



SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2023

DELIBERATION n°B-2023-09-065 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Bureau Communautaire : 16

Date de convocation : 12/09/2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit septembre à 14 H 30, le Bureau communautaire s'est réuni, en la salle du conseil municipal - hôtel de ville de Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Président, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISSON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente

Absents :

Jacques LEGRAND, Fabienne FONTENEAU, Laurent DE LAUNAY, Sébastien LABORDE, Stéphanie DUPUY

Monsieur Hervé ALLOY a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT SIGNATURE DU CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (CMS) DE COUTRAS

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Considérant que l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a fixé initialement un seuil de 25 % de logements sociaux à atteindre avant le 31 décembre 2025 pour les communes entrant dans son champ d'application,

Considérant que sont concernées les communes qui comptent au moins 3 500 habitants, et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants,

Considérant que la commune de Coutras est entrée dans le dispositif SRU en 2011,

Considérant que la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) qui a été adoptée le 21 février 2022 supprime désormais l'échéance de l'atteinte de l'objectif à 2025 et propose un lissage de la production dans le temps,

Considérant que l'objectif de production de référence est désormais fixé, par période triennale, à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, pouvant être abaissé à 25 % dans le cas de la conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) dit « abaissant »,

Considérant que la préfecture de la Gironde a donné son accord à la commune de Coutras pour conclure un CMS abaissant le 24 mars 2023 visant un objectif de production totale de 132 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2023-2025 (contre 286 logements sur la période 2020-2022),

Considérant que, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), La Cali accompagne la progression du parc locatif conventionné, notamment les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

Considérant que, pour la commune de Coutras, le projet de CMS comprend plusieurs volets :

- **Un volet action foncière portant notamment sur :**

- La réalisation d'un diagnostic foncier actualisé en 2022 dans le cadre de la révision du PLU,
- La réalisation d'un partenariat avec l'établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) par le biais d'une convention opérationnelle en vue de réaliser les acquisitions foncières nécessaires à réalisation du projet de réaménagement du secteur de la Gare,
- La mobilisation du droit de préemption urbain en vue d'acquérir des biens pour développer des opérations de logements locatifs sociaux,
- La réalisation d'un observatoire du foncier prévu dans le cadre du futur PLUi HD de la Cali.

- **Un volet urbanisme et aménagement portant sur :**

- La révision du PLU en cours,
- La mise en place du permis de diviser prévu pour janvier 2024.

- **Un volet programmation du logement social portant sur :**

- Les objectifs qualitatifs et quantitatifs de production de logements sociaux à réaliser sur la période 2023-2025,
- La programmation de la production de logements sociaux dans le parc public en détaillant les opérations programmées,- La programmation de la production de logements sociaux dans le parc privé qui s'appuie notamment sur :
 - L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) et l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portées par la Cali,
 - Le repérage des logements vacants et des copropriétés prévues dans le futur PLUi HD de la Cali.

- **Un volet financement du logement social portant notamment sur :**

- L'actualisation du règlement d'intervention de La Cali en faveur de la production de logements locatifs sociaux (délibération du 24 mars 2022) :
 - des aides financières de La Cali directement octroyées par La Cali aux bailleurs sociaux pour toutes les opérations concourant à la création de logements sociaux,
 - des aides financières supplémentaires mobilisables pour certaines opérations (lutte contre l'habitat indigne, innovation, BRS...).

• **Un volet attribution portant notamment sur :**

- La mise en place de la Conférence intercommunale du Logement (CIL) de la Cali qui a été créée par délibération en juin 2021 et installée le 12 décembre 2022,
- L'existence d'une grille de cotation des demandes permettant de définir l'attribution de logements sociaux.

Considérant que les engagements de la Cali dans le contrat de mixité sociale de la commune de Coutras sont les suivants :

- L'accompagnement et le financement des projets de conventionnement de logements du parc privé dans le cadre de l'OPAH de Renouvellement Urbain, et l'Opération de Restauration Immobilière,
- Le financement de la production de logements locatifs sociaux du parc public dans le cadre du règlement d'intervention validé le 24 mars 2022,
- La mobilisation de l'ingénierie du service Habitat auprès de la commune dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière et dans le montage des opérations de logements locatif sociaux.

Considérant que le contrat prend effet à compter de la date de signature et se termine le 31 décembre 2025.

Vu l'avis de la commission Politiques Contractuelles, Habitat et Logement du 14 septembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (11 membres présents ou ayant donné pouvoir),

Le Bureau communautaire décide d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer le contrat de mixité sociale de la commune de Coutras annexé à la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le
Fait à Libourne **20 septembre 2023**

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du Libournais



Hervé ALLOY,
Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 20/09/2023

Reçu en préfecture le 20/09/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230918-B_2023_09_065-DE



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la
production de logement social sur la
Commune de Coutras

Entre

L'État, représenté par **Monsieur Etienne Guyot**, Préfet de la Gironde

Le Conseil Départemental, représenté par M. **Jean-Luc Gleyze**, Président du Conseil Départemental de la Gironde

La commune de Coutras, représentée par **Monsieur Jérôme Cosnard**, maire de la commune

La Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), représentée par Monsieur **Philippe Buisson**, président de la CALI

Vu la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) du 21 février 2022,

Vu la lettre de Madame Fabienne Buccio, Préfète de la Gironde, en date du 27 juin 2022 relative à l'adaptation des objectifs SRU,

Vu la lettre de la commune de Coutras en date du 28 février 2023 sollicitant la signature d'un contrat de mixité sociale « abaissant »,

Vu le courrier de Monsieur le Préfet de Gironde à la commune de Coutras en date du 24 mars 2023, en réponse à la demande de contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs pour la période 2023-2025,

Vu la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération du bureau communautaire de la Communauté d'Agglomération du Libournais du 4 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Vu la délibération de la commission permanente du conseil départemental en date du 9 octobre 2023, autorisant le Président du Conseil Départemental à signer le présent contrat de mixité sociale,

Considérant la nécessité de réaliser du logement locatif social sur la commune de Coutras pour faire face aux besoins de la population,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune de Coutras au titre de l'article 55 de la loi SRU, et qui

s'élèvent, hors contrat de mixité sociale abaissant, à 175 logements locatifs sociaux pour la période 2023-2025 (33 % du déficit au 1^{er} janvier 2022),

Considérant que la réalisation de logements locatifs sociaux durant les périodes triennales précédentes sur le territoire de la commune de Coutras, compte tenu du contexte local et conjoncturel défavorable, a pris du retard,

Considérant le contexte local rendant difficile la production de logements locatifs sociaux,

Considérant qu'un effort conjugué de l'ensemble des partenaires est nécessaire pour réaliser du logement locatif social.

Préambule

La commune de Coutras est soumise aux obligations SRU depuis 2011, compte tenu de son appartenance à la CDC du Nord Libournais, puis à la CALI au 1^{er} janvier 2012 . Avec 12,28% de logements sociaux à la date du 1^{er} janvier 2022, au sein de ses résidences principales, pour un objectif de 25%, 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.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Coutras 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, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Coutras 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.

Ce contrat sera élaboré avec l'ensemble des partenaires associés dans le cadre de réunions. Il donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires et des acteurs œuvrant dans le domaine de l'habitat.

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 : la feuille de route pour 2023-2025

Présentation de la commune de Coutras

Coutras est une commune au cœur du Sud-Ouest de la France, située dans le département de la Gironde en région Nouvelle-Aquitaine.

Au cœur du pays du Libournais, dans une région de collines viticoles, la ville s'est développée au confluent de l'Isle et de la Dronne.

Aujourd'hui, Coutras est une ville qui compte plus de 8 700 habitants. Elle est ainsi la deuxième commune de la Communauté d'Agglomération du Libournais.

Elle est accessible par l'autoroute A89 et par la route nationale 674, ainsi que par la SNCF en gare de Coutras. La gare SNCF de Coutras est située sur les lignes TER Bordeaux-Coutras, Bordeaux-Angoulême, Bordeaux-Périgueux, Bordeaux-Limoges ainsi que sur la ligne Intercités Bordeaux-Ussel (ex Bordeaux-Lyon puis Bordeaux-Clermont-Ferrand jusqu'à la fermeture du tronçon Laqueuille-Ussel).

La ville de Coutras est bien desservie :

- 10 min de TGV et 30 min en voiture direction de Libourne,
- 15 min de Saint-Émilion et des grands vignobles,
- 1h de Bordeaux
- 1h30 du Bassin d'Arcachon, de la dune du Pilat et de l'océan,
- 1h45 de Royan,
- 3h du Pays Basque

La commune est concernée par trois zones Natura 2000 :

- la vallée de l'Isle, de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne.
- la vallée de la Dronne.
- les vallées du Lary et du Palais.

Elle appartient à l'unité urbaine de Coutras au sens de l'INSEE (moins de 50 000 habitants), dont elle est ville-centre et qui regroupe 24 communes.

Historiquement au sein du Nord-Libournais, la commune de Coutras a toujours joué le rôle d'une centralité au cœur d'un milieu rural. En effet, malgré son bassin de vie de près de 25 000 habitants (source INSEE), l'aménagement urbain de la commune de Coutras a toujours été à mi-chemin entre celui d'une centralité urbaine marquée par un centre-bourg historique et dense, et celui d'une commune périphérique symbolisée par étalement urbain, commercial et pavillonnaire.

Cette hétérogénéité dans l'aménagement est d'origine multifactorielle. Premièrement, elle provient de l'histoire de la commune et de son statut de chef-lieu de Canton dès 1650 qui lui permis de développer son centre-bourg et de densifier son cœur de ville. Deuxièmement, l'aménagement a également été impacté par

l'importance de la surface de son territoire (1.6* Libourne), ce qui a été propice à un étalement urbain « anarchique » et à la l'exercice du mythe pavillonnaire.

Aujourd'hui, la commune est donc composée d'un centre-bourg, caractérisé par un alliage de bâtiments denses et vieillissants, et d'une couronne urbaine marquée par un enchevêtrement d'îlots pavillonnaires dispatchés autour du centre-ville. Synthétiquement, l'habitation est donc répartie de la façon suivante :

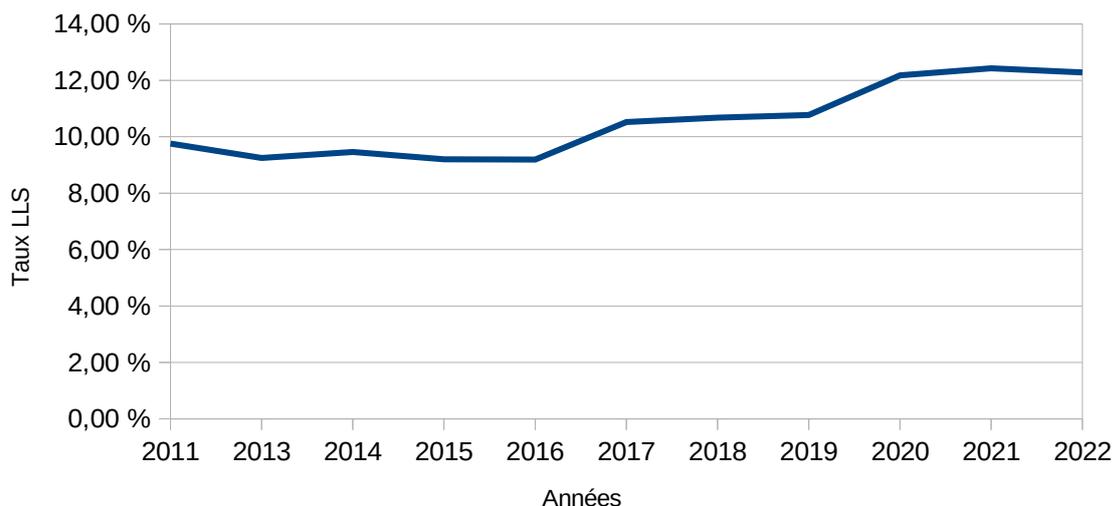
- Une grande majorité de maisons individuelles (style pavillonnaire),
- Une partie plus faible des maisons de ville au sein du centre-bourg,
- Une partie d'habitat collectif sous forme de LLS.

VOLET 1 : Points de repères sur le logement social sur la commune de Coutras

Les indicateurs d'évaluation de la situation de la commune de Coutras sont les suivants :

LE PARC

TAUX LLS (source inventaire LLS)	Données commune de Coutras
Année 2011	9,76 %
Année 2013	9,25 %
Année 2014	9,46 %
Année 2015	9,20 %
Année 2016	9,19 %
Année 2017	10,52 %
Année 2018	10,68 %
Année 2019	10,77 %
Année 2020	12,18 %
Année 2021	12,43 %
RESIDENCES PRINCIPALES AU 01/01/2022	4177
PARC DE LLS AU 01/01/2022	513 (12,28%)
DEFICIT LLS AU 01/01/2022	531
RESIDENCES SECONDAIRES	140
OBJECTIFS 2020-2022	286
PPPI 2021 sur FILOCOM 2017 (parc privé potentiellement indigne)	452 (12,64%)



ÉVOLUTION DU PARC SOCIAL PAR TYPES DE LOGEMENT

	Logements ordinaires (HLM et autres)		Logements foyers	Location accession (BRS + PSLA)	Intermédiation locative	Terrains familiaux GdV	Total
	Total logements	Dont logements ANAH					
2002	–	–	–	–	–	–	–
2006	–	–	–	–	–	–	–
2010	–	–	–	–	–	–	–
2016	359	47	0	0	0	0	359
2019	378	47	55	0	0	0	433
2020	432	47	55	0	0	8	495
2021	449	48	55	0	0	8	512
2022	449	50	55	0	1	8	513

ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF PAR TYPES DE FINANCEMENT

	Très social	Social	PLS et équivalent	ANAH	Autres
2020	35	189	14	47	210
2021	40	200	14	48	210
2022	40	200	14	50	209

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Périodes	Augmentation du nombre de RP	Taux d'augmentation des RP	Nombre de LLS mis en service	Taux d'augmentation des LLS	Part de LLS mis en service par rapport aux RP
Entre 2011 et 2013	92	2,54 %	-10	2,83 %	0,00 %
Entre 2013 et 2016	199	5,37 %	16	4,66 %	8,04 %
Entre 2016 et 2019	114	2,92 %	74	20,61 %	64,91 %
Entre 2019 et 2022	157	3,91 %	80	18,48 %	50,96 %
Entre 2011 et 2022	562	15,55 %	160	45,33 %	28,47 %

L'OCCUPATION DU PARC ET LE TAUX DE VACANCE

	Commune	EPCI	Gironde
Taux de rotation du parc public (RPLS au 01/01/2021)	6,41 %	6,06 %	7,12 %
Taux de vacance du parc public (RPLS au 01/01/2021)	0,99 %	0,56 %	1,10 %
Taux de vacance parc total (filocom 2019)	9,42 %	8,88 %	7,89 %

SUR LA DEMANDE (SNE)

Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin janvier 2023)	404 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2022)	27 demandes

	Commune	EPCI	Gironde
Ratio demandes / attributions (2022)	14,96	7,43	6,82

Caractéristiques de la demande en LLS sur Coutras (données SNE au 01/01/2023):

En 2022, les demandes provenaient majoritairement de ménages composés d'une seule personne (46 % des demandes) ou 2 personnes (23 % des demandes). Les demandes portaient majoritairement sur les typologies T2/T3 : 67 % des demandes.

Enfin, 33,20% des demandeurs étaient des ménages sous plafonds de ressources PLAI et 31,87% étaient des ménages avec plafonds de ressources entre PLAI et PLUS.

Dynamique de rattrapage depuis 2002

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation	Carence	
				Date arrêté	Majoration
Bilan 2012-2013	37	3	8,11 %	17/10/14	5,00 %
Bilan 2014-2016	100	107	107,00 %		
Bilan 2017-2019 (exonéré en 2018 et 2019)	46	57	123,91 %		
Bilan 2020-2022	286	86	30,07 %	En cours d'analyse	

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan cumulé depuis 2012	469	253	53,94 %

Sur les prélèvements SRU

Le montant des prélèvements annuels de la période triennale 2020-2023 se répartit de la façon suivante :

	Prélèvement brut	Dépenses déductibles	Prélèvement net	Reliquat à reporter
Prélèvement 2020	96 369,00 €	62934,00 € (reliquat années antérieures)	33 435,00 €	0,00 €
Prélèvement 2021	90 199,00 €	0,00 €	90 199,00 €	0,00 €
Prélèvement 2022	93 267,00 €	0,00 €	93 267,00 €	0,00 €
Prélèvement 2023	91 469,00 €	0,00 €	91 469,00 €	0,00 €

Face à ce constat, l'ensemble des partenaires souhaite s'engager dans une mobilisation accrue pour favoriser le développement du parc locatif conventionné sur la commune **de Coutras**. Afin de permettre l'atteinte des objectifs réglementaires de la commune en termes de diversification de l'offre d'habitat, l'État s'engage au côté des collectivités signataires du présent contrat.

VOLET 2 : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

A) Difficultés observées et défis à relever

La principale difficulté résulte dans la raréfaction de la ressource foncière sur le territoire de Coutras. En effet, pour la réalisation d'un projet de LLS, les bailleurs sociaux recherchent des parcelles constructibles de minimum 2000m². Seulement, cette typologie de ressource foncière n'est aujourd'hui plus disponible sur la commune. De plus, à cette difficulté s'ajoute un recul net des ventes foncières sur le territoire. Par conséquent, et à cause de cette stagnation du marché immobilier, la ville de Coutras se retrouve dans l'incapacité de se saisir des terrains potentiels par le biais du DPU.

B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La maîtrise foncière est très coûteuse pour une commune de 8 900 habitants. De ce fait, la commune aurait besoin d'être accompagnée par des partenaires techniques et financiers dans cette optique.

DIAGNOSTIC FONCIER

Dans le cadre de l'élaboration du PLH approuvé fin 2019, un diagnostic des fonciers mobilisables a été réalisé. Le potentiel foncier sur le territoire de Coutras a été estimé à l'époque à 36 hectares dans le diffus et 4 ha dans le secteur de projet situé dans l'OAP dénommée Troquereau sur l'Isle.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Coutras prescrit le 13 décembre 2018, le potentiel foncier a été actualisé avec les données 2022. 109 sites ont été identifiés après croisement des dernières études du PLH et des études réalisées par la commune. Cependant, tous les sites n'ont pas été retenus. Cette actualisation permet de retenir 13,59 hectares dans l'enveloppe urbaine bâtie. La liste des fonciers figure dans le tableau en annexe 1. Ce tableau n'intègre ni les fonciers situés en zones 1AU ou 2AU ni les fonciers faisant l'objet de projets en cours d'étude ou en cours de réalisation.

PARTENARIAT AVEC L'EPFNA

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires et à la limitation de l'étalement urbain.

Dans le cadre d'une **convention opérationnelle signée le 31 mai 2018** avec la Commune de Coutras et la Communauté d'Agglomération du Libournais, l'EPFNA a acquis successivement entre 2018 et 2022 plusieurs fonciers sur la commune de Coutras constituant un îlot situé à proximité immédiate de la gare, rue Paul Quibel et impasse Lalande. Ces fonciers correspondent à une série d'entrepôts mitoyens, de taille, de constructions et d'époques différentes en mauvais état le long de la rue Paul Quibel. En arrière de la façade, impasse Lalande, les fonciers correspondent à deux immeubles à usage d'habitation et un hangar. L'ensemble de ces biens est aujourd'hui vacant.



Le projet de la Commune de Coutras, qui est également propriétaire de deux parcelles sur cette emprise, consiste à requalifier cet îlot en y développant une opération de logements locatifs sociaux (LLS).

Une consultation de bailleurs sociaux a été lancée par l'EPFNA en janvier 2023 à la demande de la Commune et de la CALI afin de connaître leur intérêt pour cette opération. Deux offres ont à ce jour été remises et les échanges se poursuivent dans le but que la Commune de Coutras retienne un bailleur pour cette opération à qui l'ensemble du foncier sera cédé. Un bailleur a proposé un programme comprenant 44 LLS (34 logements collectifs et 10 maisons individuelles) et un autre bailleur a proposé un programme comprenant 47 LLS (11 maisons individuelles et 36 logements collectifs). Une fois le bailleur retenu par la Commune de Coutras, une promesse de vente sera signée avec le lauréat en vue d'une cession du foncier avant fin 2025.

Dans le cadre de cette convention, l'EPFNA peut également, grâce à un périmètre de veille élargi, préempter des biens selon les opportunités et retours préalables de bailleurs dans le but de participer au développement de l'offre de logements locatifs sociaux.

L'EPFNA intervient également sur la commune de Coutras dans le cadre d'une convention de veille en cours de signature pour la requalification d'un îlot en centre-ville situé rue Jules Ferry/rue Victor Hugo. Il s'agit d'immeubles en mauvais état dont une partie est occupée. Le projet de la Commune consiste à maîtriser ces fonciers, afin de pouvoir réaliser de nouveaux logements locatifs sociaux ainsi que le maintien et développement de cellules commerciales en rez-de-chaussée à l'angle des rues Jules Ferry / Victor Hugo. Une dizaine de logements locatifs sociaux pourrait être créée sur cet îlot.



Cette convention de veille permet à l'EPFNA de pouvoir préempter au besoin des fonciers dans l'attente de la définition d'une faisabilité par les bailleurs sociaux qui seront prochainement sollicités par l'EPFNA afin de connaître leur intérêt pour ces fonciers.

FONCIER PUBLIC

➤ **Référentiel Foncier Public (RFP)**

Pour mener à bien la politique de rationalisation du patrimoine foncier de l'Etat, la délégation à l'Action Foncière et Immobilière (DAFI) a fait développer depuis 2008 par le Cerema Méditerranée un **outil d'identification du foncier public**, avec une mise à jour annuelle depuis 2013 : le Référentiel Foncier présumé public (RFP).

Le RFP permet de cartographier les terrains bâtis et non bâtis des Personnes Morales «État» et «Établissement Public». Les collectivités ont accès à ce référentiel (démarche à faire sur le site internet : <https://datafoncier.cerema.fr/obtention-desdonnees-foncieres>).

➤ Foncier communal

La commune est propriétaire d'un certain nombre de terrains, pour la plupart en zone 2AU. Ces terrains sont desservis par les réseaux. La commune étudie l'opportunité, dans le cadre de la procédure en cours de révision du PLU, de faire basculer ces terrains, situés actuellement en zone 2AU, en zone 1AU. Ces fonciers permettraient de réaliser des opérations de logements intégrant une part de logements sociaux (zone 2AU à proximité de la salle Rink Hocket et zone 2AU au lieu dit les Grands champs).

INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE

OPAH-RU-ORI 2018-2023

L'OPAH RU 2018-2023 se termine en novembre 2023 et devrait être renouvelée pour 5 ans.

Sur les dossiers de rénovation privée des propriétaires occupants et propriétaires bailleurs, l'activité est constante depuis le début de l'opération mais reste cependant moins significative concernant le conventionnement des propriétaires bailleurs.

Plus précisément, la **5ème année de l'OPAH-RU/ORI** en cours sur la commune présente une activité soutenue tant sur le volet incitatif que sur le volet coercitif. Effectivement, **sur le premier trimestre de cette cinquième année, près de 50 contacts sont accompagnés (PO/PB confondus), et déjà 5 dossiers PO ont été déposés (sur un objectif annuel de 17).**

Le traitement des situations de **Lutte contre l'Habitat Indigne**, largement impacté par le nouvel outil de signalement des logements en ligne « Histologe », connaît également une activité importante avec 9 dossiers suivis (dont 2 périls) actuellement, dont 4 nouvelles situations depuis le mois de janvier 2023

Enfin, concernant **l'Opération de Restauration Immobilière**, 6 immeubles sont concernés. Durant les 4 premières années du dispositif, la Cali, la Ville de Coutras et l'opérateur ont travaillé conjointement sur la mise en œuvre de cette procédure avec la réalisation d'une étude de faisabilité, la constitution du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), l'enquête publique et la prise de l'arrêté préfectoral de DUP (en tout début de la 5ème année).

La commune a transmis un courrier aux propriétaires des logements vacants, afin de les informer de l'ensemble des dispositifs existants.

Cependant, la commune constate que le dispositif « Loc'Avantages » n'est pas en cohérence avec le marché (les barèmes ont chuté), c'est pourquoi les particuliers ne sont plus intéressés par le conventionnement ANAH.

OBSERVATOIRE FISCAL

La commune a mis en place un observatoire fiscal et de gestion du patrimoine qui est alimenté par des informations sur les taxes (données fiscales), les DIA, l'enquête auprès des propriétaires de logements potentiellement vacants, biens sans maître,

visites de terrains. Cet outil permet de repérer les biens susceptibles de faire l'objet de préemption, de repérer les logements vacants, et repérer la qualité des logements.

La commune a mis en œuvre la taxe sur les logements vacants, sans réel effet.

2) Urbanisme et aménagement

A) Difficultés observées et défis à relever

Les principales difficultés sont les suivantes :

- La frilosité des bailleurs sociaux à intervenir concernant des projets LLS recyclage urbain (montage complexe et coûteux).
- L'incompatibilité entre le PLU actuel et les besoins d'aménagement du territoire (obligations liées au stationnement, hauteur en zone urbaine, taille des logements, etc.).

Dans son règlement d'urbanisme en vigueur, la ville dispose uniquement du règlement écrit pour imposer un quota de production exprimé en nombre de logements, à partir duquel la production de logements sociaux s'applique.

Force est de constater que de nombreux bailleurs privés limitent leur projet au regard du seuil fixé, et de fait s'affranchissent de la norme imposée.

Le levier mobilisable à court terme serait celui de l'ouverture à l'urbanisation de parcelles, aujourd'hui classées en zone « 2AU » au PLU de la commune.

Point de vigilance sur :

- l'incompatibilité apparente entre la notion de « Zéro Artificialisation Nette » issue de la loi « Climat et résilience » et l'obligation de création de LLS prônée par la loi SRU.
- Aujourd'hui, certaines parcelles sont ouvertes à l'urbanisation alors que ces dernières sont accessibles uniquement via des chemins ruraux et qu'elles ne sont desservies par aucun réseau (eau, assainissement).

B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le PLU actuel prévoit dans son règlement :

-pour les zones UA, UB, UC, UD, 1 AU sauf 1 Augv : obligation de réaliser 30 % de LLS dans toute opération de plus de 10 logements .

-2 OAP dédiées à l'habitat :

***-OAP Troquereau sur l'Isle** : une partie en zone 1AU et une autre en zone 1AUE (pour équipement, pas dédiée à l'habitat). La partie située en zone 1AU est en cours d'étude (20% de la superficie totale) en interne.*

***-OAP « La Font des Jodeaux »** : en zone 1AU : elle a été totalement consommée.*

3) Programmation et financement du logement social

A) Difficultés observées et défis à relever

Il est à noter que les surcoûts des opérations de création de LLS et notamment concernant la réhabilitation du bâti deviennent de plus en plus courants.

B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La commune finance la création de LLS contre l'octroi de places réservées au sein des résidences.

Depuis le 24 mars 2022, **le règlement d'intervention de la Cali** en faveur de la production du logement social intègre des aides spécifiques « **Fabriqu'Cali** ». Ce nouveau règlement permet notamment aux bailleurs sociaux d'obtenir des aides additionnelles pour les opérations visant spécifiquement à lutter contre l'habitat indigne (situation de péril, insalubrité, logements indignes...) ou particulièrement innovantes (Matériaux biosourcés, tiers lieux, habitat participatif, inclusif...).

Il prévoit également **une aide de 1 000 € par logement pour les opérations en PSLA et BRS développées sur le territoire communautaire.**

4) Attribution aux publics prioritaires

A) Difficultés observées et défis à relever

Il est observé une forte demande en logements sociaux qui ne peut être satisfaite au regard du parc existant.

Par ailleurs, il est constaté une limitation des flux entrant/sortant (turn over) à partir de l'année 2020 contrairement aux années précédentes. Il semblerait enfin que la localisation préférentielle sur Coutras dans les demandes de logements sociaux augmente. Cela pourrait certainement s'expliquer par la présence sur la commune de Coutras d'un certain nombre de services et d'aménités.

S'agissant du sujet de l'attribution des logements aux publics prioritaires, il est rappelé que le territoire de la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) est concerné par le dispositif de réforme des attributions introduit par la loi ALUR de 2014 et complété par les lois Egalité citoyenneté de 2017, ELAN de 2018 et 3DS de 2022.

C'est dans ce cadre que les EPCI soumis à la réforme des attributions ont l'obligation de :

- mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en lien avec le contrat de ville pour les EPCI ayant au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) ;
- élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA) en lien avec les conventions d'utilité sociale (CUS) ;
- réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID). Ce plan n'est pas encore élaboré.

- mettre en œuvre le droit à l'information via le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).

Pour rappel, deux objectifs sont imposés réglementairement :

- **25 % des attributions suivi de baux signés doivent être réalisées auprès du 1^{er} quartile hors QPV ;**
- **au moins 50 % des attributions, sur proposition de logement, doivent être réalisées auprès des 3 autres quartiles en QPV.**

Pour la Communauté d'Agglomération du Libournais, l'état des attributions sur le territoire pour les 4 dernières années est le suivant (hors QPV):

- en **2020** : le 1er quartile a été atteint à hauteur de **19,90 %** (objectif de 229 attributions) ;
- en **2021** : le 1er quartile a été atteint à hauteur de **12,77 %** (objectif de 300 attributions)
- en **2022** : le 1er quartile a été atteint à hauteur de **16,52 %** (objectif de 356 attributions)
- en **2023** : le 1er quartile a été atteint à hauteur de **20,36 %** (objectif de 518 attributions)

La Communauté d'Agglomération du Libournais n'a atteint les objectifs du 1er quartile sur aucune des 4 années pré-citées mais on note une forte amélioration des résultats en 2023.

B) Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Au sein de la ville de Coutras, c'est le **CCAS** de la commune qui recense et gère les attributions de LLS en collaboration avec le service habitat de la Cali. Pour l'année 2023, 352 demandes de LLS ont été répertoriées par le CCAS de Coutras pour une grande majorité (60%) de T2/T3. Afin de faire face à cette demande croissante, l'établissement public a mis en place un tableau de suivi visant à répertorier et à hiérarchiser les différentes demandes. Cet outil sert notamment de levier technique dans le cadre des commissions d'attribution.

La conférence intercommunale du logement a été installée en décembre 2022 et les travaux qui en découlent débiteront en mai / juin 2023.

La Cali s'est dotée d'une grille de cotation provisoire en juin 2021 qui est en vigueur sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2022.

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 :

A) Action foncière

Observatoire du foncier

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiHD, la CALI en lien avec la commune de Coutras s'engage à faire évoluer l'observatoire du foncier pour répondre aux attentes des articles L302-1 et R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation (identifier les secteurs en sous-densité par rapport au PLU, potentiel de surélévation).

Diagnostic foncier

Un diagnostic foncier sera réalisé dans le cadre du PLUi HD qui est actuellement en cours d'élaboration et dont l'approbation est envisagée pour 2025.

Ce diagnostic devra notamment comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

La commune de Coutras et la CALI s'engagent à actualiser la carte des fonciers stratégiques d'ores-et-déjà mobilisés et mobilisables, à conduire des études de faisabilité sur les fonciers non mobilisés et identifier les modes d'intervention et enfin constituer un tableau de suivi des projets sur ces fonciers (autorisation d'urbanisme, agréments LLS).

La Cali s'engage à accompagner la commune dans l'élaboration d'une stratégie foncière en vue de la réalisation des objectifs SRU (identification des sites les plus pertinents pouvant faire l'objet d'une opération de production de logements).

Actions foncières : intervention en acquisition amiable ou en préemption (mobilisation du DPU)

La stratégie de veille sur les fonciers s'oriente prioritairement sur la reconquête des friches et des dents creuses, sans fixation de superficie minimale.

Dans le cadre de la convention de veille avec l'EPFNA en cours de signature, la commune en concertation étroite avec l'EPFNA, et en fonction des DIA notifiées, pourra déléguer son DPU à l'EPFNA sur ces fonciers stratégiques.

Il est rappelé qu'en cas de carence, le DPU sera automatiquement transféré à l'État qui pourra le déléguer à un opérateur social ou à l'EPFNA.

Mobiliser le foncier public

La commune est propriétaire d'une ancienne partie désaffectée de l'EHPAD. La commune a cédé ce bien à Gironde Habitat en juin 2023 afin de réaliser une opération d'une vingtaine de logements sociaux.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision du PLU, la commune de Coutras étudiera l'opportunité et la faisabilité de basculer en 1AU les fonciers dont la commune est propriétaire afin de réaliser des opérations de logements comprenant une part significative de logements sociaux.

Les fonciers concernés sont celui en zone 2AU derrière la salle du Rink Hockey (commune propriétaire de 6ha, les 2ha restant appartenant à des propriétaires privés) et le foncier en zone 2AU au Lieu dit Les grands champs (Gironde habitat propriétaire d'une grande parcelle et commune propriétaire d'une partie du foncier).

L'Etat s'engage à communiquer auprès des bailleurs (en comité du suivi de la programmation par exemple) sur la mobilisation de la mesure fonds friche prévue dans le fonds vert.

Intervention sur le parc privé

Action sur divisions parcellaires

La commune a constaté que le nombre de divisions parcellaires était en augmentation. Dans le cadre de la révision du PLU, elle engagera une réflexion sur les outils à mettre en œuvre pour encadrer ce phénomène.

Permis de diviser

La commune travaille actuellement avec les services de la Cali sur la mise en place effective **du permis de diviser au 1^{er} janvier 2024**, dans l'objectif de réguler cette utilisation et prévenir les éventuelles dérives de ce processus.

Logements vacants et copropriétés dégradées

Le repérage **des logements vacants et des copropriétés dégradées est prévu dans le futur PLUi HD**. Cette analyse pourra s'appuyer sur l'étude dressée par la commune le 1^{er} septembre 2020 sur la vacance résidentielle qui met notamment en exergue des

logements très dégradés. Des actions seront engagées à l'issue de ces études en vue de mobiliser certains de ces logements, via notamment une intervention de l'ANAH.

OPAH-RU 2018-2023

L'OPAH RU 2018-2023 se termine en novembre 2023 et devrait être renouvelée pour 5 ans.

Concernant l'**Opération de Restauration Immobilière**, les actions engagées sur les 6 immeubles concernés sont au stade de l'animation avec les différents propriétaires et pourront potentiellement mener à des acquisitions publiques.

La commune s'engage à poursuivre les actions de communication auprès des propriétaires de logements vacants sur le conventionnement ANAH (mobilisation d'Urbanis).

L'ensemble des partenaires signataire du présent contrat s'engage à mettre en œuvre une politique foncière volontariste.

B) Urbanisme

La révision du PLU est en cours. Dans le cadre de l'évolution du règlement d'urbanisme, la ville souhaite optimiser l'outil SMS en s'appuyant sur :

- un renfort de l'imposition sur des secteurs identifiés en tissu libre existant,
- la révision du seuil en fonction des secteurs à partir duquel le quota de logements sociaux s'applique.

La commune souhaite inscrire des OAP avec un taux de SMS pour le logement locatif social.

La commune s'engage à faire avancer le projet situé sur la partie constructible (zone 1AU) de l'OAP Troquereau sur l'Isle, qui prévoit la réalisation de LLS.

La commune s'engage à continuer à mobiliser les outils de fiscalité déjà mis en place.

L'État s'engage, en fonction des bilans triennaux SRU et des bilans annuels du présent contrat, à conseiller la collectivité dans l'évolution de son PLU pour favoriser la mixité sociale (mise en compatibilité, déclaration de projet, modification ... etc).

C) Programmation et financements des logements

Afin d'accompagner les bailleurs dans le développement des opérations de LLS, la commune peut concourir à l'équilibre financier en octroyant des subventions (dépenses déductibles des prélèvements en Annexe n°2).

En cas de carence, la commune de Coutras s'engage à évaluer, pour toutes opérations sur des fonciers issus de la mobilisation du DPU, l'opportunité de mobiliser le dispositif coup de pouce PLAI/PLUS (voir Annexe n°3).

La commune souhaite développer du BRS sur l'habitat individuel.

La CALi prévoit le renouvellement de l'OPAH pour la période 2023-2028. La Cali a adapté et abondé son règlement d'intervention Parc Privé par une première délibération en date du 27 septembre 2022 puis une seconde en date du 19 juin 2023.

Aides de La Cali sur la commune de Coutras		Type de conventionnement	
		LOC 2	LOC 3
Type de travaux	Travaux lourds	<p>15 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable plafonné à 1 250 € HT / m² dans la limite de 80 m²</p> <p>Soit 15 000 € de subvention max / logement</p>	<p>15 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable plafonné à 1 250 € HT / m² dans la limite de 80 m²</p> <p>Soit 15 000 € de subvention max / logement</p>
	<p>Travaux d'amélioration (travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat, travaux pour l'autonomie de la personne, travaux pour réhabiliter un logement dégradé, travaux pour résoudre une non conformité au Règlement Sanitaire Départemental ou une situation de non-décence, travaux de lutte contre la précarité énergétique, transformation d'usage d'un local)</p>	<p>15 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable plafonné à 900 € HT/m² dans la limite de 80 m²</p> <p>Soit 10 800 € de subvention max / logement</p>	<p>15 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable plafonné à 900 € HT/m² dans la limite de 80 m</p> <p>Soit 10 800 € de subvention max/ logement</p>

L'Etat s'engage à communiquer auprès des bailleurs (en comité du suivi de la programmation par exemple) sur la mobilisation du fonds friche.

L'État s'engage à accorder une priorité départementale aux opérations mentionnées dans le présent contrat de mixité sociale, ainsi qu'à toute autre opération concourant à l'atteinte des objectifs de production de la commune.

En tant que délégataire des aides à la pierre, le Conseil Départemental s'engage à accorder une priorité aux opérations mentionnées dans le présent contrat de mixité sociale, ainsi qu'à toute autre opération concourant à l'atteinte des objectifs de production de la commune. Cette disposition s'applique aux aides de l'État déléguées ainsi qu'aux aides propres du Conseil Départemental, dans les conditions définies dans son règlement d'intervention en vigueur.

D) Attributions de logements locatifs aux publics prioritaires

Le diagnostic et la définition de stratégie de peuplement seront réalisés en 2024. Les orientations cadres et la convention intercommunale d'attribution qui déclineront des objectifs chiffrés concernant les attributions seront également élaborées courant 2024.

La Cali s'est dotée d'une grille de cotation provisoire en juin 2021 qui est en vigueur sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2022. Cette grille sera retravaillée via la conférence intercommunale du logement, à l'occasion de l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande (PPGDID), prévue courant 2024.

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 Coutras correspond à **33 %** du nombre de logements sociaux manquants, soit **175 logements sociaux** à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Les futurs agréments ne permettront pas de répondre aux prochains objectifs SRU 2023-2025 (avec un taux de rattrapage de 33 %), malgré le volontarisme de la commune.

C'est pourquoi la commune a demandé, par courrier du 28 février 2023, la conclusion d'un contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs SRU pour la période 2023-2025.

Un accord a été donné par le Préfet de Gironde le 24 mars 2023.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 132 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet de Gironde à l'ensemble des signataires.

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
Coutras	531	33,00 %	175	25 %	132

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.

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 :

La programmation du parc public

Bailleur social	Adresse de l'opération	Total LLS	PLAI	PLUS	PLS ou PSLA	BRS	Terrain familial	Date de financement prévisionnelle	Observations
?	142 Rue Gambetta	23 LLS + 14 BRS		23 LLS		14		2023	23 LLS, 14 BRS et 5 logements privés Reconquête d'une friche.
Clairsiègne ou Gironde Habitat ?	Ilot de la Gare	40						2024	Intervention EPF (convention signée en 2018). Opération 100 % social (LLS et BRS)
?	Ilot Jules Ferry angle rue Jules Ferry/rue Victor Hugo	10						2024-2025	Convention de veille EPF. Recyclage urbain de 1 976 m ² . Il faudra passer en convention opérationnelle pour

									l'acquisition. Part LLS à définir.
Gironde Habitat	Partie ouest de l'EHPAD	22						2024	Partie appartenant à la ville qu'elle va vendre à GH. Signature de l'acte en juin 2023.
Société Mailex	A proximité du centre	?						?	Échange avec opérateur qui devrait réaliser 1 opération avec une partie sociale. En cours de discussion avec les propriétaires. Contraintes techniques par rapport à l'assainissement. Zone UB. Site identifié n°2 dans l'annexe 1.
?	Zone 2AU derrière Rink Hockey	Environ 120 LLS et 80 BRS						?	Zone 2AU du PLU en vigueur. Nécessite de basculer en 1AU. Potentiel de 400 logements dont 30 % LLS. Accession sociale envisagée également (20%)
?	Zone 2AU Lieu dit Les grands Champs	?						?	Gironde habitat propriétaire d'une grande parcelle. Commune



									propriétaire d'une partie. Partie haute seulement mobilisable.
Total 2023-2025		109 LLS minimum							+ projets potentiels en zone 2AU sous réserve d'évolution du PLU et sous réserve de dépôts d'agrément entre 2023 et 2025

Par ailleurs, un projet de sénioriales est envisagé sur la commune (avenue de l'Europe). Ce projet privé tel qu'envisagé ne pourra pas être décompté à l'inventaire SRU (seules les résidences conventionnées à l'APL sont éligibles à l'inventaire SRU). La commune sera vigilante quant à la définition de ce projet qui devra être compatible avec le PLU (servitude de mixité sociale).

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.

Il est rappelé que, conformément à l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation, la programmation devra respecter **un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.**

La programmation du parc privé

Il est rappelé que les logements conventionnés ANAH en social et très social sont éligibles au décompte de l'inventaire SRU. Le dispositif ANAH pourra utilement être utilisé pour les logements vacants ou dégradés identifiés dans le cadre de la mise en œuvre des actions du présent contrat.

VOLET 4 : Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires, dont la première aura lieu un an après sa date de signature.

Un comité de suivi est constitué pour assurer le suivi et l'évaluation annuelle de ce contrat et permettre un travail partenarial tout au long de la mise en œuvre du contrat. Ce comité est composé de représentants de :

- l'État,
- la Commune,
- Le Conseil départemental en tant que délégataire des aides à la pierre,
- les bailleurs présents sur le territoire et/ou la Conférence Départementale des Habitations à Loyer Modéré de Gironde,
- l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),
- le cas échéant les associations à vocation d'hébergement et de réinsertion.
- tout autre organisme que le comité de suivi pourra estimer nécessaire d'inviter à titre d'expert.

L'État réunit ce comité de suivi une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'État de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Chaque signataire est chargé de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi. Les éléments constituant cet état d'avancement seront transmis à l'État au moins deux semaines avant la réunion du comité de suivi.

VOLET 5 : Effets, durée d'application, modalités de modification et résiliation

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de suivi 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).

Sans mettre en cause son économie générale, le présent contrat pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le présent contrat pourra être résilié à tout moment par le Préfet, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, si lors du comité de suivi annuel, il apparaît que l'effort de la commune est manifestement insuffisant, sans que ces insuffisances soient justifiées par des circonstances particulières.

Le

Le Préfet de la Gironde

Etienne Guyot

Le Maire de Coutras

Jérôme Cosnard

Le Président de la
Communauté
d'Agglomération du
Libournais

Philippe Buisson

ANNEXE 1 : POTENTIEL IDENTIFIE AU SEIN DE L'ENVELOPPE BATIE

COUTRAS - POTENTIEL IDENTIFIE AU SEIN DE L'ENVELOPPE BATIE							
Site identifié		Surface	ADRESSE DU TERRAIN	Identification fiche PLH	Zonage PLU	Réseau Assainissement Eaux Usées	OBSERVATIONS DIVERSES (ACCESSIBILITE, TOPOGRAPHIE...)
1	YB 177	1839	La Fourchée Nord	20	UB	OUI	Fond parcellaire en zone rouge PPRI - détachement possible inférieur à 1 000m ²
2	BN 49 48 180 179 223 053 51 50 140 139 136	7700	La Fourchée Sud		UB	OUI	Foncier pour partie occupée par une activité économique - restant objet d'APS privés
3	BM 939 940	755	Les loges Est		UB	NON	Jardin d'agrément
4	BM 663 664 665	939			UB	OUI	Jardins d'agrément situés en seconde ligne (uniquement projet d'ensemble)
5	BM 661 662 111	2059			UB	NON	Jardins d'agrément situés en seconde ligne (uniquement projet d'ensemble)
6	BM 454 486	1302			UB	NON	Jardin d'agrément
16	BA 8 - 688	1552	Petite Cabane Nord	18	UC	OUI	Foncier SNCF libre de 1 500m ²
19	BA 316 - 118 - 317-308-307	5666	Quartier Route d'Abzac	19	UB	OUI	Jardins d'agrément et une habitation
21	ZY 357 - 444	2584	Les Brulons		UB	OUI	Jardins d'agrément de deux propriétés + habitations
22	ZY 253-463	3712			UB	OUI	Jardins d'agrément de deux propriétés + habitations
24	ZY 290	3127			UB	OUI	Jardin d'agrément avec habitation
26	ZX 39-43	10008		Au renfermis	17	UC	NON
27	ZT 334 et 335	3 860	Champ des Treilles	17	UC	NON	propriété bâtie - Partie desservie par une BA, desserte compliquée pour un projet plus conséquent
30	ZT 388	1810	Lauvirat	15	UD	NON	terrain en UD et N - uniquement partie U pour 1810 m ²
31	ZT 283	1018		Non répertorié	UD	NON	Terrain nu -
32	ZT 233	1590	Chemin des Treilles	17	UC	NON	Possibilité de créer un lot sur la zone UC restant en zone A- espace présentant de nombreux arbres
34	ZE 667	7 053	Résidence personnes âgées	25	UB	OUI	Jardin d'agrément avec habitation
41	ZE 511 - 634	1600		24	UC	OUI	Une partie bâtie en 2021 (ZE 511)- Reste environ 1600m ²
42	ZI 203	6741	Les Mougneaux	12	UD	NON	Jardin d'agrément avec habitation- attention hors aggro recul important / voie. Pas de nouvel accès sur la RD - Difficultés
44	ZH 79	5270			UD	NON	Jardin d'agrément avec habitation - hors aggro recul important
47	ZY 604	925	Audebeau	22	UC	OUI	Jardin d'agrément
48	ZY 613 - 614	1545			UC	OUI	Lot non bâti
49	BE 282	1069			UB	OUI	Jardin d'agrément - arrière habitation existante - desserte compliquée
52	BE 718	1198			UC	OUI	Jardin d'agrément - habitation existante à classer au titre du patrimoine
53	ZT 484	3000	Champ d'Audebeau	14	UC	OUI	Jardin d'agrément et son habitation
58	BE 316 - 705 - 704	730	Audebeau	22	UC	OUI	Terrain nu
61	BE 627	1173			UC	OUI	Jardin d'agrément - possibilité de division
65	ZI 483	862	Les Landes / Moitet	Non répertorié	UC	NON	Terrain nu d'une propriété comprise en zone agricole
67	ZI 207	1607		7	UD	NON	Terrain nu
68	ZI 354	5947		UD	NON	Terrain bâti	
74	ZS 92	2190		Non répertorié	UD	NON	Terrain bâti, possibilité de division en vue de bâtir
75	ZS 464	1698	5	UD	NON	Terrain nu	
76	ZS 669 et 670 (ex 53)	1600		UD	NON	Reste d'une opération antérieure	
77	ZS 61	820		UD	NON	Terrain nu	
78	ZS 568	1190		UD	NON	Terrain nu	
79	ZS 573	5 784		UD	NON	Terrain nu	
83	ZR 301	959		Non répertorié	UD	NON	Jardin d'agrément d'une habitation existante
84	ZP 323 326	2375	Troquereau sur l'Isle	2	UD	NON	Terrain nu
86	ZP 169	1000			UD	NON	Jardin d'agrément parcelle bâtie
90	ZP 172 et 205	1800			UD	NON	Une partie bâtie - reste 1242m ² environ
91	ZP 402	938			UD	NON	Division 2 lots avec un seul PC - reste environ 938m ²
92	ZX 102	626	Couperie	16	UD	NON	Terrain nu desservi par BA
95	YE 114	3512	La Motte de Mont	non répertorié	UD	NON	Possibilité de détachement parcellaire en vue de bâtir
98	YE 158	1587	11	Non répertorié	UD	NON	Difficulté de desserte sur RD - Hors aggro Nouvel accès interdit - terrain bâti
99	YE 120 121 176	2420			UD	NON	Division envisageable si sortie sur voie communale
104	ZD 135	3290	8	UD	NON	Jardin d'agrément	
106	ZC 268	3444	Boibelet	9	UD	NON	Partie plus importante bâtie
107	ZE 429	2408	Tourmerie	Non répertorié	UD	NON	Jardin d'agrément d'une habitation pouvant être bâti
108	ZC 306	2698	Fargues	non répertorié	N et NI	NON	Terrain nu NON CONSTRUCTIBLE
109	ZC 037	7300	Miquelet	Non répertorié	N et NI	NON	Terrain nu - NON CONSTRUCTIBLE

ANNEXE 2 : Nature des dépenses déductibles susceptibles de venir en déduction du prélèvement SRU et pièces justificatives à fournir

I – Dépenses visées au 1^{er} (I et II), 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} de l’article R 302-16 du CCH	
A - Les subventions foncières	Pièces à fournir
<p>1. Les subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou aux maîtres d’ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux au sens de l’article L 302-5 de CCH.</p> <p>Rentrent dans cette catégorie les subventions accordées aux organismes HLM au titre de la surcharge foncière ou pour favoriser l’équilibre d’une opération de logements PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS et également les subventions accordées en complément de celles de l’ANAH aux propriétaires de logements qui acceptent de conventionner ceux-ci.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la surcharge foncière...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
B - Travaux pour viabilisation, dépollution ou fouilles archéologiques, démolition et désamiantage des terrains ou des biens immobiliers	
<p>3. Le coût des travaux (inclus les frais d’études ou dépenses accessoires) engagés pour viabiliser, dépolluer ou pour des fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage des terrains, ou biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement à disposition de maîtres d’ouvrage par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la création de logements locatifs sociaux ou de terrains familiaux. (<i>Quand la commune reste propriétaire du bien sans le mettre à disposition d’un opérateur par bail emphytéotique, aucune dépense n’est éligible au titre des déductions</i>).</p>	<p>Copie de la délibération relative au bail accompagnée le cas échéant d’un état des dépenses des travaux de viabilisation, de dépollution ou de fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage engagés par la commune...</p> <p>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation...</p>

<p>Comme dans le cas précédent, si le programme comporte d'autres éléments que des logements locatifs sociaux, les dépenses sont calculées au prorata de la surface de plancher des logements locatifs sociaux créés.</p>	<p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
<p>C_ Les subventions versées par la commune à un organisme agréé pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative</p>	
<p>4. Dans la limite de 5 000 euros (article R302-16-2 du CCH) par commune et par an, les subventions versées à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative en vue de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de louer, puis de sous-louer à des personnes (article L 301-1 du CCH) des logements non conventionnés (article L 302-5 du CCH) , ou des logements conventionnés (articles L 321-4 ou L 321-8 du CCH); - soit de loger les personnes précitées dans les logements conventionnés et dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes (articles L 321-4 et L 321-8 du CCH). <p>Les conditions suivantes doivent être remplies :</p> <p>5. les logements sont attribués par l'organisme à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus prioritaires (article L 441-1 du CCH);</p> <p>6. les ressources du sous-locataire ou du locataire occupant ne peuvent excéder 60 % du montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la subvention versée à l'organisme agréé</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
<p>D – Moins-values</p>	
<p>5) Les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de cession, par le service des domaines.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la moins-value</p> <p>Copie de l'acte notarié</p>

	Copie de l'estimation des domaines
7. Les moins-values correspondant à la mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Le montant à prendre en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés (sur la durée du bail) du loyer pratiqué pour le bien donné à bail et ceux du loyer (de l'opération) estimé par le service des domaines. Cette moins-value est déduite en une seule fois.	<p>Copie de la délibération relative au bail</p> <p>Copie de l'acte notarié</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p> <p>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation,</p>
E – Création Aire permanente d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage	
8. Les moins-values de cession d'un terrain communal à l'EPCI pour la création d'une aire permanente ou d'un terrain familial ainsi que les éventuels travaux (dépollution, fouilles archéologiques...ect) réalisés sur ces terrains avant cession	<p>Copie de la délibération relative à la cession de terrain communal pour la création de l'aire d'accueil des gens du voyage , ou copie de la délibération relative aux dépenses de travaux avant cession.</p> <p>Copie de l'acte notarié pour la cession du terrain communal</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p> <p>Plan de financement définitif des dépenses de travaux</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p> <p>Détail des dépenses par année... (rappelant que pour le prélèvement 2023seules les dépenses inscrites au compte administratif 2021 sont prises en compte)</p>
NB : depuis 2017, la création et l'aménagement des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs des gens du voyage sont de la compétence exclusive de l'EPCI.	

ANNEXE N° 3 : Présentation du dispositif d'enveloppe financière pour les opérations sur fonciers issus de l'exercice du DPU en commune carencée

DGALN/DHUP/PH-2

avril 2023

FICHE PROCEDURE POUR L'ENVELOPPE d'ACCOMPAGNEMENT DES OPERATIONS SUR DPU EN COMMUNES CARENCEES.

Le Conseil d'Administration du FNAP du 15 décembre 2022, réuni pour la présentation du budget initial 2023, a reconduit la mesure d'accompagnement destinée à financer les surcoûts des opérations issues de préemptions en communes carencées **à hauteur de 10 M€ en 2023** afin d'appuyer les préfets dans la mise en œuvre du droit de préemption urbain repris dans les communes carencées.

Afin de simplifier la gestion de cette enveloppe, les fonds sont désormais issus de ressources non-fléchées. Cette nouvelle modalité de fonctionnement permet deux nouveautés, par rapport à 2022 :

- La subvention DPU en commune carencée vient désormais en **complément de la subvention délivrée par le territoire gestionnaire** au lieu de s'y substituer.
- La subvention DPU en commune carencée permet non seulement **le financement des PLAI** mais également **le financement des PLUS**.

L'enveloppe est conservée en réserve au niveau national en début d'année et sera déléguée au fur et à mesure au cours de l'année aux services instructeurs **pour financer des opérations qui nécessiteraient des niveaux de subvention significativement supérieurs aux subventions habituellement octroyées**.

Ce besoin de sur-financement devra être justifié par les surcoûts de l'opération **et non par une baisse de la part de fonds propres ou de prêt des bailleurs**. Le niveau de chaque subvention DPU devra être modulé en fonction des besoins de l'opération pour assurer l'équilibre financier de l'opération : une instruction aux plafonds ne doit pas être automatique.

Suivant cette logique de financement des **surcoûts**, chaque logement bénéficiant de l'enveloppe DPU en commune carencée sera financé **à la fois par les crédits de l'enveloppe DPU et par la dotation principale** des aides à la pierre des services gestionnaires. La part de la subvention par logement prélevée sur la **dotation principale** des services gestionnaires devra être **égale au montant moyen de subvention** prévalant sur le territoire concerné pour des opérations équivalentes.

Circuit de demande et pièces à fournir.

Pour les services de l'Etat, la demande d'AE doit être envoyée sur la boîte courriel PH2 (Ph2.Dgaln@developpement-durable.gouv.fr), avec en copie vos interlocuteurs DREAL.

Conformément au principe de complémentarité de la subvention DPU évoqué ci-dessus, la demande de délégation de crédits devra correspondre à la différence entre le montant moyen de subvention retenu localement et la subvention totale de l'Etat prévue dans le plan de financement.

Dès l'accord de principe de la sous-direction PH par retour de courriel, si une opération nécessite compte tenu des délais réglementaires une décision d'agrément rapide, les AE doivent être prises sur l'enveloppe disponible. Un abondement provenant de l'enveloppe nationale de 10M€ sera effectué dans les meilleurs délais sur simple décision du Président du FNAP. Néanmoins, afin que les échanges entre la sous-direction PH et les services instructeurs ne viennent pas alourdir les plans de charges conséquents de fin d'année, il est demandé – autant que faire se peut – de remonter les opérations éligibles avant fin-novembre 2023.

DGALN/DHUP/PH-2

avril 2023

Pour les services gestionnaires délégataires, la demande d'AE doit être transmise également sur la boîte courriel du bureau PH2, par l'intermédiaire de la DDT(M) et avec la DREAL en copie. De même, il sera procédé à un abondement, régularisé par un avenant à la convention de gestion liée à la DAP.

A l'appui de la demande, il convient de joindre les pièces et éléments suivants :

- identification de l'opération (numéro d'agrément¹, adresse, bailleur, nombre de logements projetés PLUS/PLAI/PLS) ;
- compte d'exploitation prévisionnel de l'opération ;
- plan de financement de l'opération ;
- planning prévisionnel (date de la DIA, choix du bailleur, date prévisionnelle de l'agrément...) ;
- rappel du montant moyen de subvention retenu localement pour les opérations en PLAI et PLUS afin de mesurer l'écart avec le montant de subvention sollicité pour l'opération présentant un surcoût.

Instruction : L'instruction de la demande de subvention passera par le SIAP.

Fonds de concours : cette subvention est à imputer sur le fonds de concours **FNAP offre nouvelle – 00479**

Crédits études :

Des crédits peuvent également être mis à disposition afin de mener des études de faisabilité et/ou d'opportunité d'engagement dans les délais restreints qu'impose la reprise du DPU (enveloppe nationale de 150 000 €).

Le circuit de demande et les modalités de mise à disposition des AE sont identiques à celles indiquées pour la subvention principale, une décision de redéploiement signée du président du FNAP sur sollicitation des services via leur DREAL.

Instruction : L'instruction de la demande de subvention passera par le SIAP.

Fonds de concours : cette subvention est à imputer sur le fonds de concours **FNAP offre nouvelle – 00479**.



SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2023

DELIBERATION n°B-2023-09-066 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Bureau Communautaire : 16

Date de convocation : 12/09/2023

L'an deux mille vingt trois, le dix huit septembre à 14 H 30, le Bureau communautaire s'est réuni, en la salle du conseil municipal - hôtel de ville de Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Président, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente

Absents :

Jacques LEGRAND, Fabienne FONTENEAU, Laurent DE LAUNAY, Sébastien LABORDE, Stéphanie DUPUY

Monsieur Hervé ALLOY a été nommé secrétaire de séance

POLITIQUES CONTRACTUELLES, HABITAT ET LOGEMENT SIGNATURE DU CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE (CMS) DE

Sur proposition de Monsieur Jean-Philippe LE GAL, Vice-président en charge des politiques contractuelles, de l'habitat et du logement,

Vu de Code général des collectivités territoriales,

Considérant que l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a fixé initialement un seuil de 25 % de logements sociaux à atteindre avant le 31 décembre 2025 pour les communes entrant dans son champ d'application,

Considérant que sont concernées les communes qui comptent au moins 3 500 habitants, et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants,

Considérant que la commune d'Izon est entrée dans le dispositif SRU en 2002,

Considérant que la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) qui a été adoptée le 21 février 2022 supprime désormais l'échéance de l'atteinte de l'objectif à 2025 et propose un lissage de la production dans le temps,

Considérant que l'objectif de production de référence est désormais fixé, par période triennale, à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, pouvant être abaissé à 25 % dans le cas de la conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale (CMS) dit « abaissant »,

Considérant que la préfecture de la Gironde a donné son accord à la commune d'Izon pour conclure un CMS abaissant le 26 décembre 2022 visant un objectif de production totale de 104 logements locatifs sociaux sur la période triennale 2023-2025 (contre 206 logements sur la période 2020-2022),

Considérant que, dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), La Cali accompagne la progression du parc locatif conventionné, notamment les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU,

Considérant que, pour la commune d'Izon, le projet de CMS comprend plusieurs volets :

- **Un volet foncier et immobilier qui porte sur :**

- L'objectif de mobiliser en priorité le foncier repéré pour la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre de plusieurs diagnostics fonciers qui ont déjà été réalisés (Diagnostic foncier du PLH de La Cali, Cartographie de la DDTM, étude de gisement foncier de l'établissement public foncier Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)). Ce volet est déjà actif puisque la commune a déjà engagé l'élaboration de plusieurs projets avec différents bailleurs sociaux portant sur des unités foncières communales ou privées repérées dans le cadre de ces diagnostics.

- L'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU), transféré au Préfet de Département suite au constat de carence. Lors de la période triennale 2018-2020, il a été délégué à l'EPFNA pour préempter des terrains qui permettront de réaliser du logement social. Cette démarche est également opérationnelle et a permis de réaliser deux préemptions entre 2018 et 2020. La délégation du DPU à l'EPFNA a été reconduite par arrêté préfectoral du 19 janvier 2021, et la convention DPU a été signée le 6 mai 2021.

- **Un volet urbanisme réglementaire qui repose sur :**

- La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la fin de la procédure est envisagée pour la fin de l'année 2023 et, en parallèle, une procédure de modification du PLU dont l'approbation est prévue à la fin de l'année 2023 afin d'actualiser et d'inscrire de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans certains secteurs stratégiques repérés dans le cadre de l'étude de gisements fonciers.

- Plus globalement, la commune s'engage à dégager des droits à bâtir en faveur de l'habitat par le biais d'outils d'urbanisme favorisant la production de logements sociaux et la mixité sociale (OAP, servitude de mixité sociale, ouverture à l'urbanisation le cas échéant de zones 2 AU, A et N en zone constructible après étude environnementale), tout en veillant à maîtriser le phénomène des divisions parcellaires particulièrement présent sur le territoire.

- **Un volet logement qui prévoit :**

- La programmation de la production de logements sociaux dans le parc public en détaillant les opérations prévues,

- La programmation de la production de logements sociaux dans le parc privé qui s'appuie notamment sur :
- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Habitat durable (OPAH-HD) portée par La Cali.
- Le nouveau dispositif Loc'Avantages porté par l'ANAH permettant au bénéficiaire d'une réduction d'impôt en louant son logement à un loyer inférieur au prix du marché et d'obtenir une aide financière pour réaliser des travaux dans son logement en vue de le conventionner.
- Le dispositif d'intermédiation locative permettant à un propriétaire bailleur de déléguer la gestion de la location de son bien à un tiers en contrepartie d'une réduction d'impôts.
- La mobilisation du parc de logements vacants en vue de les remettre en location sur le marché.

• **Un volet attributions qui prévoit notamment :**

- La mise en place de la Conférence intercommunale du Logement (CIL) de la Cali qui a été actée par délibération en juin 2021 et installée le 12 décembre 2022.
- L'existence d'une grille de cotation des demandes permettant de définir les ménages prioritaires pour l'attribution de logements sociaux.

• **Un volet financement :**

- Pour leur domaine de compétence, l'État, le Département de la Gironde, La Cali et la commune s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des objectifs de ce contrat.

Considérant que les engagements de la Cali dans le contrat de mixité sociale de la commune d'Izon sont les suivants :

- dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat – Habitat durable (OPAH-HD, La Cali s'engage à subventionner, en complément des aides de l'ANAH et du Conseil Départemental de la Gironde, les propriétaires bailleurs qui conventionnent leurs logements en loyers social (Loc 2) et très social (Loc 3), pour des travaux lourds et d'amélioration, dans les conditions prévues dans son règlement d'intervention en faveur de l'amélioration du parc privé.

- dans le cadre de l'actualisation du règlement d'intervention en faveur de la production de logements locatifs sociaux (délibération du 24 mars 2022), des aides financières seront directement octroyées par La Cali aux bailleurs sociaux pour toutes les opérations concourant à la création de logements sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

- la mobilisation de l'ingénierie du service Habitat auprès de la commune dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière et dans le montage des opérations de logements locatif sociaux.

Considérant que le contrat prend effet à compter de la date de signature et se termine le 31 décembre 2025.

Vu l'avis de la commission Politiques Contractuelles, Habitat et Logement du 14 septembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (11 membres présents ou ayant donné pouvoir),

Le Bureau communautaire décide d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer le contrat de mixité sociale de la commune d'Izon annexé à la présente délibération.

certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le 20 septembre 2023
Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du
Libournais



Hervé ALLOY,
Vice-président,
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 20/09/2023

Reçu en préfecture le 20/09/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20230918-B_2023_09_066-DE



**PRÉFET
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



IZON
Bien dans ma nature _



Contrat de mixité sociale de la commune d'Izon

2022-2025

Contrat de mixité sociale

Entre

L'État, représenté par **Monsieur Etienne Guyot**, Préfet de la Gironde

Et

Le Conseil Départemental, représenté par M. **Jean-Luc Gleyze**, Président du Conseil Départemental de la Gironde

Et

La ville d'Izon, représentée par Monsieur **Laurent De Launay**, maire de la commune

Et

La Communauté d'agglomération du Libournais (CALI), représentée par Monsieur **Philippe Buisson**, président de la CALI

Vu l'instruction du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013,

Vu le courrier en date du 22 juin 2020 notifiant l'objectif triennal 2020-2022 de la commune à hauteur de 206 logements locatifs sociaux,

Vu l'arrêté de constat de carence du 18 décembre 2020,

Vu la convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre de l'État au Conseil Départemental en date du 22 décembre 2020,

Vu la délibération du 9 octobre 2023 autorisant le Président du Conseil Départemental à signer le présent contrat.

Vu le courrier de la commune d'Izon en date du 2 décembre 2022 concernant la demande de contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs pour la période 2023-2025.

Vu le courrier de Madame la Préfète de Gironde à la commune d'Izon, en date du 26 décembre 2022, en réponse à la demande de contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs pour la période 2023-2025.

Considérant la nécessité de réaliser du logement locatif social sur la commune d'Izon pour faire face aux besoins de la population,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune d'Izon au titre de l'article 55 de la loi SRU, et qui s'élèvent à 206 logements locatifs sociaux pour la période 2020-2022,

Considérant que la commune a pris du retard dans la réalisation de logements locatifs sociaux durant les périodes triennales précédentes,

Considérant qu'un effort conjugué de l'ensemble des partenaires est nécessaire pour réaliser du logement locatif social.

Préambule

Dans le contexte de pénurie de logements que connaît notre pays, et face au déficit de mixité sociale dont certaines communes sont atteintes, il est nécessaire d'appliquer rigoureusement les dispositions prévues par la loi (articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation).

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a fixé l'exigence minimale de mixité dans l'habitat à 20 % de logement social. Elle a fixé des obligations de rattrapage pour les communes en retard. La loi du 18 janvier 2013, complétée par la loi ALUR du 24 mars 2014, va plus loin avec une cible de 25 % en 2025 dans les zones tendues.

Le Comité interministériel « Égalité et Citoyenneté, la République en actes » qui s'est tenu le 6 mars 2015, a conclu à l'urgence de renforcer la mixité sociale pour lutter contre la fragmentation de notre société et les coupures territoriales. Or, la mixité sociale est d'abord indispensable dans le secteur du logement. Il ne peut y avoir des villes avec logements sociaux, et des villes sans. Il ne peut être toléré qu'une partie de la population, à la seule raison de son niveau de revenu, soit exclue de communes entières. L'État est le garant du respect par toutes les communes de leurs obligations légales.

Dans ce contexte, le délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat a été institué par le décret n°2015-23 du 15 avril 2015. Il a notamment pour mission d'assurer la coordination de l'animation interministérielle de cette politique (logement, ville, intérieur, finances), de soutenir l'action des services déconcentrés de l'État, d'aider à la conclusion de démarches partenariales, ou, le cas échéant, d'appuyer les actions coercitives à l'encontre de certaines communes.

Plus récemment, la loi Égalité Citoyenneté du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté converge vers un objectif : casser les logiques de ségrégation en conciliant à l'échelle de notre pays, égalité des chances et mixité sociale.

Favoriser le vivre-ensemble et lutter contre les phénomènes de ghettoïsation de certains quartiers est le socle indispensable de la fraternité et de la solidarité.

La loi ELAN du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a plusieurs objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale.

Enfin, la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS) du 21 février 2022 a modifié l'article 55 de la loi SRU en supprimant l'échéance de 2025 tout en maintenant le dispositif de production de logements sociaux pour atteindre 25 %.

Les indicateurs d'évaluation de la situation de la commune d'Izon sont les suivants :

LE PARC

	Données commune d'Izon
TAUX LLS (source inventaire LLS au 1^{er} janvier)	
Année 2002	3,30%
Année 2006	5,31 %
Année 2010	5,31 %
Année 2016	6,12 %
Année 2019	7,44 %
Année 2020	8,00%
RESIDENCES PRINCIPALES AU 01/01/2020	2 424
PARC DE LLS AU 01/01/2020	194
DEFICIT LLS AU 01/01/2020 POUR ATTEINDRE 25 %	412
OBJECTIFS 2020-2022	206
PPPI 2015 sur FILOCOM 2013 (parc privé potentiellement indigne)	90 (4,82%)
PPPI 2021 sur FILOCOM 2017 (parc privé potentiellement indigne)	85 (4,13%)

LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Périodes	Augmentation du nombre de RP	Taux d'augmentation des RP	Nombre de LLS mis en service	Taux d'augmentation des LLS	Part de LLS mis en service par rapport aux RP
Entre 2013 et 2016	164	8%	31	31%	19 %
Entre 2001 et 2016	681	47%	82	167%	12 %
Entre 2016 et 2019	213	10%	44	34 %	21 %
Entre 2001 et 2019	894	61%	126	257 %	14 %
Entre 2019 et 2020	72	3 %	19	11 %	26 %

L'OCCUPATION DU PARC ET LE TAUX DE VACANCE

	Commune	EPCI	Gironde
Taux de rotation du parc public (RPLS au 01/01/2019)	7,94%	8,42%	9,14 %
Taux de vacance du parc public (RPLS au 01/01/2019)	0 %	1,45%	1,16 %
Taux de vacance parc total (filocom 2015)	5,04 %	11,31 %	7,88 %

SUR LA DEMANDE (SNE)

Nombre de demandes de logement social sur la commune (fin janvier 2021)	105 demandes
Nombre de demandes satisfaites (année 2020)	17 demandes

	Commune	EPCI	Gironde
Ratio demandes / attributions	6,18	9,42	6,69

SUR LES OBJECTIFS TRIENNAUX DEPUIS 2002

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation	Carence	
				Date arrêté	Majoration
Bilan 2002-2004	36	43	118 %		
Bilan 2005-2007	39	4	10 %	Levée intention de carence	
Bilan 2008-2010	40	5	13 %	24/10/11	87%
Bilan 2011-2013	42	30	71 %	30/12/15	5%
Bilan 2014-2016	98	72	73 %	08/12/17	200%
Bilan 2017-2019	133	49	37 %	08/12/2020	200%

	Objectif	Réalisé	Taux de réalisation
Bilan cumulé sur les 3 dernières périodes triennales	273	151	55,00 %
Bilan cumulé depuis 2002	388	203	52,00 %

Objectifs 2020-2022	206 (minimum de 61 PLAI (30%) et maximum de 61 PLS (30%))
Prévisionnel objectifs 2023-2025 (33 % du déficit avec la loi 3Ds)	125

Au 1^{er} bilan triennal 2002-2004, le taux de réalisation de l'objectif triennal était de 118 %.

Le 2^{ème} bilan triennal 2005-2007, le taux de réalisation de l'objectif triennal était de 10 %.

La commune a été exonérée de la carence. L'attention de la commune avait été attirée sur la forte augmentation des résidences principales et la faible programmation de logements sociaux sur la période 2008-2010.

Le 3^{ème} bilan triennal 2008-2010, le taux de réalisation de l'objectif triennal est de 13 %

Le taux de logements sociaux est de 5,31 % au 1^{er} janvier 2010, 9 logements sociaux ont été mis en service en 3 ans. Sur la même période, on note une augmentation de 103 résidences principales soit une progression de 6 %.

Rappel : le déficit de logements locatifs sociaux est de 283 logements.

Conclusion de la commission départementale concernant le bilan triennal 2008-2010 :

Le taux de réalisation de logements locatifs sociaux étant inférieur à 90 %, **la commune a fait l'objet d'un constat de carence avec un taux de majoration de 87 %.**

Le 4^{ème} bilan triennal 2011-2013, le taux de réalisation de l'objectif triennal est de 71 %

Le taux de logements sociaux est de 5,06 % au 1^{er} janvier 2013, aucun logement social n'a été mis en service en 3 ans. Sur la même période, on note une augmentation de 73 résidences principales soit une progression de 38 %.

Rappel : le déficit de logements locatifs sociaux est de 393 logements au 1^{er} janvier 2013

La commune est sortie de carence par arrêté du 17 octobre 2014.

Suite à l'instruction gouvernementale du **30 juin 2015** relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation, **la commune a de nouveau été mise en carence par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015, avec un taux de majoration de 5 %.**

Le 5^{ème} bilan triennal 2014-2016, le taux de réalisation de l'objectif triennal est de 73 %

Le taux de logements sociaux est de 6,12 % au 1^{er} janvier 2016, 31 logements sociaux ont été mis en service en 3 ans. Sur la même période, on note une augmentation de 164 résidences principales soit une progression de 8 %.

Rappel : le déficit de logements locatifs sociaux est de 403 logements au 1^{er} janvier 2016

La commune a de nouveau été mise en carence par arrêté préfectoral du 8 décembre 2017 avec un taux de majoration de 200 %.

Le 6^{ème} bilan triennal 2017-2019, le taux de réalisation de l'objectif triennal est de 37 %.

Le taux de logements sociaux est de 7,44 % au 1^{er} janvier 2019, 44 logements sociaux ont été mis en service en 3 ans. Sur la même période, on note une augmentation de 213 résidences principales soit une progression de 10 %.

Rappel : le déficit de logements locatifs sociaux est de 413 logements au 1^{er} janvier 2019.

La commune est de nouveau mise en carence par arrêté préfectoral du 18 décembre 2020 avec un taux de majoration de 200 %.

SUR LES PRELEVEMENTS

Le montant total des prélèvements pour la période 2019-2021 s'élève à **431 450 euros** et se répartit de la façon suivante :

	Prélèvement brut	Dépenses déductibles	Prélèvement net	Reliquat à reporter
Prélèvement 2019	137 611€ dont 91 741€ de majoration	0 €	137 611€ dont 91 741€ de majoration	0 €
Prélèvement 2020	143 714€ dont 95 808€ de majoration	0 €	143 714€ dont 95 808€ de majoration	0 €
Prélèvement 2021	150 125€ dont 100 083€ de majoration	0 €	150 125€ dont 100 083€ de majoration	0 €

Face à ce constat, l'ensemble des partenaires souhaite s'engager dans une mobilisation accrue pour favoriser le développement du parc locatif conventionné sur la commune d'Izon. Afin de permettre l'atteinte des objectifs réglementaires de la commune en termes de diversification de l'offre d'habitat, l'État s'engage au côté des collectivités signataires du présent contrat.

Article 1 : Objet et délai du contrat

Le contrat de mixité sociale est un outil au service des communes, qui leur permet de mettre en place les leviers nécessaires à l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage du déficit de logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre du contrat doit permettre d'identifier, d'anticiper et de lever les difficultés au cours de la période triennale et non plus uniquement de les constater à l'issue de chaque bilan. Le présent contrat fait ainsi l'objet d'un suivi annuel en partenariat avec l'État. Le contrat permettra également d'objectiver les freins à la construction de logements locatifs sociaux qui ne relèvent pas de la responsabilité directe ou exclusive de la commune. Le sous-dimensionnement des équipements publics représente objectivement un possible frein à la construction de logements sociaux.

Les conditions de réalisation des contrats de mixité sociale constitueront un élément d'appréciation positif ou négatif, selon le cas, des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune, lors du bilan des prochaines périodes triennales prévu à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Pour leur domaine de compétence, l'État, le Département, la Communauté d'Agglomération s'engagent à soutenir financièrement la réalisation des objectifs de ce contrat.

Il est en outre rappelé que les dispositions prévues au code de la Construction et de l'Habitation relatives au bilan triennal sont applicables dans le cadre du présent contrat. Ainsi, selon le mode de calcul du bilan triennal, les logements financés sur la période 2017-2019 et non mis à l'inventaire 2019 seront retranchés lors du bilan triennal 2020-2022. Cette formule est destinée à éviter tout double compte, car ces logements ont déjà été pris en compte dans le calcul du bilan triennal précédent et doivent normalement figurer dans l'inventaire 2022.

Le présent contrat prend effet à compter de la date de signature et se termine le 31 décembre 2025.

Les engagements pris dans ce contrat de mixité sociale feront l'objet d'indicateurs de suivi et d'une évaluation en continu.

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 d'Izon correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2022, soit **138 logements** sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de la situation de la commune, les démarches entreprises (révision générale du PLU soumise à évaluation environnementale « 4 saisons », approfondissement de l'étude de gisements fonciers + modification du PLU pour inscrire des OAP dans certains secteurs stratégiques repérés dans l'étude de gisements fonciers) ne pourront pas produire suffisamment leurs effets pour la prochaine période triennale.

De plus, au vu du pourcentage d'atteinte prévisionnel du bilan 2020-2022, et des perspectives pour 2023-2025, la commune ne pourra pas atteindre le prochain objectif triennal.

C'est pourquoi la commune a demandé, par courrier du 2 décembre 2022, la conclusion d'un contrat de mixité sociale avec adaptation des objectifs SRU pour la période 2023-2025.

Un accord a été donné par la Préfète de Gironde le 26 décembre 2022.

Il est donc décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2022, soit 104 logements à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par la Préfète dans le courant du 1^{er} semestre 2023.

Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
419	33 %	138	25 %	104

Article 3 : Volet foncier et Immobilier

- Réalisation d'un diagnostic foncier et appui pour l'élaboration d'une stratégie d'action foncière

Plusieurs démarches de diagnostic foncier ont été réalisées (diagnostic foncier de la CALI conduite dans le cadre de l'élaboration du PLH, analyse cartographique de fonciers potentiellement mobilisables réalisée par la DDTM et étude de gisements fonciers réalisée par l'EPFNA). Ces démarches alimenteront utilement les réflexions engagées par la commune dans le cadre des procédures conduites pour faire évoluer le PLU (modification et révision). Grâce à la mobilisation de l'ensemble des partenaires, une stratégie d'action foncière devra être définie à l'appui de ces travaux.

Sont rappelés ci-dessous l'ensemble des travaux de repérage et de diagnostic foncier.

Diagnostic foncier réalisé en 2018 par La Cali dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat suite à l'extension du périmètre communautaire au 01/01/2017

Dans le cadre de l'élaboration du PLH à l'échelle des 45 communes de La Cali, un diagnostic foncier sur la commune d'Izon a été réalisé. Il permet d'identifier certains fonciers mobilisables pour des opérations de logements : secteurs pouvant faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de la révision du PLU, grandes emprises foncières dans les zones urbaines, secteurs de divisions parcellaires sur des parcelles de taille importante, etc. Ce diagnostic, conduit en 2017 dans le cadre de l'élaboration du PLH, a permis de mettre en évidence 18,5 hectares (ha) de terrains mobilisables à moyen terme : 4 ha sur des secteurs de projets (OAP) identifiés dans le cadre de la modification du PLU conduite à l'époque et de 8 ha sur le reste du territoire (extension, dents creuses, densification, etc.).

La Cali a mis à disposition des organismes HLM ce repérage des gisements fonciers à vocation d'habitat afin qu'il alimente leurs démarches de prospection foncière. La commune s'engage à utiliser et à approfondir ces travaux, notamment dans le cadre de la révision ou de la modification de son PLU.

Cartographie réalisée par la DDTM (carte et tableau associé en annexe n° 1)

Une cartographie du potentiel constructible au regard du PLU en vigueur a été réalisée par la DDTM, et a permis d'étudier l'opportunité de produire des logements locatifs sociaux sur 27 secteurs d'études. Elle permet de mettre en évidence les secteurs mobilisables à court terme (zones UC, UA, UB, UE et 1AU) qui représentent environ 24 hectares, et les secteurs mobilisables à plus long terme (2AU et NP) qui représentent 6 hectares.

Cette carte fait également apparaître les fonciers retenus par la commune après étude de l'ensemble des fonciers mobilisables repérés par les différents partenaires (étude DDTM, étude de gisements fonciers de l'EPF, repérage commune).

La DDTM s'engage, à la demande de la CALI ou de la commune d'Izon, à actualiser cette cartographie.

Fonciers retenus par la commune d'Izon (cartographie et tableau associé en annexe n°1)

La commune a étudié l'ensemble des fonciers mobilisables (étude de gisements fonciers de l'EPF, fonciers repérés par la DDTM/SAR, fonciers pour lesquels les propriétaires sont vendeurs, étude de terrain, etc.), et elle s'est positionnée sur certains.

Autres fonciers identifiés dans le précédent CMS et n'ayant pas été identifiés par la DDTM/SAR (cartographie et tableau associé en annexe n°1)

Des fonciers nus et bâtis avaient été identifiés dans le précédent contrat de mixité sociale, mais la plupart d'entre eux ne sont pas mobilisables tout de suite (nécessité de réviser au préalable le PLU ou projets complexes). Un point avait été fait au dernier bilan réalisé en 2019 par la DDTM et l'ensemble des partenaires.

Etude de gisements fonciers réalisée par l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (cartographie et tableau en annexe n° 2)

L'EPF Nouvelle-Aquitaine a réalisé une étude de gisement foncier au 1^{er} semestre 2021 (visite terrain réalisée en avril 2021). La localisation a été faite par secteur, en ciblant une douzaine de secteurs stratégiques. Au total, 65 sites ont été identifiés comme stratégiques pour la production de logement social, dont 41 fonciers bâtis. Pour ces fonciers bâtis, une classification a été proposée par la CALI, ainsi que l'identification des actions possibles à mener.

Classification des biens bâtis	Stratégie d'intervention parc privé	Stratégie d'intervention parc public
Biens vacants (13)	Proposition de conventionnement ANAH aux propriétaires actuels ?	Acquisition à l'amiable des HLM et veille foncière ?
Biens en vente (6)		Acquisition à l'amiable des HLM/Prémption EPFNA
Biens semblant vacants mais sont indiqués au cadastre comme étant occupés par leur propriétaire (5)	Proposition de conventionnement ANAH aux propriétaires actuels ?	Acquisition à l'amiable des HLM et veille foncière ?
PO et fort potentiel de division parcellaire (14)		Veille foncière
PO à proximité de larges terrains nus appartenant à d'autres propriétaires (3)		Veille foncière

Pour la plupart des biens vacants, il s'agit de maisons individuelles. Il faudra investiguer plus finement ces biens vacants, afin de choisir la bonne stratégie d'intervention.

Pour les biens en vente, il sera privilégié une intervention publique par l'EPF ou les bailleurs sociaux.

Pour les biens d'apparence vacants mais indiqués au cadastre comme occupés par leur propriétaire, les deux stratégies peuvent être investiguées.

Enfin, pour les deux dernières catégories de biens, la veille foncière sera privilégiée.

Pour les fonciers non bâtis : la commune a travaillé sur une classification ainsi que sur la définition d'une stratégie d'intervention. Ainsi, une priorisation d'intervention sur les fonciers repérés lors du gisement a été effectuée par la commune. 7 sites ont été retenus, car ils sont voués à recevoir des OAP dans la révision du PLU (voir annexe n°2). **Un avenant à la convention sera proposé lors d'un prochain Conseil d'administration de l'EPF**, afin de cibler les biens sur lesquels une démarche de négociation amiable pourra être engagée par l'EPF avec les propriétaires des fonciers concernés. Certains fonciers feront l'objet d'OAP dans le cadre de la modification du PLU engagée en 2021. Pour les autres fonciers issus de l'étude de gisements fonciers, une veille conjointe commune/CALI sera réalisée.

Appui de La Cali et de l'EPFNA pour l'élaboration d'une stratégie d'action foncière

La Cali s'engage à accompagner la commune dans l'élaboration d'une stratégie foncière en vue de la réalisation des objectifs SRU (identification des sites les plus pertinents pouvant faire l'objet d'une opération de production de logements).

La commune s'engage à utiliser et à approfondir ces travaux, notamment dans le cadre de la révision ou de la modification de son PLU.

Dans le cas où du foncier se libère au cours de la période de validité du contrat, l'Etat, le Conseil Départemental, la CALI et la Commune s'engagent à étudier en priorité l'opportunité de le mobiliser pour réaliser du logement locatif social.

➤ Partenariat avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine

L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur son territoire de compétence, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés. Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du code de l'urbanisme pour des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de lutte contre les risques et de protection de l'environnement. Il contribue à la densification acceptable et à l'équilibre des territoires et à la limitation de l'étalement urbain.

La commune d'Izon a d'ores-et-déjà signé en septembre 2018 avec l'EPF et la CALI une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de l'habitat. Cette convention définit tout d'abord un périmètre d'études et de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée. Le périmètre correspond à l'ensemble des zones urbaines et urbanisables du

PLU. Cette veille a permis à l'EPFNA d'effectuer une recherche de gisements fonciers sur demande de la Commune, afin notamment de repérer les fonciers pouvant faire l'objet de division parcellaire. L'EPFNA pourra engager par la suite des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité (voir volet « foncier »). Des périmètres de projet ont vocation par la suite à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées. Deux avenants à la convention ont depuis été signés par l'EPF, la ville et la CALI, visant à intégrer des périmètres de réalisation (cf ci-dessous) et à augmenter l'engagement financier de l'EPF au titre de la convention.

Cette convention définit également un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée. Il s'agit d'intervenir sur les projets suivants :

- Projet 1 : densification du centre bourg (parcelles AO 115, 117 et 144)

Le site du projet est composé de trois parcelles en plein coeur du centre de la commune d'Izon. Ces parcelles ne sont pas occupées de la même manière. La parcelle AO 114, qui est la plus à l'ouest, mais aussi la plus vaste, abrite sur la quasi-totalité de sa surface une parcelle de vignes en production bien entretenue, ainsi que d'une habitation en pierre en R+1, sûrement à vocation anciennement viticole, en assez bon état et qui s'inscrit dans la continuité visuelle du centre-bourg de la commune. La parcelle AO 117 est actuellement occupée par une pharmacie et un supermarché dont une partie (au nord) est en vente pas con propriétaire. La parcelle AO 115, plus à l'est, est presque entièrement encerclée par le parc municipal des « Pavillonsé. Elle est actuellement entièrement boisée.

Les trois parcelles représentent une superficie de trois hectares.

Sur ces parcelles, la commune souhaiterait effectuer une opération de densification du bourg par l'organisation de projet mixte mêlant commerces et habitat. La commune est propriétaire d'une partie du foncier. Des contacts informels ont été pris avec le propriétaire, mais rien n'aboutira avant la révision du PLU (zone naturelle).

- Projet 2 : dynamisation de la zone d'activité Maucaillou (parcelles AM 60, 61, 65, 82, 84, 86, 96, 97 et 98)

Les parcelles sont situées à l'ouest du centre-bourg de la commune. Ces parcelles sont occupées par des prairies qui représentent une surface de 1,4 hectare.

La commune d'Izon souhaite dynamiser cette zone d'activité en y installant de nouveaux commerces afin de diversifier l'offre commerciale. La partie ouest aura vocation à accueillir un programme mixte d'activités commerciales en rez-de-chaussée et de logements en R+1. La partie Est aura vocation à accueillir des activités potentiellement liées à l'activité logistique ou la vente de matériau. Le permis de construire a été accordé pour une première tranche de l'opération. La livraison est prévue vers mi 2023. Un agrément a été obtenu en 2020 par Immobilière Atlantique Aménagement pour 61 logements locatifs sociaux (20 PLAI, 29 PLUS et 12 PLS familiaux).

➤ Droit de Prémption Urbain (DPU)

Carence suite au bilan 2011-2013

La commune d'Izon a fait l'objet d'un constat de carence par arrêté du **30 décembre 2015**. De ce fait l'exercice du droit de prémption urbain (DPU) avait été transféré au préfet pour toute aliénation d'un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux modalités prévues par la circulaire du 21 février 2012, l'exercice du droit de prémption urbain avait été délégué au bailleur social Mésolia par convention définissant les modalités de l'exercice du droit de prémption de la commune. À cet effet, des secteurs d'intervention avaient été définis sur lesquels avaient été appliqués l'exercice du droit de prémption.

Durant l'exercice de cette délégation (période 2016-2017), le bilan a été le suivant :

- 56 DIA et aucune prémption sur les 13 secteurs
- 432 DIA instruites par la commune lors de la veille sur l'ensemble de la zone UA du PLU, dont aucune prémption

Carence suite au bilan 2014-2016

Puis la carence a été reconduite suite au bilan 2014-2016 (arrêté du 08/12/2017). Une nouvelle convention DPU a été signée avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine le 8 octobre 2018 et qui porte sur les zones U et AU du PLU. En parallèle, la commune a signé une convention opérationnelle avec l'EPFNA pour une enveloppe initiale de 1 000 000€, portée à 2 500 000€ par avenant.

Durant l'exercice de cette délégation (période 2018-2020), le bilan a été le suivant :

- 285 DIA traitées depuis la prise de l'arrêté de carence
- 9 études réalisées visant à déterminer la faisabilité technique et économique de l'opération
- 4 acquisitions (2 en prémption et 2 en acquisition à l'amiable suite à retrait de la vente) ont été réalisées pour un montant de 777 707€, permettant la réalisation de 33 logements dont 31 LLS qui seront réalisés par Gironde Habitat.
- intervention de l'EPFNA sous forme de minoration foncière SRU d'un montant de 168 000€ (opération « 86 avenue des Anciens Combattants » pour 100 000€ et opération « 119 au 129 avenue du Général de Gaulle » pour 68 000€).

Carence suite au bilan 2017-2019

Actuellement, et suite au bilan 2017-2019, la commune est de nouveau en carence (arrêté du 18 décembre 2020). La délégation du DPU a été reconduite avec l'EPFNA par arrêté préfectoral du 19 janvier 2021, et la convention DPU a été signée le 6 mai 2021. Elle porte sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future du PLU. La plateforme RESANA a été mise en place pour le suivi des DIA, afin de partager les informations avec les autres partenaires.

Pour accompagner la commune dans l'atteinte de ces objectifs SRU, il a été mis en place un comité technique DPU dont les finalités sont les suivantes :

- faire le bilan de l'exercice passé du DPU

- améliorer les modalités de travail partenarial
- définir les outils de suivi partagés
- faire le point sur les aspects financiers (état des lieux des dispositifs de subvention, dispositif minoration SRU de l'EPFNA, charges foncières bailleurs, etc.)
- alimenter le Contrat de mixité sociale

Une cartographie du suivi des DIA (en annexe n°3) a été réalisée par la DDTM/SAR à partir du tableau de suivi de la commune, et le constat est le suivant :

- une répartition de manière hétérogène des DIA sur l'ensemble du territoire ;
- des tailles des parcelles très variables ;
- des parcelles issues ou non de divisions parcellaires ;
- des parcelles grevées par des servitudes PPRI.

Cette carte des DIA intègre les préemptions réalisées par l'EPF (distinction entre acquisitions par préemption et acquisitions à l'amiable).

Suite à l'étude de gisement foncier réalisé début 2021 par l'EPFNA, la commune s'engage à se positionner sur les secteurs stratégiques, et intégrera les nouveaux secteurs par voie d'avenant à la convention opérationnelle. Ainsi, dès qu'un opérateur sollicitera la commune pour une étude de faisabilité, cette dernière transmettra les éléments à l'EPF Nouvelle-Aquitaine, afin qu'il regarde le projet en amont.

Un bilan de l'exercice de ce droit de préemption urbain sera présenté lors de chaque comité de suivi du contrat de mixité sociale. A cette occasion, la cartographie de localisation des DIA réalisée par la DDTM/SAR pourra être actualisée.

L'ensemble des partenaires signataires du présent contrat s'engagent à mettre en œuvre une politique foncière volontariste.

Article 4 : Volet urbanisme réglementaire et opérationnel

Urbanisme réglementaire :

Le PLU de la commune d'Izon a été approuvé le 22 septembre 2010.

Une première révision a été approuvée le 3 mars 2012.

Une deuxième modification a été initiée le 14 avril 2016 et a été approuvée le 20 février 2020. Cette modification a permis d'augmenter et de fixer le taux de servitude de mixité sociale à 35 % dans les zones UA, UB et 1AU, et à 30 % en zone UC. Elle va permettre également de limiter les divisions parcellaires non maîtrisées.

Actuellement, une révision globale du PLU a été initiée par la commune par délibération du 20 février 2020. Cette révision sera soumise à évaluation environnementale par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) au vu des enjeux du territoire (forte présence de zones humides, corridors écologiques, trame verte et bleue, enjeux agricole et viticoles, etc.). Elle permettra également d'évaluer les capacités et les limites des réseaux et équipements publics existants sur la commune.

La fin de la procédure de modification du PLU est envisagée pour fin 2023.

En parallèle, une procédure de modification du PLU a été engagée en janvier 2021. Elle permettra en particulier d'inscrire des OAP dans certains secteurs stratégiques repérés dans le cadre de l'étude de gisements fonciers. La fin de la procédure de modification du PLU est envisagée pour fin 2022.

Le travail réalisé sur le foncier devrait alimenter la poursuite du travail sur la révision du PLU, tout en poursuivant l'effort sur la limitation de la division parcellaire.

L'État s'engage à conseiller et accompagner la commune tout au long de cette révision et lors des évolutions nécessaires du PLU permettant l'émergence de programmes de logements sociaux.

La commune s'engage à dégager des droits à bâtir pour l'habitat de nature à permettre la production de logements sociaux par l'inscription d'outils d'urbanisme supplémentaires favorisant la mixité sociale (OAP, servitude de mixité sociale, ouverture à l'urbanisation le cas échéant de zones 2 AU, A et N en zone constructible après étude environnementale).

Phénomène de divisions parcellaires

Selon la CALI, le nombre de permis de construire issus des divisions parcellaires serait de 10 pour l'année 2020 et de 4 pour l'année 2021.

La modification du PLU a permis d'alimenter le diagnostic foncier du rapport de présentation, avec les conclusions de l'étude menée par le PETR au sujet de la division parcellaire. La maîtrise des divisions parcellaires qui produit de nombreux logements non conventionnés, s'effectue par la limitation des possibilités de construire au-delà d'une bande de largeur définie à partir de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. L'objectif est de réduire le nombre de logements. La Municipalité peut désormais refuser des Déclarations Préalables valant division parcellaire. Néanmoins, la sécurité juridique des arguments est relative, et certains porteurs de projets parviennent à contourner certaines règles. Il est donc nécessaire de travailler sur de nouveaux outils dans le cadre des évolutions à venir du PLU.

Dans ces zones, la commune devra instaurer des outils d'urbanisme (emplacements réservés, servitude de mixité sociale, secteurs de diversité sociale). Parallèlement, la commune se rapprochera de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine pour envisager des acquisitions en directe de ces terrains, soit par le biais du DPU, soit par des négociations directes avec les propriétaires.

Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier du PLH intégré au PLUiHD dont l'approbation est envisagée au début de l'année 2025,, la Cali portera une attention particulière au phénomène de division parcellaire sur la commune d'Izon afin de quantifier le nombre de logements créés par division foncière et de qualifier les typologies et les statuts d'occupations de ces logements.

Article 5 : Volet logement : programmation du parc public et programmation du parc privé

➤ Programmation du parc public (prévisionnel)

Programmation à fin décembre 2022

Adresse de l'opération	Nombre total de LLS	PLU S	PL AI	PL S	Neuf / AA	Bailleur social	Date de financement prévue
9 avenue des Cavernes - Maucaillou	61	29	20	12		Immobilière Atlantique Aménagement	2020
86 avenue anciens combattants (DIA n°2018-144)	11	7	4			Gironde Habitat	2020
Avenue du Général de Gaulle (PLAI adapté)	1		1			Gironde Habitat	2020
Rue des maures (VEFA) (DIA n°2020-76, Places du Bédat)	9	5	4			Gironde Habitat	2021
Route d'Anglumeau (DIA n°2021-05)	12	7	5			Gironde Habitat	2021
6 chemin de Lavergne (DIA n°2021-18)	6	3	3			Gironde Habitat	2022
62 av. des anciens combattants (DIA n°2021-19) Réhabilitation corps de ferme	18	11	7			Gironde Habitat	2022
30 chemin de Lavergne (DIA n°2021-21)	8	5	3			Gironde Habitat	2022
Avenue du Général de Gaulle	16	8	5	3		Immobilière Atlantique Aménagement	2022
32 rue Ferreyre	33	12	14	7		CDC Habitat	2022
123 avenue des Cavernes	20	8	8	4		Gironde Habitat	2022
Total	195	95	74	26			

N.B. : risque d'annulation de l'opération résidence intergénérationnelle Nexity/ENEAL sur Capéranie (35LLS agréés en 2018 pris en compte dans le bilan triennal 2017-2019)

Total pour bilan 2020-2022 : environ 200 LLS sans tenir compte d'éventuelles annulations (sur objectif de 206 LLS)

Il est rappelé que conformément à l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la programmation 2020-2022 devra respecter un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS.

Par ailleurs, sur la commune d'Izon, les chiffres sur la demande de logements sociaux en T2/T3 représentent 68 % de la demande, et émane de personnes isolées sans ou avec 1 à 2 personnes à charge (44 % isolés sans personne à charge). On peut noter que 47 % des attributions portent sur des T2/T3 et se font à 70 % au profit de personnes isolées avec ou sans personne à charge (18 % isolés sans personne à charge). De plus, on constate que 56 % des demandeurs sont éligibles au PLAI et 76 % des attributions se font au profit de ces personnes. Au vu du grand nombre de demandes de personnes isolées, un rééquilibrage en faveur des logements plus petits et sous plafond PLAI est souhaitable afin de répondre à tous les besoins du territoire.

➤ **Programmation du parc privé**

Dans le cadre de l'OPAH 2018-2023

En 2013, La Cali a mis en place le programme d'intérêt général (PIG) Habiter Mieux, nommé Habitat Durable, pour la période 2013-2018. Les deux premières années ont été dédiées aux propriétaires occupants, puis le PIG a été ouvert aux propriétaires bailleurs entre 2015 et 2018 sur les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU (Coutras, Libourne, Saint Denis-de-Pile, puis Izon et Vayres à compter du 1er janvier 2017 suite à l'extension du périmètre communautaire de La Cali).

La Cali et ses partenaires ont envisagé la poursuite d'un programme animé au travers d'une OPAH, dispositif plus global, couvrant tout le territoire, bénéficiant aux propriétaires privés éligibles aux aides de l'ANAH et traitant tous les types de travaux, pour une période de 5 ans, soit dès le 1^{er} Août 2018 jusqu'au 31 juillet 2023.

Publics et thématiques			Objectifs annuels 2018-2023	
Publics ANAH	PO	Performance Energétique	87	140
		Maintien à domicile	39	
		Mixte	8	
		Lutte Habitat Indigne	6	
	PB	Lutte Habitat Indigne	-	10
		Performance Energétique	-	
Total			150	
Tous publics (PO-PB-locataires)			200	
Total			350	

Dans le cadre du PLH 2018-2023, les objectifs de conventionnement dans le parc privé ont été territorialisés. Sur la commune d'Izon, l'objectif est de 4 logements propriétaires bailleurs par an en conventionnement avec ou sans travaux. En comparaison, au 1^{er} janvier 2019, la commune comptait 7 logements conventionnés ANAH, dont un en loyer intermédiaire, sur les 341 résidences privées dédiées à la location privée (magic 2019).

La CALI a acté le renouvellement de l'OPAH pour la période 2023-2028.

Le nouveau dispositif Loc'Avantages fait évoluer les conditions financières et fiscales applicables pour le conventionnement du parc privé (avec ou sans travaux pour la commune d'Izon). Avec ce dispositif, les avantages sont les suivants :

		Loyer intermédiaire (Loc1)	Loyer social (Loc2)	Loyer très social (Loc3)
Dispositif antérieur	Plafonds de loyers (pour l'année 2021)	10,51 €/m ²	8.13 €/m ²	6,33 €/m ²
	Déduction fiscale	30 %	70 %	70 %
Dispositif Loc'Avantage	Plafonds de loyers	10,33 €/ m ²	8,5 €/ m ²	6,68 €/ m ²
	Réduction d'impôts avec/sans intermédiation locative	-- 20 %	15,00 % 40 %	30,00 % 60 %

* Le mode de calcul à partir du loyer et de la surface a évolué également, ce qui ne permet pas une comparaison directe entre les loyers antérieurs et actuels.

Si le propriétaire passe par une structure agréée d'intermédiation locative (agence immobilière à vocation sociale ou association) pour louer son logement, cette déduction peut aller jusqu'à 60% quel que soit le type de conventionnement. Cet intermédiaire peut être un organisme privé ou public. Il assure le paiement des loyers et garantit de récupérer ce bien en bon état.

Le dispositif d'intermédiation locative (IML), qui permet depuis 2019 de comptabiliser les logements en IML dans l'inventaire SRU, est mis en œuvre sur la commune pour 5 des 7 logements conventionnés ANAH. Le dispositif Louer clé en main, mis en place par le Département de la Gironde dans le cadre du Plan Logement d'abord, permet aux propriétaires bailleurs de bénéficier d'un appui dans le montage financier de leurs projets immobiliers. Les agences immobilières à vocation sociale (Soliha et Le Prado) porteuse de Louer clé en main sont aujourd'hui pleinement intégrées à la dynamique partenariale mise en place sur la commune d'Izon dans le cadre du présent contrat et sont essentielles à l'intervention sur le parc privé à des fins de conventionnement.

Il est intéressant de mentionner que le nouveau dispositif Loc'Avantages doit permettre de rapprocher les loyers pratiqués dans le parc conventionné de la réalité du marché : en effet, ces loyers sont fixés sur la base des prix observés sur les portails de type se loger, le boncoin,... en y appliquant ensuite une décote de 15 % sur Loc1, 30 % pour Loc2 et 55 % pour Loc3. Ainsi le loyer libre médian pour Izon est estimé à 12,15 €/m²

D'après les données Filocom 2015 et Majic 2019, Izon compterait 149 logements loués dans le parc privé, supérieurs à 65 m² et construit avant 2006, qui constituent le vivier pour conventionnement ANAH avec travaux.

Logements vacants et potentiellement indignes

En 2017, le taux de logements vacants sur la commune s'élève à 3.4%. D'après les données Filocom, en 2015, la commune compte 75 logements vacants. 56 logements sont vacants depuis plus de 2 ans. D'après les données PPPI 2015 (sur FILOCOM 2013), le taux de logements potentiellement indignes s'élève à 4.82 % du parc privé (90 logements). Les données PPPI actualisées en 2021 sur la base FILOCOM 2017 indiquent un taux de logements potentiellement

indignes de 4,13 % (85 logements).

L'étude de gisements fonciers conduite par l'EPF a permis d'identifier 13 biens vacants et 5 biens semblants vacants mais indiqués au cadastre comme étant occupés par leur propriétaire.

A la fin de l'année 2022, 140 courriers accompagnés d'un flyer explicatif ont été envoyés aux propriétaires bailleurs et propriétaires des logements vacants en vue de présenter et promouvoir le dispositif de conventionnement du parc locatif privé.

L'EPFNA sollicitera les bailleurs sociaux pour qu'ils réalisent une étude de faisabilité sur les sites vacants qu'il a identifiés comme stratégiques pour la production de logements sociaux dans le cadre de son étude des gisements fonciers.

Suite à la candidature de La Cali à candidatures du plan national de lutte contre les logements vacants, La Cali dispose d'un accès prioritaire aux données LOVAC¹ pour bénéficier du nouveau millésime dès maintenant, afin de comprendre le phénomène de vacance sur leur territoire et contacter les propriétaires pour leur proposer une remise sur le marché de leurs logements vacants. **La Cali mettra à profit de la commune cette nouvelle base de données.**

En application du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, la commune d'Izon faisant partie d'une zone tendue, la taxe annuelle sur les logements vacants perçue par les services fiscaux s'applique sur tous les logements vacants depuis plus de 2 ans de la commune.

En application du L.1407 bis du code général des impôts, la taxe d'habitation sur les logements vacants ne peut pas être instaurée sur les communes déjà couvertes par la taxe annuelle sur les logements vacants.

¹Le traitement LOVAC est issu du croisement du fichier 1767BISCOM et des Fichiers fonciers. Ce traitement réalisé par le Cerema à la demande du Ministère du Logement présente l'intérêt de combiner les informations complémentaires des deux sources, notamment la taxation du bien et la durée de vacance dans le fichier 1767BISCOM et les caractéristiques détaillées du logement et du propriétaire dans les Fichiers fonciers.

Pour accéder aux données LOVAC, il faut déposer une demande via le formulaire en ligne : <https://datafoncier.cerema.fr/lovac>

Article 6 : Volet Attributions

L'article 97 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et le titre II de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) introduisent plusieurs dispositions pour favoriser le vivre ensemble et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale.

Ces deux lois renforcent le rôle et la position des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) en introduisant une gouvernance de la politique des attributions de logements sociaux à l'échelle intercommunale.

Ces apports réglementaires réforment principalement la politique des attributions et la gestion de la demande rendant le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable.

Les objectifs étant :

- d'offrir davantage de transparence aux demandeurs en ce qui concerne le processus de gestion des demandes et d'attribution de logements sociaux, souvent perçu comme opaque ;
- d'améliorer l'efficacité du processus, en coordonnant les actions, en harmonisant les pratiques et en veillant aux équilibres de peuplement, pour assurer une plus grande équité dans le système d'attribution des logements.

Les intercommunalités concernées par la réforme ont l'obligation de :

- mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en lien avec le contrat de ville pour les EPCI ayant au moins un quartier prioritaire de la ville (QPV) ;
- élaborer une convention intercommunale d'attribution (CIA) en lien avec les conventions d'utilité sociale (CUS) ;
- réaliser un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) ;
- mettre en œuvre le droit à l'information via le Service d'Information et d'Accueil des Demandeurs (SIAD).

Il s'agit donc de donner un rôle de chef de file aux EPCI en matière d'habitat et de logement, en leur permettant de devenir un véritable acteur de la politique des attributions sur leur territoire :

- en menant une réflexion transversale et stratégique sur l'ensemble de leur territoire ;
- en maîtrisant toute la chaîne du logement social, de l'offre nouvelle à l'attribution des logements ;
- en construisant l'intérêt communautaire sur la base des volontés individuelles des communes ;
- en répondant aux besoins ;
- en maîtrisant la politique des attributions afin de limiter les erreurs de gestion du peuplement et de réduire le coût à long terme des politiques de rattrapage.

La CALI a signé en 2020 l'accord cadre départemental 2019-2021 portant sur les attributions de logements sociaux aux personnes défavorisées et participe au comité de pilotage de suivi de cet accord cadre (comité de pilotage SNE).

La mise en place de la **Conférence Intercommunale du Logement (CIL)** de la CALI a été actée par délibération en juin 2021 et installée le 12 décembre 2022. La CALI s'est dotée d'une grille de cotation provisoire en juin 2021 qui est en vigueur sur le territoire depuis le 1^{er} janvier 2022.

Cette grille sera retravaillée via la Conférence Intercommunale du Logement, à l'occasion de l'élaboration du plan partenarial de gestion de la demande (PPGDID), prévue courant 2024.

Droits de réservation des logements – Contingent

La commune et la CALI veilleront, pour les futures opérations de logements sociaux pour lesquelles elles auront apporté une contribution, à faire valoir leurs droits de réservation sur l'attribution des logements (convention avec les bailleurs relative aux contingents).

Article 7 : Volet financement

Engagement de l'État :

L'État s'engage à accorder une priorité départementale aux opérations mentionnées dans le présent contrat de mixité sociale, ainsi qu'à toute autre opération concourant à l'atteinte des objectifs de production de la commune.

Engagement du Conseil Départemental :

En tant que délégataire des aides à la pierre, le Conseil Départemental s'engage à accorder une priorité aux opérations mentionnées dans le présent contrat de mixité sociale, ainsi qu'à toute autre opération concourant à l'atteinte des objectifs de production de la commune. Cette disposition s'applique aux aides de l'État déléguées ainsi qu'aux aides propres du Conseil Départemental, dans les conditions définies dans son règlement d'intervention en vigueur.

Engagement de la commune :

Conformément à l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation, le prélèvement annuel SRU de la commune d'Izon est affecté annuellement à l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine.

La commune pourra, **en fonction des opportunités, engager des dépenses**, afin de favoriser des opérations de logements locatifs sociaux publics, en complément des aides de l'État et du Département. Ces aides seront fléchées, suivant l'opportunité, sur un des postes mentionnés dans le tableau ci-dessous.

Un certain nombre de **dépenses** peuvent être prises en compte dans le calcul du prélèvement. Elles permettent de **minorer** le montant de ce prélèvement, et elles peuvent même conduire à ne pas payer de prélèvement si le montant de ces dépenses est supérieur à celui du prélèvement brut.

L'article L 302-7 et l'article R 302-16 du code de la construction et de l'habitation définissent la liste des dépenses déductibles au prélèvement (voir tableau ci-dessous. N.B. : ce tableau n'intègre pas les modifications apportées par la loi 3DS)

I – Dépenses visées au 1^{er} (I et II), 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} de l'article R 302-16 du CCH

A - Les subventions foncières	Pièces à fournir
<p>- Les subventions foncières accordées par les communes directement aux propriétaires ou aux maîtres d'ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 de CCH.</p> <p>Rentrent dans cette catégorie les subventions accordées aux organismes HLM au titre de la surcharge foncière ou pour favoriser l'équilibre d'une opération de logements PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS et également les subventions accordées en complément de celles de l'ANAH aux propriétaires de logements qui acceptent de conventionner ceux-ci.</p> <p>- Les subventions accordées aux aménageurs dans le cadre d'une ZAC, dans la mesure où des logements locatifs sociaux y seront réalisés et à la condition que la charge foncière supportée par ces logements ne soit pas supérieure à la charge foncière moyenne de l'ensemble de la ZAC. Le montant des subventions à déduire est calculé alors au prorata de la surface hors œuvre nette des logements locatifs sociaux créés.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la surcharge foncière...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
B - Travaux pour viabilisation, dépollution ou fouilles archéologiques, démolition et désamiantage des terrains ou des biens immobiliers	Pièces à fournir
<p>- Le coût des travaux (inclus les frais d'études ou dépenses accessoires) engagés pour viabiliser, dépolluer ou pour des fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage des terrains, ou biens immobiliers appartenant à la commune et mis ultérieurement à disposition de maîtres d'ouvrage par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation, dans la mesure où ces travaux sont effectivement destinés à la création de logements locatifs sociaux ou de terrains familiaux. (<i>Quand la commune reste propriétaire du bien sans le mettre à disposition d'un opérateur par bail emphytéotique, aucune dépense n'est éligible au titre des déductions</i>).</p> <p>Comme dans le cas précédent, si le programme comporte d'autres éléments que des logements locatifs sociaux, les dépenses sont calculées au prorata de la surface de plancher des logements locatifs sociaux créés.</p>	<p>Copie de la délibération relative au bail accompagnée le cas échéant d'un état des dépenses des travaux de viabilisation, de dépollution ou de fouilles archéologiques, de démolition et de désamiantage engagés par la commune...</p> <p>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation...</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>
C _ Les subventions versées par la commune à un organisme agréé pour les activités d'intermédiation locative et de gestion locative	Pièces à fournir
<ul style="list-style-type: none"> • Dans la limite de 5 000 euros (article R302-16-2 du CCH) par commune et par an, les subventions versées à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative en vue de : • - soit de louer, puis de sous-louer à des personnes 	<p>Copie de la délibération relative à la subvention versée à l'organisme agréé</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p>

<p>(article L 301-1 du CCH) des logements non conventionnés (article L 302-5 du CCH) , ou des logements conventionnés (articles L 321-4 ou L 321-8 du CCH);</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de loger les personnes précitées dans les logements conventionnés et dont la gestion a été confiée par mandat par le propriétaire à un de ces organismes (articles L 321-4 et L 321-8 du CCH). <p>Les conditions suivantes doivent être remplies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les logements sont attribués par l'organisme à des demandeurs identifiés parmi les ménages reconnus prioritaires (article L 441-1 du CCH); - les ressources du sous-locataire ou du locataire occupant ne peuvent excéder 60 % du montant déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'habitation et des finances, sauf dérogation accordée par le représentant de l'Etat dans le département. 	
D – Moins-values	Pièces à fournir
<p>➤ Les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée, à la date de cession, par le service des domaines.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la moins-value</p> <p>Copie de l'acte notarié</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les moins-values correspondant à la mise à disposition par bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation de terrains ou d'immeubles pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Le montant à prendre en compte est égal à la différence entre les montants capitalisés (sur la durée du bail) du loyer pratiqué pour le bien donné à bail et ceux du loyer (de l'opération) estimé par le service des domaines. Cette moins-value est déduite en une seule fois. 	<p>Copie de la délibération relative au bail</p> <p>Copie de l'acte notarié</p> <p>Copie de l'estimation des domaines</p> <p>Copie du bail emphytéotique, bail à construction ou bail à réhabilitation,</p>
<p>E – Création Aire permanente d'accueil et de terrains familiaux des gens du voyage</p>	Pièces à fournir
<ul style="list-style-type: none"> - Les moins-values de cession d'un terrain communal à l'EPCI pour la création d'une aire permanente ou d'un terrain familial ainsi que les éventuels travaux (dépollution, fouilles archéologiques...ect) réalisés sur ces terrains avant cession <p>NB : depuis 2017, la création et l'aménagement des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs des gens du voyage sont de la compétence exclusive de l'EPCI.</p>	<p>Copie de la délibération relative à la cession de terrain communal pour la création de l'aire d'accueil des gens du voyage , ou copie de la délibération relative aux dépenses de travaux avant cession.</p> <p>Copie de l'acte notarié pour la cession du terrain communal</p> <p>Plan de financement définitif des dépenses de travaux</p> <p>Justificatif de paiement (extrait de compte)</p> <p>Détail des dépenses par année... (rappelant que pour le prélèvement 2021 seules les dépenses inscrites au compte administratif 2019 sont prises en compte)</p>

Ces aides seront déduites du montant des prélèvements annuels à partir du moment où elles s'inscrivent dans le champ d'application de l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'Habitation.

Engagement de la communauté d'agglomération du Libournais :

- **En faveur du développement du parc locatif public :**

Le conseil communautaire de La Cali a instauré un règlement d'intervention (RI) en faveur du parc de logements sociaux par délibération du 24 mars 2022. Sur la base de ce RI, les aides financières sont directement octroyées par La Cali aux bailleurs sociaux pour toutes les opérations concourant à la création de logements publics conventionnés comptabilisés au sens de l'article 55 de la loi SRU situées sur les 5 communes SRU, dont la commune d'Izon :

- quel que soit leur mode de production (neuf, acquisition-amélioration, démolition-reconstruction, recyclage foncier),
- qu'il s'agisse de logements dits familiaux ou de structures d'accueil des personnes âgées,
- financées par des prêts de type PLAI, PLUS et PLS uniquement s'il s'agit de résidences autonomes ou EHPAD.

Une prime forfaitaire est attribuée à chaque logement produit en fonction de son financement :

- 2 000 € par logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- 1 000 € par logement financé par un prêt locatif à usage social (PLUS)
- 1000 € par logement financé par un prêt social location accession (PSLA)
- 1000 € par logement financé par un organismes fonciers solidaires dans le cadre d'un bail réel solidaire (BRS)

Des primes spécifiques additionnelles à la prime de base pourront également être attribuées :

- 3 500 € par logement réalisé en renouvellement urbain (opérations en acquisition-amélioration, de recyclage foncier ou de démolition-reconstruction).
- 1 000 € par logement de structure d'accueil pour les personnes âgées (EHPAD, ou résidences étudiantes) ou prêt social location-accession (PSLA).

Des primes Fabriqu'Cali additionnelles à la prime de base et la prime spécifique pourront également être attribuées en fonction de la nature de l'opération:

- 3 500 € par logement pour les opération visant spécifiquement à lutter contre l'habitat indigne (situation de péril, insalubrité, logements indignes...)

Ou

- 3 500 € par logement pour les opérations particulièrement innovantes (Matériaux biosourcés, tiers lieux, habitat participatif...)

Une prime spécifique à destination des communes pourra être attribuée pour les opérations visant la création, la réhabilitons ou l'amélioration de logements communaux conventionnés :

- 5 000 € par logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)
- 3 500 € par logement financé par un autre types de prêts

Pour toutes opérations en renouvellement urbain sur des résidences HLM existantes, les montants des primes de base et additionnelles seront limités à 25 % du volume total de logements locatifs sociaux reconstitués. Les éventuels logements supplémentaires créés seront financés en intégralité.

L'octroi de ces aides est conditionné à l'association continue du service Habitat tout au long de la conception du projet.

- **En matière de conventionnement dans le parc privé :**

Suite aux évolutions réglementaires nationales (Loc'Avantages) et un contexte de crise énergétique rendant complexe l'engagement des propriétaires bailleurs, la Cali a adapté et abondé son règlement intérieur Parc Privé par une première délibération en date du 27 septembre 2022 puis une seconde en date du 19 juin 2023.

Aides de La Cali sur les communes déficitaires en logements sociaux au titre de la loi SRU hors Coutras (Izon, Libourne hors Cœur de Bastide, Saint Denis de Pile et Vayres)	Type de conventionnement	
	LOC 2	LOC 3
Projets de travaux lourds	<p>10 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable plafonné à 1 250€HT/m² dans la limite de 80m²</p> <p>Soit 10 000€ de subvention maxi/logement</p>	<p>10 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable plafonné à 1 250 € HT / m² dans la limite de 80 m²</p> <p>Soit 10 000 € de subvention max / logement</p>
Projet de travaux d'amélioration : <ul style="list-style-type: none"> - Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat - Travaux pour l'autonomie de la personne - Travaux pour réhabiliter un logement dégradé - Travaux pour résoudre une non conformité au Règlement Sanitaire Départemental ou une situation de non-décence - Travaux de lutte contre la précarité énergétique - Transformation d'usage d'un local 	<p>10 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable HT plafonné à 900€ HT/m² dans la limite de 80m²</p> <p>Soit 7 200 € de subvention max / logement</p>	<p>10 % du montant hors taxes des travaux avec un montant de travaux subventionnable HT plafonné à 900€ HT/m² dans la limite de 80m²</p> <p>Soit 7 200 € de subvention max / logement</p>

Article 8 : Instance de suivi du contrat et association de personnes qualifiées

Le présent contrat donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires, dont la première aura lieu un an après sa date de signature.

Un comité de suivi est constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le comité de suivi est composé de représentants de :

- l'Etat,
- la Commune,
- le Conseil Départemental en tant que délégataire des aides à la pierre,
- l'Établissement Public de Coopération Intercommunale de rattachement (CALI),
- les bailleurs sociaux,
- l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA),
- le cas échéant les associations à vocation d'hébergement et de réinsertion.

L'État réunit cette instance au moins une fois par an. Chaque signataire pourra également demander à l'État de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

La commune est chargée de présenter un état d'avancement de la mise en œuvre du présent contrat à chaque réunion de ce comité de suivi.

Article 9 : Avenant

Le présent contrat pourra faire l'objet d'un avenant modificatif ou complémentaire afin de s'adapter à de nouveaux éléments de contexte notamment réglementaires.

L'avenant, pour entrer en vigueur, devra être validé par les signataires du présent contrat.

Article 10 : Résiliation de la convention

Le présent contrat peut être résilié à tout moment par le Préfet, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois, si lors du comité de suivi annuel, il apparaît que l'effort de la commune est manifestement insuffisant, sans que ces insuffisances soient justifiées par des circonstances particulières.

Fait en 4 exemplaires à Izon, le

Le Préfet de la Gironde

Etienne GUYOT

Le Maire de la ville d'Izon

Laurent DE LAUNAY

Le Président du Conseil Départemental

Jean-Luc GLEYZE

*Le Président de la
Communauté d'Agglomération du
Libournais*

Philippe BUISSON

ANNEXE N° 1

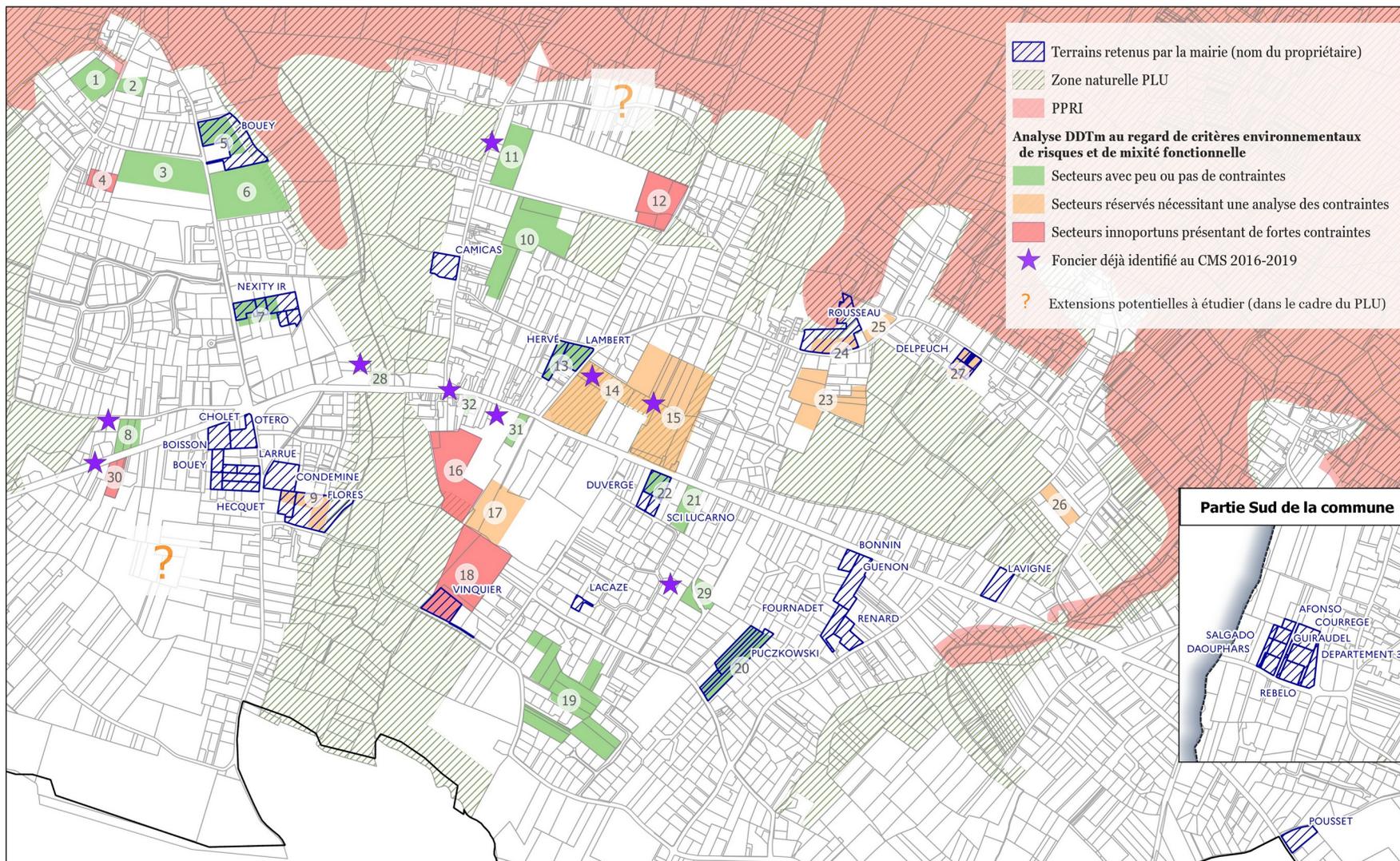
Cartographie et tableaux associés du potentiel constructible pour produire du logement locatif social

Département de la Gironde

IZON

Repérage des secteurs d'étude





Sources : DDTM 33 / SHLCD
 Référentiels : © BD Topo 2018 © IGN - Paris - Reproduction interdite protocole IGN/MEDDE 2012
 Traitement : DDTM de la Gironde / Service Aménagement Rural / Pôle Connaissances Mutualisé
 Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde - 35 rue de Géreaux - 33500 LIBOURNE

Tableau des fonciers identifiés par la DDTM/SAR

Tableau récapitulatif potentiel foncier 27 secteurs fait par la DDTM/SAR avec analyse terrain

Secteur	Section cadastrale	N° de parcelle	Superficie M ²	Zonage	Descriptif	Contraintes	Intérêt LLS
1	Avenue les Cavernes	AK	113 et 165	7050	2AU	Parcelle classée en 2AU. Nécessite une évolution du PLU pour être constructible	
2	Avenue les Cavernes	AK	118	2548	2AU	Parcelle classée en 2AU. Nécessite une évolution du PLU pour être constructible	
3	Avenue les Cavernes	AI	420	15911	A	Vignes à l'abandon.	
4	Avenue les Cavernes	AI	182, 183, 184, 185 et 420	2831	A	Petit bois	Terrain supportant un petit bois présentant un intérêt Pour le cadre de vie du quartier
5	Avenue les Cavernes	AM	140	5752	UC	Pré inoccupé	
6	Avenue les Cavernes	AM	50	19050	A	Vignes à l'abandon.	
7	Avenue les Cavernes	AM	82, 84, 86, 61, 65, 96 et 97	5772	UE	Terrain appartenant à l'ensemble Commercial	
8	Route de Saint Sulpice/Avenue du Maréchal Leclerc-Route de la fosse du moulin	AH	6, 7 et 8	4005	UC		Terrain déjà identifié dans le précédent CMS. Le propriétaire n'est pas pressé de vendre. La commune veut faire le projet en plusieurs tranches sur 5 ans. Non mobilisable tout de suite Parcelle AH 6 repérée dans l'étude de gisements fonciers de l'EPF avec intérêt fort. Terrain appartenant à une propriété plus importante ; pourrait porter atteinte au patrimoine bâti
9	Canterane sud	AP	62 et 63	5803	1AU		Le terrain devra être réduit de la partie concernée Par la zone humide
10	La Galerie/Naudé	AO	2, 3, 4, 452 et 453	22062	2AU	Terrain supportant une petite zone humide	Terrain déjà identifié dans le précédent CMS. Zonage UE. Modification PLU à envisager
11	La Galerie/Naudé-Avenue des anciens combattants	AN	150	8916	UE	Terrain de tennis	Opération compliquée
12	La Galerie/Naudé	AN	39,40,41, et 65	11313	UE	Terrain appartenant à la commune	MRAE signifie un intérêt environnemental
13	Centre-bourg	AO	146 et 176	5352	UC	Terrain en friche (situé en face de la mairie)	
14	Centre-bourg/Avenue des Gabauds	AO	141 et 144	22125	NP	Terrain en friche	Terrain déjà identifié dans le précédent CMS. Terrain classé en Np Vérifier la pertinence du classement en Np Nécessite une révision du PLU pour lever le Np. Parcelle 144 inscrite dans la convention opérationnelle avec l'EPFNA. Le propriétaire est à la recherche d'un occupant à caractère commercial. Non mobilisable tout de suite
15	Centre-bourg/Bois situé au lieu-dit Les Pavillons	AO	111, 112, 113, 115, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 252, 254, 505 et 60	28209	NP	Parc avec aire de jeux	Terrain déjà identifié dans le précédent CMS. Terrain classé en Np Vérifier la pertinence du classement en Np Nécessite une révision du PLU pour lever le Np. Parcelle inscrite dans la convention opérationnelle avec l'EPFNA.
16	Canterane sud	AP	21 et 31	17733	N	Plaine des sports. Nouveau bâtiment	
17	Canterane sud	AP	33 et 34	12662	UE	Plaine des sports	
18	Canterane sud	AP	144, 145, 132 et 56	24088	1AU	Bois	Boisement Humidité, espèces protégées
19	La Lande	AS	25, 29, 30, 31, 41, 42, 44, 45, 46, 66, 238, 239, 240, 241 et 242	28026	2AU	Vignes	nécessite une révision du PLU
20	La Lande	AT	86, 87, 88 et 440	9730	UC	Vignes avec maison au milieu	
21	Centre-bourg	AT	31	4333	UC	Maison existante	
22	Centre-bourg	AT	8	2932	UC	Maison existante	
23	Léo Drouyn	AV	147, 151, 152, 199, 202, 242 et 243	15742	2AU	Vignes cultivées	En culture ; nécessite une révision du PLU
24	Léo Drouyn	AW	244	3603	UB	Vignes cultivées	En culture
25	Léo Drouyn	AW	32	2166	UB	Vignes cultivées	En culture
26	Carreau	AV	68	3815	UC	Grande propriété avec une construction d'habitation, parfaite pour la division	
27	Carreau	AV	264, 265, 266, 267 et 268	3595	UB	Grande propriété avec une construction d'habitation, parfaite pour la division	

Superficie totale en m ²	295124
-------------------------------------	--------

Superficie des secteurs intéressants pour du logement social	103790
--	--------

Tableau des fonciers retenus par la commune

Parcelle	Propriétaire	Superficie	Zonage PLU	Nb de logements	Observations avalisées par la commission municipale
AM 140	Bouey Gilles	12 966	UC	En cours d'étude	OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable. Foncier issu de l'étude de gisements fonciers (site 05)
AW 244	Jean Pierre ROUSSEAU	3 662	UB	En cours d'étude	OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable. Foncier issu de l'étude de gisements fonciers (site 24)
AV 264	Consorts DELPEUCH	3 102	UB	En cours d'étude	Fonciers divisés issus de plusieurs divisions sur une parcelle mère. OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable. Parcelle AV 265 issue de l'étude de gisements fonciers (site 25)
AV 265					
AV 266					
AV 267					
AT 8	DUVERGE Gérard	4 200	UA	En cours d'étude	OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable.
AT 9	DUVERGE Gérard				
AT 10	SCI LUCARNO				
AT 184	Jacqueline Renard	10 963	UC	En cours d'étude	OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable. Parcelle AT 184 issue de l'étude de gisements fonciers (site 16) Parcelle AT 164 issue de l'étude de gisements fonciers (site 19)
AT 125	Marie-Thérèse Fournadet				
AT 164	Jacqueline Guenon				
AT 411	Romain Lacaze				
AT 163	Christian Bonnin				
BB 1	Jean Pierre Pousset	2 912	UCa	En cours d'étude	OAP en cours d'élaboration dans le

					cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable. Foncier issu de l'étude de gisements fonciers (site 33)
AT 86	Stéphane PUCZKOWSKI	9 901	UC	En cours d'étude	OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable. Parcelle AT 86-87-88 et 440 issues de l'étude de gisements fonciers (site 06)
AT 87					
AT 88					
AT 440					
AO 476	Frédéric Hervé	5 490	UC	En cours d'étude	OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable.
AO 146	Christophe Lambert				
AH 19	Manuel Otero	12 858	UC	En cours d'étude	Ensemble constituant une dent creuse sous l'étude et propositions de plusieurs promoteurs. OAP en cours d'élaboration dans le cadre de la modification du PLU en cours sur la surface mobilisable.
AH 145	Jean Charles Cholet				
AH 22	Christophe Boisson				
AH 24	Michel Bouey				
AH 217	Isabelle Boisson				
AH 216	Catherine Larrue				
AH 25	Michel Bouey				
AH 26	Brigitte Hecquet				
AP 54	Vinquier Marie-Christine	4 225	1 AU	7 lgts + 4 LLS	Projet Nexity abandonné (avis négatif de la commission). Zone humide+espace boisé+espèces protégées. La commune préfère préserver cette touche finale de trame verte
AP 62	Flores Myriam	9 743	1 AU	75	Problématique hydraulique. COGEDIM proposerait 25 lgts libres +50 lgts en bail réel solidaire avec le bailleur social COOPAIRS. Proximité immédiate des logts Mésolia (6 PLAI et 12 PLUS) <i>NB : parcelle AP 62 identifiée dans l'étude de gisement foncier de</i>
AP63	Flores Myriam	2 193	UB		
AP 67	Condemine Guy	4 879	1 AU + UC		

					<i>l'EPFNA</i>
D 1115	Département de la Gironde	1 399	UC	96	Etude de faisabilité : 96 lots sur un périmètre élargi. Rencontres effectuées avec deux promoteurs qui souhaitent porter le projet. Demande d'une densité moindre et d'un projet d'ensemble. Pas de retour de faisabilité à ce jour.
D 1538	Rebelo José	1 560	UC		
D 1535	Guiraudel Jimmy	1 750	UC		
D 1488 – D 1536	Courrege Ludovic	2 431	UC		
D 1567	AFONSO Yannick	434	UC		
D 1470 – 1483 – 1472 - 1469	SALGADO Mickael	2 440	UC		
1468 - 1471	DAOUPHARS David	1 081	UC		
AV 93	Consorts Lavigne	3 078	UC	22	16 indivisaires se sont mis d'accord. Rencontre avec le promoteur effectuée, attente d'accord indivisaires. <i>NB : parcelle identifiée dans l'étude de gisement foncier de l'EPFNA</i>
AM 215	CAMICAS Laurence	3 479	UA	6 LLS + 9 Lots	Bâti existant présentant une forte identité architecturale. Désir de le conserver. En attente du retour de l'ABF sur le projet.
AM 243 – 84 – 86 – 97 – 98	NEXITY IR	7 795	UE	61 LLS + 10 libres	Agrément accordé, PC accordé.

Tableau des fonciers identifiés dans le précédent contrat de mixité sociale non repérés par la DDTM/SAR

Secteur	Parcelles	Opérations	Surface et zonage au PLU	Observations
28	AM 101, 102 et 104	Terrain Sahry-Avenue du Général de Gaulle	1 054 m ² UA	Ancien lavoir qui a été comblé. Nécessite la dépollution du terrain (coût important). Attendant à un terrain qui pourrait être mobilisé conjointement pour faire du LLS. Non mobilisable tout de suite

29	AT 40 et 55	Espaces verts issus du lotissement les Pins	3 316 m ² UC	Vente devait intervenir début 2020, mais affaire devant le tribunal toujours en cours de jugement. Plus de volonté de la nouvelle municipalité de construire des logements sur cette parcelle.
30	AH 82	Avenue du Maréchal Leclerc/VEFA	3 122 m ² UC	Le propriétaire n'a pas eu d'accord avec l'ancienne municipalité. Une division parcellaire (3 lots) a été effectuée sur l'emplacement.
31	AP 32	Bâtiments des services techniques - 187 avenue du Général de Gaulle	1 869 m ² UA	Opération qui peut-être intéressante si l'on intègre le bâtiment d'à côté, mais qui est en très mauvais état. CALI propose d'organiser une consultation des bailleurs pour réinvestir le bâtiment. Des minorations foncières sont possibles. L'EPF pourrait être mobilisé sur cette opération. Non mobilisable tout de suite La nouvelle municipalité souhaite installer un pôle d'économie sociale et solidaire sur cet ensemble bâtementaire, sans logement.
32	AP 148	Immeuble sis 129 avenue du Général de Gaulle	653 m ² UA	Opération réalisée par Gironde Habitat lors de l'opération AYBERT TEYNIE. Agréments : 10LLS en 2019 et 1 LLS en 2020

ANNEXE N° 2

Etude de gisement foncier réalisé en 2021 par l'EPFNA



COMMUNE D'IZON (33)

Gisements fonciers



- 38/4
-  Gisements fonciers
 -  Foncier communal
 -  Foncier Communauté de Communes
 -  Fonciers retenus par la commune

Secteurs/sites	Adresse	N° parcelle/sur face	Zonage PLU	Résultat étude EPF	Observations EPF
Secteur 1 « LE MOULIN »					
Site 02	Route de la fosse du Moulin	AH0006 1 627 m2	UC	Intérêt fort	Foncier nu, emprise intéressante avec parcelles adjacentes AH n° 7, 8 et 9 (même propriétaire pour toutes les parcelles). Le maire va se rapprocher du propriétaire.
Site 03	Le Pont de Mandron	AH 0087 1 249 m2	ER A18	Intérêt faible	ER non mobilisable pour du LLS Nécessite modification du PLU. Si le secteur devient constructible, il faudra anticiper l'acquisition.
Site 04	Les places du Moulin	AI 0042 1 716 m2	UC	Intérêt fort	Foncier densifiable en plein cœur d'un tissu pavillonnaire . Les propriétaires ne sont pas vendeurs
Site 52	62 route de la fosse du Moulin	AH 005 902 m2	UC	Intérêt moyen	Maison individuelle en mauvais état. Possibilité d'étendre l'emprise foncière avec les parcelles AH n°6, 7 et 8 du site n°2
Site 53	Avenue du Maréchal Leclerc	AH 0083 700 m2	UC	Intérêt moyen	Terrain nu densifiable. Analyse de la vente des parcelles adjacentes AH n° 235 et 236 réalisée pour une éventuelle préemption, mais charge foncière trop élevée. Alerte à avoir en cas d'évolution du PLU.
Secteur 2 « FERREYRE »					
Site 01	20 rue de la Lande	AP 0062 9 743 m2	1AUa	Intérêt fort	Dent creuse densifiable. Foncier repéré par la commune et démarche amiable engagée par l'EPFNA. Coopairs a un projet sur cette emprise qu'il souhaite présenter à la commune. Sur la partie privé, COGEDIM s'est retiré, car l'opération n'est pas assez rentable économiquement. Situé au-dessus de la zone UB. Contraintes hydrauliques possibles.
Site 46	Rue de Ferreyre	AR 0059	UC	Intérêt fort	Foncier nu, densifiable.

		1 630 m ²			Ligne électrique passe au-dessus de la parcelle. A priori pas de servitude limitant la constructibilité.
Site 47	109 rue de Ferreyre	AH 0045 6 325 m ²	UC	Intérêt fort	Maison individuelle habitée, grand terrain densifiable, division possible.
Site 48	Daguey	AP 0119 1 021 m ²	UC	Intérêt fort	Foncier nu densifiable . Le foncier limitrophe au nord est également propriété de M. Jean-Marc Durand. Rétention foncière de la part du propriétaire, en vue de bâtir pour ces enfants à moyen terme.
Site 49	27 avenue du Général de Gaulle	AP 0213 543 m ²	1AU	Intérêt fort	Parcelle issue d'une division parcellaire (DP ou PA). Analyser pourquoi le lot n'a pas été construit. Foncier nu usage de parking densifiable. Même propriétaire que site 48
Secteur 3 « GRAVEYRON »					
Site 05 Retenu par la mairie	113 avenue de Cavernes	AM 0140 11 469 m ²	UC	Intérêt fort	Grand terrain mobilisable, avec Foncier densifiable. Le propriétaire possède également les parcelles n° 70 et 139. Le propriétaire (adjoint au maire) n'est pas vendeur, mais il est très souvent sollicité par les promoteurs.
Site 50	Rue des Fleurs	AK 0088 1 311 m ²	UC	Intérêt fort	Foncier nu densifiable Même famille que site précédant
Site 51	48 rue de Fleurs	AI 0426 402 m ²	UB	Intérêt fort	Maison individuelle dégradée en vente. Les terrains à l'arrière n'appartiennent pas aux mêmes propriétaires.
Secteur 4 « LA NAUDE »					
Site 08	9 impasse Delpit	AL 0039 760 m ²	UB	Intérêt fort pour conventionnement ANAH	Maison d'habitation vacante, petit terrain
Site 09	Rue du Sablonat	AN 0058	UC	Intérêt fort	Terrain à usage de jardin / dépôt de bois. Foncier densifiable. Parcelle située pour moitié en zone archéologie préventive. Arrière de la parcelle est un emplacement réservé (C2) – Propriété communale pour extension ZA de la Naude

Site 10	170 rue des Gabauds	AN 0024 2 871 m2	N	Intérêt faible	Zone naturelle
Site 54	62 avenue des anciens combattants	AM 0215 3 479 m2	UB	Intérêt fort	Ancien corps de ferme avec grand terrain + grange. Terrain en vente, analyse DIA en cours pour une possible préemption
Site 55	78 rue de la Grave	AN 0206 1 394 m2	UC	Intérêt fort	Entrepôt qui semble vacant
Secteur 5 « PEYGUILHEM »					
Site 11	53 avenue Leo Drouyn	AO 0456 804 m2	UC	Intérêt faible	Maison d'habitation en construction depuis 2013 A l'abandon à priori (divorce ?)
Site 23	Peyguilhem	AV 0243 4 202 m2	2AU	Intérêt faible	Vignes cultivées
Site 24 Retenu par la mairie	156 avenue Léo Drouyn	AW 0244 9 968 m2	UB	Intérêt fort	Foncier densifiable sur le front de rue, zone naturelle en arrière.
Site 25 Site retenu par la mairie	235 avenue Léo Drouyn	AV 0265 865 m2	UB	Intérêt fort	Foncier densifiable, prairie. Division de la parcelle mère en 4 parcelles issues d'un permis d'aménager visiblement. Aucune vente des lots en 2021 et 2020 à priori.
Site 26	246 avenue Léo Drouyn	AW 0241 12 722 m2	UB	Intérêt fort	Maison individuelle, potentiellement vacante, repérée lors du gisement mais le cadastre indique que ce sont des propriétaires occupants. Zone naturelle en arrière de la maison.
Site 27	Neyran	OB 0886 2 471 m2	UBai	Intérêt fort	Foncier densifiable. Les propriétaires habitent la parcelle B n° 884.
Site 56	29 impasse du ruisseau	AW 0100 1 190 m2	N	Intérêt faible	Zone naturelle
Site 57	130 avenue Léo Drouyn	AW 0018 152 m2	UB	Intérêt fort	Îlot composé de plusieurs maisons individuelles qui semblent vacantes. Opération globale possible.
Secteur 6 «LE BOURG OUEST »					
Site 06 Site retenu par la mairie	Les Places du pin	AT 86, 87, 88 et 440	UC	Intérêt fort	Ensemble de parcelles formant une dent creuse au sein d'un tissu pavillonnaire, foncier densifiable. Le propriétaire possède les 4 parcelles.
Site 20	50 lotissement le	AT 0073	UC	Intérêt fort	Lot libre de construction.

	clos du Maine	750 m2			Le règlement de lotissement est à étudier Propriété Gironde Habitat en arrière.
Site 21	372 avenue du Général de Gaulle	AV 0123 855 m2	UC	Intérêt fort	Maison abandonnée, état délabré, petit jardin densifiable. Opération globale possible avec la division des parcelles AV n° 122 et 260 à étudier.
Site 22	348 avenue du Général de Gaulle	AV 0129 1 086 m2	UC	Intérêt fort	Foncier potentiellement vacant, maison individuelle en état correcte avec jardin. Les jardins des parcelles adjacentes peuvent être mobilisés pour une opération globale.
Site 59	41 lotissement les Alouettes	AT 0428 606 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle semble vacante avec petit jardin.
Site 60	25 lotissement les Alouettes	AT 0433 824 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle vacante, potentiellement densifiable.
Site 61	94 rue des Maures	AT 0087 1 000 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle vacante, grand terrain qui donne sur une grosse dent creuse, densification possible. Voir site n°6, même propriétaire.
Site 62	65 lotissement le clos du Maine	AT 0070 711 m2	UC	Intérêt fort	Lot à bâtir. Analyse du règlement de lotissement à faire Foncier densifiable .
Secteur 7 «LE BOURG ALLEE DE TOURNY/RUE DES ECOLES»					
Site 12	14 rue des écoles	AT 0002 1 163 m2	UC	Intérêt fort	Les jardins des parcelles AT n° 3 et 4 peuvent être mobilisés pour élargir l'assiette foncière
Site 13	299 avenue du Général de Gaulle	AT 0007 1 604 m2	UC	Intérêt fort	Propriétaire occupante. La parcelle AT n° 8 peut être mobilisable pour une opération globale. Foncier à usage de jardin, densifiable.
Site 14	325 avenue du Général de Gaulle	AT 0031 4 218 m2	UC	Intérêt fort	Vignes arrachées, terrain densifiable.
Site 58	307 avenue du Général de Gaulle	AT 0008 2 838 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle vacante avec grand jardin, densification possible. Opération globale peut être développée avec le site n°13.

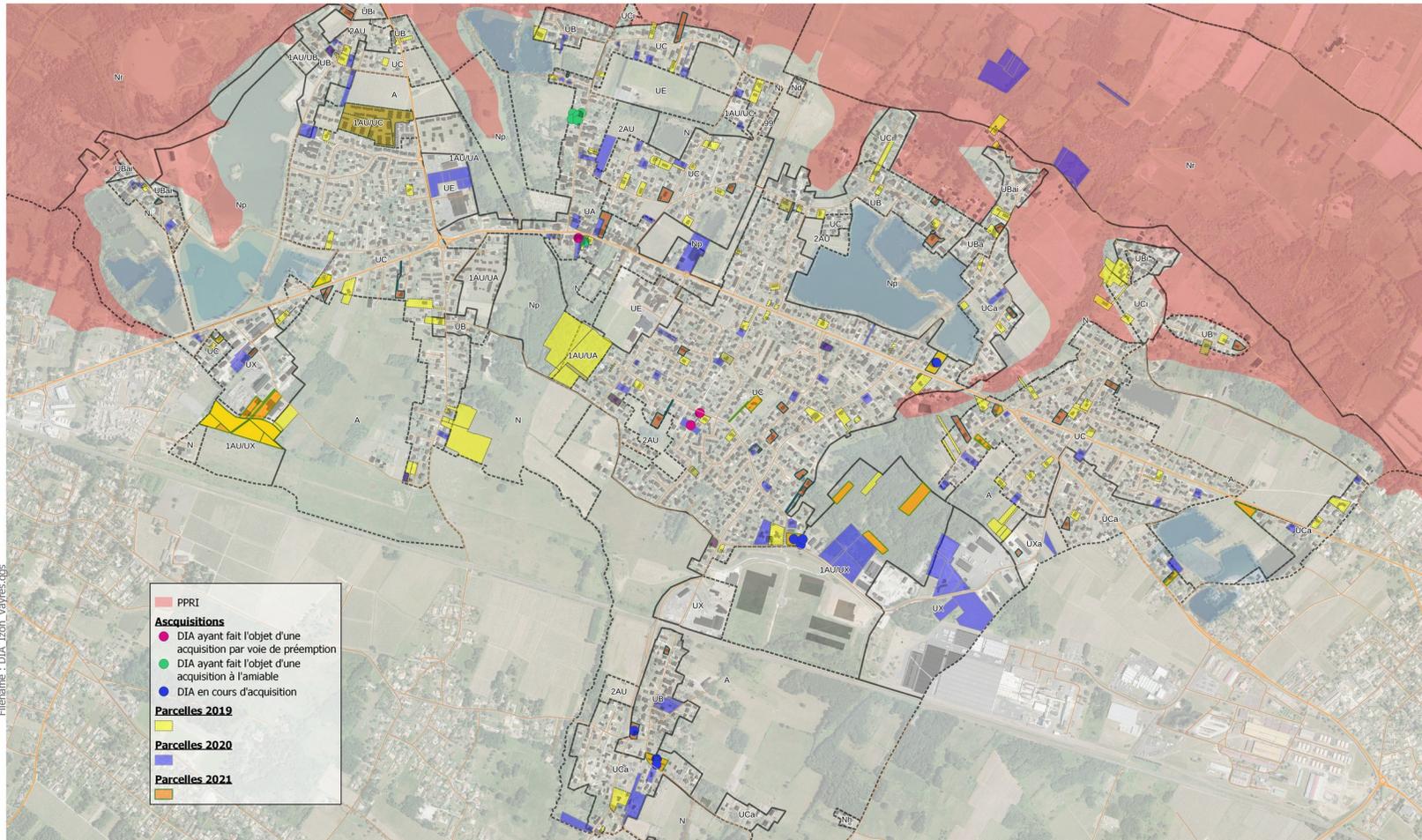
Secteur 8 «LE BOURG EST»					
Site 18	450 avenue du Général de Gaulle	AV 0230 1 105 m2	UC	Intérêt moyen	Maison en vente - Agence immobilière Cenon.
Site 19 Retenu par la commune	413 avenue du Général de Gaulle	AT 0164 4 975 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle avec très grand jardin. Foncier densifiable. Garder en veille si vente prochaine (décès usufruitière)
Site 32	476 avenue du Général de Gaulle	AV 0093 3 078 m2	UC	Intérêt fort	Indivision Lavigne. Négociations amiables menées par l'EPFNA.
Site 40	493 avenue du Général de Gaulle	BD 0049 1 424 m2	UC et N	Intérêt faible	Maison individuelle qui peut être une résidence secondaire ou vacante, grand jardin densifiable mais grosse partie en zone N.
Site 41	Route Anglumeau	BD 0153 2 280 m2	UC	Intérêt fort	Foncier objet de la préemption route d'Anglumeau.
Site 63	266 rue de la Lande	AS 097 2 651 m2	UC	Intérêt moyen	Maison individuelle peut-être vacante, bon état. Opération globale possible avec la division des fonds de jardin des parcelles adjacentes.
Secteur 9 «LE BOURG AVENUE D'UCHAMP»					
Site 15	80 avenue d'Uchamp	BD 0025 3 019 m2	nonindiqué	Intérêt faible	Maison individuelle repérée pendant le gisement, potentiellement vacante, mais le cadastre indique un propriétaire occupant
Site 16 Retenu par la commune	15 avenue d'Uchamp	AT 0184 2 753 m2	UC	Intérêt fort	Foncier densifiable à usage de jardin. En plein coeur d'un tissu pavillonnaire.
Site 17	28 avenue d'Uchamp	BD 0035 4 910 m2	UC	Intérêt faible	Propriétaire occupant. Foncier densifiable .
Secteur 10 «UCHAMP»					
Site 42	32 impasse Crayssac	OD 0638 277 m2	UB	Intérêt faible	Maison individuelle semble vacante et abandonnée mais le cadastre indique un propriétaire occupant.
Site 43	30 chemin de la Vergne	OD 0696 1 512 m2	UCa	Intérêt fort	Maison individuelle en vente century21, état moyen, avec large terrain densifiable. Le bien (parcelles n° 696 et 697) a fait l'objet d'une DIA. Une préemption sera envisagée selon les résultats des études de faisabilité.

Site 44	La Longa	OD 1591 5 654 m2	Non indiqué	Intérêt fort	Vente Vignes / SAS KILOTI ayant fait l'objet d'une DIA. Bien retiré de la vente suite à une erreur dans la DIA. EPFNA en veille sur ce foncier
Site 45	17 chemin de la Vergne	OD 0698 949 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle sur grand terrain, remembrement foncier / division parcellaire possible. Opération globale avec les parcelles D n° 742, 1558 et 1562 (mêmes propriétaires).
Secteur 11 «GRANEY»					
Site 28	139 rue de Graney	AZ 0055 4 117 m2	UCi	Intérêt fort	Foncier densifiable, maison individuelle avec grand terrain. Le propriétaire possède également la parcelle attenante AZ n° 54. La parcelle AZ n° 56 est propriété également d'un membre de la famille BOIREAU. Fonds de parcelles en zone N.
Site 29	Rue de la Cassadote	AZ 0073 1 434 m2	UB	Intérêt fort	Foncier densifiable en front de rue, zone UB uniquement dans une bande de 25m à partir de l'emprise publique. Zone naturelle en arrière de parcelle.
Secteur 12 «SAINT PARDON»					
Site 30	42 chemin de la Grabichelle	BA 0326 409 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle vacante, démolition pour reconstruction envisageable ou acquisition-amélioration.
Site 31	41 rue de Graney	BA 0143 1 313 m2	UC	Intérêt fort	La propriétaire possède également les parcelles adjacentes BA n° 140 et 149. Remembrement foncier peut être envisagé vue la configuration des parcelles. Foncier densifiable, terrains avec construction légère démolissable.
Site 33 Retenu par la commune	Route de la Garenne	BB 0001 2 941 m2	UCa	Intérêt fort	Foncier nu densifiable
Site 34	1 chemin de l'ancienne voie romaine	BA 0086 1 154 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle qui semble vacante mais le cadastre indique le contraire (propriétaires occupants). Bâti sur terrain nu, densifiable. Division parcellaire possible.

Site 35	10 avenue Maréchal de Latte de Tassigny	BA 0119 1 165 m2	UCa	Intérêt fort	Foncier densifiable , remembrement foncier potentiel avec la parcelle adjacente BA n° 119.
Site 36	120 avenue de Saint Pardon	BA 0069 1 609 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle semble vacante, état correct, densifiable,
Site 37	207 avenue de Saint Pardon	BB 0019 3 166 m2	UCa	Intérêt fort	Maison individuelle semble vacante, les propriétaires n'habitent pas la commune. Etat moyen, densifiable sur une bande de 50m de profondeur. Projet global avec les parcelles adjacentes n° 92 et 93 (pas le même propriétaire) possible.
Site 38	71 avenue de Saint Pardon	BA 0094 2 347 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle habitée par les propriétaires. Les propriétaires possèdent également les parcelles adjacentes n° 92 et 93. Projet global et division parcellaire possible.
Site 39	28 avenue de Saint Pardon	BA 0146 1 645 m2	UC	Intérêt fort	Maison individuelle en vente (agence Barthelemy a Vayres), état extérieur correct jardin densifiable.
Site 64	100 avenue Maréchal de Latte de Tassigny	BA 0116 1 781 m2	UCa	Intérêt fort	Maison individuelle semble vacante, mais cadastre indique propriétaire occupant, état correct.
Site 65	Impasse Nougueyran	BD n°62, 63, 64, 66 & 68 10 690 m ² 3300 m ² en constructible	UC et N	Intérêt fort	Maison d'habitation de 164 m ² , avec terrain nu. Terrain densifiable (actuellement à usage de parc pour cheval) ADN Patrimoine est rentré en contact avec les propriétaires Projet de 40 logements.

Annexe n°3

Cartographie des DIA et préemptions depuis la délégation du DPU à l'EPF (année 2018 à 2021)



Sources : DDTM 33
Référentiels : © BD Topo 2018 © IGN - Paris - Reproduction interdite protocole IGN/MEDDE 2012
Traitement : DDTM de la Gironde / Service Aménagement Rural / Pôle Connaissances Mutualisé
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde - 35 rue de Géreaux - 33500 LIBOURNE