Département du Var

Arrondissement de TOULON

Canton de SAINT-CYR-SUR-MER

Nombre de Conseillers 33

En exercice : 33
Présents : 29
Représentés : 4

VILLE DE SAINT CYR SUR MER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2023– 10 - 09

Séance du 10 octobre 2023
Diffusée en direct sur la chaine youtube
de la Ville de Saint-Cyr-sur-Mer
****

L'an deux mille vingt trois, le dix octobre,
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-CYR-SUR-MER réuni à l'Espace Provence sur la convocation et sous la présidence de Monsieur le Maire.

Etaient présents : Monsieur Philippe BARTHELEMY, Maire
Adjoints : Mesdames GOHARD, GUIROU, SAMAT, Messieurs FERRARA, HERBAUT, JOANNON, LUCIANO.

Conseillers Municipaux **:** Mesdames CIDALE Amandine, GENEVOIS Laura, GIACALONE Sabine, GROC Cynthia, LARLET-LOIR Evelyne, MONTLAUR Ambre, NEVIERE-MAESTRONI Mireille, ORSINI Christine, ROCHE-SANNA Corinne, SZOHR Evelyne, Messieurs AÏSA Olivier, BAIXE Bruno, GUEGUEN Yannick, HOCQUET Dominique, LEPACHELET Jacques, OLIVIER Dominique, PAMELLE Yohann, PEYRARD Christian, ROCHE Jean-Paul, STOPPOLANI Gilles, VALENTIN Jean-Michel.

Etaient représentés :
Adjoints : Madame Michèle VANPEE (procuration à Monsieur le Maire), Monsieur Pascal CORDEIL (procuration à Madame Ambre MONTLAUR)

Conseillers Municipaux : Madame Astrid MANOUKIAN (procuration à Madame Cynthia GROC), Monsieur Yvan MAUBE (procuration à Monsieur Gilles STOPPOLANI)

<<<>>>

Le Conseil Municipal nomme Monsieur Yannick GUEGUEN, Secrétaire de séance.

OBJET :

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

(2023-2025)

Rapporteur : Monsieur BAIXE

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.302-8 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la « Solidarité et au Renouvellement Urbain,

Vu la loi n ° 2013-61 du 18 janvier 2013 « Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social »,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à « L'égalité et à la citoyenneté »,

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 pour « L'évolution du logement et d'aménagement et du numérique » dite loi ELAN,

Vu la loi n°2022- 217 du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation et la Déconcentration dite loi 3DS,

Vu, l'arrêté préfectoral n° 2020-93 du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Saint-Cyr-sur-Mer,

Considérant que la commune de Saint-Cyr-sur-Mer est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU modifiée par les lois successives visées ci-dessus qui oblige les communes de plus de 3 500 habitants faisant partie d'une intercommunalité de plus de 50 000 habitants d'atteindre le ratio de 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025.

Considérant que dans un contexte national de pénurie de logements sociaux, l'Etat, au fil du temps, a mis en place des moyens coercitifs (pénalités, arrêté de carence, reprise du droit de préemption urbain et des autorisations d'urbanisme aux communes) et incitatifs au travers des Objectifs Triennaux ainsi que du Contrat de Mixité Sociale pour contraindre les communes à remplir leurs objectifs.

Considérant que face aux difficultés rencontrées par nombre de communes, des évolutions législatives ont eu lieu telle que la loi du 21 février 2022 dite 3DS qui est venue assouplir les objectifs initiaux, notamment par la suppression de l'échéance de 2025, son remplacement par un rattrapage de 33 % par périodes triennales successives et enfin la mise en œuvre d'une nouvelle génération de Contrat de Mixité Sociale (CMS).

Considérant que le CMS est un dispositif contractuel liant l'État et les communes carencées en logements locatifs sociaux en vue de programmer la réalisation de logements sociaux sur la commune sur les prochaines périodes triennales 2023-2025 afin de répondre aux exigences issues de la loi.

Considérant que le CMS donne au Préfet la possibilité de diminuer le taux de rattrapage dans la limite de 25 % sous réserve que la Commune justifie des difficultés rencontrées, des spécificités territoriales et des actions et mesures engagées et prévues sur les prochaines années.

Considérant qu'un travail collaboratif et de partenariat avec les services de l'Etat a été mené afin de pouvoir bénéficier de cet abaissement à 25 % au lieu de 33 %.

Considérant que ce projet de CMS, présenté aujourd'hui en Conseil Municipal, a été validé par la Préfecture du Var, et sera soumis à un prochain Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume.

Considérant que ce document de programmation envisage les actions et les outils pour produire des logements sociaux. L'Etat et la commune s'engagent à mettre en œuvre sur le territoire de la Commune, chacun pour ce qui le concerne, les moyens tant financiers que réglementaires nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Leur objectif commun est de résorber le déficit en matière de logement social.

Considérant que le contrat est conclu pour la période triennale 2023-2025. Il commence à la date de sa signature et il s'achèvera le 31 décembre 2025.

Considérant que le nombre de résidences principales ci-dessous est fourni par les services de l'Etat. Pour la commune, il apparait une discordance entre ces chiffres issus de la base fiscale et les chiffres de l'INSEE dénombrant les résidences principales. Ce point, relevé par de nombreuses communes, a été signalé par les services de l'Etat dans le département au Ministère du logement. Il fait l'objet d'analyse en marge de ce Contrat de Mixité Sociale.

Aussi, le nombre de résidences principales sur le territoire communal au 1 er janvier 2022 est arrêté à 6 847.

Par ailleurs, il convient de noter que le nombre de résidences principales calculé par la DGFIP passe de 6204 en 2021 à 6847 en 2022, soit une hausse de 643. La commune n'a reçu à ce jour aucune explication à cette variation.

Le nombre de logements locatifs sociaux au 1 er janvier 2022 était de 606 soit un taux de 8.85 % du parc de résidences principales.

Le nombre de logements sociaux manquants, correspondant à 25 % des résidences principales, s'élève à 1 106 logements au 1 er janvier 2022.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 262 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

<u>Pour rappel :</u>

La mise en œuvre de la loi SRU s'est faite ex nihilo, par de grandes opérations d'aménagement (ZAC Plan de la mer, PAE Miolane), avec un objectif de mixité sociale qui s'est traduit par l'arrivée de jeunes actifs appartenant aux classes moyennes actives travaillant dans la commune et à proximité. A moyen terme, l'aménagement de l'OAP Pradeaux-Gare génèrera une progression maîtrisée du nombre d'habitants en lien avec la création de nouveaux logements sociaux.

Dans sa compétence d'aménagement du territoire, la commune a intégré les objectifs SRU. Elle met en action sa volonté de les atteindre. La part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 est de 34,77 %. Si on observe le flux de logements produits, l'objectif SRU 25 % de logements sociaux est non seulement atteint mais largement dépassé.

Sur cette même période, en soutien aux opérations de logements sociaux, la commune a accordé sa garantie pour des emprunts d'un montant de 5 895 409 euros.

Depuis 2001, 6 opérateurs HLM ont bénéficié de cette garantie d'emprunt pour un montant total de 38 millions d'euros, avec à ce jour un capital restant dû de 33.5 millions d'euros toujours garanti par la commune.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Approuver la signature du Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 selon les termes du contrat figurant en annexe,
- Autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'aboutissement du Contrat de Mixité Sociale.

Le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE

Adopte l'exposé qui précède,

Approuve la signature du Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025 selon les termes du contrat figurant en annexe,

Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'aboutissement du Contrat de Mixité Sociale.

Ainsi fait et délibéré
Les Jour, Mois et An susdits

Pour extrait conforme

Le Maire	Le Secrétaire de Séance
Signé électroniquement par Philippe BARTHELEMY Le 12 octobre 2023	Signé électroniquement par Yannick GUEGUEN Le 12 octobre 2023
Philippe BARTHELEMY	Yannick GUEGUEN

Accusé de réception en préfecture
083-218301125-20231010-DEL20231009-DE
Date de télétransmission : 12/10/2023
Date de réception préfecture : 12/10/2023