développement ?	Quelle vision du développement du logement social et abordable sur la commune ?	Existe-il une instance où la commune et les organismes HLM évoquent la programmation de l'année ?	
	Quels sont les organismes de l'accession abordable sur la commune ?	Un (ou des organismes) foncier solidaire est-il constitué ? Quels sont ses modes d'intervention ?	Quelle vision du développement du logement social et abordable sur la commune ?	Existe-il une instance où la commune et les organismes HLM évoquent la programmation de l'année ?	
	Quels sont les principaux promoteurs présents sur la commune ?	Quelle est leur politique de développement ?	Quelle vision du développement du logement social et abordable sur la commune ?	Des échanges systématiques sont-ils organisés par la commune dans le cadre de l'élaboration des projets ?	
Équilibre financier des opérations	Volet foncier	Quelles aides peuvent être mobilisées pour permettre aux organismes HLM d'accéder au foncier ?	Quels sont les partenaires mobilisés ? (commune, EPCI, délégataires des aides à la pierre, autres collectivités)	Quel montant et modalités d'octroi de chacune des aides ?	Le fonds friche est-il mobilisé ?
	Volet opération	Quelles aides peuvent être mobilisées pour permettre aux organismes HLM d'équilibrer les opérations	Quels sont les partenaires mobilisés ? (commune, EPCI, aides à la pierre de l'État, aides propres des délégataires des aides à la pierre, autres collectivités)	Quel montant et modalités d'octroi de chacune des aides ?	Quelles sont les aides mobilisées pour développer le bail réel solidaire (BRS) ?
		Quelles aides d'Action Logement ?	Quelle mobilisation des fonds propres des organismes HLM ?	Des aides spécifiques sont-elles prévues/mobilisées pour les opérations en acquisition-amélioration ?	
		Comment la commune mobilise-t-elle les dépenses déductibles du prélèvement SRU ?	Comment sont utilisées les sommes prélevées affectées à l'EPCI ou l'EPF ?	Comment est mobilisée l'enveloppe FNAP visant à soutenir les opérations issues de préemptions en communes carencées ?	
	Actions spécifiques	Une exonération de la taxe d'aménagement (totale ou partielle) a-t-elle été décidée pour les logements sociaux et abordables ?	Comment est assurée la garantie des emprunts des opérations de logements locatifs sociaux ?		

Grille de questionnement sur le volet « Attributions aux publics prioritaires »

Connaissance et partage des enjeux	Quels sont les différents types de publics reconnus comme prioritaires au titre de l'accès au parc locatif social?	La commune dispose-t-elle de conventions de réservations avec les bailleurs sociaux ?	Est-ce que chaque réservataire parvient à intégrer au moins 25 % de ménages prioritaires dans ses attributions ?
Géographie prioritaire politique de la ville	Quelle part des attributions hors QPV est-elle réalisée au bénéfice des ménages du 1 ^{er} quartile ? (correspondant à un niveau de ressources inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté du ministre chargé du Logement)	Quelles actions sont mises en place pour que cette part représente au moins 25 % des attributions ?	
Outils de gouvernance	Une conférence intercommunale du logement (CIL) est-elle instaurée ? Quelles sont ses principales orientations sur la politique intercommunale en matière d'attributions ?	Une convention intercommunale d'attribution (CIA) est-elle adoptée ? Comment décline-t-elle les objectifs pour chaque acteur et en précise les modalités de mise en œuvre ?	Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) est-il adopté ? Quelles orientations destinées à satisfaire le droit à l'information des demandeurs via le service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) ?
Outils de la politique locale d'attribution	Quel est l'état d'avancement des travaux sur la cotation de la demande locative sociale ?	Quel est l'état d'avancement des réflexions / travaux sur la gestion en flux des contingents ?	



Mise en page : www.laboiteaverbe.fr



**MINISTÈRE
CHARGÉ DE LA VILLE
ET DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Crédits photos © Florent JOLIOT, Groupe CISN