

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

L'État, représenté par Monsieur Simon BABRE, Préfet de l'Eure, ci-après désigné par le terme « l'État »

Et

Le Département de l'Eure, représenté par son Président, Monsieur Alexandre RASSAERT, agissant en vertu de la délibération du Conseil départemental du **xxxxx**, l'autorisant à signer le présent contrat de mixité sociale, ci-après dénommé « le Département »

Et

L'Établissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur général, Monsieur Gilles GAL, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration du 9 juin 2023, l'autorisant à signer le présent contrat de mixité sociale, ci-après dénommé « l'EPFN »

Et

La communauté de communes Roumois Seine dont la commune est membre, représentée par Monsieur Sylvain BONENFANT, Président, vu la délibération du conseil communautaire du **xxxxx**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale, ci-après désignée par le terme « l'EPCI »

Et

La commune de Grand Bourgtheroulde, représentée par Monsieur Christophe DESCHAMPS, Maire, en vertu de la délibération du conseil municipal du **XX/09/2024**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Préambule

La commune de Grand Bourgtheroulde est soumise aux obligations SRU depuis 2016. Avec 12,82 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1er janvier 2022 pour un objectif de 20 %, 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.

Dans ce contexte et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser des logements sociaux, la commune a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), ce contrat de mixité sociale (CMS) constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Grand Bourgtheroulde 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.

Le présent contrat a été élaboré au terme d'une procédure conjointe avec la commune de Bosroumois.

Il a fait l'objet de plusieurs réunions du comité de pilotage avec tous les partenaires : la Communauté de Communes Roumois Seine, le Département de l'Eure en sa qualité de délégataire de l'aide à la pierre, l'Établissement Public Foncier Normandie et des bailleurs du territoire.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

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

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

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

Présentation de la commune de Grand Bourgtheroulde

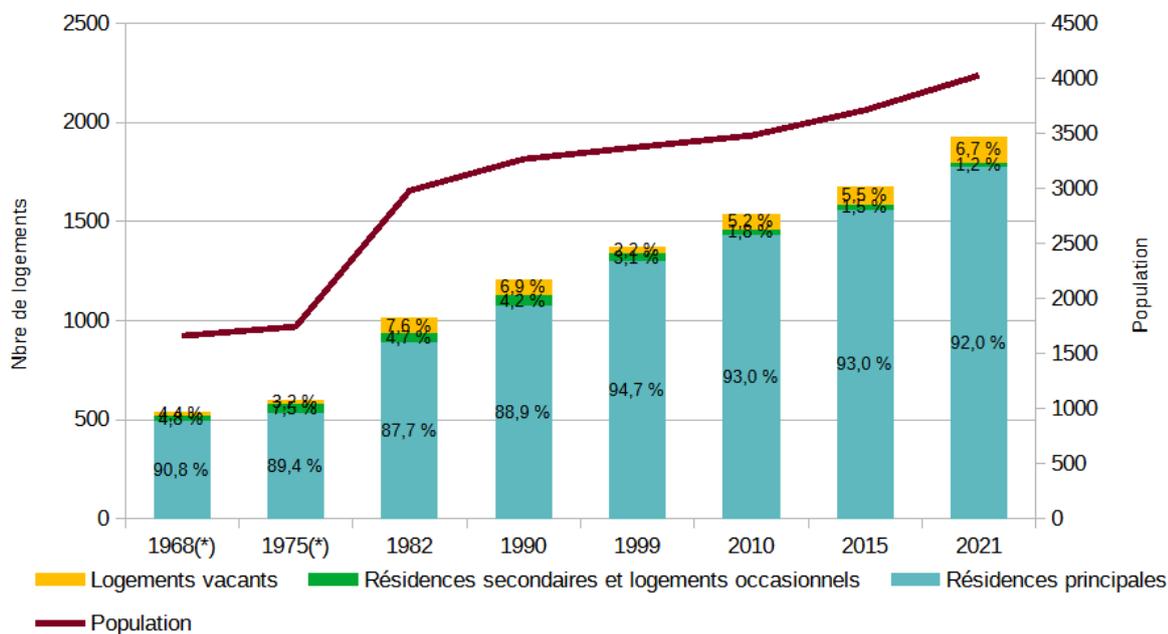
Grand Bourgtheroulde est issue de la fusion, en 2016, des communes de Bourgtheroulde-Infreville (2 959 habitants), Bosc-Bénard-Commin (319 habitants) et Thuit-Hébert (312 habitants). Grand Bourgtheroulde c'est à présent 4 025 habitants pour un territoire de 19,51km².

Commune à dominante rurale, elle a connu un développement important de son urbanisation permettant de la caractériser comme une commune urbaine.

Grand Bourgtheroulde est, au même titre que Bourneville-Sainte-Croix, Bourg-Achard et Le Thuit de l'Oison, défini comme un pôle structurant du territoire dans le PADD du futur PLUI et d'ores et déjà dans le SCOT. À ce titre, elle est motrice dans le développement du territoire. Grand Bourgtheroulde attire et son urbanisation doit être réfléchi pour accompagner ce développement.

Grand Bourgtheroulde est classée dans l'aire urbaine de Rouen, on peut d'ailleurs noter que 53% des actifs de la commune travaillent sur le territoire de la Métropole de Rouen (INSEE 2020).

La commune est louée pour son cadre de vie rurale et dynamique. Avec ses 4025 habitants en 2021 (source INSEE), La population a fortement évolué entre 1975 et 1982 et augmente progressivement depuis. Entre 2015 et 2021, la croissance de la population est de +1,4 %/an (bien supérieur à la moyenne départementale de -0,1 %/an). En raison de la diminution régulière de la taille des ménages, la croissance des ménages est supérieure à celle de la population, elle est de 2,3 %/an entre 2015 et 2021, ce qui correspond à peu près au % d'évolution des logements sur la commune.



La population de la commune est composée de nombreuses familles actives avec enfants et possède un indice de vieillissement plutôt faible par rapport au département (72,8 personnes de + 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans contre 79,4 dans l'Eure). Ainsi, la part des + de 65 ans est de 19 % et celle des moins de 20 ans de 27 % (source : INSEE 2021).

En matière de logement, la commune est constituée de 1927 logements en 2021, dont 92 % sont des résidences principales. 75 % de ces résidences ont été bâties après 1970 et 35 % après 1990. 80 % des logements sont des maisons individuelles dont le nombre moyen de pièces est de 5 pièces contre 2,6 pièces pour les 20 % d'appartements. Enfin, le taux de logements secondaires de la commune est très faible (1,3 % contre 6,2 % en moyenne dans l'Eure) et le taux de logements vacants de 6,7 % est moins important que sur le reste du département (8 % dans l'Eure). Selon les données LOVAC au au 1^{er} janvier 2021, le taux de vacance structurel dans le parc privé est de 1,9% contre 3,7% en moyenne dans l'Eure

Les logements locatifs sociaux représentent 12,82% des résidences principales, parmi eux, on dénombre 54 pavillons, 99 appartements et 73 en foyer logements (Résidence pour Personnes Agées Jean Guenier).

Il est utile de préciser que sur le territoire, le délégataire de compétence des aides à la Pierre est le département de l'Eure. La Communauté de Communes Roumois Seine est quant à elle compétente en matière de la politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.

Volet 1 / Points de repères sur le logement social sur la commune

La commune de Grand Bourgtheroulde et plus particulièrement l'ex-commune de Bourgtheroulde-Infreville, a toujours permis la construction de logements locatifs sociaux sans pour autant chercher à atteindre spécifiquement l'objectif de 20% de logements sociaux car elle n'entrait pas dans le champ de la loi SRU. C'est le classement de la commune de Grand Bourgtheroulde dans l'aire urbaine de Rouen et la création de la commune nouvelle en 2016 qui ont placé l'exigence de production de logements locatifs sociaux en tête des priorités de l'aménagement urbain de la commune.

1) Évolution du taux de logement social

Depuis l'entrée dans le dispositif SRU en 2016, la part de logement sociaux dans les résidences principales de Grand Bourgtheroulde a favorablement évolué (11,29% en 2016 contre 12,82% en 2022).

L'évolution est la suivante :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de logements sociaux	180	199	198	198	226	226	226
Nombre de résidences principales	1594	1650	1675	1696	1721	1774	1763
% de logements sociaux	11,29%	12,06%	11,82%	11,67%	13,13%	12,74%	12,82%

Source : Inventaires annuels

2) État des lieux du parc social

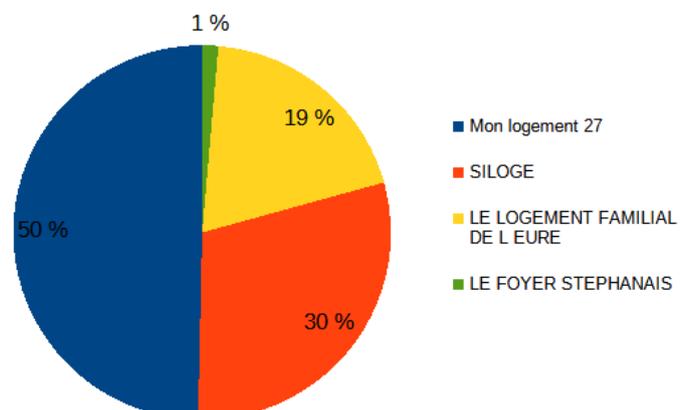
Le parc social de la commune est composé de 146 logements des organismes HLM (dont 1 logement vendu en 2019), de 6 logements privés (dont 4 logements expirés en 2020 et 1 en 2018), d'1 logement en intermédiation locative et 73 logements foyer (Résidence pour personnes âgées Jean Guenier)

Aussi, selon les données RPLS 2022 (base de 145 logements), le parc des organismes HLM est ainsi réparti :

Répartition par Bailleur

4 bailleurs sociaux sont présents sur la commune : Mon Logement27, SILOGE, Logement familial de l'Eure et le foyer Stéphanaïs.

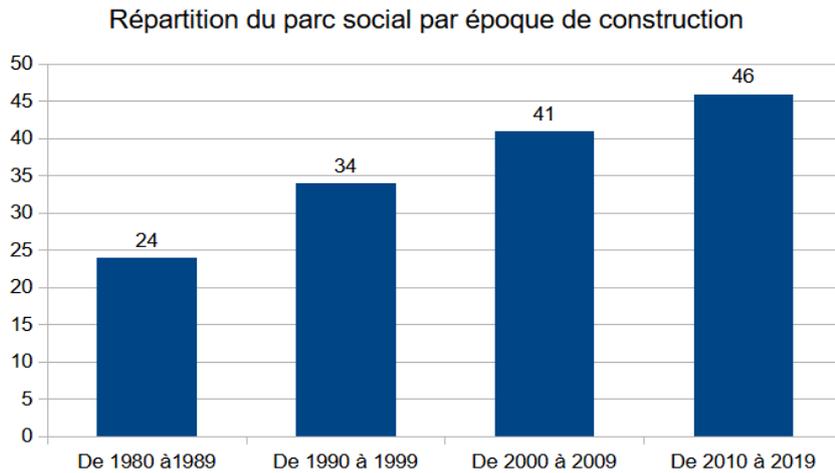
Répartition du parc social par bailleur



Source : RPLS 2022

- **Répartition du parc par période de construction**

La construction des logements sociaux sur Grand-Bourgtheroulde a débuté en 1986. Depuis, le rythme de construction a augmenté progressivement de 24 à 46 logements tous les 10 ans. Les dernières constructions datent de 2019.



Source : RPLS 2022

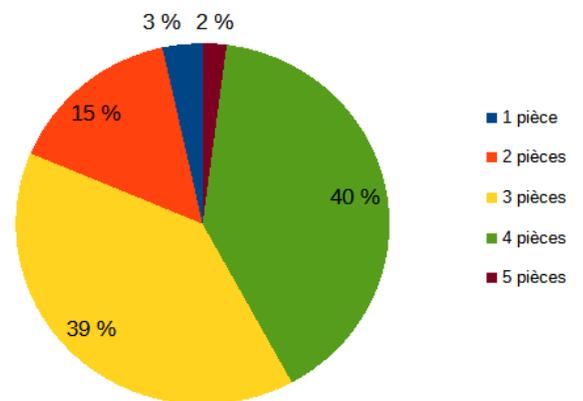
Entre 2012 et 2022, 3 ventes de logements ont été réalisées sur la commune.

- **Répartition selon la taille des logements sociaux**

62% des 145 logements sociaux de Grand-Bourgtheroulde sont des logements collectifs. Le type de construction varie selon les périodes de construction : 100 % collectif avant 1990, 73 % individuel entre 1990 et 2010 et 100 % collectif depuis 2010.

Le parc social est constitué d'une grande majorité de T3-T4 (39 % et 40 % respectivement). La part des T1-T2 est de 18 % (inférieur à la moyenne départementale de 22%) et celle des T5 de 2 %.

Répartition du parc social par nombre de pièces

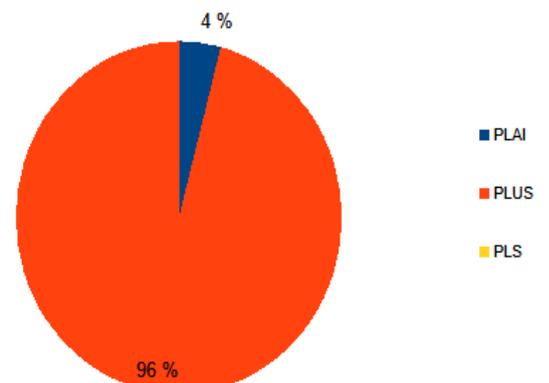


Source : RPLS 2022

- **Répartition des financements des logements sociaux**

Le parc social est constitué à 96 % des logements sociaux avec des loyers de niveau PLUS (prêt locatif à usage social). La part de PLAI n'est que de 4 % et la part de PLS est nulle.

Répartition du parc social par type de financement



Source : RPLS 2022

Loyer moyen 2022 (parc complet) :

1. Grand-Bourgtheroulde : 6,15 €/m²
 - PLAI : 4,96 €/m²
 - PLUS : 6,19 €/m²
2. CCMS : 5,95 €/m²
3. Eure : 5,65 €/m²

Les loyers sont globalement plus élevés que sur le reste du département.

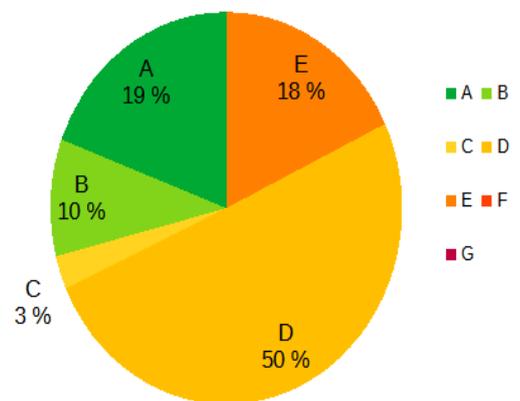
- **Répartition du parc social par classe énergétique**

Même si le parc ne comprend pas de logements classés F ou G, une part importante du parc social est identifiée comme énergivore (18 % classé E et +, comme sur la moyenne départementale). Par contre, la part de logements classés A ou B est très importante (29 % contre 9% à l'échelle départementale) et concerne le parc récemment construit.

Les 53 % restants correspondent aux étiquettes C ou D.

Source : RPLS 2022

Répartition du parc social par classe énergétique

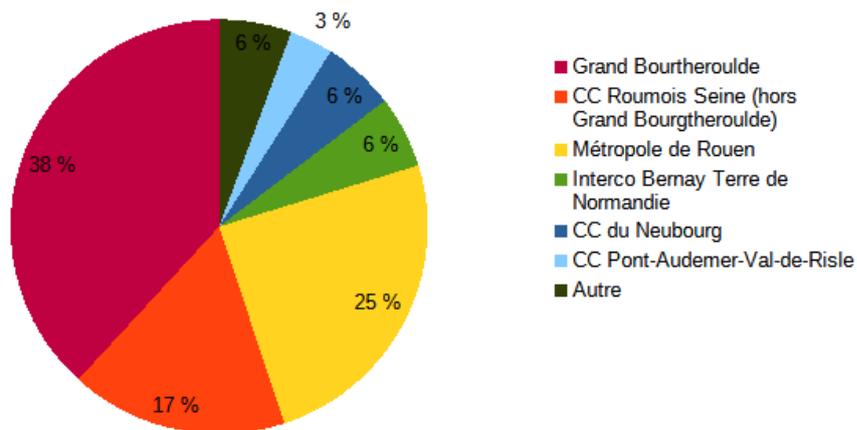


3) État des lieux de la demande locative sociale

En décembre 2022, le fichier du Système national d'enregistrement des demandes de logement locatif social (SNE) recense 126 demandes de logement social sur la commune de Grand-Bourgtheroulde, dont 89 représentent des demandes externes au parc social, soit 71%.

La majeure partie des demandeurs externes sont issus de Grand-Bourgtheroulde et du reste la CC Roumois Seine (55%) et 25 % sont originaire de la Métropole de Rouen.

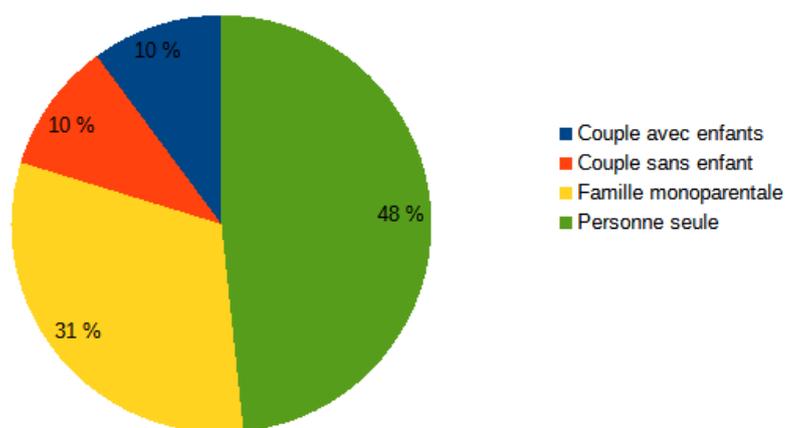
Origine des 89 demandes externes



Source : SNE 2022

48 % des demandes externes sont réalisées par des personnes vivant seules (contre 53 % dans l'Eure) et 31 % par des familles monoparentales (contre 25 % dans l'Eure).

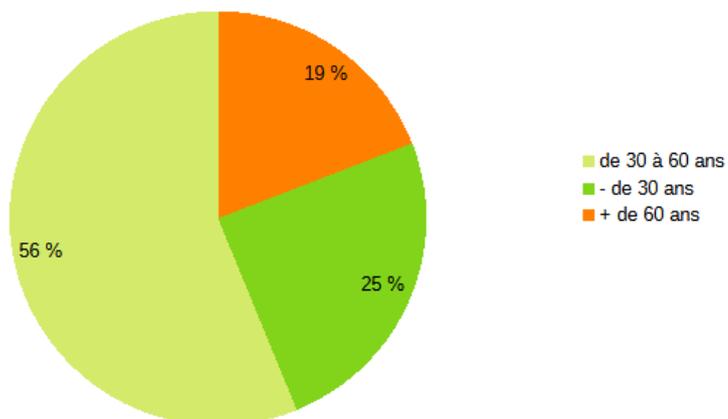
Répartition des 89 demandes externes par type de ménage



Source : SNE 2022

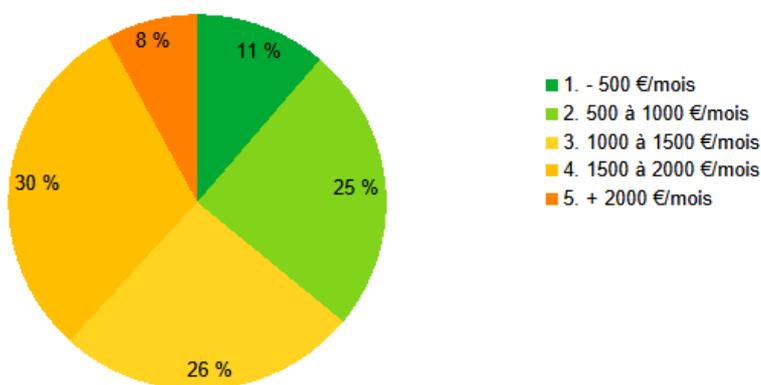
19 % des demandes externes correspondent à des personnes âgées de plus de 60 ans (contre 13 % dans l'Eure) et 25 % à des personnes de – de 30 ans (contre 31 % dans l'Eure).

Répartition des 89 demandes externes par tranche d'âge



En 2022, 35 % des demandeurs externes ont un revenu < à 1000 € par unité de consommation et relèvent plutôt du PLAI, (contre 38 % dans l'Eure). 8 % ont un revenu > 2000 € et relèvent plutôt du PLS (contre 7 % dans l'Eure).

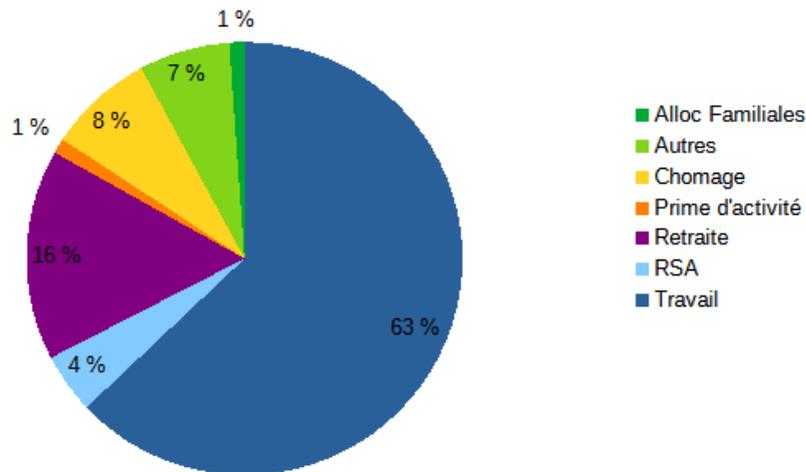
Répartition des 89 demandes externes par tranche de revenus par unité de consommation



Source : SNE 2022

63 % des demandeurs de logement social (hors mutation) sur la commune de Grand Bourgtheroulde disposent de ressources issues du travail (contre 56 % dans l'Eure), 16 % de revenus de retraite (contre 9 % dans l'Eure), 8% de revenus du chômage (comme dans l'Eure) et 4 % du Revenu de Solidarité Active (contre 10 % dans l'Eure).

Origine des revenus des demandeurs

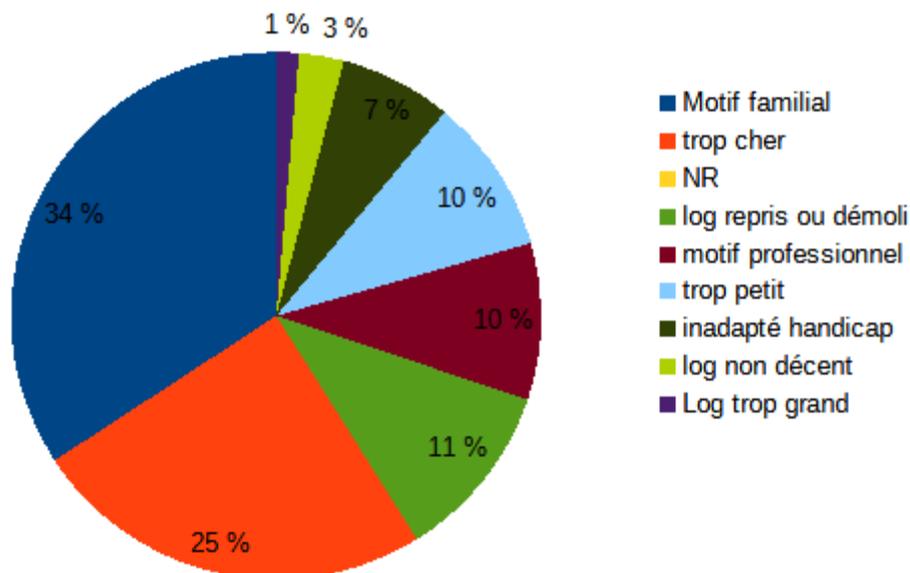


Source : SNE 2022

Remarque : Ces indicateurs sur les revenus montrent globalement une population légèrement moins fragile que dans l'Eure, avec une part importante de retraités et de familles monoparentales.

Les motifs des demandes externes sont à 34 % pour des raisons familiales (comme dans l'Eure) , à 25 % en raison d'un logement trop cher (bien supérieur à la moyenne de 18 % dans l'Eure, en lien avec le marché immobilier et locatif assez élevé sur l'EPCI). Les autres motifs sont : un logement repris, un logement trop petit, un motif professionnel, un logement inadapté au handicap.

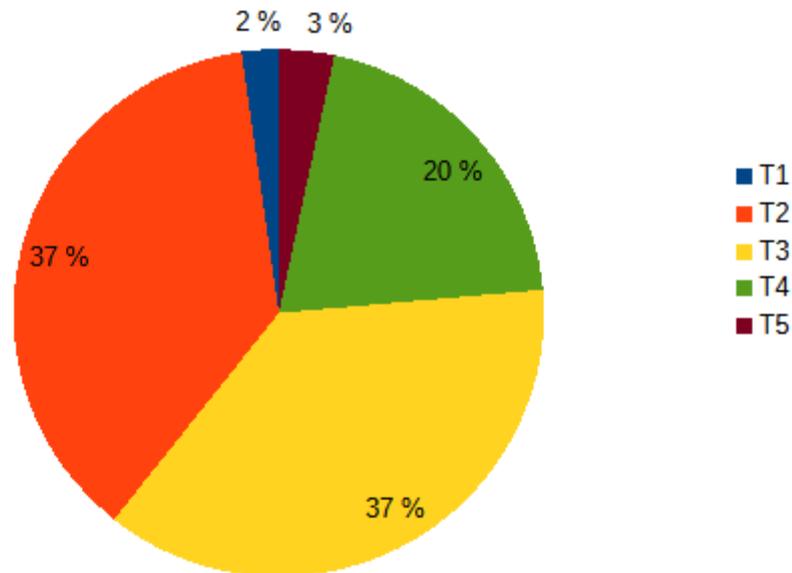
Motif des demandes externes



Source : SNE 2022

En 2022, la demande de logement social sur Grand-Bourgtheroulde porte à 57 % sur des logements de type T3-T4 (contre 45 % dans l'Eure), à 39 % sur des logements de petite typologie T1-T2 (contre 51 % dans l'Eure) et à 3 % sur des T5+ (contre 2 % dans l'Eure).

Type de logements recherchés par les demandeurs



Source : SNE 2022

La tension est globalement assez importante sur la communauté de communes de Roumois Seine. Elle dépasse le seuil de 4 demandes pour une attribution depuis 2021 sur la commune de Grand-Bourgtheroulde.

	Demandes au 31/12/2022	Attributions 2022	Tension 2022
Demandes hors mutation			
CCRS	373	68	5,5 (/3,1 dans L'Eure)
Grand Bourgtheroulde	89	9	9,8
Toutes les demandes			
CCRS	574	89	6,5 (/3,7 dans L'Eure)
Grand Bourgtheroulde	126	10	12,6

Source : SNE 2022

Malgré un taux de rotation de 11,1 % un peu plus élevé que la moyenne départementale (9,8%), la taux de vacance est faible (1,06 % contre 2,09 % en moyenne dans l'Eure).

Taux de vacance et de mobilité dans le parc social au 1er janvier 2022		
	Taux de vacance	Taux de rotation
Grand Bourgtheroulde	1,06 %	11,1 %
CCRS	0,85 %	10,01 %
Eure	2,09 %	9,76 %

Source : RPLS 2022

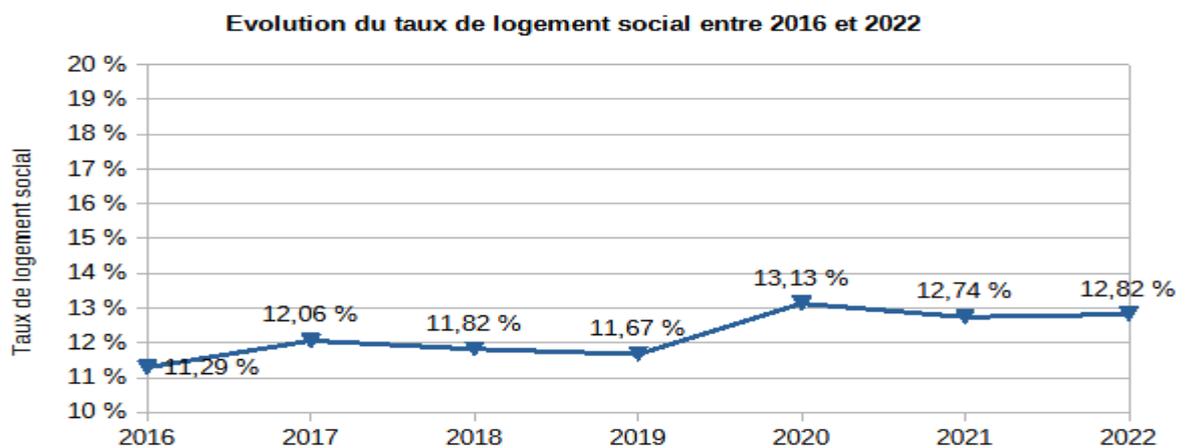
La tension sur le parc social (hors mutation) est particulièrement marquée sur les T2 (T hors mutation de 33) : en 2022, sur 33 demandes de T2, seul 1 logement a été attribué. La tension sur les T3 et les T4 est également assez importante.

Chiffres hors mutation	Demandes au 31/12/2022	Attributions 2022	Tension 2022
Chambre / T1	2	1	2
T2	33	1	33
T3	33	4	8,25
T4	18	3	6
T5	3	0	> 3

Source : SNE 2022

4) Dynamique de rattrapage SRU

Malgré une hausse du nombre de résidences principales de + 10% entre 2016 et 2022, la part de logement social a augmenté :



source Inventaire

Aussi, La hausse du nombre de logements sociaux locatifs sur la période (+ 46 logements) représente 27,22% de la hausse totale de résidence principale (+ 169 logements).

Enfin, il est pertinent de préciser que l'ensemble de ces logements locatifs sociaux ont été construits dans le centre bourg de l'ex commune de Bourgheroulde-Infreville.

Pour la période 2023-2025, l'objectif de rattrapage est le suivant :

Résidences principales au 01/01/2022	Nombre de LLS au 01/01/2022	Objectif de 20 % de LLS	Nombre de LLS manquants	Objectif de rattrapage sur la période 2023-2025
1763	226	353	127	20

Ce rattrapage devra comporter au moins 30% de logements sociaux financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) et pas plus de 30% de financement en Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Volet 2 / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

La démarche d'écriture du présent Contrat de Mixité Sociale, conjointement avec la commune de Bosroumois, la Communauté de Communes Roumois Seine, les services de la DDTM, le Département de l'Eure et les autres partenaires, a permis d'identifier les freins au développement du logement social ainsi que les actions volontaires que pourraient mettre en œuvre par les deux communes.

1) Action foncière

L'action foncière est un outil essentiel afin de planifier et mettre en œuvre des projets de développement durable et équilibré. La commune de Grand Bourgtheroulde ne dispose pas de ressources en interne, ni d'outil lui permettant de disposer d'un plan d'action foncière. Il n'existe pas de Plan Local de l'Habitat à l'échelle communale ou intercommunal.

À l'heure des contraintes réglementaires liées au Zéro Artificialisation Nette, le foncier se raréfie avec pour conséquence une inflation du prix du m², des divisions de parcelle existante et une élévation dans un territoire rural parfois rétif à l'idée de voir la ville arrivée chez eux.

Identifier les parcelles mobilisables pour favoriser le développement du logement social est un préalable indispensable afin de pouvoir mettre en place les outils d'action foncière les plus adaptés en particulier dans les documents d'urbanisme.

- Objectif 1 : Créer un observatoire du foncier conjoint avec Roumois Seine
- Objectif 2 : Mener une étude foncière permettant d'identifier le foncier mobilisable

2) Urbanisme et aménagement

Les documents d'urbanisme de la commune ne sont pas adaptés aux enjeux posés par le présent contrat.

Le SCOT du Pays du Roumois : approuvé en 2014 il fixait à 30% la création de logement aidé sur la période 2014-2034 à l'échelle de l'ex-Communauté de Communes de Bourgtheroulde-Infreville avec un objectif de 20% de logements locatifs sociaux pour la seule commune de Bourgtheroulde-Infreville à cette échéance. Bosc-Bénard-Commin et Thuit-Hébert n'étaient pas directement concernées.

PLU Bourgtheroulde-Infreville : approuvé en 2007 il ne prenait pas de mesure coercitive en matière de production de logements sociaux

POS de Bosc-Bénard-Commin et Thuit-Hébert : ils ne sont plus opposables, les secteurs de ces ex-communes sont régis par le Règlement National d'Urbanisme

Dans l'attente de la rédaction du PLUi à l'échelle du territoire de Roumois Seine qui devra prendre largement en compte la problématique du logement social sur la commune de Grand Bourgtheroulde, la commune ne dispose pas de moyen coercitif de stimuler la production de logements sociaux sur des emprises aménageables et assurer une mixité sociale dans tous les secteurs de la commune et pas uniquement dans l'ex-commune de Bourgtheroulde.

En matière de fiscalité de l'urbanisme, la commune applique un taux uniforme de taxe d'aménagement à 3,2%, ce qui, au regard des taux maximaux applicables, laisse de la marge pour moduler les taux afin d'avoir une maîtrise accrue de l'aménagement du territoire.

Toujours en matière de fiscalité, la commune de Grand Bourgtheroulde applique d'ores et déjà une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) sans qu'un effet notoire n'ait été mesuré sur les taux de vacance sur la commune.

- Objectif 1 : Adapter le futur PLUi aux enjeux de la construction de logement sociaux (emplacements réservés, servitude de mixité sociale, Droit de Prémption Urbain)
- Objectif 2 : Dans l'attente de la rédaction du PLUi, disposer des arguments juridiques pour un usage efficace du sursis à statuer sur des opérations d'ampleur ne développant pas de logement social
- Objectif 3 : Adapter la fiscalité en étudiant l'opportunité de réhausser la taxe d'aménagement de manière différenciée sur la commune y compris en le majorant et en mesurant l'impact de la mise en place sur la taxe d'habitation sur les logements vacants

3) Programmation et financement du logement social

La programmation et le financement nécessitent des moyens humains et financier. Sur ces deux points, la commune de Grand Bourgtheroulde est limitée.

Elle ne dispose pas des ressources techniques en interne pour gérer des acquisitions foncières parfois complexes juridiquement, qui plus est sur un rythme plus soutenu que par le passé.

Aussi, le financement des opérations nécessite des fonds propres très importants dont la commune ne dispose pas. Le recours à des organismes spécialistes est préférable et nécessite généralement de se porter garant des prêts octroyés par la Caisse des Dépôts et des Consignations pour des opérations de construction de logements sociaux. Cette pratique est courante, en pratique peu risquée, n'obère pas les finances de la commune et n'entre pas en compte dans la détermination des ratios prudentiels des garanties d'emprunt.

En outre, l'article L302-7 du Code de la construction de l'habitation prévoit que certaines dépenses soient déductibles du prélèvement sur les ressources fiscales fait en cas de carence. C'est le cas des subventions foncières, des travaux de viabilisation, dépollution, démolition ou encore des moins-values de cession. Elles peuvent être déduites sur trois prélèvements si elles sont supérieures au prélèvement de l'année sur laquelle il porte.

Enfin, la lutte contre l'insalubrité et la vacance est un enjeu majeur des années à venir. La zone du centre bourg semble particulièrement exposée à ce phénomène.

- Objectif 1 : Favoriser le portage foncier par l'EPFN en mettant en place des conventions cadres pour du foncier identifié et mobilisable
- Objectif 2 : S'appuyer sur l'ingénierie des bailleurs sociaux pour fiabiliser juridiquement et techniquement des opérations de construction de logements locatifs sociaux
- Objectif 3 : S'approprier les dépenses déductibles et les moins-values afin d'orienter au mieux la somme des prélèvements sur la fiscalité de la commune

- **Objectif 4** : lutter contre la vacance et l'insalubrité en identifiant les zones touchées et en étudiant l'opportunité de mettre en place des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) ou le permis de louer

4) Attribution aux publics prioritaires

À l'instar de la population française, la commune de Grand Bourgtheroulde est confrontée à un vieillissement de sa population :

Répartition de la population par Grande Tranche d'âge

Âge	Grand Bourgtheroulde	Eure	Normandie	France
0 à 14 ans	21,10%	19,10%	17,30%	17,60%
15 à 29 ans	13,80%	15,40%	16,80%	17,50%
30 à 44 ans	20,20%	18,70%	17,50%	18,60%
45 à 59 ans	19,90%	20,40%	19,60%	19,70%
60 à 74 ans	16,90%	18%	19%	17%
75 ans ou plus	8,20%	8,70%	10,20%	9,60%

Source : INSEE 2021

En 2021, 45 % de celle-ci avait plus de 45 ans. Face à ce vieillissement, il n'existe pas suffisamment d'offres de logement adapté ou adaptable aux enjeux de la dépendance, tant pour des couples que pour des personnes seules.

Sur ce dernier point, on constate depuis plus de dix ans une hausse des foyers de personne seule et de famille monoparentale :

Focus type de foyer "personne seule" et "foyer monoparental"

Grand Bourgtheroulde	2010	2015	2021
Ménage d'une seule personne	25,70%	28,70%	32,50%
Famille monoparentale	7,50%	7,70%	10,20%

Source : INSEE 2021

L'offre locative ne semble pas suffisante pour faire face aux évolutions des foyers de surcroît quand ils ont de faibles revenus (foyers monoparentaux, prise d'autonomie des jeunes adultes, arrivée d'un premier enfant, etc.)

Outre le logement, ces foyers sont en attente de services, publics ou privés, leur permettant d'envisager une vie sereine sur le territoire or les difficultés sont de plus en plus importantes : désertification médicale et paramédicale, services sociaux peu développés, problème de mobilité à l'échelle du territoire

Enfin, il convient de respecter un rythme de développement du logement raisonné afin que les services scolaires et périscolaires puissent être toujours dimensionnés ou agrandis

Objectif 1 : favoriser la construction de logements sociaux dans des petites typologies permettant de les rendre accessibles aux foyers composés d'une personne seule ou monoparentale

Objectif 2 : favoriser l'implantation de services médicaux et paramédicaux

Objectif 3 : développer les services publics sociaux adaptés (CCAS, Département, offre privée)

Objectif 4 : analyser les flux démographiques afin d'adapter les services scolaires et périscolaires en conséquence

Volet 3 / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} – Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

ACTION FONCIERE :

- Objectif 1 : Créer un observatoire du foncier conjoint avec la Communauté de Communes Roumois Seine
- Objectif 2 : Mener une étude foncière permettant d'identifier le foncier mobilisable

Actions 2023-2025 envisagées :

- Mettre en place un groupe de travail avec la communauté de communes Roumois Seine
- Identifier le foncier mobilisable permettant l'implantation de logement locatif social

URBANISME ET AMENAGEMENT :

- Objectif 1 : Adapter le futur PLUi aux enjeux de la construction de logements sociaux (emplacements réservés, servitude de mixité sociale, Droit de Prémption Urbain)
- Objectif 2 : Dans l'attente de la rédaction du PLUi, disposer des arguments juridiques pour un usage efficace du sursis à statuer sur des opérations d'ampleur ne développant pas de logement locatif social
- Objectif 3 : Adapter la fiscalité en étudiant l'opportunité de réhausser la taxe d'aménagement de manière différenciée sur la commune y compris en la majorant et en mesurant l'impact de la mise en place sur la taxe d'habitation sur les logements vacants

Actions 2023-2025 envisagées :

- Définir dans le futur PLUi, quand cela est possible, des OAP spécifiques intégrant la problématique du logement social et des emplacements réservés logements sociaux sur l'ensemble du territoire communal

- Définir un seuil de surface de plancher et/ou de nombre de logements à partir duquel une part minimale de logements locatifs sociaux devra être intégrée
- Créer un groupe de travail fiscalité foncière chargé du suivi de la mise en œuvre des taxes sur les logements vacants et de la refonte éventuelle de la taxe d'aménagement

PROGRAMMATION ET FINANCEMENT :

- **Objectif 1** : Favoriser le portage foncier par l'EPFN en mettant en place des conventions cadres pour du foncier identifié et mobilisable
- **Objectif 2** : S'appuyer sur l'ingénierie des bailleurs sociaux pour fiabiliser juridiquement et techniquement des opérations de construction de logements locatifs sociaux
- **Objectif 3** : S'approprier les dépenses déductibles et les moins-values afin d'orienter au mieux la somme des prélèvements sur la fiscalité de la commune
- **Objectif 4** : lutter contre la vacance et l'insalubrité en identifiant les zones touchées et en étudiant l'opportunité de mettre en place des opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) ou le permis de louer

Actions 2023-2025 envisagées :

- Identifier des emprises qui pourraient faire l'objet de conventions cadres avec l'EPFN
- Recenser des données sur les logements vacants et les motifs de leur vacance
- Mener une étude pré-opérationnelle en vue de la mise en œuvre éventuelle d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) sur l'emprise du centre bourg de Grand Bourgtheroulde

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 **Grand Bourgtheroulde** correspond à 15,75% du nombre de logements sociaux manquants, soit 20 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 28,35% du nombre de logements sociaux manquants, soit 36 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Grand Bourgtheroulde	127	15,75%	20	28,35%	36

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins **xx** logements PLAI et un maximum de **xx** logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025 :

Le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire des communes soumises au bilan sur la période triennale 2023-2025 se fait en deux temps : il intègre à la fois les réalisations de la période triennale considérée et les éventuels logements reportés d'un précédent triennal.

La première étape consiste à dresser le bilan des réalisations au titre de la période considérée :

- par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1^{er} janvier 2025 et au 1^{er} janvier 2023 (1) ;
- puis en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, sur les années 2023 à 2025, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2025 (2) ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2025, et déjà comptabilisés dans un précédent triennal (3) ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025 (4).

Ce calcul doit permettre d'arriver à un premier sous-total (A), correspondant à (1) + (2) – (3) – (4).

Il convient ensuite d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente, clairement identifiés lors du bilan triennal précédent, correspondant à l'excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent.

Le total des logements reportés à prendre en compte correspond :

- très majoritairement, à des logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU, reportés d'une période triennale précédente (donc avant 2023), et ne figurant pas à l'inventaire des logements SRU au 1^{er} janvier 2025 (5) ;
- plus rarement, à des logements livrés et entrés à l'inventaire lors du triennal précédent (6).

Le somme de ces reports forme un sous-total (B), correspondant à (5) + (6).

Ainsi, l'établissement des réalisations au titre du bilan quantitatif d'une commune correspond à la somme (A) + (B), ou (1) + (2) – (3) – (4) + (5) + (6).

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 :

Adresse	Référence cadastrale	Maître d'ouvrage	Nbre logts projetés	Nbre logts sociaux projetés	Typologie logts sociaux	Année financement prévisionnel	Année financement	Observations
Chemin Vautier	AS n°20	LOGEMENT FAMILIAL DE L'EURE	35	35	10 PLAI 25 PLUS	2023		Attente appel du jugement administratif devant la Cour Administrative
Rue de Bosnormand	AM n°156 et 183	ALTAREA COGEDIM	53	53	12 PLAI 18 PLUS 23 PLS	2024		PC en cours d'instruction Problèmes de dysfonctionnement important au niveau du réseau d'assainissement

Intégrer un tableau indiquant (a minima):

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

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

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

Gouvernance, pilotage stratégique, animation et suivi :

Un comité de suivi du présent contrat est constitué. Il est composé de :

- Pour la Commune :
 - Le Maire
 - L' élu (e) en charge de l'action sociale et des logements
 - Le Directeur Général des Services
- Pour l'État :
 - Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure – Service Habitat
- Pour la Communauté de communes :
 - Le Président ou son représentant
 - Le Directeur Général des Services
 - Le Responsable du Service Urbanisme et Habitat
- Pour l'EPFN Normandie :
 - Un représentant
- Pour le Département de l'Eure :
 - Le Président ou son représentant
 -

L'État organisera une réunion annuelle pour le présent contrat. La liste des opérations sera actualisée le cas échéant au cours de cette réunion annuelle. Le secrétariat en sera assuré par la DDTM.

Effets, durée d'application, modalités de modification :

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

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028). Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

Pour l'État,
Simon BABRE, Préfet de l'Eure

Pour le Département de l'Eure,

Pour l'EPF de Normandie,
Gilles GAL, Directeur général

Pour la Communauté de
Communes de Roumois Seine

Pour la Commune de Grand-Bourgtheroulde,
Christophe DESCHAMPS, Maire