

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 4 mars 2024

Nombre de membres en exercice : 64
Nombre de présents : 37
Nombre de représentés : 9
Nombre d'absents : 18

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE QUATRE MARS à 14 h 00,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO à Le Port, en salle du
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.**
Emmanuel SERAPHIN, Président.

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_011_CC_11
Contrat de mixité sociale 2023-2025 de
Saint Paul

Nombre de votants : 46

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 février 2024

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
11/03/2024

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme
Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM -
Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - M.
Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-
Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Anick
FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme
Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme
Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M.
Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme
Annick LE TOULLEC - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme
Jasmine BETON - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - Mme
Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky
CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-
Bernard MONIER - M. Josian ACADINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Virginie SALLE - Mme Melissa PALAMA-CENTON
- M. Julius METANIRE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Dominique
VIRAMA-COUTAYE - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine
VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Isabelle CADET - Mme Amandine TAVEL
- M. Maxime FROMENTIN - M. Armand MOUNIATA - Mme Jacqueline SILOTIA -
M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François
NATIEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Suzelle BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - Mme Laetitia
LEBRETON procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Perceval GAILLARD
procuration à Mme Denise DELAVANNE - M. Gilles HUBERT procuration à Mme
Jasmine BETON - M. Henry HIPPOLYTE procuration à M. Olivier HOARAU - M.
Fayzal AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno
DOMEN procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Pierre Henri GUINET
procuration à M. Philippe LUCAS - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel
PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 MARS 2024

AFFAIRE N°2024_011_CC_11 : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE 2023-2025 DE SAINT PAUL

Le Président de séance expose :

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 déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans cette perspective que la loi 3DS a introduit un nouveau contrat de mixité sociale « CMS ».

Le contrat de mixité sociale

Le CMS s'adresse donc à toutes les communes déficitaires en logements sociaux, au sens du dispositif SRU.

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) ...

Ces communes peuvent demander au préfet de conclure un CMS qui est l'outil privilégié de dialogue entre les acteurs locaux pour optimiser les outils mobilisables pour la production de logements sociaux.

Le CMS est signé obligatoirement par le Maire, le Préfet et le Président de l'EPCI. Cependant d'autres acteurs peuvent participer à l'élaboration du CMS, voire en être signataires (Conseil départemental, EPF, bailleurs sociaux...).

Le CMS doit être annexé au Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du conseil communautaire.

Les modifications introduites par la loi 3DS (art.68) doivent être intégrées dans le PLH après signature du CMS.

Exemption et Aménagement des objectifs de rattrapage :

- Exemption :

Par décret en date du 13 juillet 2023, la ville de Trois-Bassins a été exemptée de ses obligations en matière de rattrapage de logements sociaux.

- Aménagement des objectifs :

A titre dérogatoire, le CMS peut venir sous certaines conditions aménager l'objectif légal de rattrapage fixé à 33 % des logements manquants à réaliser sur une période triennale.

L'aménagement des objectifs n'est pas automatique. Il ne peut être décidé qu'avec l'accord de l'ensemble des signataires, sur la base d'éléments objectifs et négociés.

La commune sollicitant un aménagement des objectifs doit non seulement qu'elle rencontre pour produire du logement social, mais aussi l'ampleur des outils et moyens qu'elle mobilise (ainsi que ses partenaires, le cas échéant) déjà pour y parvenir. L'aménagement des objectifs n'est valable que sur la durée du CMS et ne peut se poursuivre (sauf exception) au-delà de 2 ou 3 périodes triennales.

2 modalités d'aménagement :

- L'abaissement du rythme de rattrapage : Une commune peut voir son objectif abaissé dans le cadre d'un CMS, jusqu'à 25 % des logements sociaux manquants. On parlera alors de contrat de mixité sociale « abaissant »
- 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. L'objectif peut être diminué dans la limite de 17 % en contrepartie de la prise en charge par une ou plusieurs autres communes déficitaires du différentiel de logements à produire. Il faut pour cela l'accord de toutes les communes concernées, l'existence d'un PLH exécutoire et l'avis de la commission nationale SRU. On parlera alors de contrat de mixité sociale « mutualisant ».

Contenu du CMS : Outils et leviers en faveur de la production de logements sociaux :

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

Le CMS s'articule avec les politiques locales de l'habitat, du logement et de l'aménagement (PLH, documents d'urbanisme...) pour permettre de l'inscrire dans une vision transversale et mobilisatrice. Le document est composé de 3 volets, les deux premiers devant rendre compte du travail d'analyse effectué dans le cadre de son élaboration, le dernier constituant la feuille de route opérationnelle pour la période 2023-2025 :

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

Il s'agit de réaliser un diagnostic de territoire de la commune, un état des lieux du parc locatif social, un état de la demande sociale.

2. La feuille de route pour la période 2023-2025 :

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

Délai de signature du contrat de mixité sociale

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

Les communes concernées sur le TCO :

- **CMS de Saint-Leu :**

Par courrier en date du 3 février 2023, la Ville de Saint-Leu informe de sa collaboration à la mise en place du contrat de mixité sociale. La ville rappelle aussi les efforts engagés sur la commune et les contraintes qui existent.

Le CMS de Saint-Leu est en cours de rédaction.

- **CMS de Saint-Paul :**

Par courrier en date du 9 février 2023, la ville de Saint-Paul informe de son intérêt pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale.

La commune de Saint-Paul a pour objectif dans un premier temps de rattraper le manque de logement sociaux, d'atteindre le taux de 25 % et répondre aux demandes de logements.

La ville de Saint-Paul a décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants.

La Commune de Saint-Paul se fixe pour objectif d'engager la réalisation de 780 logements au 1er janvier 2026.

Le CMS de Saint-Paul a été finalisé et transmis au Territoire de l'Ouest pour validation avant signature.

L'impact pour le TCO

La loi 3DS a indiqué dans son article 68 "II.-Les programmes locaux de l'habitat et les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat exécutoires avant la publication de la présente loi sont adaptés, pour les années restant à courir, selon la procédure de modification prévue au II de l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation ou selon la procédure prévue à l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme, pour tenir compte des adaptations rendues nécessaires par la présente loi. "

De fait, le programme local de l'habitat (PLH 2019-2025) doit être obligatoirement modifié pour prendre en compte les nouvelles obligations s'appliquant aux communes concernées par le dispositif SRU. Ainsi, le PLH doit tenir compte des nouvelles trajectoires de rattrapage définies par la loi 3DS. La procédure devra être menée dans les 2 ans suivant la signature du CMS.

Toutefois, si les objectifs inscrits dans le PLH sont supérieurs à l'objectif du CMS (et non l'inverse), il n'est pas utile d'engager la procédure de modification du PLH. Ainsi, une délibération simple suffirait pour annexer au PLH les contrats de mixité sociale des communes de Saint-Paul et de Saint-Leu.

Pour rappel, dans la production globale de logements locatifs sociaux attendue, le PLH vise également une programmation à 50% en LLTS pour les communes déficitaires. Il est nécessaire de maintenir cet objectif dans les programmations à venir pour répondre à la pression de la demande en logements sociaux, décomptée à 10 000 demandeurs pour le Territoire de l'Ouest.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 15/02/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 01/02/2024.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- **VALIDER** le projet de contrat de mixité sociale 2023-2025 de Saint-Paul ci-annexé ;
- **AUTORISER** le Président ou son représentant à signer le contrat de mixité sociale de Saint-Paul, ainsi que tout acte y afférent.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président