

DÉPARTEMENT

DES

BOUCHES-DU-RHÔNE

ARRONDISSEMENT

D'ARLES

**DEL2024\_93**

**Objet : Contrats de Mixité Sociale  
2023-2025 pour les communes de  
Barbentane, Cabannes,  
Châteaurenard, Eyragues et  
Rognonas**

**L'an deux mille vingt-quatre, le vingt juin, à dix-huit heures trente,**  
le Conseil de Communauté de TERRE DE PROVENCE  
AGGLOMÉRATION, dûment convoqué s'est réuni à l'Espace Culturel  
Renaissance à Orgon, au nombre prescrit par la loi en séance  
ordinaire sous la présidence de Mme Corinne CHABAUD.  
Date de convocation du Conseil de Communauté : 14 juin 2024.

**PRÉSENTS :**

**Pour la commune de Barbentane :** Mme Edith BIANCONE

**Pour la commune de Cabannes :** M. Gilles MOURGUES, Mme Josiane HAAS-FALANGA, M. François CHEILAN

**Pour la commune de Châteaurenard :** M. Marcel MARTEL, M. Éric CHAUVET, Mme Adélaïde JARILLO, Mme Marie-Laurence ANZALONE, M. Jean-Pierre SEISSON, Mme Marine LUCIANI-RIPETTI.

**Pour la commune d'Eyragues :** M. Michel GAVANON, Mme Yvette POURTIER.

**Pour la commune de Graveson :** M. Michel PECOUT, Mme Annie CORNILLE.

**Pour la commune de Maillane :** M. Éric LECOFFRE.

**Pour la commune de Mollégès :** Mme Corinne CHABAUD.

**Pour la commune de Noves :** Mme Edith LANDREAU, M. Pierre FERRIER, M. Christian REY.

**Pour la commune d'Orgon :** M. Serge PORTAL, Mme Angélique YTIER CLARETON.

**Pour la commune de Plan d'Orgon :** Mme Jocelyne COUDERC-VALLET.

**Pour la commune de Rognonas :** M. Dominique ALIZARD

**Pour la commune de Saint-Andiol :** M. Daniel ROBERT, Mme Sylvie CHABAS.

**Pour la commune de Verquières :** M. Jean-Marc MARTIN-TEISSERE

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :**

**Pour la commune de Barbentane :** M. Jean-Christophe DAUDET (*donne pouvoir à Edith BIANCONE*) ; M. Michel BLANC (*donne pouvoir à Mme Yvette POURTIER*).

**Châteaurenard :** Mme Solange PONCHON (*donne pouvoir à Mme Marine LUCIANI-RIPETTI*), M. Pierre-Hubert MARTIN (*donne son pouvoir à M. Marcel MARTEL*), M. Cyril AMIEL (*donne son pouvoir à M. Eric CHAUVET*), Mme Annie SALZE (*donne son pouvoir à Mme Adélaïde JARILLO*), Mme Sylvie DIET-PENCHINAT (*donne pouvoir à M. Serge PORTAL*).

**Pour la commune d'Eyragues :** M. Eric DELABRE (*donne pouvoir à M. Michel GAVANON*).

**Pour la commune de Graveson :** M. Jean-Marc DI FELICE (*donne son pouvoir à M. Michel PECOUT*).

**Pour la commune de Maillane :** Mme Frédérique MARES (*donne son pouvoir à Eric LECOFFRE*).

**Pour la commune de Mollégès :** M. Patrick MARCON (*donne son pouvoir à Mme Corinne CHABAUD*).

**Pour la commune de Noves :** M. Georges JULLIEN (*donne pouvoir à Mme Edith LANDREAU*).

**Pour la commune de Plan d'Orgon :** M. Jean-Louis LEPIAN (*donne son pouvoir à Mme Jocelyne COUDERC-VALLET*).

**Pour la commune de Rognonas :** M. Yves PICARDA (*donne pouvoir à M. Gilles MOURGUES*), Mme Cécile MONDET (*donne son pouvoir à M. Dominique ALIZARD*).

**EXCUSÉ :**

**Pour la commune de Châteaurenard :** M. Bernard REYNES

**Secrétaire de séance :** M. Serge PORTAL

Il est exposé que 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.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le Contrat de Mixité Sociale (CMS) constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune SRU déficitaire d'atteindre ses

objectifs de rattrapage sur une période donnée. Il est également un outil juridique permettant d'abaisser les objectifs de rattrapage jusqu'à 25% des logements sociaux manquants, contre 33% de la loi 3DS.

Le CMS 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 mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, il constitue également un cadre partenarial d'échanges continus entre l'Etat, les collectivités et les acteurs de l'habitat social associés tout au long de la période triennale 2023-2025.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés rencontrées sur le territoire pour produire du logement social, que la communauté d'agglomération s'est engagée aux côtés des communes dans l'élaboration de ces CMS. Plusieurs temps d'échanges ont été tenus entre ces acteurs lors de l'élaboration des contrats pour les sept communes SRU de Terre de Provence (Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Eyragues, Graveson, Noves et Rognonas). Un des objectifs a été l'identification des leviers mobilisés et des freins existants pour atteindre les objectifs. Cette identification s'est articulée autour de quatre axes : l'action foncière, l'urbanisme et aménagement, la programmation et le financement du logement social et les attributions aux publics prioritaires.

Après analyse par les services de l'Etat de la situation de chaque commune, cinq d'entre elles (Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Eyragues et Rognonas) sont retenues pour engager la formalisation d'un CMS. A l'inverse, les perspectives de production des communes de Graveson et Noves apparaissent insuffisantes.

De plus, s'il est indispensable que le CMS associe a minima la commune, l'Etat et l'EPCI, toute personne morale susceptible par son action de contribuer aux objectifs de rattrapage SRU peut également être signataire. Aussi, au regard de l'implication de ces acteurs sur la production future de logements sociaux sur les communes concernées :

- l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur est associé à la signature des CMS de Barbentane, Cabannes, Châteaurenard et Rognonas,
- le bailleur social Unicil est associé à la signature du CMS d'Eyragues.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au conseil communautaire de signer les contrats de mixité sociale pour la période 2023-2025 des communes de Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Eyragues et Rognonas.

### LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-8 et L. 302-8-1,

**VU** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2020 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, notamment son article 55,

**VU** la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique,

**CONSIDÉRANT** la compétence de la communauté d'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat,

**VU** les projets de contrats de mixité sociale pour la période 2023-2025 des communes de Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Eyragues et Rognonas,

**AYANT OUI** l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

**APPROUVE** les contrats de mixité sociale, ci-annexés, pour la période 2023-2025 des communes de Barbentane, Cabannes, Châteaurenard, Eyragues et Rognonas

**AUTORISE** la présidente ou son représentant à signer ces contrats ainsi que tout document s'y rapportant.

**Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.**

Membres en exercice : 42  
Votants : 41  
Votes pour : 41  
Votes contre : 0  
Abstentions : 0

**Fait à Eyragues, le 20 juin 2024,**

Pour Extrait Conforme,

La Présidente,  
Corinne CHABAUD

  
Terre  
de Provence  
agglomération



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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



**Préambule :**  
**Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Barbentane est soumise aux obligations SRU depuis 2001. 8,06% de logements sociaux au sens SRU sont recensés parmi les résidences principales de la commune (au 1<sup>er</sup> janvier 2022). Le taux réglementaire à atteindre est de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

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 produire du logement social, que la commune de Barbentane 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 Barbentane 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.

L'année 2023 a été un temps fort pour la commune, l'Etat et l'agglomération pour établir la feuille de route 2023-2025 en matière de création de logement social.

Plusieurs temps d'échanges ont été tenus entre ces acteurs. Une des bases de ces temps d'échanges a été l'identification des leviers mobilisés et des freins existants pour atteindre les objectifs. Cette identification s'est articulée autour de quatre axes : l'action foncière (quels sont les outils et leviers mis en œuvre ? Quels impacts en faveur du logement social ?), l'urbanisme et aménagement, la programmation et financement du logement social et les attributions aux publics prioritaires (cf. annexe 1). Une fiche synthétique des caractéristiques des dynamiques du logement, en particulier social, et de la démographie de la commune a également été créée au regard des tendances à l'œuvre à l'échelle de l'agglomération, voire du département, permettant de recontextualiser les objectifs à atteindre (cf. annexe 2).

## Présentation de la commune de Barbentane

La commune de Barbentane est située dans la communauté d'agglomération Terre de Provence qui rassemble 13 communes et près de 60 000 habitants au nord-ouest du département des Bouches-du-Rhône, à proximité d'Avignon et de sa gare TGV. Contenue jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle sur les contreforts du massif, l'urbanisation de Barbentane s'est développée le long de la D77b, axe historique de la traversée du village, pour ensuite s'étendre progressivement dans la plaine. La D35 est devenue ainsi l'axe principal traversant la commune, contournant par le nord le village et le laissant à l'écart des flux.

Barbentane accueille en 2020 plus de 4 200 habitants et 2 200 logements dont 200 logements vacants (source INSEE 2020).

Barbentane et son agglomération font partie du PETR du Pays d'Arles qui porte le SCoT. La commune est située dans les « bourgs d'équilibre » de l'armature urbaine du SCoT. Comme pour les 13 autres communes de cette strate, c'est le niveau d'équipement qui a justifié une capacité d'accueil supérieure aux autres communes rurales du Pays d'Arles. L'objectif du SCoT pour les « bourgs d'équilibres » est d'accompagner un développement régulier et maîtrisé afin que les communes de cette strate développent une urbanisation cohérente et qui n'exploite pas de manière déstructurée leur potentiel. Cela se traduit par un accueil de population modéré mais continu, et des adaptations plus ou moins importantes : la forte croissance démographique connue par la plupart de ces bourgs ces dernières années, en particulier au nord du Pays d'Arles, introduit des enjeux de mise à niveau ou de diversification des équipements, services et commerces.

Barbentane fait partie des communes qui ont connu un rythme démographique important entre 1962 et 1999 (2 600 habitants en 1962, 2 900 en 1975, 3 200 en 1982 et 3 600 en 1999), puis plus progressif entre 1999 et 2010 (aux alentours de 3 700 habitants) et à nouveau plus dynamique depuis 2010 (3 800 en 2010, 4 100 en 2015 et 4 200 en 2020).

Elle assure par ailleurs une fonction essentiellement résidentielle. L'activité économique est présente mais à un niveau faible au regard de l'indice de concentration de l'emploi, en retrait par rapport à l'indice départemental ou régional (Indice de concentration de l'emploi : 44,3 pour Barbentane, 71,6 pour Terre de Provence, 104,3 pour les Bouches-du-Rhône ou 98,7 pour la Région sud PACA, source INSEE).

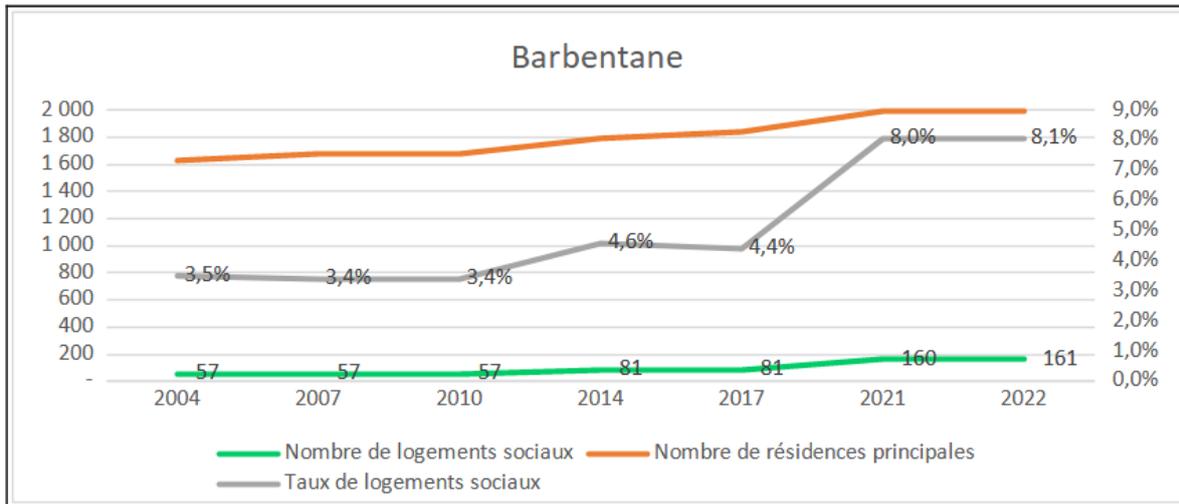
La production de logements est relativement dynamique, avec un nombre moyen de 20 logements par an entre 2013 et 2022. Ce parc est en grande majorité constitué de résidences principales (88% du parc). Le plan local d'urbanisme a par ailleurs été approuvé en 2020, il tient compte des objectifs nationaux visant à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. Une révision générale est en cours avec une adoption prévue au premier semestre 2025.



## Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Évolution du taux de logement social

La commune de Barbentane est entrée dans le dispositif SRU dès l'application de la loi. Depuis, le taux de logements sociaux a plus que doublé, passant de 3,5% des résidences principales en 2004 à 8,1% en 2022 et révélant une forte dynamique de développement de ce segment de marché sur la commune.



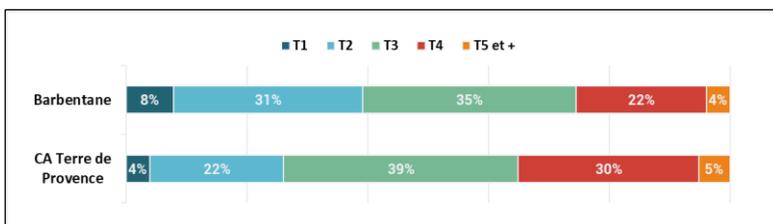
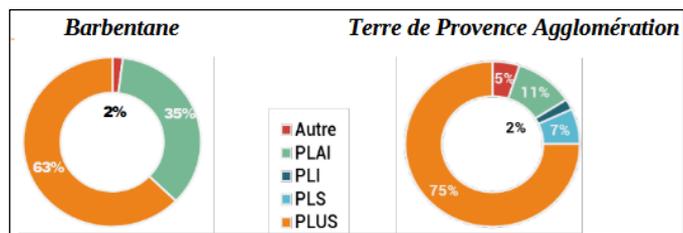
Sources mobilisées : inventaires annuels SRU et INSEE.

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

Au 1er janvier 2022, la commune recense 161 logements locatifs sociaux. Ceux-ci se répartissent entre les logements familiaux (55 logements) et les places dans les structures à destination des personnes âgées (106 unités au sens SRU).

Le parc social barbentanais est très récent, puisque les deux tiers des logements ont été livrés après 2006.

La majorité des logements sociaux sont financés en PLUS (niveau de loyer social). La part de PLAI (niveau de loyer très social) demeure toutefois importante (35%) et plus de trois fois supérieure à celle de l'agglomération.



Le parc social familial de la commune se concentre sur les T2 et T3. Il est à noter que le poids des studios est plus important qu'à l'échelle de l'agglomération (8% du parc social de Barbentane, 4% à l'échelle de TPA). Au total, 40% du parc est en T1 ou T2 (un

peu plus de 25% à l'échelle de Terre de Provence).

Le parc est majoritairement géré par des bailleurs sociaux : seulement 5 logements sont conventionnés avec l'ANAH.

### Demands

En 2022, on dénombrait 56 demandes de logement social en cours à Barbentane dont 14 demandes de personnes vivant déjà dans du parc social (3% des demandes de Terre de Provence Agglomération). Le taux de tension à l'échelle communale ne peut être connu en raison du secret statistique. Les typologies principalement demandées sont les T2 (43%), les T3 (25%) et les T4 (18%).

En 2023, on dénombrait 88 demandes. On note une augmentation conséquente. Sur ces demandes, 8 sont des DALO dont 1 résidant déjà sur la commune, 26 sont en situation d'absence de logement pérenne, les autres dans du logement social ou privé ou propriétaires occupants.

Plus de 80% des demandes ont été enregistrées il y a moins de 2 ans (90% des demandes hors mutations). 66% des demandeurs déclarent des plafonds de revenus inférieurs au PLAI. La quasi-totalité des autres demandeurs a des plafonds compris entre « supérieur au PLAI » et « inférieur ou égal au PLUS ». Au niveau des revenus, 80% des revenus déclarés sont inférieurs à 2 000 € (contre 68% au niveau de l'agglomération).

Concernant le profil des demandeurs, la part des moins de 40 ans est supérieure à celle observée sur l'ensemble de Terre de Provence (52% contre 45%). S'il est indéniable qu'une partie importante des demandeurs est jeune, la part des demandeurs les plus âgés (plus de 60 ans) est également supérieure à la valeur observée au niveau de l'agglomération (26% contre 21%).

Par ailleurs les demandeurs sont majoritairement célibataires (y compris séparés) : 75% sur l'ensemble des demandeurs comme pour les demandeurs hors mutation. Ainsi, le nombre de personnes par ménage est relativement faible (50% de ménages constitués d'une personne, 29% de 2 personnes et 11% comptant 3 personnes). Cependant, ces proportions évoluent si l'on se concentre sur les demandeurs hors mutation (57% de ménage d'une personne, 31% de 2 personnes et 5% comptant 3 personnes).

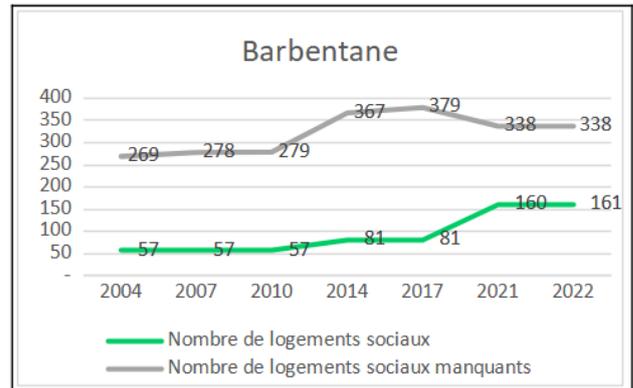
*Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale.*

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	69	115	170
Réalisés	88	15	2
Taux d'atteinte	128%	13%	1%
% de PLAI	63%	9%	0%
% de PLS	/	/	0%
Taux de carence	/	86,96%	/

Si la commune de Barbentane n'est entrée dans le dispositif SRU qu'à partir de 2001, elle n'a pas attendu cette date pour développer son parc social.

Après la livraison du premier programme de logement social en 1976 (foyer « la Montagnette » à destination des personnes âgées), l'offre locative sociale n'a pas connu de développement jusqu'aux années 2000. Entre 2006 et 2017, plusieurs logements ayant fait l'objet d'un conventionnement avec l'ANAH ainsi que la livraison du programme « Haut Village » par Un Toit pour Tous ont ouvert la voie à la réalisation de nouveaux programmes avec en premier lieu, en 2018, la maison de retraite intercommunale « La Raphaële » (50 logements). Enfin entre 2019 et 2020, Grand Delta Habitat a livré deux programmes, « Les Ecoles » et « Saint-Joseph » pour un total de 25 logements sociaux. Plus récemment la commune a livré un logement individuel « Baron de Chabert ».



A compter de 2014, le nombre de logements sociaux manquants progresse fortement car le taux de logements sociaux à atteindre pour la commune a été réhaussé à 25% contre 20% auparavant.

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

Entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux livrés parmi les résidences principales créées sur la même période correspond à 39% de ce différentiel.

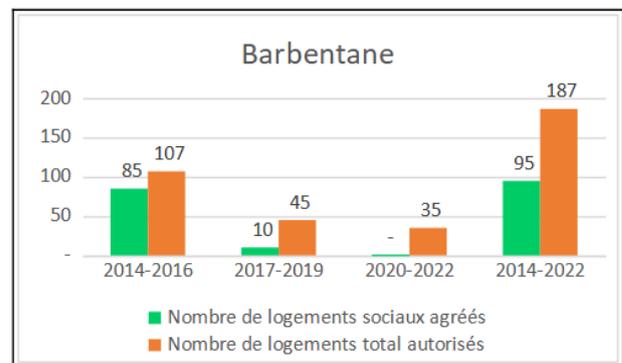
En 2014, la commune comptabilisait 81 logements sociaux au sens SRU pour 161 en 2022. C'est ensuite à partir de 2019-2020 que les livraisons s'intensifient avec 2 opérations d'un total de 25 logements. Parallèlement, 200 résidences principales supplémentaires sont recensées par l'INSEE sur la même période.

*Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Galion-Sisal, SITADEL, INSEE.*

Le nombre de logements sociaux agréés lors de la période 2014-2016 constitue 80% de l'ensemble des logements autorisés sur cette période.

Moindre mais lié à la diminution du nombre de logements autorisés sur la période 2017-2019, le nombre de logements sociaux agréés constitue près du quart de l'ensemble des autorisations.

Ainsi, sur l'ensemble des trois dernières périodes triennales, les logements sociaux agréés correspondent à un taux de rattrapage de 51% des logements autorisés.



#### 4) Les modes de production du logement social

La totalité des logements sociaux de la commune a été réalisée en maîtrise d'ouvrage directe. Un premier programme de 23 logements « Haut Village » a été porté par l'association Un Toit pour Tous. Cette opération s'intègre au tissu du centre historique. Le programme « Saint-Joseph » a été porté par Grand Delta Habitat. A ces deux programmes s'ajoutent deux résidences à destination des personnes âgées, « La Montagnette » et « La Raphaële », dont la maîtrise d'ouvrage est portée par la bailleur social Famille & Provence.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le

ID : 013-200035087-20240620-DEL2024\_93-DE



Outre les 5 logements sociaux du parc privé conventionnés avec l'ANAH, on dénombre 12 logements locatifs réalisés en acquisition-amélioration (dont la « Résidence des Ecoles » portée par Grand Delta Habitat).

*Source mobilisée : Galion-Sisal.*

# Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

## 1) Action foncière

### Difficultés observées et défis à relever

De nombreuses contraintes sur le territoire expliquent les difficultés de la commune à assurer une production de logements locatifs sociaux de manière linéaire :

- A l'image de l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône, la principale problématique est la cherté du foncier qui empêche la commune de se constituer des réserves foncières ;
- L'enveloppe constructible de la commune est extrêmement limitée (PPRI, chutes de blocs, PPRIF 2025) ;
- Des recours contre les permis de construire qui contiennent du logement social, de nature à ralentir les opérations.

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

#### **Analyse des gisements fonciers**

La commune a effectué une analyse des gisements fonciers afin de repérer les potentialités dans le cadre de son PLU. Une stratégie d'actions foncières a été formalisée.

#### **Droit de préemption urbain**

S'il est vrai que la commune n'a pas le droit de préemption, elle suit les DIA et peut faire appel à l'Etat pour intervenir. 5 acquisitions ont déjà été réalisées pour du logement (5 M€).

#### **Convention avec l'EPF**

La commune dispose d'une convention multisites avec l'EPF qui permet une intervention sur l'ensemble du territoire communal pour une production de logements à court terme. Dans ce cadre, l'EPF a pu acquérir l'immeuble Bérard et prochainement le numéro 75 avenue Bertherigues. En outre, l'EPF prendra en charge la déclaration d'utilité publique sur le secteur de l'OAP Saint-Joseph.

Concernant les démarches spécifiques, la commune mobilise parfois des procédures de bien sans maître mais uniquement en zone agricole.

Deux principaux secteurs sont identifiés pour développer du logement :

- Stade Rampale (en maîtrise foncière communale et EPF) : 50 logements prévus à court terme. (30% de LLS, 10% de PSLA) Candidature conjointe aménageur-bailleur social. La désignation du groupement s'effectuera avant l'été 2024. L'opération envisagée étant située à proximité d'un tissu pavillonnaire, le PC pourra faire l'objet d'un recours.
- Saint-Joseph (Ramière et Carrières) : OAP de 180 logements au total (dont 60 LLS). La maîtrise foncière est partielle. Il manque encore 10 parcelles à acquérir (convention d'intervention foncière avec l'EPF à l'œuvre).

## 2) Urbanisme et aménagement

### Difficultés observées et défis à relever

A la rareté du foncier, s'ajoutent les recours de certains administrés dès lors qu'il s'agit de projets comportant des logements sociaux. Ces recours peuvent considérablement ralentir les opérations projetées par la commune et l'empêcher d'atteindre ses objectifs en matière de logement social.

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

Avec l'élaboration de son PLU, approuvé en février 2020, la commune s'est engagée en faveur de la production de logement social. Actuellement en cours de révision (adoption prévue pour le premier semestre 2025), celui-ci insistera davantage sur la nécessité de proposer une offre de logements abordable :

#### **Secteurs de mixité sociale**

Dans son PLU, la commune a institué des secteurs de mixité sociale sur l'OAP Saint-Joseph en zone UB avec au minimum 35% de logements sociaux (soit environ 60 logements sociaux).

#### **Seuils de déclenchement**

En complément, le PLU actuel impose des seuils de déclenchement pour créer du logement social. Ainsi, pour chaque opération d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, le porteur de projet doit faire en sorte que 30% des logements réalisés soient agréés sociaux. Dans le futur PLU, ce pourcentage sera réhaussé à 35% dès 3 logements. La commune souhaite ainsi imposer aux promoteurs privés la production de social.

#### **Emplacements réservés pour du logement social**

Par ailleurs, dans deux secteurs sont définis des emplacements réservés pour du logement social :

- Clos César : 20 logements sociaux prévus pour février 2024. Il s'agit d'un ancien projet qui avait été arrêté et a pu être repris par Grand Delta Habitat.
- Ancienne caserne des pompiers, route de Frigolet : 20 logements sociaux. Ancien projet porté par la SCCV de la Tour racheté par Grand Delta Habitat. Déjà décomptés dans les bilans triennaux.

#### **Minoration des obligations de réalisation de stationnement**

Pour encourager la production de logements sociaux, le PLU de Barbentane instaure des obligations stationnement minorées (1 stationnement par logement social).

## 3) Programmation et financement du logement social

### Difficultés observées et défis à relever

La rareté des zones constructibles, et plus généralement le manque de foncier entraînent une hausse des prix qui a pour effet de rendre peu viable le montage des opérations de logements sociaux. De plus, avec la livraison des dernières résidences, il a été constaté que la commune est peu attractive du point de vue des demandeurs. En effet, la faiblesse de l'offre de transports en commun, qui fait de la motorisation des ménages une condition *sine qua non* pour habiter à Barbentane, couplée à une faible concentration d'emploi (inférieure à celle du département et à celle de Terre de Provence) représente une difficulté pour attribuer un volume important de logements sociaux.

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

### **PIG avec secteur d'intervention renforcée**

Barbentane bénéficie du PIG porté par Terre de Provence Agglomération avec un secteur d'intervention renforcé. En effet, l'étude pré-opérationnelle avait identifié des fragilités sur le centre ancien et un potentiel important en matière de conventionnement du parc privé.

### **Permis de louer**

Le permis de louer a été instauré en centre ancien en novembre 2022.

### **Développement de l'offre sociale par les bailleurs sociaux**

La commune travaille en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés afin d'étudier toutes les pistes possibles en renouvellement urbain. Les bailleurs sociaux sont mobilisés sur la commune, notamment Grand Delta Habitat et Un toit pour tous mais le parc social se diversifie avec d'autres bailleurs, notamment Soliha. Concernant les nouveaux types de financement de logement social, le parc se diversifie également via les BRS qui seront prochainement livrés sur le projet du stade Rampale. Par ailleurs, la commune possède plusieurs logements communaux, qui sont déjà conventionnés.

### **Vision communale pour le développement du logement social**

Plusieurs pistes sont évoquées :

- Un ancien hospice vacant depuis une dizaine d'années pourrait possiblement devenir une résidence sociale à destination des personnes âgées (entre 20 et 25 places) mais il n'y a pas de stationnement ;
- L'ancien forage des carrières est une dent creuse appartenant à la commune (2 500m<sup>2</sup>). Il pourrait potentiellement accueillir une maison médicale avec des logements sociaux à l'étage.

Par ailleurs la commune achète des immeubles (en acquisition-amélioration) avec des subventions du département notamment, et en confie la gestion à Soliha :

- Fontaine (4 logements, 30 000€ de subvention par logement) ;
- Presbytère (2 LLS, réhabilitation future 60 000€ de subvention par logements).

## **4) Attribution aux publics prioritaires**

### Difficultés observées et défis à relever

La commune ne maîtrise pas toujours les attributions, qui relèvent de plusieurs contingents (mais elle peut toutefois émettre des avis et orienter). Le département et Terre de Provence laissent toutefois leurs contingents respectifs au maire.

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

La commune n'a pas de profil-type de bénéficiaire, tout dépend du logement et des urgences déclarées au moment de la libération des logements. Le CCAS a accès au guichet enregistreur (SNE) et la commune procède à des commissions d'attributions en interne pour déterminer les ménages qui seront proposés aux bailleurs sur les logements sociaux dont elle est réservataire.

Le choix des attributaires des logements sociaux relève de la commission d'attribution des bailleurs.

## Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

### Article 1er - 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 :

#### 1) Action foncière

- Étudier la potentielle implantation de nouveaux logements locatifs sociaux au regard de la stratégie d'actions formalisée ;
- Faire appel à l'État lorsqu'elle repère des potentiels mobilisables ;
- Poursuivre la politique engagée avec l'EPF via la convention multisites et la convention d'intervention foncière sur le site Saint-Joseph.

#### 2) Urbanisme et aménagement

- Poursuivre la mobilisation des différents outils pour proposer des logements abordables dans la révision de son PLU et rehausser le niveau d'attente de la commune par rapport aux demandeurs de PC (secteurs de mixité sociale, seuil de déclenchement, emplacements réservés, minoration des obligations de réalisation de stationnement...);
- Concernant les seuils de déclenchement, la commune a réduit le nombre de m<sup>2</sup> nécessaire au-delà duquel 30% des logements doivent être sociaux (1 000m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup>).

#### 3) Financement et programmation

- S'appuyer sur l'enveloppe dédiée à la cible « logement social » dans le cadre du PIG 2022-2025 comme dépenses déductibles (54 000 € pour Barbentane) ;
- Mobiliser les dépenses déductibles du prélèvement SRU pour favoriser la création de logement social ;
- Continuer d'échanger avec les promoteurs, particuliers et bailleurs sociaux sur chaque opération pour étudier toutes les pistes possibles pour faire du logement social ;

#### 4) Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires (en attente mail DDETS)

- Instruire la demande en logement social et attribuer les logements selon les objectifs assignés par les lois ALUR, Egalité-citoyenneté et ELAN sur l'accès aux ménages défavorisés et la mixité sociale, à savoir :
  - Au moins 25% des attributions à des demandeurs DALO ou, à défaut, au public reconnu prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH,
  - Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages relevant du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile (ne concerne pas la commune de Barbentane),

- Au moins 25% des attributions hors QPV à des ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile et/ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain ou d'une opération de requalification d'une copropriété dégradée.

Les dispositions de l'article L441-1 du CCH fixent les catégories de personnes auxquelles doivent être attribuées prioritairement au logement locatif social. Il s'agit des ménages dont la demande de logement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation et des ménages se trouvant dans les différentes situations énumérées (personnes en situation de handicap, personnes mal logées ou défavorisées, personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, personnes victimes de violence, personnes menacées d'expulsion sans relogement...).

- Prise par la commune d'engagements sur la mise en place d'un suivi permettant de prioriser les demandeurs visés à l'article L441-1 du CCH.

## 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 Barbentane correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 112 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier) et exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la commune de Barbentane a sollicité la possibilité de conclure un contrat de mixité sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
338	33%	112	25%	84

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 84 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 20% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 25 logements PLAI et un maximum de 16 logements en PLS ou assimilés.

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Programmation 2023-2025										
Commune	Opération	Adresse	Référence cadastrale	Maitre d'ouvrage	Projet public/privé	Nombre de logements projetés	de logements sociaux projetés (au sens)	Typologie des logements sociaux	Année prévisionnelle agrément	Etat d'avancement
Barbentane	Stade Rampale	Route de Frigolet	13010000CK0149	EPF/ Commune	Public	49 à 52	25	20 LLS + 5 PSLA	2024-2025	Sélection de l'aménageur et du bailleur social au 1er trimestre 2024, estimation de dépôt du PC début 2025
Barbentane	Ancienne caserne	Route de Saint-Michel de Frigolet	010000AW0327	Grand Delta Habitat	Public	20	20	Non définie	2024-2025	PC accordé
Barbentane	Impasse du Mitan	Impasse du Mitan	010000AZ0107 010000AZ0108	Privé	Privé	29	11	Non définie	2024-2025	PC déposé, instruction et échanges en cours entre la municipalité et l'aménageur pour finaliser le projet d'ici 2025
Barbentane	Immeubles Bérard	Avenue de Bertherigues	010000AY0125 010000AY0099 010000AY0100	EPF	Public	12 à 14	7	Non définie	2024-2025	Acquisition d'un bien par l'EPF, deuxième de 5 logements en cours d'acquisition
Barbentane	Programme d'intérêt général	Diffus	-	Soliha	Privé	7	7	Loc2 (social)	2024-2025	Objectif conforme aux projections validées par l'ANAH
Barbentane	Immeuble Fontaine	14 et 16 avenue Bertherigues	010000AX0089 010000AX0090	Soliha	Public	4	4	ANAH ORG (équivalent PLAI)	2024-2025	Bail à réhabilitation signé avec Soliha
Barbentane	Immeuble Besnier	62 avenue de Bertherigues	010000AX0054 010000AX0055	EPF/ Commune	Public	4	4	Non définie	2024-2025	Préemption déposée, immeuble aux enchères
Barbentane	Préemptions	Diffus	-	Commune	Public	4	4	Non définie	2024-2025	-
Barbentane	Presbytère	Rue Droite	010000AW0220	Soliha	Public	2	2	ANAH ORG (équivalent PLAI)	2024-2025	Bail à réhabilitation signé avec Soliha
						<b>Total</b>	<b>84</b>			

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

#### Gouvernance et pilotage stratégique

Deux comités de pilotage (COPIL) associant la commune, Terre de Provence Agglomération, l'Etat (DDTM13) et l'EPF seront organisés sur la durée du présent contrat.

Le premier se déroulerait au premier trimestre 2025 afin de dresser l'état d'avancement de la programmation sur la période 2023-2024, et le second au dernier trimestre 2025 afin de préparer le bilan de réalisation de la programmation.



### Animation et suivi opérationnels

Un suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris par l'ensemble des signataires.

Des échanges réguliers auront lieu et idéalement sur les périodes suivantes afin de préparer les COPIL :

- Juillet 2024 à décembre 2024 ;
- Juillet 2025 à octobre 2025.

### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins six 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 son élaboration initiale.

Le

Pour l'Etat

Pour Terre de Provence  
Agglomération

Pour la commune de  
Barbentane

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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



**Préambule :**  
**Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Cabannes est soumise aux obligations SRU depuis 2011. Avec 10,37% de logements sociaux (au 1<sup>er</sup> janvier 2022) au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste 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 Cabannes 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 Cabannes 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.

L'année 2023 a été un temps fort pour la commune, l'Etat et l'agglomération pour établir la feuille de route 2023-2025 en matière de création de logement social.

Plusieurs temps d'échanges ont été tenus entre ces acteurs. Une des bases de ces temps d'échanges a été l'identification des leviers mobilisés et des freins existants pour atteindre les objectifs. Cette identification s'est articulée autour de quatre axes : l'action foncière (quels sont les outils et leviers mis en œuvre ? Quels impacts en faveur du logement social ?), l'urbanisme et aménagement, la programmation et financement du logement social et les attributions aux publics prioritaires (cf. annexe 1). Une fiche synthétique des caractéristiques des dynamiques du logement, en particulier social, et de la démographie de la commune a également été créée au regard des tendances à l'œuvre à l'échelle de l'agglomération, voire du département, permettant de recontextualiser les objectifs à atteindre (cf. annexe 2).

## Présentation de la commune de Cabannes

La commune de Cabannes est située dans la communauté d'agglomération Terre de Provence qui rassemble 13 communes et près de 60 000 habitants au nord-ouest du département des Bouches-du-Rhône, à proximité d'Avignon et de sa gare TGV. Située à mi-chemin entre Châteaurenard et Cavaillon, Cabannes est à l'écart des grands axes de circulation. Elle est toutefois traversée par la D26 qui rejoint au nord-ouest la Nationale 7 et au sud-est l'autoroute A7 avec le péage de Cavaillon.

En 2020, Cabannes accueille 4 471 habitants et 2 117 logements dont 160 logements vacants (source INSEE 2020).

Cabannes et son agglomération font partie du PETR du Pays d'Arles qui porte le SCoT. La commune est située dans les « bourgs d'équilibre » de l'armature urbaine du SCOT. Comme pour les 13 autres communes de cette strate, c'est le niveau d'équipement qui a justifié une capacité d'accueil supérieure aux autres communes rurales du Pays d'Arles. L'objectif du SCOT pour les « bourgs d'équilibres » est d'accompagner un développement régulier et maîtrisé afin que les communes de cette strate développent une urbanisation cohérente et qui n'exploite pas de manière déstructurée leur potentiel. Cela se traduit par un accueil de population modéré mais continu, et des adaptations plus ou moins importantes : la forte croissance démographique connue par la plupart de ces bourgs ces dernières années, en particulier au nord du Pays d'Arles, introduit des enjeux de mise à niveau ou de diversification des équipements, services et commerces.

Cabannes assure par ailleurs une fonction principalement résidentielle. L'activité économique est présente mais au regard de l'indice de concentration de l'emploi, légèrement en retrait par rapport à l'indice départemental ou régional (Indice de concentration de l'emploi : 64,8 pour Cabannes, 71,6 pour Terre de Provence, 104,3 pour les Bouches-du-Rhône ou 98,7 pour la Région sud PACA, source INSEE).

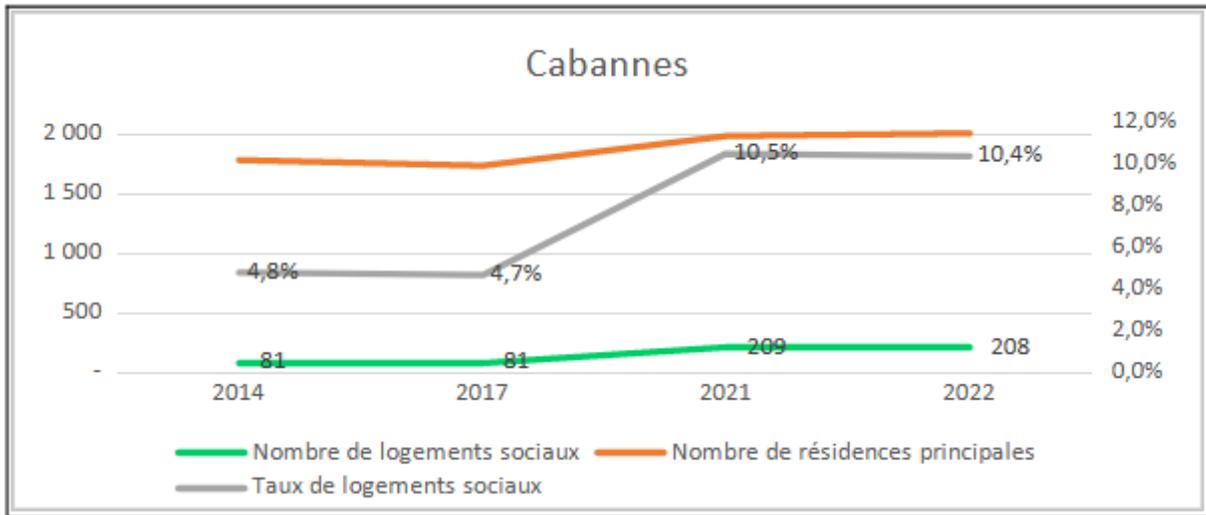
Parallèlement, sa production de logements est relativement dynamique cette dernière décennie, avec un nombre moyen de 30 logements par an entre 2013 et 2022. Ce parc est en grande majorité constitué de résidences principales (88% du parc).

Le plan local d'urbanisme a été approuvé en 2020.

## Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Évolution du taux de logement social

La commune de Cabannes est entrée dans le dispositif SRU lors de la période triennale 2011-2013. Depuis cette période, le taux de logements sociaux a progressé de 5,6 points en passant de 4,8% de logements sociaux parmi les résidences principales en 2014 à 10,4% en 2022, révélant une forte dynamique de développement de ce segment de marché sur la commune.

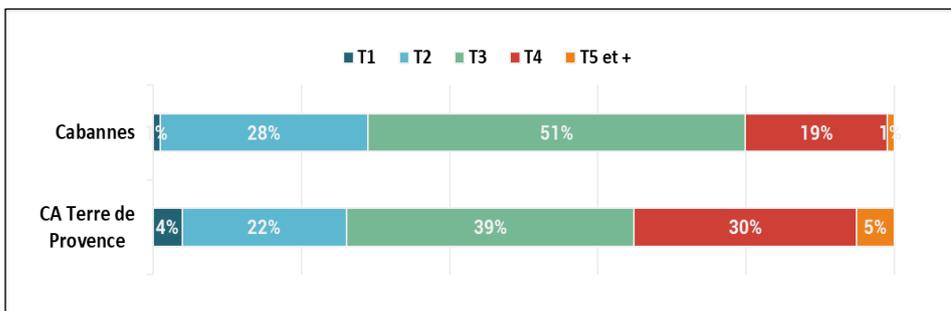
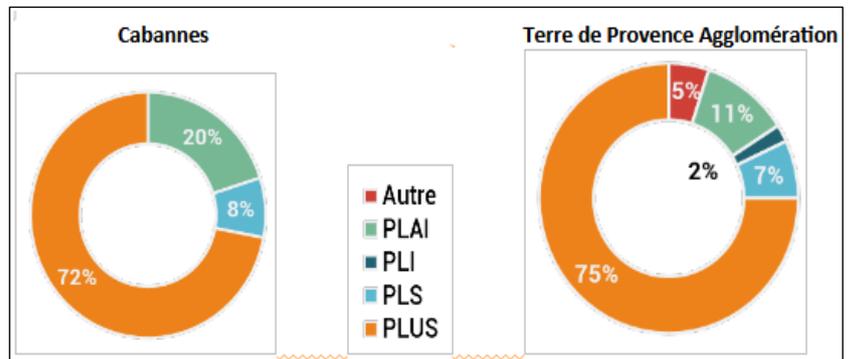


Sources mobilisées : inventaires annuels SRU et INSEE.

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune possède 208 logements locatifs sociaux. Il s'agit exclusivement de logements à destination des familles. Le parc social cabannais est récent : deux tiers a été livré après 2001.

La grande majorité de ces logements sociaux a été financé en PLUS (niveau de loyer social), pour 20% bénéficiant d'agréments PLAI (niveau de loyer très social).



Ce sont les T3 et, ce qui est à souligner, les T2, qui représentent l'essentiel du parc social cabannais. Le nombre de studios et de grands logements (T5 et +) est marginal (2% du parc).

En 2022, on dénombrait 110 demandes en suspens sur

Cabannes, dont 29 demandes de mutations (ménages vivant déjà dans le parc social), soit 6% des demandes de Terre de Provence Agglomération. Cette même année, 26 attributions ont été réalisées sur la commune (21 si on prend uniquement les attributions hors mutation).

Ainsi, le taux de tension est de 3,9. C'est-à-dire que pour près de 4 demandes en logement social, une attribution a été réalisée. Ce taux de tension est bien inférieur à ceux observés à l'échelle de l'intercommunalité ou du département (respectivement 6,9 et 9,1).

L'essentiel des demandes concerne des T2 (39%), T3 (29%) et T4 (24%). Enfin, toutes les attributions enregistrées en 2022 concernaient des T2, T3 et T4.

## **Demandes**

87% des demandes ont été enregistrées il y a moins de 2 ans (88% si on se base uniquement sur les demandes hors mutation). 70% des demandeurs déclarent des plafonds de revenus inférieurs au PLAI (68% des demandeurs hors mutation). La commune se positionne ainsi au même niveau que la moyenne de l'agglomération (69% au global, 67% hors mutation). La quasi-totalité des autres demandeurs ont des plafonds compris entre « supérieur au PLAI » et « inférieur ou égal au PLUS ».

A ce jour, 488 demandes de logement social sont enregistrées dont 168 mentionnent Cabannes en premier choix de commune. Au 31 décembre 2023, il y avait en stock : 68 demandes en situation d'absence de logement pérenne, 83 en situation de logement (social ou privé) et 6 en situation de propriétaires occupants.

Au niveau des revenus mensuels, 73% déclarent des revenus inférieurs à 2 000€ (68% au niveau intercommunal).

Concernant le profil des demandeurs, et comme à l'échelle de Terre de Provence, un demandeur sur trois a entre 35 et 50 ans. En revanche, les demandeurs de moins de 35 ans sont plus représentés à Cabannes (35% des demandeurs) que sur l'ensemble de l'agglomération (30% des demandeurs). Hors mutation, la proportion de moins de 35 ans est encore plus élevée.

Par ailleurs, les ménages demandeurs sont majoritairement constitués de 2 personnes et plus (couples ou familles monoparentales avec enfant). Au total, cela représente 57% des demandeurs (59% au niveau intercommunal). Ils sont parallèlement 43% à faire une demande avec une seule personne dans le ménage (41% au niveau intercommunal).

## **Attributions**

En 2022, 85% des attributions concernaient des demandes créées il y a moins de 2 ans (95% hors mutation).

Au niveau des plafonds de ressources, 73% des attributions relevaient de ménages déclarant des revenus inférieurs au plafonds PLAI, 15% ayant des plafonds compris entre « supérieur au PLAI » et « inférieur ou égal au PLUS » et 8% supérieur au PLUS et inférieur ou égal au PLS. Pour ce qui est des revenus mensuels, seulement une attribution sur deux concernait un ménage déclarant un revenu inférieur à 2 000€.

Un demandeur sur trois s'étant vu attribuer un logement a entre 35 et 50 ans (contre 29% pour toute l'agglomération). Hors mutation ce pourcentage monte à 38%.

6 logements attribués sur 10 l'ont été à des personnes célibataires ou séparées (69% au niveau de TPA). Ainsi, le nombre de personne par ménage est relativement faible (34% de ménage d'une personne, 32% avec 2 personnes et 19% comptant 3 personnes). Ces proportions sont similaires pour les demandeurs hors mutation.

*Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale.*

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
<b>Objectifs</b>	69	111	192
<b>Réalisés</b>	42	103	22
<b>Taux d'atteinte</b>	61%	93%	11%
<b>% de PLAI</b>	74%	133%	34%
<b>% de PLS</b>	/	/	28%
<b>Taux de carence</b>	/	/	/

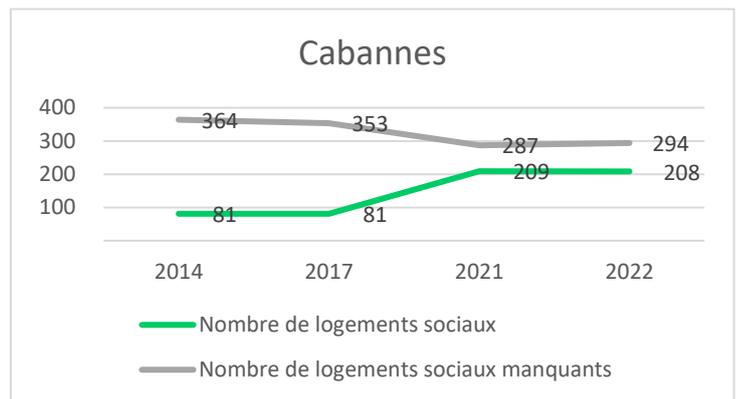
Si la commune de Cabannes n'est entrée dans le dispositif SRU qu'à partir de 2011, elle n'a pas attendu cette date pour développer son parc social.

En effet, dès 1969, la commune a souhaité proposer des logements abordables à ses administrés avec le programme « Place du Marché ».

13 ans plus tard, le programme « Leopold Vidau » proposant 32 logements sociaux sortait de terre.

Il faudra attendre le tournant des années 2000 pour que le parc social se développe à nouveau avec le programme « Platane I » (7 logements). « Platane II » sera livré quant à lui 10 ans plus tard (4 logements). Depuis 2019, le parc social connaît un développement très important avec la livraison de plusieurs programmes neufs : « Le 7<sup>ème</sup> art » (28 logements), « Le Golden » (30 logements), « La Fruitière/Cabannes I » (25 logements), « Le Galino/Mas de Poule » (30 logements) et enfin « Cappana » (11 logements) soit 118 logements au total.

Enfin, au cours de la période triennale 2020-2022, 47 nouveaux logements sociaux ont fait l'objet d'agréments pour être livrés par 13 Habitat, répartis entre plusieurs opérations :



Opération	Logements
Clos Félibre	12
Hameau de Carita	23
La Fruitière 2	2
Riparia	10
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>

Parallèlement, des logements privés bénéficient de conventionnements ANAH (5 recensés à l'inventaire SRU 2022).

*Source mobilisée : 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).*

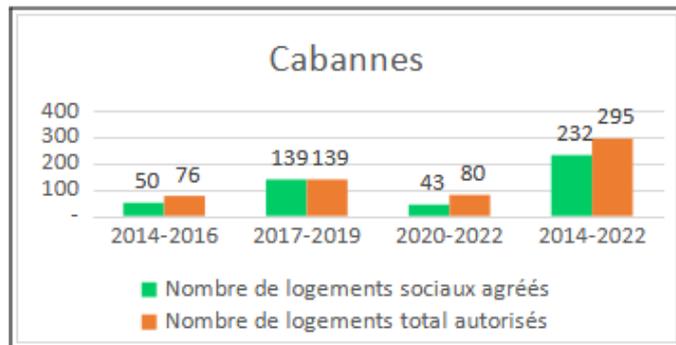
Entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux livrés parmi les résidences principales créées sur la même période correspond à 56% de ce différentiel.

En 2014, la commune comptabilisait 81 logements sociaux au sens SRU et en 2022, 208. C'est à partir de 2017 que les livraisons de logements sociaux débutent puis en 2020 avec 4 opérations de près de 100 logements au total.

Parallèlement, ce sont plus de 200 résidences principales supplémentaires qui sont recensées par l'INSEE sur la même période.

*Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Galion-Sisal, SITADEL et INSEE.*

Le nombre de logements sociaux agréés lors de la période 2014-2016 constitue deux tiers de l'ensemble des logements autorisés sur cette période. Pour la période suivante, on compte autant d'agrément de logements sociaux que de logements autorisés pour atteindre un développement 100 % social. Enfin entre 2020 et 2022, pour plus d'un logement sur deux autorisés, on dénombre un agrément logement social.



Ainsi sur l'ensemble des trois périodes triennales, près de 80% des logements autorisés sont des logements sociaux, ce qui constitue un taux de rattrapage très important.

#### 4) Les modes de production du logement social

La quasi-totalité des logements sociaux neufs livrés depuis 2019 ont été réalisés en VEFA. Il s'agit des programmes « Cabannes I/ La Fruitière », « Le Golden », « Mas de Poule/La Galino » pour lesquels une partie des logements a été achetée par les bailleurs sociaux 13 Habitat et CDC Habitat Social à un promoteur privé. Le seul programme neuf réalisé dernièrement en maîtrise d'ouvrage directe est le programme « 7<sup>ème</sup> Art » livré par Grand Delta Habitat en 2019 et comportant 28 logements répartis sur trois bâtiments.

Outre les 5 logements sociaux du parc privé conventionnés avec l'ANAH, on dénombre 11 logements locatifs réalisés en acquisition-amélioration. Il s'agit de la résidence « Cappana » réalisée par Vallis Habitat (ex Mistral Habitat) qui a permis de créer 11 logements (du T1 au T3) au sein de quatre bâtiments existants, tous localisés dans le centre ancien.

*Source mobilisée : Galion-Sisal.*

## Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière

De nombreuses contraintes sur le territoire expliquent les difficultés de la commune à assurer une production de logements locatifs sociaux de manière linéaire :

- A l'image de l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône, la principale problématique est la cherté du foncier qui empêche la commune de se constituer des réserves foncières ;
- L'enveloppe constructible de la commune reste extrêmement limitée (PPRI).

### Droit de préemption urbain et suivi des DIA

La commune suit les déclarations d'intérêt d'aliéner (DIA), ce qui lui permet de se saisir d'opportunités foncières. Parallèlement, le droit de préemption urbain a été mis en place sur les zonages et U et AU du PLU. Il n'a toutefois pas été mobilisé dernièrement, du fait de prix de vente pratiqués trop élevés.

De plus, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, la décision revient à l'Etat du fait du constat de carence dont la commune fait l'objet. Les DIA sont envoyées à la DDTM accompagnées d'une fiche-navette sur laquelle le maire sollicite ou non l'intervention de l'Etat, sur une éventuelle opportunité de préemption foncière. 2 demandes ont été formulées en 2024.

### Conventions avec l'EPF

La commune a engagé un partenariat avec l'EPF depuis 2015, dans le cadre d'une convention en habitat multisites n°1 qui a permis l'acquisition et le portage du foncier de l'opération « Le jardin de Lucien », qui sera réalisée par Grand Delta Habitat. Une convention multisites n°2 a été signée en 2022, permettant ainsi la poursuite de l'intervention de l'EPF notamment par l'acquisition d'un tènement foncier situé dans l'OAP Voie Ferrée. Ce bien a été réintégré dans une convention d'intervention foncière à l'échelle du périmètre de l'OAP, qui prévoit une enveloppe de 8 millions d'euros. Cette convention permettra la poursuite des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'une opération d'ensemble estimée à environ 135 logements, dont 35% de logements locatifs sociaux. Une première tranche concernant les îlots A et B permettra, à court terme, la livraison d'un projet de 26 logements locatifs sociaux dans le cadre du présent contrat de mixité sociale.

### Démarches spécifiques

La commune a candidaté en 2023 pour l'implantation d'une gendarmerie dans sa commune, mais n'a pas été retenue. 8 000m<sup>2</sup> de foncier étaient ciblés sur un tènement de 15 000m<sup>2</sup> en zone UF.

### 2) Urbanisme et aménagement

La commune éprouve des difficultés pour faire accepter de nouveaux logements sociaux par la population municipale, car un gros volume a été livré lors des deux dernières périodes triennales.

Avec l'élaboration de son PLU approuvé en novembre 2020, la commune s'est engagée en faveur de la production de logement social.

### Secteurs de mixité sociale

Dans son PLU, la commune a institué des secteurs de mixité sociale sur deux OAP : Ilot Vilhet (30% de logements sociaux minimum) et Voie ferrée (entre 30% et 50% de logements sociaux en fonction des îlots).

### **Seuils de déclenchement**

En complément, le PLU impose des seuils de déclenchement pour créer du logement social (pour tout projet de plus de 4 lots ou d'au moins 400m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### **Emplacements réservés pour du logement social**

Par ailleurs, des emplacements réservés sont définis dans quatre secteurs pour du logement social :

- Voie ferrée (Section D) : 50% minimum de LLS (soit au moins 20) ;
- Voie ferrée (Section C) : 30% minimum de LLS (soit au moins 23) ;
- Ilot Vilhet : 30% minimum de LLS (soit au moins 9) ;
- Golden : 30% minimum de LLS (soit au moins 8).

### **Minoration des obligations de réalisation de stationnement**

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il doit être aménagé une place de stationnement par logement.

## **3) Programmation et financement du logement social**

L'EHPAD intercommunal de la Durance, initialement porté par une association sur deux communes, a fermé l'établissement de Cabannes en 2022 pour que les places soient rassemblées sur la commune de Noves. Aujourd'hui, le site est inoccupé. Un projet d'accueil de personnes âgées en autonomie pourrait être opportun. Toutefois, la configuration du bâtiment demande des études pour connaître ses capacités. Pour le moment, le projet est en suspens. Parallèlement, à proximité directe, un terrain de 2 100 m<sup>2</sup> a été acquis pour ouvrir une résidence seniors non médicalisée.

Par ailleurs, le phénomène Airbnb s'est développé sur la commune, mais il s'agit principalement de résidences principales mises en location pendant l'absence de leurs propriétaires, ou de biens loués avec des baux d'une durée de 9 mois libérés l'été.

### **PIG avec secteur d'intervention renforcé**

Cabannes bénéficie du PIG porté par Terre de Provence Agglomération avec un secteur d'intervention renforcé. En effet, l'étude pré-opérationnelle avait identifié des fragilités sur le centre ancien et un potentiel important en matière de conventionnement du parc privé.

### **Développement de l'offre sociale par les bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux sont très volontaires sur la commune et les relations avec la municipalité sont très bonnes. Cependant certains bailleurs (Famille & Provence notamment) souhaitent vendre une partie de leurs logements. La commune n'y est pas favorable car cela pourrait impacter, à terme, le volume de logements locatifs sociaux proposés.

En complément, un investisseur privé est assez présent et connu de la municipalité. Il y a d'ailleurs des négociations en cours pour faire 2 logements sociaux parmi un programme de 7 logements.

## **4) Attribution aux publics prioritaires**

La commune est sujette à une problématique de suroccupation de logements à destination de saisonniers agricoles dans le centre ancien (possible présence de marchands de sommeil).

La commune bénéficie de conventions de réservation avec tous les bailleurs sociaux.

Concernant le public ciblé lors des commissions d'attribution, la commune fait des Cabannais sa priorité selon les situations (handicap, victimes de violences familiales, personnes vivant dans un logement dangereux ou insalubre, rapprochement familial, personnes sans logements *etc.*) puis en fonction des critères de ressources (logements réservés sur du PLAI, PLUS et PLS,). Si pas de demandeurs locaux dans les critères, la commune se tourne vers des candidats sur les communes limitrophes. Les logements en PLUS et PLS peuvent manquer de demandeurs au regard du montant des loyers. La commune est vigilante sur la mixité sociale.

## Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

### Article 1er - 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 :

La commune s'engage à mobiliser l'ensemble des outils suivants pour développer son offre en logement social :

#### 1) Action foncière

- Étudier la potentielle implantation de nouveaux logements locatifs sociaux en suivant les DIA et en utilisant le droit de préemption urbain ;
- Poursuivre la politique engagée avec l'EPF via la convention multisites et la convention d'intervention foncière sur le site OAP Voie Ferrée.

#### 2) Urbanisme et aménagement

- Poursuivre l'effort engagé en matière de logement abordable après l'élaboration de son PLU (secteurs de mixité sociale, seuil de déclenchement, emplacements réservés, minoration des obligations de réalisation de stationnement...);  
Concernant les seuils de déclenchement, la commune fixe une règle plus contraignante pour les aménageurs que le droit commun, issu de la loi 3DS pour les communes carencées (dans tout projet de plus de 4 lots ou 400m<sup>2</sup> de surface de plancher contre 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

#### 3) Financement et programmation

- S'appuyer sur l'enveloppe dédiée à la cible « logement social » dans le cadre du PIG 2022-2025 (68 000€ par Cabannes) ;
- Mobiliser les dépenses déductibles du prélèvement SRU pour favoriser la création de logement social ;
- Continuer d'échanger avec les promoteurs, particuliers et bailleurs sociaux sur chaque opération pour étudier toutes les pistes possibles pour faire du logement social ;

#### 4) Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires

- Instruire la demande en logement social et attribuer les logements selon les objectifs assignés par les lois ALUR, Egalité-citoyenneté et ELAN sur l'accès aux ménages défavorisés et la mixité sociale, à savoir :
  - Au moins 25% des attributions à des demandeurs DALO ou, à défaut, au public reconnu prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH,

- Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages relevant du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile (ne concerne pas la commune de Cabannes),
- Au moins 25% des attributions hors QPV à des ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile et/ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain ou d'une opération de requalification d'une copropriété dégradée.

Les dispositions de l'article L441-1 du CCH fixent les catégories de personnes auxquelles doivent être attribuées prioritairement au logement locatif social. Il s'agit des ménages dont la demande de logement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation et des ménages se trouvant dans les différentes situations énumérées (personnes en situation de handicap, personnes mal logées ou défavorisées, personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, personnes victimes de violence, personnes menacées d'expulsion sans relogement...).

Il serait souhaitable que la commune prenne des engagements en matière de mixité sociale, eu égard aux quotas fixés par la réglementation et de relogement des DALO quel que soit le territoire sur lequel les demandeurs sont domiciliés.

## **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 Cabannes correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 97 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier) et exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable. Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en intermédiation locative.

Ainsi, la commune de Cabannes a sollicité la possibilité de conclure un contrat de mixité sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nb de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
294	33%	97	25%	73

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant **25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 73 logements sociaux à réaliser** sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 20% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 22 logements PLAI et un maximum de 14 logements en PLS ou assimilés.

### **Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit (tableau détaillé en annexe) :

Programmation 2023-2025									
Opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Projet public/privé	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés (au sens SRU)	Typologie des logements sociaux	Année prévisionnelle agrément	Etat d'avancement
OAP Voie Ferrée (îlots A et B)	Route de Noves	AE0097, AE0099, AH0012, AH0036, AH0047	EPF/Commune	Public	26	26	PLAI + PLUS	2024-2025	Parcelle de 3 000 m <sup>2</sup> en cours d'acquisition par l'EPF, une seconde de 2 500 m <sup>2</sup> a été achetée mais bâtie. Cession de gré à gré à un bailleur social dans les délais fixés par le CMS pour les îlots A et B
Le jardin de Lucien	Boulevard de Provence		EPF/Grand Delta Habitat	Public	15	15	Résidence sociale	2023	PC en cours d'instruction, déposé en août 2023
Carita / Maison de maître	Route d'Avignon		13 Habitat	Public	8	8	Non définie	2024-2025	Accord trouvé entre 13 Habitat et la société SAPRO, propriétaire
Programme d'intérêt général	Diffus		Soliha	Privé	9	9	Loc2 (social)	2024-2025	Objectif conforme aux projections validées par l'ANAH
Police municipale	11 boulevard Laurent Dauphin	AB0019	Commune	Public	4	4	Non définie	2024-2025	Conventionnement social avec travaux 2024-2025
M. COUPÉY	Rue de l'horloge		Privé	Privé	4	4	Loc2 (social)	2024-2025	Conventionnement social avec travaux
Maison de maître	31 Grand rue	AA0086	Commune	Public	4	4	Non définie	2024-2025	Fait suite à une DIA
Place du 8 mai 1945	Place du 8 mai 1945	AC0021	Commune	Public	1	1	Non définie	2024-2025	Conventionnement social sans travaux (occupé)
Complexe sportif	Chemin des Courses	AI0033	Commune	Public	1	1	Non définie	2024-2025	Conventionnement social sans travaux (occupé)
Ecole	5 place des Ecoles	AB0020	Commune	Public	1	1	Non définie	2024-2025	Conventionnement social sans travaux (occupé)
					<b>Total</b>	<b>73</b>			

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

Deux comités de pilotage (COPIL) associant la commune, Terre de Provence Agglomération, l'Etat (DDTM13) et l'EPF seront organisés sur la durée du présent contrat.

Le premier se déroulerait au premier trimestre 2025 afin de dresser l'état d'avancement de la programmation sur la période 2023-2024, et le second au dernier trimestre 2025 afin de préparer le bilan de réalisation de la programmation.

##### Animation et suivi opérationnels

Un suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris par l'ensemble des signataires.

Des échanges réguliers auront lieu et idéalement sur les périodes suivantes afin de préparer les COPIL :

- Juillet 2024 à décembre 2024 ;
- Juillet 2025 à octobre 2025.

##### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins six 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 son élaboration initiale.

Le

Pour l'Etat

Pour Terre de Provence Agglomération

Pour la commune de Cabannes

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PROVENCE-ALPES-  
CÔTE D'AZUR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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



**Préambule :**  
**Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Châteaurenard est soumise aux obligations SRU depuis 2001. 14,93% de logements sociaux au sens SRU sont recensés parmi les résidences principales de la commune (au 1<sup>er</sup> janvier 2022). Le taux réglementaire à atteindre est de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

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 produire du logement social, que la commune de Châteaurenard 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 Châteaurenard 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.

L'année 2023 a été un temps fort pour la commune, l'Etat et l'agglomération pour établir la feuille de route 2023-2025 en matière de création de logement social.

Plusieurs temps d'échanges ont été tenus entre ces acteurs. Une des bases de ces temps d'échanges a été l'identification des leviers mobilisés et des freins existants pour atteindre les objectifs. Cette identification s'est articulée autour de quatre axes : l'action foncière (quels sont les outils et leviers mis en œuvre ? Quels impacts en faveur du logement social ?), l'urbanisme et aménagement, la programmation et financement du logement social et les attributions aux publics prioritaires (cf. annexe 1). Une fiche synthétique des caractéristiques des dynamiques du logement, en particulier social, et de la démographie de la commune a également été créée au regard des tendances à l'œuvre à l'échelle de l'agglomération, voire du département, permettant de recontextualiser les objectifs à atteindre (cf. annexe 2).

## Présentation de la commune de Châteaurenard

La commune de Châteaurenard est située dans la communauté d'agglomération Terre de Provence qui rassemble 13 communes et près de 60 000 habitants au nord-ouest du département des Bouches-du-Rhône, à proximité d'Avignon et de sa gare TGV.

Châteaurenard accueille en 2020 plus de 16 000 habitants, ce qui en fait la commune la plus peuplée du territoire intercommunal. En 2020, 8 300 logements sont recensés dont 590 logements vacants (source INSEE).

La commune assure à la fois des fonctions résidentielle et économique. Son indice de concentration de l'emploi s'élève à 85,9. Il est à ce titre le plus important de la communauté d'agglomération mais demeure en deçà de l'indice départemental ou régional (104,3 pour les Bouches-du-Rhône ou 98,7 pour la Région sud PACA, source INSEE).

Parallèlement, la production de logements est très dynamique sur la période récente, avec un nombre moyen de 111 logements autorisés par an entre 2013 et 2022. La majorité du parc est constitué de résidences principales (90 %).

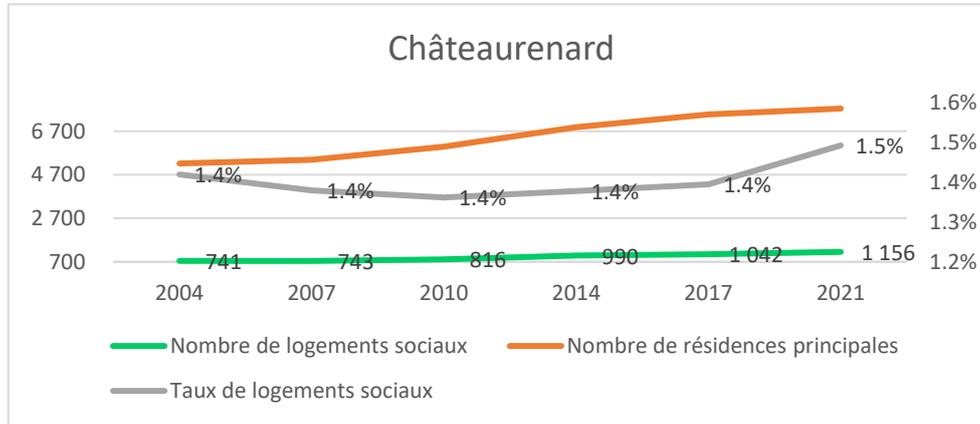
Châteaurenard et son agglomération font partie du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Arles qui porte le Schéma de cohérence territoriale (2017-2030). Dans l'armature urbaine du SCoT, il s'agit de la seule commune de Terre de Provence classée dans les « villes structurantes aux fonctions urbaines intermédiaires ». Dans le cas de Châteaurenard, le SCoT indique que la commune « connaît une croissance forte ininterrompue depuis 20 ans et a gagné 2000 habitants ces 10 dernières années. Cette forte évolution démographique se retrouve dans les villages et bourgs alentours, proches géographiquement. Châteaurenard se caractérise par la présence de commerces intermédiaires, de Pôle Emploi et rayonne sur le bassin de production agricole et agroalimentaire grâce au MIN. ».

Le plan local d'urbanisme a par ailleurs été approuvé en 2006. Une révision a été engagée en 2022 avec une approbation prévue pour fin 2025. Cette stratégie globale de développement intégrera les dernières évolutions réglementaires visant la réduction de la consommation d'espaces, de lutte contre l'artificialisation des sols et accordera une place plus importante à la transition énergétique dans les documents d'urbanisme.

## Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Évolution du taux de logement social

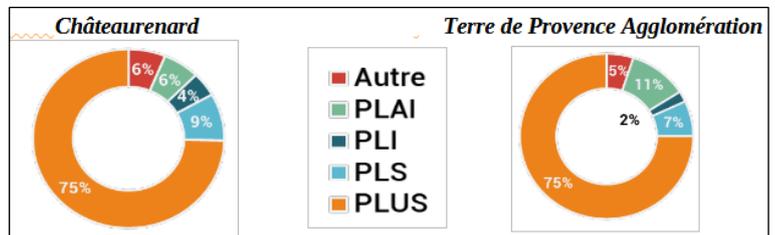
La commune de Châteaurenard est entrée dans le dispositif SRU dès l'application de la loi. Depuis, le taux de logements sociaux a progressé de 1,6 point.



Sources mobilisées : inventaires annuels SRU et INSEE.

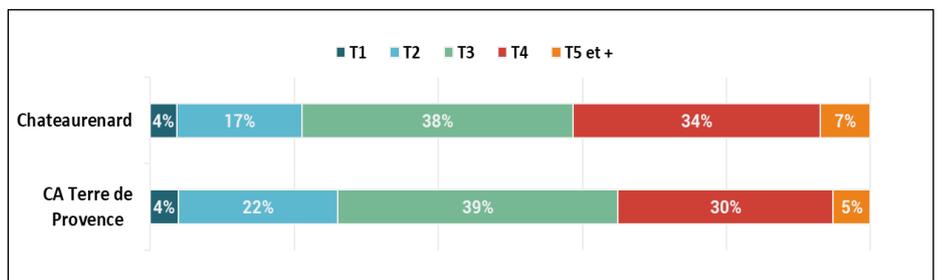
### 2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Au 1er janvier 2022, la commune possède 1 172 logements locatifs sociaux. Ceux-ci se répartissent entre les logements familiaux (1 068 logements) et les places dans les structures à destination des personnes âgées (104 unités au sens SRU).



En termes d'ancienneté du bâti, le parc social châteaurenardais est mixte. En effet, 56% des logements ont été construits avant les années 2000, contre 44% livrés entre 2000 et 2021. La grande majorité de ces logements sociaux sont financés en PLUS (niveau de loyer social).

Le parc social familial de la commune se concentre sur les T3 et T4 (près de 75% des logements sociaux de Châteaurenard). Il y a relativement peu de studios (T1) et de grands logements (T5 et +).



En 2022, on dénombrait 700 demandes de logement social en cours à Châteaurenard, dont près de 450 demandes de personnes ne vivant pas dans le parc social. Les demandes sur Châteaurenard représentent 40% des demandes de Terre de Provence Agglomération. Cette même année, près de 75 attributions ont été réalisées sur la commune (un peu plus de 50 si on prend uniquement les attributions émanant d'une première demande en logement social, hors mutations).

Le taux de tension sur la demande en logement social s'élève à 8,4 sur la commune. Il est supérieur à celui de Terre de Provence (près de 6, soit près de 6 demandes pour une attribution).

Sur Châteaurenard, l'essentiel des demandes concerne des T3 et T4 (près de 70% des demandes). Classiquement, les premières demandes en logement social sont davantage orientées vers des typologies moins importantes (près de 70% de T2 et T3).

En revanche et en lien avec les typologies les plus représentées à Châteaurenard (près de 75% de T3 et T4), les logements les plus attribués en 2022 sont les T3 et T4 (respectivement 46% et 26% des attributions). Les T2 représentent 18% des attributions (et 17% de logements sur la commune).

## **Demandes**

80% des demandes ont été enregistrées il y a moins de 2 ans (83% des demandes hors mutation). 72% des demandeurs (69% des demandeurs hors mutation) déclarent des plafonds de revenus inférieurs au PLAI. La commune se positionne légèrement au-dessus de la moyenne de l'agglomération (69% globalement, 67% hors mutation). Au niveau des revenus mensuels, 66% des demandeurs déclarent des revenus inférieurs à 2 000 € (68% au niveau de Terre de Provence).

Sur les 778 demandes enregistrées dans le SNE au 31/12/2023 qui demandaient Châteaurenard en 1er souhait, on trouve 204 ménages sans logement, les autres demandeurs étant locataires du parc public ou privé ou encore propriétaires occupants.

Concernant le profil des demandeurs, 37% ont entre 35 et 50 ans (33% sur Terre de Provence). Les plus de 60 ans sont légèrement moins représentés sur la commune (18%) qu'à l'échelle de la communauté d'agglomération. Hors mutation, la proportion de moins de 35 ans est cependant plus élevée (33% contre 29% globalement).

Par ailleurs, les ménages demandeurs sont majoritairement constitués d'un adulte (avec ou sans enfant) : 64% sur l'ensemble, 70% hors mutation. Par rapport aux autres communes de Terre de Provence, Châteaurenard se distingue par une proportion moins importante de demandes issues de petits ménages (une à deux personnes), avec une proportion plus importante de ménages comptant au moins 3 personnes. 55% des ménages demandeurs sur Châteaurenard sont composés de ménages allant de 1 à 2 personnes (63% sur la communauté d'agglomération) pour 45% comptant au moins 3 personnes dans le ménage (37% sur Terre de Provence). En mutation, l'essentiel des demandes émane de familles. Les demandes de mutation de la part de personnes seules sont peu représentées (25 % des demandes contre 40% hors mutations).

## **Attributions**

En 2022, 77% des attributions globales concernaient des demandes créées il y a moins de 2 ans (75% hors mutation).

Au niveau des plafonds de ressources, 73% des attributions relevaient de ménages déclarant des revenus inférieurs au plafond PLAI, près de 20% ayant des revenus compris entre le plafond PLAI et la plafond PLUS. 5% des attributions concernent des niveaux de revenus supérieurs au PLUS et inférieurs ou égal au PLS.

Pour ce qui est des revenus mensuels, plus de deux attributions sur trois concernaient un ménage déclarant un revenu inférieur à 2 000€ (pourcentage similaire hors mutation).

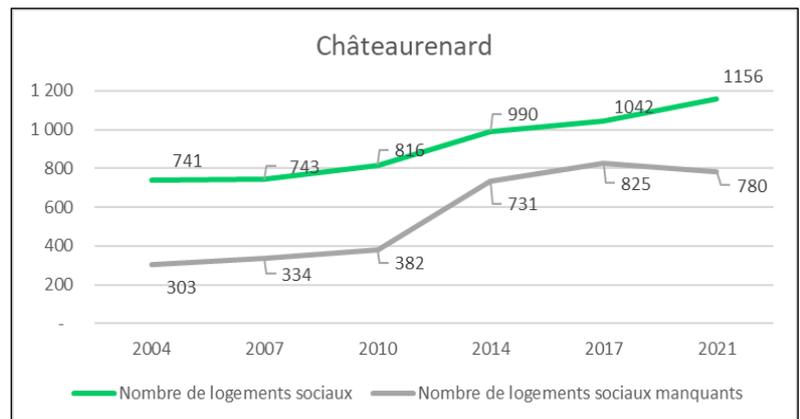
*Sources mobilisés : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale, Sypllo (pour les publics prioritaires).*

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	112	225	396
Réalisés	170	168	-8
Taux d'atteinte	152%	75%	0%
% de PLAI	133%	50%	18%
% de PLS	/	/	45%
Taux de carence	/	/	/

Si la commune de Châteaurenard n'est entrée dans le dispositif SRU qu'à partir de 2001, elle n'a pas attendu cette date pour développer son parc social.

En effet, elle a fait le choix de produire du logement social sur son territoire dès les années 1950 avec le programme « Saint-Roch » de 81 logements. Puis, les programmes « Saint-Eloi I » et « Saint-Eloi II » sont venus diversifier le parc la décennie suivante. Au début des années 1970, les très importants programmes de Roquecoquille I, II et III ont doublé le nombre de logements sociaux du parc châteaurenardais (261 logements supplémentaires).



Après cette période, de multiples programmes de dimensions différentes ont poursuivi cette volonté de proposer des logements abordables aux habitants. Nous pouvons citer :

- Années 70 : Les foyers pour personnes âgées « Baumes » et « Clos Reginel » (104 logements) ;
- Années 80 : « Les Lonnes » (27 logements) ;
- Années 90 : « Clos Réal I, II, III et IV » (79 logements) ;
- Années 2000 : « Concorde I et II » (21 logements), « Résidence Aubert » (29 logements), « Bel Canto » (26 logements) ;
- Années 2010 : « Les Florentines » (24 logements), « La Vieille Carrière », (87 logements).

Plus récemment, cette dynamique s'est poursuivie avec la livraison des programmes « Résidence du Soleil » (36 logements) en 2020 ou encore « Le Clos Reynard » (16 logements) en 2021.

Parallèlement, des logements privés bénéficient de conventionnements ANAH (63 à l'inventaire SRU 2022). A compter de 2014, le nombre de logements sociaux manquants progresse fortement car le taux de logements sociaux à atteindre pour la commune a été réhaussé à 25% (contre 20% auparavant).

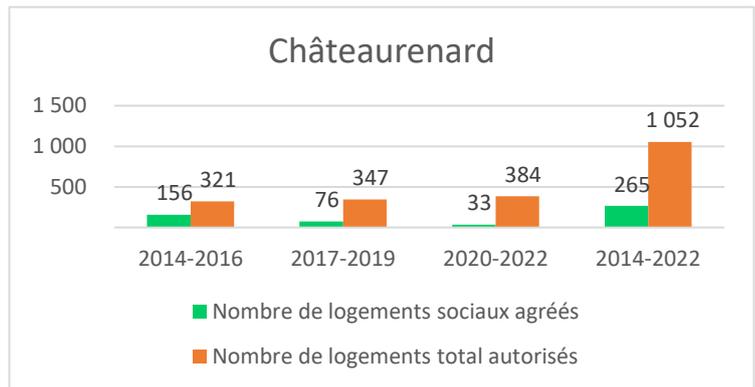
*Source mobilisée : inventaires annuels SRU (à compter de 2014 suite à la loi du 13 janvier 2013 ayant réhaussé le taux à 25% pour de nombreuses communes).*

Entre 2014 et 2021, la part des logements sociaux livrés parmi les résidences principales créées sur la même période correspond à 19% de ce différentiel. En 2014, la commune comptabilisait 990 logements sociaux au sens SRU et en 2021, 1 156. Parallèlement, 900 résidences principales supplémentaires sont recensées par l'INSEE sur la même période.

*Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Galion-Sisal et SITADEL.*

Le nombre de logements sociaux agréés lors de la période 2014-2016 constitue 50% de l'ensemble des logements autorisés sur cette période.

Plus réduite sur la période 2017-2019, la part de logements sociaux agréés constitue 22% de l'ensemble des autorisations. Sur la période triennale 2020-2022 le nombre de logements sociaux agréés est de 33 (soit 9% de l'ensemble des autorisations).



#### 4) Les modes de production du logement social

Les logements sociaux livrés depuis 2010 sur la commune sont pour une grande majorité d'entre eux issus de programmes réalisés en maîtrise d'ouvrage par les bailleurs sociaux. Ces programmes comprenant entre 22 et 36 logements ont été livrés par Grand Delta Habitat, Nouvelle HLM de Marseille (désormais Unicil), Nouveau Logis Provençal (désormais CDC Habitat), et Famille & Provence.

Néanmoins, on dénombre également 46 logements sociaux réalisés en VEFA. En effet, pour trois programmes les bailleurs sociaux ont acheté entre 10 et 20 logements dans des programmes portés par des promoteurs privés : « Le Clos d'Hadrien », 10 logements gérés par Vaucluse Logement aujourd'hui Grand Delta Habitat, « Les Jardins de Carla », 20 logements gérés également par Vaucluse Logement désormais Grand Delta Habitat, « Le Clos Reynard », 16 logements gérés par 13 Habitat et « Le clos des Tilleuls », 5 logements gérés par Grand Delta Habitat.

Outre les 28 logements sociaux du parc privé conventionnés avec l'ANAH sur cette période, on dénombre 4 logements locatifs réalisés en acquisition-amélioration répartis dans deux programmes : « Pavillonne I » (3 logements individuels) et un logement en collectif situé au 7 avenue Léo Lagrange.

Source mobilisée : Galion-Sisal.

# Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

## 1) Action foncière

### Difficultés observées et défis à relever

De nombreuses contraintes sur le territoire expliquent les difficultés de la commune à assurer une production de logements locatifs sociaux de manière linéaire :

- A l'image de l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône, la principale problématique est la cherté du foncier (300 à 400€/m<sup>2</sup> en zone U avec réseaux et voirie), ce qui freine la commune pour constituer des réserves foncières et rendent les opérations immobilières sociales difficiles à équilibrer financièrement ;
- L'enveloppe constructible de la commune est devenue extrêmement limitée (PPRI, zones agricoles et naturelles...).

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

#### **Analyse des gisements fonciers**

La commune n'effectue pas pour le moment d'analyse des gisements fonciers mais elle est prévue dans la révision du PLU en cours.

#### **Droit de préemption urbain**

Si la municipalité ne définit pas de budget spécifique pour les acquisitions foncières, elle possède le droit de préemption urbain et suit les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) mais principalement sur le commerce et les équipements. Elle a notamment mis en place le dispositif de droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce et de baux commerciaux.

#### **Conventions avec l'EPF**

La commune a engagé un partenariat avec l'EPF dans le cadre d'une convention d'intervention foncière en opération d'ensemble sur le site Quartier Gare en 2018 (logements et équipements publics). Dans le cadre de ce partenariat, l'EPF a acquis l'ancienne gare et son assiette foncière, qui permettra dans une première tranche la réalisation d'une opération de 100 logements dont 45% de logements sociaux. Un nouveau partenariat dans le cadre d'une convention en habitat multisites devrait être conclu à l'été 2024. Celui-ci permettra à l'EPF de poursuivre l'accompagnement de la commune par de nouvelles acquisitions foncières.

#### **Démarches spécifiques**

La commune peut procéder à des déclarations d'utilité publique (DUP) dans le périmètre de l'OPAH-RU à travers des opérations de restauration immobilière (troisième programme de DUP avec ORI en cours). Ces ORI concernent les immeubles les plus dégradés du centre-ville appartenant à des propriétaires bailleurs ou à la commune, afin d'encadrer les travaux futurs à réaliser dans le cadre de la revente de biens communaux. Parallèlement, plusieurs logements ont été acquis par la commune puis revendus avec les PC adaptés et l'obligation de réaliser des travaux mais ceux-ci ont des coûts importants avec des rénovations lourdes (de l'ordre de 2 800 à 3000€/m<sup>2</sup>).

La commune a par ailleurs mis en place le « **permis de louer** » sous sa forme d'autorisation préalable à la mise en location depuis 2018 sur le périmètre de l'OPAH-RU. Toutes les typologies de logements proposés à la location sont concernées. Jusqu'à 80 dossiers par an sont traités. Ce nombre a diminué en 2022 pour

repartir à la hausse en 2023. Plusieurs marchands de sommeil ont ainsi pu être identifiés. Ils proposaient notamment à des saisonniers agricoles des logements très dégradés et suroccupés.

Par ailleurs, la lutte en faveur de la décence des logements est traitée en premier lieu par le protocole de lutte contre l'habitat indigne (cellule LHI) mis en place par la commune. L'ORI va plus loin avec des travaux lourds de réhabilitation.

Enfin, la commune n'a pas eu l'occasion de mobiliser la procédure de bien sans maître pour du logement.

## 2) Urbanisme et aménagement

### Difficultés observées et défis à relever

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

Avec l'élaboration de son PLU, approuvé en 2006, la commune s'est engagée en faveur de la production de logement social. Actuellement en cours de révision (adoption prévue pour fin 2025), celui-ci insistera encore davantage sur la nécessité de proposer une offre de logements abordables.

#### **Seuils de déclenchement**

Dans le précédent CMS, la commune a affiché un objectif de 10 à 15% logements sociaux pour les permis de construire de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP).

Par ailleurs, le PLU de la commune définit 11 emplacements réservés pour du logement social :

- 5 avec une proportion minimale de 20% de la SDP en logement social ;
- 3 avec une proportion minimale de 30% de la SDP en logement social ;
- 2 avec une proportion minimale de 50% de la SDP en logement social ;
- 1 avec une proportion minimale de 75% de la SDP en logement social ;

En complément, deux OAP intégreront du logement social :

- Quartier Gare : 100 logements en tout (dont 10 PLAI, 16 PLUS, 8 PLS et 8 PSLA), sur la base d'une convention d'intervention foncière avec l'EPF. Pour encourager la production de logements sociaux, le PLU instaure que pour ceux-ci, les obligations de réalisation de stationnement sont minorées (1 stationnement par logement social).
- OAP Ecoquartier avec du logement social sur du foncier communal.

#### **Minoration des obligations de réalisation de stationnement**

Par ailleurs, les logements (sociaux comme privés) sont exonérés de stationnement dans le centre-ancien (zone UAa1). Ailleurs, le PLU fixe un minimum de 2 places de stationnement par logement.

#### **Outils opérationnels**

La commune a recours à des aménageurs privés, elle se laisse également la possibilité de majorer la taxe d'aménagement sur certains secteurs.

## 3) Programmation et financement du logement social

### Difficultés observées et défis à relever

Les promoteurs et les bailleurs sociaux ne sont pas très présents car l'achat du foncier est onéreux et de ce fait, l'équilibre financier est difficile à atteindre.

Par ailleurs le montant des travaux pour les rénovations et réhabilitations de l'existant est très souvent en inadéquation avec la faisabilité d'une opération, notamment du fait d'exigences élevées dans les périmètres des monuments inscrits et classés (enduits, génoises, etc.).

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

#### **PIG**

Châteaurenard, comme toutes les communes de l'agglomération bénéficie du PIG porté par Terre de Provence Agglomération. Celui-ci est actif en-dehors du périmètre de l'OPAH-RU portée par la commune, qui dispose de crédits spécifiques et dédiés à un périmètre volontairement restreint.

#### **Dispositifs d'amélioration de l'habitat**

La commune suit actuellement son troisième programme de DUP-ORI. Une première OPAH-RU a été instaurée sur la période 2017-2023 et une seconde a été lancée en septembre 2023. Elle comprend plusieurs cibles (logements dégradés, logements pour les personnes en perte d'autonomie, logements sociaux et logements vacants et vise également les copropriétés non organisées. Des objectifs de logements conventionnés avec l'ANAH sont fixés.

Ainsi la commune souhaite mobiliser des dispositifs à la fois coercitifs (permis de louer, DUP-ORI) et incitatifs (OPAH-RU).

#### **Dispositif « Petites villes de demain »**

L'inscription de la commune dans le dispositif « Petites villes de demain » n'a pas encore généré d'effet en termes d'investissement de particuliers sur le logement.

Pourtant, plusieurs outils sont mobilisés pour améliorer l'équilibre financier des opérations :

- La commune a bénéficié du fonds friche pour l'acquisition du foncier de l'opération Gare auprès de l'EPF ;
- Taxe d'aménagement mise en place avec secteurs majorés ;
- Garanties d'emprunts par Terre de Provence Agglomération ;
- Subventions majorées par la commune auprès des particuliers sur le périmètre de l'OPAH-RU.

#### **Développement de l'offre sociale par les bailleurs sociaux**

Peu de bailleurs sociaux sont demandeurs de développement d'offre sur la commune. La VEFA est par ailleurs souvent mobilisée par les bailleurs sociaux.

A l'inverse, les promoteurs privés, principalement locaux et régionaux, sont plutôt actifs sur la commune. Sur le centre ancien, les investisseurs sont extrêmement contraints par les exigences de l'ABF et sont souvent découragés par un équilibre financier trop fragile, ou difficile à trouver.

## **4) Attribution aux publics prioritaires**

### Difficultés observées et défis à relever

Outre les difficultés inhérentes au niveau de loyer, les attentes des administrés ne sont pas forcément compatibles avec la réalité du parc social existant (attentes de logements individuels, ou neufs...). Une forte demande de logements intermédiaires est observée, avec une proportion de refus très importante lorsque les propositions concernent des logements collectifs.

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

### **Convention de réservation**

La commune bénéficie de conventions de réservations avec les bailleurs sociaux sur tous les programmes.

La commune participe à toutes les CALEOL, autant que possible.

La commune n'est pas guichet enregistreur et ne souhaite pas le devenir (pas de moyen humain dédié), en revanche des permanences sont organisées pour le dépôt des demandes de logement social, qui sont assurées deux matinées par semaine, sur rendez-vous, au sein du service Urbanisme et transition écologique. Le CCAS offre également la possibilité de rencontrer l'écrivain public.

Sur la mobilisation de son contingent, la commune ne cible pas de public-type particulier. Les propositions se font au cas par cas, en fonction des dossiers. Des ménages reconnus DALO sont recensés.

### **Tension sur le parc social**

La tension n'est que relative car la commune constate un nombre de refus très élevé (70% des propositions), qui démontre que pour une grande majorité des demandeurs, il n'y a pas vraiment de situation d'urgence.

Il n'y a pas de logements adaptés sur la commune, mais il y a des logements adaptables. La commune se penche sur ce sujet avec des logements adaptés souhaités sur le quartier gare. Mais selon les données fournies par Handitoit, seul 1 dossier est recensé sur la commune.

Sur les publics spécifiques, un emplacement réservé pour un EHPAD est envisagé dans le PLU en cours de révision.

## Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

### Article 1er - 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 :

#### 1) Action foncière

- Étudier la potentielle implantation de nouveaux logements locatifs via l'analyse des gisements fonciers qui est prévue dans la révision du PLU de 2023-2024 ;
- Utiliser le droit de préemption urbain ;
- Poursuivre la politique engagée avec l'EPF via la convention multisites prévue à l'été 2024 ;
- Procéder à des déclarations d'utilité publique (DUP) dans le périmètre de l'OPAH-RU à travers des opérations de restauration immobilière (3ème programme de DUP-ORI en cours) ;
- Poursuivre la démarche d'acquisition et revente de logements avec des PC adaptés et obligation de réalisation de travaux ;
- S'appuyer sur le dispositif « permis de louer » pour lutter contre les marchands de sommeil.

#### 2) Urbanisme et aménagement

- Poursuivre la mobilisation des différents outils pour proposer des logements abordables (secteurs de mixité sociale, seuil de déclenchement, emplacements réservés, minoration des obligations de réalisation de stationnement...);
- Mettre en place dans le PLU les mêmes seuils de déclenchement  
Concernant les seuils de déclenchement, la commune se positionne sur les mêmes critères que la loi 3DS : 30% des logements sociaux dans les programmes de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 3) Financement et programmation

- S'appuyer sur l'enveloppe dédiée à la cible « logement social » dans le cadre du PIG 2022-2025 comme dépenses déductibles (32 000 € pour Châteaurenard) ;
- Mobiliser les dépenses déductibles du prélèvement SRU pour favoriser la création de logement social ;
- Continuer d'échanger avec les promoteurs, particuliers et bailleurs sociaux sur chaque opération pour étudier toutes les pistes possibles pour faire du logement social ;

#### **4) Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires**

- Instruire la demande en logement social et attribuer les logements selon les objectifs assignés par les lois ALUR, Egalité-citoyenneté et ELAN sur l'accès aux ménages défavorisés et la mixité sociale, à savoir :
  - Au moins 25% des attributions à des demandeurs DALO ou, à défaut, au public reconnu prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH,
  - Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages relevant du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile,
  - Au moins 25% des attributions hors QPV à des ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile et/ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain ou d'une opération de requalification d'une copropriété dégradée.

Les dispositions de l'article L441-1 du CCH fixent les catégories de personnes auxquelles doivent être attribuées prioritairement au logement locatif social. Il s'agit des ménages dont la demande de logement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation et des ménages se trouvant dans les différentes situations énumérées (personnes en situation de handicap, personnes mal logées ou défavorisées, personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, personnes victimes de violence, personnes menacées d'expulsion sans relogement...).

- Prise par la commune d'engagements relatifs au relogement des ménages DALO
- Maintien des efforts de la commune en matière de mixité sociale.

#### **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 Châteaurenard correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 262 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

#### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier) et exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable. Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en intermédiation locative.

Ainsi, la commune de Châteaurenard a sollicité la possibilité de conclure un contrat de mixité sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
793	33%	262	25%	198

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à **25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 198 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 une fois le Contrat de Mixité Sociale signé par les différents partenaires.

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 60 logements PLAI et un maximum de 60 logements en PLS ou assimilés.

#### **Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le

ID : 013-200035087-20240620-DEL2024\_93-DE



**Programmation 2023-2025**

Opération	Adresse	Référence cadastrale	Maitre d'ouvrage	Projet public/privé	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés (au sens SRU)	Typologie des logements sociaux	Année prévisionnelle agrément	Etat d'avancement
Quartier Gare		CT 290	CDC Habitat	Public	100	45	10 PLAI + 16 PLUS + 8 PLS + 8 PSLA + 3 non définis	2023 (partiel)	L'aménageur AQUIPIERRE a sélectionné l'opérateur CDC Habitat avec lequel une convention a été signée. Le nombre de logements sociaux a évolué avec 3 logements supplémentaires, car un immeuble qui devait accueillir une cellule commerciale n'a pas trouvé preneur (le financement n'est pas encore défini pour ceux-ci)
Genevet	12 bis rue Roger Ginoux	13027000CW0175	Groupe Marnan	Privé	74	37	PLS	2024-2025	Promesse de vente signée pour acquisition par Unicil, permis en cours d'instruction
540 et 586 chemin du moulin d'Eyragues	540 et 586 Chemin du moulin d'Eyragues	ET 36 et 106	Privé	Privé	34	34	Loc2 (social)	2024-2025	Dans le cadre du PIG, propriétaire unique. Une convention a été signée pour un logement (le n°3) en novembre 2023
OPAH-RU	Diffus		Commune	Public	25	25	Non définie	2024-2025	Objectif conforme aux projections validées par l'ANAH
Avenue Denis Pauleau (ex GRDF)	Avenue Denis Pauleau	13027000DS0448	ICADE	Privé	58	15	PLS	2024-2025	PC déposé
Lotissement Terre de Titin	Chemin de la Draillette	027000AL0058	Privé	Privé	38	12	Non définie	2024-2025	PA déposé, en cours d'instruction. Augmentation de la proportion de logements sociaux du fait de la carence
Rue du Cimetière (ex carrières Rossi)	Rue du Cimetière	13027000ER 145 et 417	Privé	Privé	28	9	Non définie	2024-2025	Promotion privée, emplacement réservé pour du logement social. Augmentation de la proportion de logements sociaux du fait de la carence
Ilot Pensionnaires	22, 24, 26 rue Parmentier/1,5 et 7 rue des Pensionnaires	AC 347, 348, 345, 344, 343, 342 et 339	Soliha	Public	8	8	PLUS	2024-2025	Logements conventionnés avec Soliha. Travaux envisagés dès septembre 2024
Programme d'intérêt général	Diffus		Soliha	Privé	8	8	Loc2 (social)	2024-2025	Objectif conforme aux projections validées par l'ANAH
55 rue Pierre Brossolette	55 rue Pierre Brossolette	13027000AE0067	Commune	Public	4	4	Non définie	2024-2025	Bien communal actuellement vacant
Boulevard Joliot Curie	Boulevard Joliot Curie		Privé	Privé	3	3	Loc2 (social)	2024-2025	Dans le cadre du PIG, propriétaire unique. Il s'agit des logements n°1, 14 et 18 qui ont été visités dans le cadre de l'attestation de décence de la procédure de conventionnement
					<b>Total</b>	<b>200</b>			

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

Deux comités de pilotage (COFIL) associant la commune, Terre de Provence Agglomération, l'Etat (DDTM13) et l'EPF seront organisés sur la durée du présent contrat.

Le premier se déroulerait au premier trimestre 2025 afin de dresser l'état d'avancement de la programmation sur la période 2023-2024, et le second au dernier trimestre 2025 afin de préparer le bilan de réalisation de la programmation.

##### Animation et suivi opérationnels

Un suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris par l'ensemble des signataires.

Des échanges réguliers auront lieu et idéalement sur les périodes suivantes afin de préparer les COFIL :

- Juillet 2024 à décembre 2024 ;
- Juillet 2025 à octobre 2025.
- 

##### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins six 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 son élaboration initiale.

Le

Pour l'Etat

Pour Terre de Provence Agglomération

Pour la commune de Châteaurenard

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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



## Préambule :

### Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Eyragues est soumise aux obligations SRU depuis 2001. 6,53% de logements sociaux au sens SRU sont recensés parmi les résidences principales de la commune (au 1<sup>er</sup> janvier 2022). Le taux réglementaire à atteindre est de 25% de logements sociaux parmi les résidences principales.

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 d'Eyragues 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 d'Eyragues 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.

L'année 2023 a été un temps fort pour la commune, l'Etat et l'agglomération pour établir la feuille de route 2023-2025 en matière de création de logement social.

Plusieurs temps d'échanges ont été tenus entre ces acteurs. Une des bases de ces temps d'échanges a été l'identification des leviers mobilisés et des freins existants pour atteindre les objectifs. Cette identification s'est articulée autour de quatre axes : l'action foncière (quels sont les outils et leviers mis en œuvre ? Quels impacts en faveur du logement social ?), l'urbanisme et aménagement, la programmation et financement du logement social et les attributions aux publics prioritaires (cf. annexe 1). Une fiche synthétique des caractéristiques des dynamiques du logement, en particulier social, et de la démographie de la commune a également été créée au regard des tendances à l'œuvre à l'échelle de l'agglomération, voire du département, permettant de recontextualiser les objectifs à atteindre (cf. annexe 2).

## Présentation de la commune d'Eyragues

La commune d'Eyragues est située dans la communauté d'agglomération Terre de Provence qui rassemble 13 communes et près de 60 000 habitants au nord-ouest du département des Bouches-du-Rhône, à proximité d'Avignon et de sa gare TGV. Située à mi-chemin entre Saint-Rémy-de-Provence et Châteaurenard, le noyau historique très dense d'Eyragues s'est implanté en plaine agricole. Son activité commerciale est dynamique.

Eyragues accueille en 2020 plus de 4 400 habitants et 2 200 logements dont moins de 150 logements vacants (source INSEE 2020).

Eyragues et son agglomération font partie du PETR du Pays d'Arles qui porte le SCoT. La commune est située dans les « bourgs d'équilibre » de l'armature urbaine du SCOT. Comme pour les 13 autres communes de cette strate, c'est son niveau d'équipement qui a justifié une capacité d'accueil supérieure en termes d'urbanisation aux autres communes rurales du Pays d'Arles. L'objectif du SCOT pour les « bourgs d'équilibres » est d'accompagner un développement régulier et maîtrisé afin que les communes de cette strate développent une urbanisation cohérente et qui n'exploite pas de manière déstructurée leur potentiel. Cela se traduit par un accueil de population modéré mais continu, et des adaptations plus ou moins importantes : la forte croissance démographique connue par la plupart de ces bourgs ces dernières années, en particulier au nord du Pays d'Arles, introduit des enjeux de mise à niveau ou de diversification des équipements, services et commerces.

Eyragues fait partie des communes qui ont connu une dynamique démographique particulièrement importante dans les années 1980 et 1990 mais aussi dans les années 2010. Elle a quasiment vu sa population doubler entre 1975 et 2020.

Elle assure une fonction principalement résidentielle. L'activité économique est présente mais au regard de l'indice de concentration de l'emploi, bien que supérieur à celui de l'agglomération, légèrement en retrait par rapport à l'indice départemental ou régional (77,1 pour Eyragues, 71,6 pour Terre de Provence, 104,3 pour les Bouches-du-Rhône ou 98,7 pour la Région sud PACA, source INSEE).

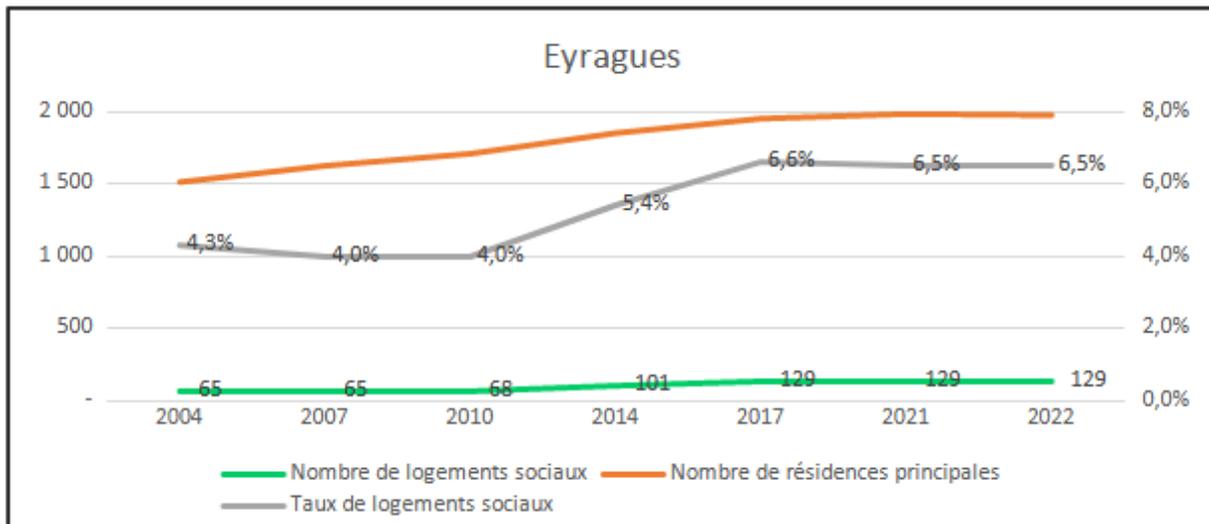
Parallèlement, sa production de logements est relativement dynamique, avec un nombre moyen de 26 logements par an entre 2013 et 2022. Ce parc est en grande majorité constitué de résidences principales (90 % du parc).

Le plan local d'urbanisme a été approuvé en 2023 et tient compte des objectifs nationaux visant à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

## Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Évolution du taux de logement social

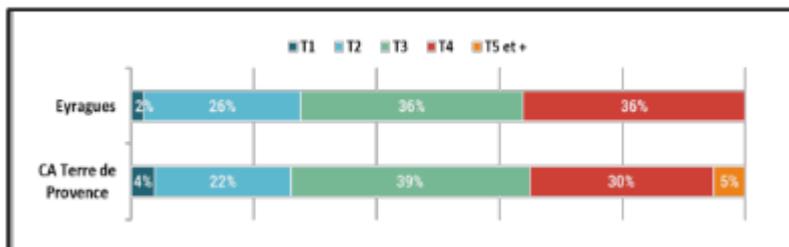
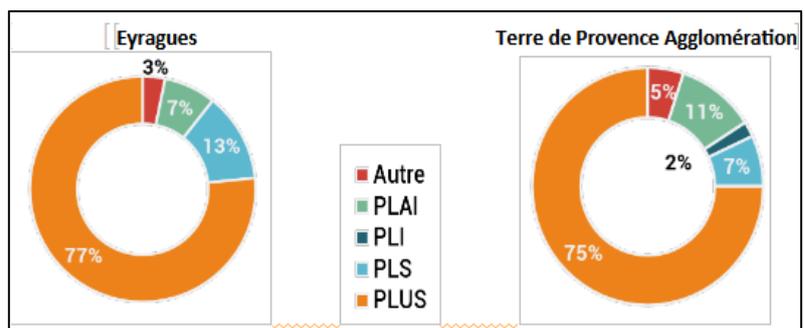
La commune d'Eyragues est entrée dans le dispositif SRU dès l'application de la loi. Depuis, le taux de logements sociaux a progressé de 2,2 points. A noter que la municipalité actuelle, en place depuis l'été 2022, est particulièrement impliquée sur le développement du logement social mais que le début de sa mandature a été marqué par les retombées, notamment économiques, de la crise sanitaire et du conflit en Ukraine qui ont perturbé les premiers échanges avec les bailleurs sociaux en fin d'année 2022/début d'année 2023.



Sources mobilisées : inventaires annuels SRU et INSEE.

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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune recense 129 logements locatifs sociaux. Ceux-ci se répartissent entre les logements familiaux (98 logements) et les places en structure spécifiques à destination des personnes âgées (31 unités au sens SRU).



Le parc social eyraguais est récent, plus d'un logement sur deux a été livré après 2000.

La majorité du parc social est financé en PLUS (loyer social).

Le parc social familial de la commune se concentre sur les T2-T3 et T4. Il y a peu de studios (T1) et aucun grand logement (T5 et +).

Le parc est majoritairement géré par des bailleurs sociaux : seulement 6 logements sont conventionnés avec l'ANAH.

En 2022, on dénombrait 72 demandes de logement social en cours à Eyragues dont 11 demandes de mutations (ménages vivant déjà dans le parc social), soit 4% des demandes de Terre de Provence Agglomération. Le taux de tension à l'échelle communale ne peut être connu en raison du secret statistique. L'essentiel des demandes concerne des T2 et des T3 (40% chacun, 80% au total des demandes).

### Demands

Plus de 80% des demandes ont été enregistrées il y a moins de 2 ans (90% si on se base uniquement sur demandes hors mutation). 60% des demandeurs déclarent des revenus inférieurs au plafond PLAI (très social), soit très faibles. Il s'agit toutefois de la commune où ce pourcentage est le moins important de l'agglomération (70% en moyenne). La quasi-totalité des autres demandeurs ont des plafonds compris entre « supérieur au PLAI » et « inférieur ou égal au PLUS ». 70% des ménages demandeurs ont des revenus déclarés inférieurs à 2 000 €.

Au 31 décembre 2023, 24 demandes mentionnant Eyragues en premier souhait concernent des situations d'absence de logement, 55 en situation de logement (social ou privé) et 4 en situation de propriétaires occupants.

Concernant le profil des demandeurs, et comme à l'échelle de Terre de Provence, un tiers des demandeurs a entre 35 et 50 ans. En revanche, les demandeurs de 60 ans et plus sont plus représentés à Eyragues (32%) que sur l'ensemble de l'agglomération (22%).

Par ailleurs les demandeurs sont majoritairement célibataires (y compris séparés) : 78% sur l'ensemble des demandeurs, 80% sur les demandeurs hors mutation. Ainsi, le nombre de personne par ménage est faible (47% de ménages constitués d'une personne, 26% de 2 personnes et 15% comptant 3 personnes). Ces proportions sont similaires pour les demandeurs hors mutation.

*Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale.*

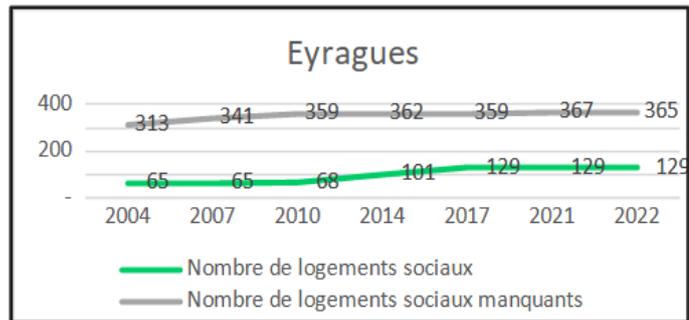
### 3) Dynamique de rattrapage SRU

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

Bilans triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
<b>Objectifs</b>	67	106	181
<b>Réalisés</b>	0	36	40
<b>Taux d'atteinte</b>	0%	34%	22%
<b>% de PLAI</b>	0%	37,5%	35%
<b>% de PLS</b>	/	/	12,5%
<b>Taux de carence</b>	25%	100%	/

Le premier programme de logements sociaux sur Eyragues a été livré en 1976, il s'agit de la résidence « les Moutouses » qui compte 32 logements.

L'offre s'est diversifiée en 1995 avec l'ouverture d'une résidence-foyer à destination des personnes âgées, la résidence « Pierre Vigne » (31 places).



Puis, le développement du parc social a continué au début des années 2000 et c'est en 2010 que la résidence « les Chênes verts » est livrée (30 logements) avant, en 2015, deux programmes de 30 logements au total portés par un Toit pour Tous (financements en PLUS, PLATS et PLAI). Parallèlement, des logements privés bénéficient de conventionnements ANAH (6 recensés à l'inventaire SRU 2022).

Source mobilisée : 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).

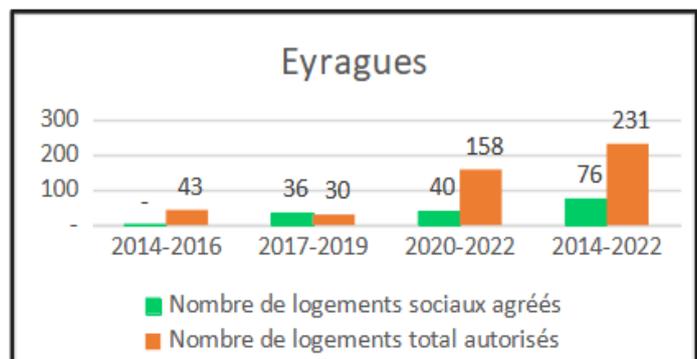
Entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux livrés parmi les résidences principales créées sur la même période correspond à 23% de ce différentiel.

En 2014, la commune comptabilisait 101 logements sociaux au sens SRU et en 2022, 129.

Parallèlement, 140 résidences principales supplémentaires sont recensées par l'INSEE sur la même période. Après 2017, 3 programmes ont bénéficié d'agrèments : « Les Craux Sud », « Les Micocouliers » et « les Figuiers » pour un total de 76 logements non décomptés car non livrés à l'inventaire 2022.

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Galion-Sisal, SITADEL et INSEE.

Le nombre de logements sociaux agréés lors des périodes 2014-2016 et 2017-2019 constitue la moitié de l'ensemble des logements autorisés. Pour la période suivante (2020-2022), les logements sociaux agréés représentent un quart de l'ensemble des logements.



Ainsi, sur l'ensemble des trois périodes triennales, un tiers des logements autorisés sont des logements sociaux.

#### 4) Les modes de production du logement social

La totalité des logements sociaux de la commune sont réalisés en maîtrise d'ouvrage directe, dont deux opérations portées par Un toit pour tous. Le programme « La Fauvette » est un ensemble collectif de logements T3 et T4 répartis en deux bâtiments. Ils accueillent des familles ou des personnes seules de tout âge. La résidence « Van Huhl », destinée plus particulièrement aux seniors, se compose de logements T2 et T3, chacun disposant de son jardin privatif. Les appartements sont adaptés aux besoins des personnes âgées, notamment au niveau des salles de bain.

Envoyé en préfecture le 04/07/2024

Reçu en préfecture le 04/07/2024

Publié le



ID : 013-200035087-20240620-DEL2024\_93-DE

Outre les 6 logements sociaux du parc privé conventionnés avec l'ANAH, on dénombre 2 logements locatifs réalisés en acquisition-amélioration. Ils sont localisés à deux adresses différentes dans le diffus et sont gérés par 13 Habitat.

*Source mobilisée : Galion-Sisal.*

## Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière

Au-delà du développement du centre historique et de ses premiers faubourgs, le développement résidentiel de la commune s'est majoritairement appuyé sur une production de logements individuels de grande superficie. Eyragues dispose désormais de très peu de réserves foncières à destination du développement résidentiel.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2023, il a été relevé que la commune d'Eyragues se situe dans le lit majeur de la Durance et est par conséquent exposée au risque d'inondation par ruissellement induit par de nombreux axes d'écoulements. Dans le cadre d'un recours contentieux en cours par les services de l'Etat, il est probable que ce risque doit être pris en compte et inscrit au PLU, réduisant d'autant le potentiel foncier mobilisable en faveur du logement social. Néanmoins, il convient de noter que la commune ne fait pas l'objet d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles-inondation (PPRI).

Plus récemment, la commune a perdu la possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain du fait du constat de carence dont elle fait l'objet.

Sur le secteur du centre ancien, la problématique du stationnement contraint fortement le développement des projets de logements.

#### Analyse des gisements fonciers

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a effectué une analyse des gisements fonciers afin de repérer les potentialités existantes et définir une stratégie de développement. Le secteur résidentiel sera prioritairement développé dans la zone urbanisée existante. Il s'oriente principalement sur le secteur des Craux Sud, qui accueillera un collège, et sur les dents creuses. Parallèlement, le développement des quartiers d'urbanisation diffuse situés au sud de la commune, qui constituent des secteurs particulièrement sensibles d'un point de vue paysager, ne pourra être envisagé que sous certaines conditions (maintien d'espaces verts, capacité viaire et réseaux).

#### Suivi des DIA et convention avec l'EPF

Depuis qu'elle ne peut plus mobiliser le droit de préemption urbain, la commune continue de procéder à un examen attentif de l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) reçues sur l'ensemble de la zone U afin d'identifier toute parcelle qui présenterait un intérêt de densification.

La municipalité a signé une convention avec l'EPF en 2023 afin d'engager un travail de maîtrise foncière.

Avec l'urbanisation du secteur des Craux et notamment la construction du collège, deux programmes de logements sociaux portés par Unicil vont prochainement être livrés sur ce secteur : un premier comprenant 36 logements locatifs sociaux prévu pour fin 2024 et un second de 40 logements (les « Craux Sud »).

Concernant les démarches spécifiques, la commune mobilise des procédures de bien sans maître mais uniquement en zone A et principalement en limite de zone U.

## **2) Urbanisme et aménagement**

Au terme de plusieurs années d'échanges avec les services de l'Etat, la commune souhaite que les 88 lits de l'EHPAD « Un hameau pour la retraite », dont elle a la gestion, soient décomptés. A la lecture de l'article R302-15 du code de la construction et de l'habitation, pour le décompte des logements en structures accueillant des personnes âgées, dès lors que ces structures ne sont pas constituées de logements autonomes comme c'est le cas de l'EHPAD d'Eyragues, le nombre de logements équivalents est obtenu en retenant la partie entière issue du calcul effectué à raison d'un logement pour trois lits. A ce titre, il convient de retenir la programmation du conventionnement de 29 unités au sein de l'EHPAD « Un hameau pour la retraite ».

Par ailleurs, 4 logements communaux bénéficiant de loyers faibles doivent être conventionnés prochainement.

Parallèlement, le nombre de résidences secondaires ne cesse d'augmenter sur la commune ce qui a pour effet de compliquer les parcours résidentiels.

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

Avec l'élaboration récente de son PLU, approuvé en juillet 2023, la commune s'est engagée en faveur de la production de logement social.

### **Servitudes de mixité sociale**

Dans son PLU, la commune a institué une servitude de mixité sociale sur l'OAP Route de Saint-Andiol. Elle a vocation à soutenir l'effort de production de logements sociaux. En complément, le PLU impose des seuils de déclenchement pour créer du logement social. Ainsi, en zone UA3 et UD3 dès 3 logements, le porteur de projet doit faire agréer 50% des logements réalisés (arrondis au supérieur). Cette obligation, contenue dans le PLU et combinée à une forte volonté de l'équipe municipale, a déjà permis la création de nouveaux logements sociaux.

### **OAP intégrant du logement social**

Par ailleurs, une OAP intègre du logement social, située route de Saint-Andiol (chemin des Cognets) : 48 logements locatifs sociaux sur 1 hectare en zone 1AU.

### **Minoration des obligations de réalisation de stationnement**

Pour encourager la production de programmes de logements sociaux, le PLU instaure une obligation d'une place de stationnement par logement (minimum et maximum) pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

## **3) Programmation et financement du logement social**

### Difficultés observées et défis à relever

La municipalité n'a pas encore eu l'occasion de réaliser des acquisitions du fait du prix très élevé du foncier. De plus, la commune éprouve des difficultés pour faire accepter de nouveaux logements sociaux par la population municipale, car un gros volume a été livré lors des deux dernières périodes triennales.



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

### **PIG**

Eyragues, comme toutes les communes de la communauté d'agglomération, bénéficie du PIG porté par Terre de Provence Agglomération.

### **Développement de l'offre sociale par les bailleurs sociaux**

Les bailleurs sociaux sont très volontaires sur la commune et les relations entre la municipalité sont très bonnes. En complément, des SCI sont présentes et conventionnent des logements dans le parc existant.

### **Vision communale pour le développement du logement social**

Les programmes de logements sociaux existants sont, de par leur localisation et leur aménagement, bien intégrés à la commune. L'objectif serait de développer une offre neuve de qualité, notamment pour répondre au besoin en logement important des jeunes eyraguais au début de leur parcours résidentiel, qui peinent à se loger sur la commune. Les résidences intergénérationnelles peuvent également répondre à une demande.

#### **4) Attribution aux publics prioritaires**

Il y a de nombreux demandeurs notamment des résidents eyraguais (hébergés chez des parents, avec des problématiques sociales...), mais également des ménages extérieurs qui demandent plusieurs communes (jusqu'à 5 à 10 communes).

Du fait de la présence d'un grand nombre de ménages issus de la communauté des gens du voyage et sédentarisés sur Eyragues, le CCAS est sollicité par un nombre important de demandeurs qui souhaitent bénéficier de l'attribution d'un logement social pour décohabiter au moment du desserrement familial, et faire évoluer leur parcours résidentiel. Il y a un enjeu sur l'accompagnement social de ce public spécifique. La commune bénéficie de conventions de réservations avec les bailleurs sociaux. Le CCAS suit activement les demandes et les attributions en logement social (recensement communal, accès au SNE, guichet enregistreur SNE, participation aux CALEOL).

## Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

### Article 1er - 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 :

#### 1) Action foncière

- Etudier la potentielle implantation de nouveaux logements locatifs sociaux au regard de la stratégie d'actions formalisée ;
- Effectuer un examen attentif de l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ;
- Poursuivre la politique engagée avec l'EPF via la convention multisites.

#### 2) Urbanisme et aménagement

- Poursuivre la mobilisation des différents outils pour proposer des logements abordables (secteurs de mixité sociale, OAP, intégrant du social, minoration des obligations de réalisation de stationnement...);  
Concernant les seuils de déclenchement, la commune se fait plus contraignante que la loi 3DS : 50% des logements (arrondi à l'entier inférieur) affecté à du logement social pérenne dans les programmes de plus de 3 logements.

#### 3) Financement et programmation

- S'appuyer sur l'enveloppe dédiée à la cible « logement social » dans le cadre du PIG 2022-2025 comme dépenses déductibles (35 200 € pour Eyragues) ;
- Mobiliser les dépenses déductibles du prélèvement SRU pour favoriser la création de logement social ;
- Continuer d'échanger avec les promoteurs, particuliers et bailleurs sociaux sur chaque opération pour étudier toutes les pistes possibles pour faire du logement social ;

#### 4) Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires

Instruire la demande en logement social et attribuer les logements selon les objectifs assignés par les lois ALUR, Egalité-citoyenneté et ELAN sur l'accès aux ménages défavorisés et la mixité sociale, à savoir :

- Au moins 25% des attributions à des demandeurs DALO ou, à défaut, au public reconnu prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH,
- Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages relevant du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile (ne concerne pas la commune d'Eyragues),
- Au moins 25% des attributions hors QPV à des ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile et/ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain ou d'une opération de requalification d'une copropriété dégradée.



Les dispositions de l'article L441-1 du CCH fixent les catégories de personnes auxquelles doivent être attribuées prioritairement au logement locatif social. Il s'agit des ménages dont la demande de logement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation et des ménages se trouvant dans les différentes situations énumérées (personnes en situation de handicap, personnes mal logées ou défavorisées, personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, personnes victimes de violence, personnes menacées d'expulsion sans relogement...).

- Prise par la commune d'engagements relatifs au relogement des ménages DALO
- Maintien des efforts de la commune en matière de mixité sociale.

## 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 d'Eyragues correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 120 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier) et exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en intermédiation locative.

Ainsi, la commune d'Eyragues a sollicité la possibilité de conclure un contrat de mixité sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nombre de LLS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
365	33%	120	25%	91



Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à **25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 91 logements sociaux à réaliser** sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 20% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 28 logements PLAI et un maximum de 18 logements en PLS ou assimilés.

### **Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025**

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit (tableau détaillé en annexe) :

Programmation 2023-2025									
Opération	Adresse	Référence cadastrale	Maitre d'ouvrage	Projet public/privé	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés (au sens SRU)	Typologie des logements sociaux	Année prévisionnelle agrément	Etat d'avancement
OAP route de Saint-Andiol	Chemin des Cognets	BT24 - Mas de Bourdet	Unicil	Public	48	48	PLAI + PLUS + PLS	2024-2025	Dépôt de PC envisagé par Unicil avant la fin d'année 2024
EHPAD "Un hameau pour la retraite"			Commune	Public	29	29	Résidence sociale	2024-2025	
Maison Nourit	Avenue Barbusse		Commune	Public	40	20	Non définie	2024-2025	Contact pris avec Famille & Provence pour porter le projet
Poumeirado	8 Rue de la Cooperative	13036000AB0413	Unicil	Public	12	12	4 PLAI + 6 PLUS + 2 PLS	2024-2025	Dépôt de PC envisagé par Unicil avant l'été 2024
Logements communaux	Diffus		Soliha	Public	4	4	Non définie	2024-2025	Création accès à la plateforme SIAP en cours
					<b>Total</b>	<b>113</b>			

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

#### Gouvernance et pilotage stratégique

Deux comités de pilotage (COFIL) associant la commune, Terre de Provence Agglomération, l'Etat (DDTM13) et l'EPF seront organisés sur la durée du présent contrat.

Le premier se déroulerait au premier trimestre 2025 afin de dresser l'état d'avancement de la programmation sur la période 2023-2024, et le second au dernier trimestre 2025 afin de préparer le bilan de réalisation de la programmation.

#### Animation et suivi opérationnels

Un suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris par l'ensemble des signataires.

Des échanges réguliers auront lieu et idéalement sur les périodes suivantes afin de préparer les COFIL :

- Juillet 2024 à décembre 2024 ;
- Juillet 2025 à octobre 2025.

#### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins six 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 son élaboration initiale.

Le

Pour l'Etat

Pour Terre de Provence Agglomération

Pour la commune d'Eyragues

Pour Unicil



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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



**Préambule :**  
**Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Rognonas est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 12,63% de logements sociaux (au 1<sup>er</sup> janvier 2022) au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour produire du logement social, que la commune de Rognonas 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 Rognonas 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.

L'année 2023 a été un temps fort pour la commune, l'Etat et l'agglomération pour établir la feuille de route 2023-2025 en matière de création de logement social.

Plusieurs temps d'échanges ont été tenus entre ces acteurs. Une des bases de ces temps d'échanges a été l'identification des leviers mobilisés et des freins existants pour atteindre les objectifs. Cette identification s'est articulée autour de quatre axes : l'action foncière (quels sont les outils et leviers mis en œuvre ? Quels impacts en faveur du logement social ?), l'urbanisme et aménagement, la programmation et financement du logement social et les attributions aux publics prioritaires (cf. annexe 1). Une fiche synthétique des caractéristiques des dynamiques du logement, en particulier social, et de la démographie de la commune a également été créée au regard des tendances à l'œuvre à l'échelle de l'agglomération, voire du département, permettant de recontextualiser les objectifs à atteindre (cf. annexe 2).

## Présentation de la commune de Rognonas

La commune de Rognonas est située dans la communauté d'agglomération Terre de Provence qui rassemble 13 communes et près de 60 000 habitants au nord-ouest du département des Bouches-du-Rhône, à proximité d'Avignon et de sa gare TGV. Rognonas est située dans l'aire d'attraction d'Avignon. Deux ponts enjambant la Durance permettent de relier facilement la préfecture du Vaucluse, située immédiatement au nord de la commune.

Rognonas accueille en 2020 plus de 4 000 habitants et 2 000 logements dont 150 logements vacants (source INSEE 2020).

Rognonas et son agglomération font partie du PETR du Pays d'Arles qui porte le SCoT. La commune est située dans les « bourgs d'équilibre » de l'armature urbaine du SCoT. Comme pour les 13 autres communes de cette strate, c'est le niveau d'équipement qui a justifié une capacité d'accueil supérieure aux autres communes rurales du Pays d'Arles. L'objectif du SCoT pour les « bourgs d'équilibres » est d'accompagner un développement régulier et maîtrisé afin que les communes de cette strate développent une urbanisation cohérente et qui n'exploite pas de manière déstructurée leur potentiel. Cela se traduit par un accueil de population modéré mais continu, et des adaptations plus ou moins importantes : la forte croissance démographique connue par la plupart de ces bourgs ces dernières années, en particulier au nord du Pays d'Arles, introduit des enjeux de mise à niveau ou de diversification des équipements, services et commerces.

Rognonas fait partie des communes qui ont connu un rythme démographique important entre 1962 et 2006 (1 900 habitants en 1962, 2 200 en 1968, 2 700 en 1975, 3 200 en 1982, 3 400 en 1990 et 3 600 en 1999), puis plus stable depuis (4 000 en 2006 et 2012, 4 100 en 2017 et 2020).

Elle assure par ailleurs une fonction principalement résidentielle. L'activité économique est présente mais l'indice de concentration de l'emploi, bien que légèrement supérieur à celui de l'agglomération, est en retrait par rapport à l'indice départemental ou régional (74,3 pour Rognonas, 71,6 pour Terre de Provence, 104,3 pour les Bouches-du-Rhône et 98,7 pour la Région sud PACA, source INSEE).

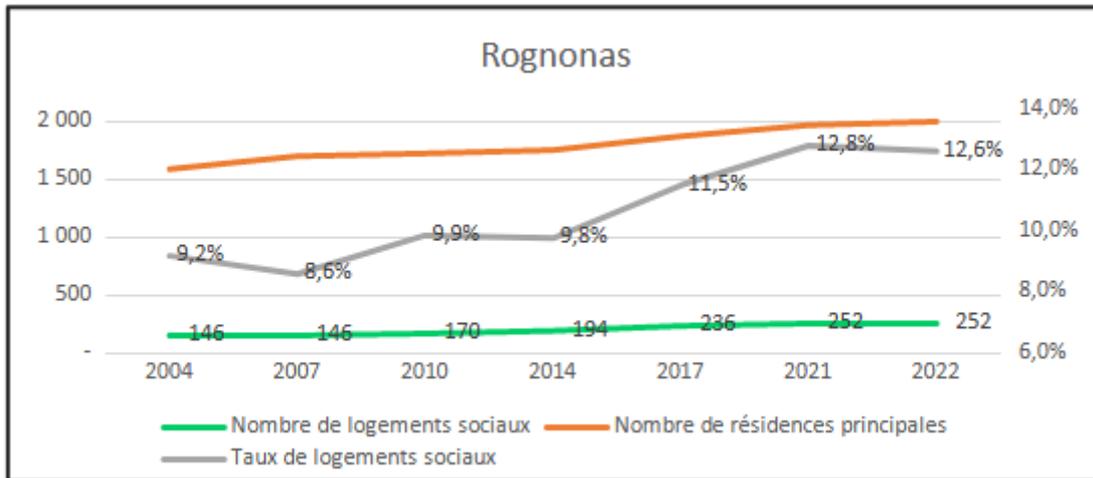
Parallèlement, sa production de logements est relativement dynamique, avec un nombre moyen de 18 logements créés par an entre 2013 et 2022. La majorité du parc est constitué de résidences principales (90 %).

Le plan local d'urbanisme a été approuvé en 2018.

## Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Évolution du taux de logement social

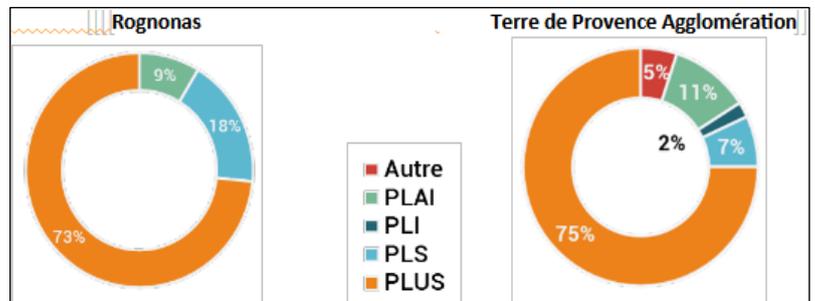
La commune de Rognonas est entrée dans le dispositif SRU dès l'application de la loi. Depuis, le taux de logements sociaux a progressé de 3,4 points.



Sources mobilisées : inventaires annuels SRU et INSEE.

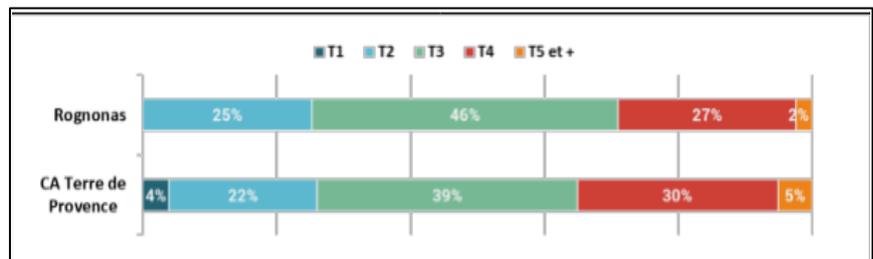
### 2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune recense 252 logements locatifs sociaux. Ceux-ci se répartissent entre les logements familiaux (193 logements) et les places dans une structure à destination des personnes âgées non dépendantes (59 unités au sens SRU).



En termes d'ancienneté du bâti, le parc social rognonais est mixte. En effet, 45% des logements ont été construits avant les années 2000, contre 55% livrés entre 2000 et 2021. La majorité des logements sociaux sont financés en PLUS (niveau de loyer social)

Le parc social familial de la commune est constitué exclusivement de T2, T3 et T4. Il y a très peu de grands logements (T5 et +) et aucun studio.



En 2022, on dénombrait 159 demandes de logement social en cours à Rognonas, dont 51 demandes de mutations (ménages vivant déjà dans le parc social), soit 9% des demandes de Terre de Provence Agglomération.

Cette même année, 15 attributions ont été réalisées sur la commune (14 si on prend uniquement les attributions hors mutation).

Ainsi, le taux de tension global est de 4,2. Le taux de tension hors mutation s'élève à 3,9. Ces deux taux de tensions demeurent en-deçà de ceux observés sur l'ensemble de l'intercommunalité (respectivement 6,9 et 5,7).

L'essentiel des demandes concerne des T2 (28%), T3 (38%) et T4 (24%). Ces valeurs sont similaires pour les demandes hors mutation.

### ***Demandes***

87% des demandes ont été enregistrées il y a moins de 2 ans (88% des demandes hors mutations). 65% des demandeurs (61% des demandeurs hors mutation) déclarent des plafonds de revenus inférieurs au PLAI. La commune se situe ainsi au même niveau que la moyenne de l'agglomération (69% au global, 67% hors mutation). La quasi-totalité des autres demandeurs ont des plafonds compris entre « supérieur au PLAI » et « inférieur ou égal au PLUS ».

Sur les 166 demandes enregistrées dans le SNE au 31 décembre 2023 qui demandaient Rognonas en premier souhait, on trouve 41 ménages sans logement, les autres demandeurs étant locataires du parc public ou privé ou encore propriétaires occupants.

Au niveau des revenus mensuels, 71% des revenus déclarés sont inférieurs à 2 000 € (68% au niveau de Terre de Provence).

Concernant le profil des demandeurs, et comme à l'échelle de Terre de Provence, un tiers des demandeurs a entre 35 et 50 ans. Hors mutation, cette proportion est similaire.

Par ailleurs les demandeurs sont majoritairement célibataires (y compris séparés) : 70% sur l'ensemble des demandeurs, 77% sur les demandeurs hors mutation. Ainsi, le nombre de personnes par ménage est relativement faible (40% de ménages constitués d'une personne, 23% de 2 personnes et 20% comptant 3 personnes). Ces proportions sont similaires pour les demandeurs hors mutation.

### ***Attributions***

En 2022, 87% des attributions (95% hors mutation) concernaient des demandes créées il y a moins de 2 ans.

Sur le niveau de ressources, 60% des attributions relevaient de ménages déclarant des revenus inférieurs au plafond PLAI, 33% ayant des plafonds compris entre « supérieur au PLAI » et « inférieur ou égal au PLUS » et 7% supérieur au PLUS et inférieur ou égal au PLS. Sept attributions sur dix concernaient un ménage déclarant un revenu mensuel inférieur à 2 000€.

Seulement deux demandeurs sur dix s'étant vu attribuer un logement ont entre 35 et 50 ans (contre 29% pour la communauté d'agglomération). Hors mutation ce pourcentage est de 14% (30% sur Terre de Provence).

6 logement sur 10 attribués (globalement comme hors mutation) l'ont été à des personnes célibataires ou séparées (69% au niveau de Terre de Provence). Ainsi, le nombre de personnes par ménage attribué est relativement faible (43% de ménages constitués d'une personne, 32% de 2 personnes et 23% comptant 3 personnes). Ces proportions sont similaires pour les demandeurs hors mutation.

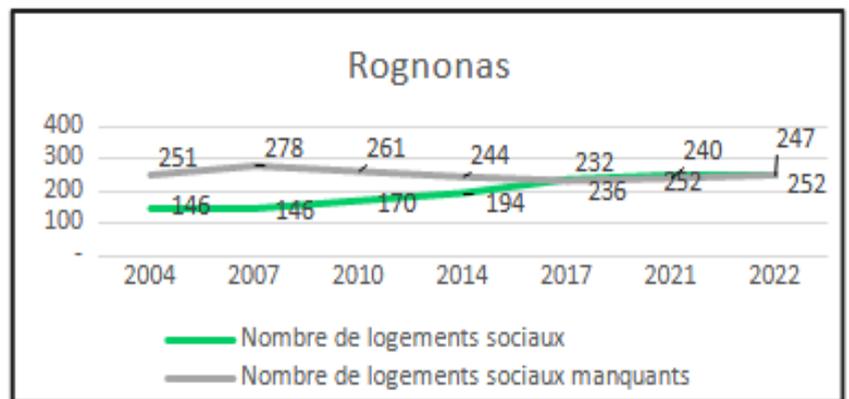
*Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale.*

### 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
<b>Objectifs</b>	48	82	129
<b>Réalisés</b>	48	20	16
<b>Taux d'atteinte</b>	100%	24%	12%
<b>% de PLAI</b>	92%	24%	25%
<b>% de PLS</b>	/	/	12,5%
<b>Taux de carence</b>	/	10%	/

Après la livraison d'un premier programme de logement social en 1966, « Paty I », suivi d'un deuxième en 1970, « Paty II » pour 54 logements en tout, la commune a souhaité diversifier son offre locative en proposant l'ouverture d'un foyer à destination des personnes âgées : « La Ben Vengudo » en 1974 pour 44 places. Il faudra ensuite attendre 1994 pour que le parc social se développe avec la création de 15 logements supplémentaires au sein du foyer « La Ben Vengudo ».



Puis, entre 2001 et 2015, cinq programmes neufs sont livrés : « La Calade » (33 logements), « Campagne Elisa » (16 logements), « Hameau du Rousset » (8 logements), « Sud Crèche » (8 logements) et « Les Jardins de Fàitira » (27 logements) pour un total de 92 nouveaux logements sociaux.

A partir de 2014, la commune devient actrice de la politique de développement de logements abordables avec l'acquisition et la livraison de 8 logements au sein de l'opération « Sud crèche », 14 logements avec le programme « Résidence Callet » et enfin 10 logements dans le diffus. Enfin, en 2020 le programme « Clos de Barban » permet à la commune de voir son parc social progresser de 24 logements.

*Source mobilisée : 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).*

Entre 2014 et 2022, la part des logements sociaux livrés parmi les résidences principales créées sur la même période correspond à 24% de ce différentiel.

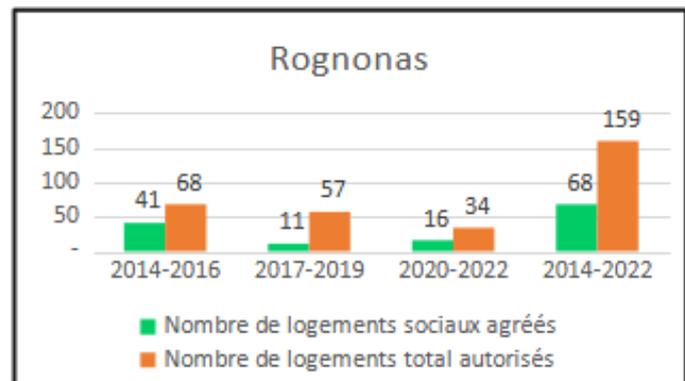
En 2014, la commune comptabilisait 194 logements sociaux au sens SRU et en 2021, 252. C'est ensuite à partir de 2019-2020 que les livraisons de logements sociaux s'intensifient.

Parallèlement, ce sont 215 résidences principales supplémentaires qui sont recensées par l'INSEE sur la même période.

Après 2021, deux programmes ont bénéficié d'agrément : « Route de la Montagnette » et « Clos du Verger » pour un total de 16 logements non décomptés car non livrés à l'inventaire 2022.

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Galion-Sisal et SITADEL.

Les logements sociaux agréés lors de la période 2014-2016 constituent 60% de l'ensemble des logements autorisés sur cette période. Sur la période suivante, 20% de l'ensemble des logements autorisés sont agréés sociaux. Enfin, entre 2020 et 2022, près d'un logement sur deux autorisé est un logement social.



Ainsi, sur l'ensemble cumulé des trois périodes triennales précédentes, près d'un logement sur deux autorisé (43 %) est un logement social, ce qui constitue un taux de rattrapage très important.

#### 4) Les modes de production du logement social

La quasi-totalité des programmes de logements sociaux neufs de la commune sont réalisés en maîtrise d'ouvrage directe. Ceux-ci sont au nombre de quatre : « Campagne Elisa », 16 logements portés par Phocéenne d'Habitations (aujourd'hui Unicil), « Hameau de Rousset », 8 logements portés également par Phocéenne d'Habitations (aujourd'hui Unicil), « Sud Crèche » 8 logements portés par la commune et « Clos de Barban » pour 24 logements portés par 13 Habitat. Un seul programme a été réalisé en VEFA. Il s'agit des « Jardins de Faïtira » pour un total de 27 logements.

La commune s'illustre par le nombre important de logements qu'elle a acheté via un système d'acquisition-amélioration, et dont elle assure la gestion directe en régie. Ce patrimoine communal représente 32 logements situés à 10 adresses différentes.

Source mobilisée : Galion-Sisal.

## Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière

Le coût du foncier qui augmente globalement représente un défi. En effet, toutes les habitations se vendent rapidement. La proximité avec Avignon et la gare TGV contribue à alimenter la tension sur les logements. En parallèle, la commune n'a presque plus de foncier disponible : 2 hectares en terrain neuf sur 5 parcelles – 2,5 hectares de friches industrielles en 3 sites dont une ancienne déchetterie – une ancienne activité de carburants et un ancien négoce de produits phytosanitaires. Aucun ancien commerce en rez-de-chaussée en centre-ville ne peut être transformé en logement du fait des restrictions du PPRI, qui impose également une élévation des constructions neuves qui impacte fortement les projets.

#### **Conventions avec l'EPF**

La commune a engagé un partenariat avec l'EPF depuis 2017 dans le cadre d'une convention d'intervention foncière sur le site de l'îlot Galoubet. Cette convention a permis la maîtrise foncière de tènements qui, associés au foncier appartenant à la commune, permettront la réalisation d'une opération de 35 logements dont 20 en locatif social. La commune dispose également d'une convention en habitat multisites signée en 2022, qui a déjà permis la maîtrise foncière par l'EPF d'immeuble bâtis qui seront à terme rétrocédés à la commune, qui réalisera les travaux nécessaires et procédera au conventionnement de ces logements avec l'Etat.

#### **Mobilisation des acteurs locaux (bailleurs, financeurs)**

La commune se veut pro-active sur la production du logement social : elle mobilise en régie les acteurs locaux susceptibles de porter les projets (bailleurs, financeurs) avec une réelle volonté de sortir des opérations rentables sur 30 ou 40 ans, et n'hésite pas à recourir elle-même aux emprunts si nécessaire.

#### **Analyse des gisements fonciers**

Dès qu'elle le peut, la commune rachète des maisons insalubres pour en faire du logement social (une douzaine jusqu'à présent).

#### **Droit de préemption urbain**

Bien que la commune ne dispose plus du droit de préemption, elle dispose d'une convention multisites avec l'EPF pour continuer à le mobiliser.

### 2) Urbanisme et aménagement

A la rareté/cherté du foncier, s'ajoutent les recours de certains administrés dès lors qu'il s'agit de projets comportant des logements sociaux. Ces recours peuvent considérablement ralentir les opérations projetées par la commune et l'empêcher d'atteindre ses objectifs en matière de logement social (un exemple de recours en cours sur un permis d'aménager, actuellement bloqué).

Avec l'élaboration de son PLU, approuvé en juin 2018, la commune s'est engagée en faveur de la production de logement social.

### **Servitudes de mixité sociale**

Dans son PLU, la commune a institué plusieurs servitudes de mixité sociale (entre 35 et 50% minimum de la surface de plancher à consacrer au logement social), notamment sur les secteurs Galoubet (12 logements sociaux) et Mas Blanc (idem).

### **Seuils de déclenchement**

En complément, le PLU impose des seuils de déclenchement pour créer du logement social au sein des secteurs de mixité sociale (SMS) :

- Minimum 35% de la surface de plancher dans les secteurs du Petit Chemin d'Arles (SMS 3), Castan (SMS 4), et rue du Marquis (SMS5) ;
- Minimum 50 % de la surface de plancher dans le secteur Clos de Barban (SMS 6).

### **OAP intégrant du logement social**

- Rue du Marquis (zonage 1AUh, SMS, 35% de la surface de plancher, potentiel de 20 logements sociaux) ;
- Stade Castan (35% de la surface de plancher, potentiel 30-35 logements sociaux).

### **Minoration des obligations de réalisation de stationnement**

Pour encourager la production de logements sociaux, le PLU de Rognonas instaure que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.

Enfin, suite au décret du 26 août 2023 modifiant la liste des communes pouvant instaurer la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), la THLV (perçue par la commune) est supprimée au profit de la TLV (perçue par l'Etat). Une majoration de la THRS est rendue possible pour la commune. Une cinquantaine de résidences secondaires louées via AirBnb sont recensées.

## **3) Programmation et financement du logement social**

La rareté des zones constructibles, et plus généralement le manque de foncier entraînent une hausse des prix qui a pour effet de rendre peu viable le montage des opérations de logements sociaux. De plus, les rares parcelles disponibles nécessiteront de probables mesures de dépollution, compte tenu de leur utilisation passée.

### **PIG avec secteur d'intervention renforcé**

Rognonas bénéficie du PIG porté par Terre de Provence Agglomération. Le centre historique bénéficie d'un secteur d'intervention renforcé et de bonification des aides aux travaux.

### **Permis de louer**

Le permis de louer a été instauré en centre ancien en novembre 2022. Quelques marchands de sommeil ont été repérés sur la commune.

### **Vision communale pour le développement du logement social**

La commune gère 45 logements au sein de son patrimoine et près de 60 autres sont gérés par une association. Elle possède également 25 commerces/cabinets de professions libérales (médicales et autres). Les bailleurs sociaux sont très volontaires sur la commune.

#### **4) Attribution aux publics prioritaires**

Le CCAS gère les attributions des logements sociaux appartenant à la commune. Les autres logements sont gérés par les bailleurs sociaux.

La commune priorise les familles avec les enfants. Pour le CCAS c'est la priorité des priorités.

## Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

### Article 1er - 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 :

#### 1) Action foncière

- Étudier la potentielle implantation de nouveaux logements locatifs sociaux au regard de la stratégie d'actions formalisée ;
- Continuer de racheter des logements insalubres pour les rénover et en faire du logement social communal ;
- Poursuivre la politique engagée avec l'EPF via la convention multisites.

#### 2) Urbanisme et aménagement

- Poursuivre la mobilisation des différents outils pour proposer des logements abordables (servitudes de mixité sociale, seuil de déclenchement, OAP intégrant du logement social, minoration des obligations de réalisation de stationnement...) ;  
Concernant les seuils de déclenchement, la commune a réduit la surface de plancher au-delà de laquelle 30% des logements doivent être agréés (1 000m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, toute opération en secteur de mixité sociale doit intégrer entre 35% et 50% de logements sociaux (en fonction des secteurs).

#### 3) Financement et programmation

- S'appuyer sur l'enveloppe dédiée à la cible « logement social » dans le cadre du PIG 2022-2025 comme dépenses déductibles (57 000 € pour Rognonas) ;
- Mobiliser les dépenses déductibles du prélèvement SRU pour favoriser la création de logement social ;
- Continuer d'échanger avec les promoteurs, particuliers et bailleurs sociaux sur chaque opération pour étudier toutes les pistes possibles pour faire du logement social ;
- S'appuyer sur le dispositif « permis de louer » pour lutter contre les marchands de sommeil.

#### 4) Attributions de logements sociaux aux publics prioritaires

- Instruire la demande en logement social et attribuer les logements selon les objectifs assignés par les lois ALUR, Egalité-citoyenneté et ELAN sur l'accès aux ménages défavorisés et la mixité sociale, à savoir :
  - Au moins 25% des attributions à des demandeurs DALO ou, à défaut, au public reconnu prioritaire au sens de l'article L441-1 du CCH,
  - Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages relevant du 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> quartile (ne concerne pas la commune de Rognonas),

- Au moins 25% des attributions hors QPV à des ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile et/ou relogés dans le cadre du renouvellement urbain ou d'une opération de requalification d'une copropriété dégradée.

Les dispositions de l'article L441-1 du CCH fixent les catégories de personnes auxquelles doivent être attribuées prioritairement au logement locatif social. Il s'agit des ménages dont la demande de logement a été reconnue prioritaire et urgente par la commission de médiation et des ménages se trouvant dans les différentes situations énumérées (personnes en situation de handicap, personnes mal logées ou défavorisées, personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition, personnes victimes de violence, personnes menacées d'expulsion sans relogement...).

- Prise par la commune d'engagements relatifs au relogement des ménages DALO
- Maintien des efforts de la commune en matière de mixité sociale.

## **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 Rognonas correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 82 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune (notamment rareté du foncier) et exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%.

La liste des opérations inscrites dans le CMS correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en intermédiation locative.

Ainsi, la commune de Rognonas a sollicité la possibilité de conclure un contrat de mixité sociale "abaissant", permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours, ce qui semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
247	33%	82	25%	62

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à **25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 62 logements sociaux à réaliser** sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 20% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 19 logements PLAI et un maximum de 12 logements en PLS ou assimilés.

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

Programmation 2023-2025									
Opération	Adresse	Référence cadastrale	Maitre d'ouvrage	Projet public/privé	Nombre de logements projetés	Nombre de logements sociaux projetés (au sens SRU)	Typologie des logements sociaux	Année prévisionnelle agrément	Etat d'avancement
Traverse du Galoubet	Traverse du Galoubet	BA 183 - 154-150 - 156	EPF/ Commune	Public	35	20	Non définie	2024-2025	Foncier appartenant à la commune et à l'EPF. Consultation pour sélectionner l'opérateur estimée à l'été 2024
1 avenue Joseph Callet/Boulevard de l'ancien marché	1 avenue Joseph Callet/Boulevard de l'ancien marché	BK 38 et 39	Commune	Public	15	15	Non définie	2024-2025	Foncier appartenant à la commune, objectif de dépôt de PC en 2025
Programme d'intérêt général	Diffus		Soliha	Public	8	8	Loc2 (social)	2024-2025	Objectif conforme aux projections validées par l'ANAH
Rue Saint-Roch	2 rue Saint-Roch	BA0069	Commune	Public	4	4	Non définie	2024-2025	Réhabilitation d'un immeuble composé de 2 commerces en rez-de-chaussée et de 4 logements. PC accordé, en attente de réponse pour des demandes de subventions
Préemptions	Diffus		Commune	Public	4	4	Non définie	2024-2025	-
Initiatives privées	Diffus		Privé	Privé	3	3	Non définie	2024-2025	-
26-28 avenue de la Libération	26-28 avenue de la Libération	BA 15 et 16	Commune	Public	2	2	PLUS	2023	Logements en cours de construction appartenant à la commune, projet de conventionnement avec Soliha
18 boulevard de Verdun	18 boulevard de Verdun	BL 42	Commune	Public	2	2	PLUS	2024-2025	Logements appartenant à la commune, projet de conventionnement avec Soliha
10 rue Jean Viau	10 rue Jean Viau		Commune	Public	2	2	PLUS	2023	Logements appartenant à la commune
1 avenue Jean Moulin	1 avenue Jean Moulin	AE 191	Commune	Public	1	1	PLS	2024-2025	Conventionnement sans travaux en cours avec Soliha (visite effectuée)
8 rue Pierre et Marie Curie	8 rue Pierre et Marie Curie	BC 35 et 36	Commune	Public	1	1	PLS	2024-2025	Conventionnement sans travaux en cours avec Soliha (visite effectuée)
1 rue Jean Viau	1 rue Jean Viau	BA 120 et 121	Commune	Public	1	1	Non définie	2024-2025	Logement appartenant à la commune, projet de conventionnement avec Soliha
17 rue des Lavoirs	17 rue des Lavoirs	BA 121	Commune	Public	1	1	PLAI	2024-2025	Logement appartenant à la commune, projet de conventionnement avec Soliha
<b>Total</b>						<b>64</b>			



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

##### Gouvernance et pilotage stratégique

Deux comités de pilotage (COPIL) associant la commune, Terre de Provence Agglomération, l'Etat (DDTM13) et l'EPF seront organisés sur la durée du présent contrat.

Le premier se déroulerait au premier trimestre 2025 afin de dresser l'état d'avancement de la programmation sur la période 2023-2024, et le second au dernier trimestre 2025 afin de préparer le bilan de réalisation de la programmation.

##### Animation et suivi opérationnels

Un suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris par l'ensemble des signataires.

Des échanges réguliers auront lieu et idéalement sur les périodes suivantes afin de préparer les COPIL :

- Juillet 2024 à décembre 2024 ;
- Juillet 2025 à octobre 2025.

##### Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 2025.

Au moins six 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 son élaboration initiale.

Le

Pour l'Etat

Pour Terre de Provence Agglomération

Pour la commune de Rognonas

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur