

Le contrat de mixité sociale

2023
2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de logements sociaux dans les communes déficitaires

SRU

Loi 3DS 21
février
2022

Cette loi introduit le contrat de mixité sociale comme un outil majeur du dispositif de l'article 55 de la loi SRU.

Le contrat de mixité sociale, qu'est-ce que c'est ?

« Un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage » (article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation) : **une feuille de route à visée opérationnelle pour réussir la période triennale 2023-2025.**

Un objectif réaffirmé

Les communes les plus peuplées doivent disposer de **25 % de logements sociaux (ou 20 % dans certains cas)** au sein de leurs résidences principales. L'enjeu est de permettre une **fluidité des parcours résidentiels** dans ces communes, au service de la **mixité sociale** et de l'**attractivité des territoires**.

À qui s'adresse le contrat de mixité sociale ?

Toute commune déficitaire en logements sociaux peut demander au préfet de conclure un contrat de mixité sociale. C'est **l'outil privilégié de dialogue** entre les acteurs locaux pour optimiser les outils mobilisables pour la production de logements sociaux. Les communes carencées se le voient systématiquement proposer.

33%

Un rattrapage pérennisé et davantage soutenable : les communes déficitaires doivent produire des logements sociaux conformément à une trajectoire de rattrapage définie par la loi. Pour chaque période triennale, l'objectif est de réaliser 33 % des logements manquants*. Tous les 3 ans, l'atteinte de cet objectif est évaluée à l'occasion du bilan triennal et l'objectif pour la période suivante est recalculé.

* 50 % pour les communes dont le taux de LLS présente un écart compris entre 2 et 4 points avec le taux cible et 100 % pour les communes dont le taux de LLS présente un écart inférieur à 2 points avec le taux cible.

Qui le signe ?

3 signataires obligatoires*



Maire



Préfet



Président de l'EPCI

D'autres acteurs peuvent participer à l'élaboration du contrat de mixité sociale, voire en être signataires : Conseil départemental, établissements publics fonciers, établissements publics d'aménagement, bailleurs sociaux, etc.

* Sur le territoire de la métropole du Grand Paris (MGP) : le maire, le président de la MGP, le président de l'EPT et le préfet.

Une diversité de partenaires pour amplifier la mobilisation en faveur du logement social.

Aménagement des objectifs de rattrapage

À titre dérogatoire, le contrat de mixité sociale peut venir – sous certaines conditions – aménager l’objectif légal de rattrapage fixé à 33 % des logements manquants à réaliser sur une période triennale.

Non automatique

Le contrat de mixité sociale ne comporte pas nécessairement d’aménagement des objectifs. Cette faculté ne peut être décidée qu’avec l’accord de l’ensemble des signataires, sur la base d’éléments objectifs et négociés.

Un rythme adapté en contrepartie d’engagements ambitieux et tangibles

La commune sollicitant un aménagement des objectifs doit non seulement démontrer les difficultés qu’elle rencontre pour produire du logement social, mais aussi l’ampleur des outils et moyens qu’elle mobilise déjà pour y parvenir.

Limité dans le temps

L’aménagement des objectifs n’est valable que sur la durée du contrat de mixité sociale et ne peut se poursuivre (sauf exception) au-delà de 2 ou 3 périodes triennales.

1^{re} modalité d’aménagement : l’abaissement du rythme de rattrapage

l’abaissement du rythme de rattrapage

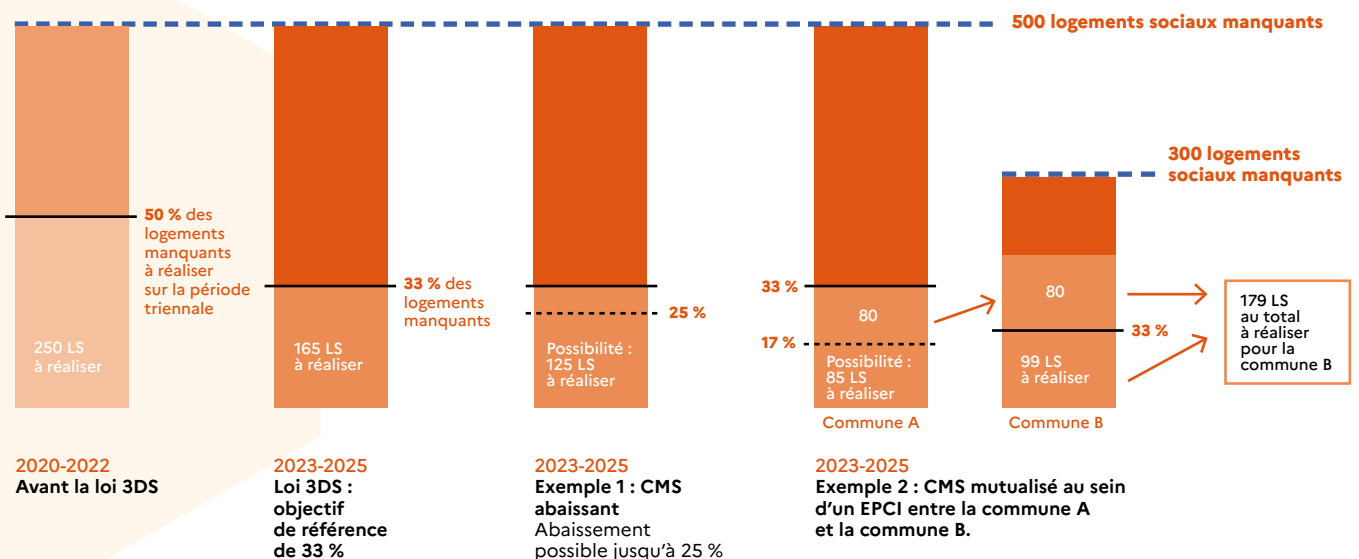
Une commune peut voir son objectif de rattrapage abaissé dans le cadre d’un contrat de mixité sociale, jusqu’à 25 % des logements sociaux manquants.

2^{de} modalité d’aménagement : la mutualisation intercommunale

L’objectif de rattrapage de 33 % des logements manquants à réaliser peut être réparti et modulé entre communes déficitaires d’un même EPCI. Une commune peut voir son objectif abaissé dans la limite de 17 % des logements manquants, en contrepartie de la prise en charge par une ou plusieurs autres communes déficitaires du différentiel de logements à produire. Cela nécessite l’accord de toutes les communes concernées, l’existence d’un PLH exécutoire et l’avis de la commission nationale SRU.

Et concrètement ?

Illustrations avec une commune déficitaire ayant 500 logements sociaux manquants



Outils et leviers en faveur de la production de logements sociaux

Le cœur du contrat de mixité sociale est de donner une traduction opérationnelle aux objectifs de production de logements sociaux. Comment? En s'assurant que tous les leviers sont activés et que des engagements concrets sont actés dans le contrat de mixité sociale. En ce sens, la convergence et la complémentarité des actions aux niveaux communal et intercommunal sont une clé de réussite majeure.

ACTION FONCIÈRE



Analyser, détecter et maîtriser pour fournir la matière première des projets

- Analyse des gisements fonciers
- Mobilisation du foncier public
- Utilisation du droit de préemption urbain
- Formalisation d'une stratégie d'action foncière

URBANISME ET AMÉNAGEMENT



Mobiliser les outils pour réguler et agir

- Utilisation optimale des droits à construire
- Secteurs de mixité sociale des PLU(i)
- Densification douce et intensification urbaine
- Maîtrise publique de l'aménagement

PROGRAMMATION ET FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL



Mettre en place les conditions pour réussir les projets

- Diversité des besoins en logements sociaux
- Mobilisation financière des partenaires
- Utilisation des dépenses déductibles SRU

ATTRIBUTION AUX PUBLICS PRIORITAIRES



Rendre la mixité sociale effective

- Conférence intercommunale du logement (CIL)
- Convention intercommunale d'attribution (CIA)
- Cotation de la demande locative sociale

Le contrat de mixité sociale doit nécessairement être articulé avec les politiques locales de l'habitat, du logement et de l'aménagement (programmes locaux de l'habitat, documents d'urbanisme...) pour permettre de l'inscrire dans une vision transversale et mobilisatrice.

Que retrouve-t-on dans un contrat de mixité sociale ?

Le contrat de mixité sociale, un document composé de 3 volets :

1

Des points de repère sur la situation du logement social sur la commune.

2

Un état des lieux des outils déjà actionnés, dans une logique évaluative.

3

La feuille de route pour la période 2023-2025 :

- article 1 : actions et engagements à mettre en œuvre.
- article 2 : objectifs de rattrapage pour la période triennale à venir (quantitatifs et qualitatifs).
- article 3 : liste des projets de logements sociaux pour y contribuer.
- article 4 : gouvernance, suivi et animation du contrat de mixité sociale.

Il peut être signé pour une seule commune ou regrouper plusieurs communes d'un même EPCI. Seul le contrat de mixité sociale mutualisant est nécessairement conclu à l'échelle de toutes les communes déficitaires de l'intercommunalité.



Logements sociaux, de quoi parle-t-on ?

Le dispositif de l'article 55 de la loi SRU vise une grande diversité de logements : logements des organismes HLM, des SEM, logements privés conventionnés avec l'ANAH, résidences sociales et pensions de famille, intermédiation locative, logements étudiants, logements en accession abordable à la propriété (PSLA et bail réel solidaire), etc.

3 ans

C'est la durée du contrat de mixité sociale, en lien avec une période triennale donnée

Quand ?

Ayant vocation à contribuer à l'atteinte des objectifs pour une période triennale donnée, il doit être signé le plus en amont possible.

Soit dès l'été 2023 pour les contrats concernant la période 2023-2025.

Les DDT-M (DEAL en Outre-Mer) se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans ces démarches



POUR EN SAVOIR PLUS :

Accéder au guide complet sur les contrats de mixité sociale – décembre 2022 :

www.ecologie.gouv.fr/guide-contrats-mixite-sociale-2023-2025