

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

**OBJET :           CONTRATS DE MIXITÉ SOCIALE 2023-2025**

**La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de Simplification de l'action publique, dite « 3DS », a adapté le dispositif de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux et en carence, par la suppression de l'échéance de 2025 et l'engagement dans un contrat de mixité sociale (CMS).**

**Le CMS est un outil contractuel qui vise à faciliter le comblement du déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social dans les communes. Les signataires d'un CMS sont la commune concernée, l'État et l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI).**

**Il est proposé au Conseil communautaire d'autoriser le Président à signer les contrats de mixité sociale pour les communes qui font le choix d'avoir recours à ce dispositif.**

## **1. Contexte**

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU), et en particulier son article 55, impose à toute commune de plus de 3 500 habitants, appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer de 25 % de logement social au regard des résidences principales d'ici 2025.

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay compte 23 communes concernées par la loi SRU, sur la base du dernier taux en vigueur actualisé au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (voir le tableau en annexe).

Les communes dites déficitaires (disposant de moins de 25 % de logements sociaux) sont soumises à un plan triennal de rattrapage imposé par la loi SRU, qui repose sur un objectif de production quantitatif et qualitatif de logements sociaux correspondant au pourcentage du déficit. En l'absence de respect des objectifs assignés, la commune peut être placée, par arrêté préfectoral, en situation de carence. Les conséquences sont multiples, dont : un prélèvement annuel majoré, l'obligation de produire 30 % de logements sociaux sur toutes les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> et la possibilité d'une reprise de la délivrance des permis de construire par l'État.

## **2. L'évolution de la loi SRU en 2022**

La loi 3DS n°2022-217 du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification, a modifié la loi SRU sur trois points majeurs :

a) La suppression de l'échéance de 2025 pour l'atteinte d'un taux de 25 % de logement social :

Le taux de rattrapage triennal de référence est désormais fixé à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux. Pour rappel, il était de 30 % sur la période triennale 2017-2019, de 50 % sur la période triennale 2020-2022 et aurait dû être de 100 % sur la période 2023-2025.

b) Un dispositif de rattrapage plus soutenable pour les communes et différencié selon leur taux SRU :

En effet, le taux de 33 % sera relevé automatiquement dans les cas ci-dessous :

Situation de la commune au regard de la loi SRU	Commune dont le taux est inférieur à 21 %	Commune dont le taux est compris entre 21 et 23 %	Commune dont le taux est supérieur à 23 %
<b>Taux de rattrapage</b>	33 %	50 %	100 %

c) Les contrats de mixité sociale :

Les CMS sont un cadre d'engagement et de moyens devant permettre aux communes d'atteindre leurs objectifs triennaux.

### 3. Présentation du dispositif CMS

Le contrat de mixité sociale est un dispositif contractuel liant l'État et les communes déficitaires ou carencées en logements locatifs sociaux au regard des dispositions de la loi SRU. Ils sont conclus à la volonté des communes, pour une durée de 3 ans et renouvelables une fois. Les CMS seront ensuite annexés au programme local de l'habitat (PLH) en vigueur.

La Communauté d'agglomération doit y être associée dans le cadre de sa compétence obligatoire équilibre social de l'habitat.

Cette démarche partenariale vise à s'assurer que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont déployés, afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de logement locatif social (LLS) et d'atteindre le taux de 25 % de logements sociaux.

Ce contrat précise donc essentiellement les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ces objectifs de LLS, y compris la liste des outils et des actions à déployer. Il peut s'agir autant d'outils fonciers (droit de préemption urbain...), que d'outils de planification urbaine (évolution du plan local d'urbanisme...), d'aménagement opérationnel, programmatiques (identification des opérations de production de LLS), que du volet attribution ou encore du volet financier.

Le principal intérêt du CMS est qu'il est « abaissant », c'est-à-dire qu'il diminue le pourcentage de rattrapage triennal fixé par la loi pour la commune :

Taux triennal de rattrapage du nombre de LLS à réaliser pour atteindre 25 %	Commune dont le taux est inférieur à 21 %	Commune dont le taux est compris entre 21 et 23 %	Commune dont le taux est supérieur à 23 %
<b>Sans CMS</b>	33 %	50 %	100 %
<b>Avec CMS</b>	Dans la limite de 25 %	Dans la limite de 40 %	Dans la limite de 80 %

### 4. Engagement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay

L'engagement de l'agglomération dans le cadre de la signature du CMS ne nécessite pas la mise en œuvre d'autres dispositifs que ceux existants :

- garantie d'emprunt des bailleurs sociaux,
- subvention pour surcharge foncière,
- convention tripartite avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF),
- observatoire du foncier et de l'habitat (en cours de développement dans le cadre du PLH).

## **5. Communes concernées par le CMS**

La loi 3DS a prévu que toutes les communes SRU soient consultées sur leur volonté de signer un contrat de mixité sociale. À ce jour, sur le territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay :

- six communes ont manifesté leur souhait de signer un CMS, donc en cours de rédaction, voire de finalisation du CMS : Chilly-Mazarin, Marcoussis, Nozay, Vauhallan, Verrières-le-Buisson et Villebon-sur-Yvette,
- deux autres communes sont en cours de réflexion de l'éventuel engagement dans le CMS : Orsay et Saclay.

Il est donc proposé au Conseil communautaire d'autoriser le Président à signer les contrats de mixité sociale avec les communes volontaires et l'État.

**Annexe 1 :**

Communes	Taux SRU au 01/01/2022	Particularités
BALLAINVILLIERS	19,14 %	
BURES-SUR-YVETTE	29,82 %	
CHAMPLAN	7,69 %	Exemptée
CHILLY-MAZARIN	18,57 %	
ÉPINAY-SUR-ORGE	15,51 %	
GIF-SUR-YVETTE	36,29 %	
GOMETZ-LE-CHATEL	15,01 %	
IGNY	19,21 %	Carencée
LES ULIS	46,32 %	
LINAS	20,65 %	
LONGJUMEAU	33,41 %	
MARCOUSSIS	19,76 %	
MASSY	35,21 %	
MONTLHERY	18,69 %	
NOZAY	9,99 %	
ORSAY	24,36 %	
PALaiseau	39,17 %	
SACLAY	15,80 %	
SAINT-AUBIN	3,55 %	< 1 500 habitants : non concernée
SAULX-LES-CHARTREUX	18,85 %	
VAUHALLAN	7,35 %	Carencée
VERRIÈRES-LE-BUISSON	20,52 %	
VILLEBON-SUR-YVETTE	18,42 %	
LA VILLE DU BOIS	17,52 %	
VILLEJUST	6,21 %	
VILLIERS-LE-BÂCLE	8,74 %	< 1 500 hab : non concernée
WISSOUS	10,25 %	Exemptée