



**MINISTÈRE
DU LOGEMENT
ET DE LA RÉNOVATION
URBAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RÉSEAU PLANIF' TERRITOIRES ILE-DE- FRANCE

15 NOVEMBRE 2024

Production de logements sociaux: retours d'expérience sur les contrats de mixité sociale

Sommaire

1. Brefs rappels sur le dispositif SRU
2. Le contrat de mixité sociale, c'est quoi?
3. Retours d'expériences

1. Brefs rappels sur le dispositif SRU

- Obligation pour les communes les plus peuplées de disposer de 25% de logements sociaux au sein de leur parc (ou 20% si marché LLS moins tendu)
- Un inventaire annuel pour savoir si l'obligation est respectée, un prélèvement le cas échéant, avec possibilité de faire valoir des dépenses déductibles
- Pour les communes déficitaires, obligation de produire du logement social selon une trajectoire de rattrapage fixée par la loi et évaluée tous les 3 ans :

Loi 3DS : **obligation de réaliser 33%** des logements manquants par période triennale, sans échéance fixe pour atteindre la cible

Des **taux de rattrapage progressifs** pour les communes nouvelles entrantes (10%, 15%, 25%), et **accélérés** pour les communes proches de la cible (50%, 100%)

Possibilité **d'adapter les objectifs de rattrapage** dans le cadre d'un contrat de mixité sociale (**CMS**)

- En cas de non respect des objectifs de rattrapage, possibilité de procédure de carence : majoration du prélèvement, reprise du droit de préemption urbain, possibilité de reprise PC

Quelques chiffres franciliens

427 communes dans le champ d'application SRU, dont 228 communes déficitaires et 13 exemptées
64 communes carencées

2. Le contrat de mixité sociale

- Instauré par la loi 3DS : entre reconnaissance d'un outil déjà existant et volonté de renouvellement
- Démarche volontaire pour contribuer à l'atteinte des objectifs de rattrapage SRU : **feuille de route négociée et partagée**
- Des engagements et des moyens sur les domaines structurants de la production de logement social : action foncière, urbanisme et aménagement, programmation et financement, attribution aux publics prioritaires
- Des possibilités d'aménagement des objectifs « légaux » de rattrapage, par abaissement ou mutualisation
- Toute commune déficitaire en difficulté pour suivre sa trajectoire de rattrapage peut demander au préfet de conclure un CMS. L'élaboration d'un CMS est systématiquement proposée aux communes en carence.
- **Signataires obligatoires** : préfet, maire, président de l'intercommunalité (*Sur le territoire de la Métropole du Grand Paris : président de la MGP et président de l'EPT*)

Avec la possibilité d'associer d'autres acteurs : Conseil départemental, EPF, EPA, bailleurs sociaux...

- Leviers d'action permettant de produire des logements sociaux : le cœur du contrat de mixité sociale

Action foncière : analyser, détecter et maîtriser pour fournir la matière première des projets

Urbanisme et aménagement : mobiliser les outils pour réguler et agir

Utilisation optimale des droits à construire, secteurs de mixité sociale dans les PLUi, densification douce et intensification urbaine, maîtrise publique de l'aménagement

2. CMS : retours d'expériences

- Environ 350 CMS signés au niveau national : 30% des communes déficitaires ont signé un CMS, près de 40% des communes carencées
 - Les retours sur l'intérêt de la démarche :
 - *Prise de conscience de l'importance du lien urbanisme-habitat avec le développement de l'offre sociale*
 - *Déclinaison opérationnelle : comment passer d'un objectif de logements à sa déclinaison à la parcelle*
 - *Pédagogie sur le montage de projet (exemple des OAP)*
 - *Renforcement de certains partenariats (EPF notamment)*
 - *Pertinence des outils utilisés, notamment dans le PLU : le cas des secteurs de mixité sociale*
- *Perspective : la démarche CMS doit tendre à devenir incontournable vis-à-vis des communes déficitaires en difficulté*
- *Nécessite du travail en mode projet entre les services Habitat et Urbanisme/Aménagement/Planification*
- *Importance de partager les enjeux car l'atteinte des objectifs se joue essentiellement dans les démarches de planification*