



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DCM_230621_010

SÉANCE DU MERCREDI 21 JUIN 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt et un juin à 16h45, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Patrick LEBRETON – Maire.

Date de la convocation	15 juin 2023
Nombre de conseillers en exercice	39
Nombre de présents	28
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	33
Suffrages exprimés	33

Présents :

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Rose-Andrée ; MOREL Harry Claude ; LEJOYEUX Marie Andrée ; VIENNE Axel ; JAVELLE Blanche Reine ; MUSSARD Harry ; HUET Marie-Josée ; LEBON David ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; LEVENEUR-BAUSSILLON Inelda ; LEBON Guy ; FULBERT-GÉRARD Gilberte ; KERBIDI Gérald ; HOAREAU Emile ; NAZE Jean Denis ; BATIFOULIER Jocelyne ; HUET Henri Claude ; MUSSARD Laurent ; AUDIT Clency ; COLLET Vanessa ; CADET Maria ; HOAREAU Sylvain ; HUET Mathieu ; FRANCOMME Mélanie ; LEBON Louis Jeannot ; GUEZELLO Alin

Absents – Représentés

COURTOIS Lucette représenté(e) par FULBERT-GÉRARD Gilberte
DAMOUR Colette représenté(e) par HUET Marie-Josée
GEORGET Marilyne représenté(e) par CADET Maria
K/BIDI Emeline représenté(e) par MUSSARD Harry
LEICHNIG Stéphanie représenté(e) par COLLET Vanessa

Absents

MOREL Manuela ; HUET Jocelyn ; BENARD Clairette Fabienne ; DAMOUR Jean Fred ; K/BIDI Virginie ; LAW-LEE Dominique

Secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur HUET Mathieu, Conseiller municipal, a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : Signature du Contrat de Mixité Sociale pour la période triennale 2023-2025

Le Président de séance expose :

Le Contrat de Mixité Sociale (CMS) a été introduit par la loi 3DS du 21 février 2022. Le CMS est proposé à toutes les communes déficitaires en logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

En effet, l'article 55 de la Loi SRU (renforcée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier) impose à la commune de Saint-Joseph de disposer sur son territoire parmi ses résidences principales de 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Au 1^{er} janvier 2022, **la commune a atteint le taux de 13,52 % de LLS** par rapport au parc de résidences principales.

La commune n'atteint donc pas son objectif quantitatif triennal 2020-2022, même si les objectifs qualitatifs ont été respectés (227 logements sociaux réalisés sur la période 2020-2022 soit un taux de réalisation de 61,52 %).

I. La signature d'un contrat de mixité sociale

La commune ainsi déficitaire sur l'ensemble des périodes triennales s'est vue systématiquement proposer par le Préfet la signature d'un CMS pour éviter de prononcer la procédure de carence.

La signature d'un contrat de mixité sociale vise notamment à prévenir un constat effectif de carence de la commune dont les effets pourraient être les suivants :

- le transfert des droits de réservation de logements sociaux de la commune à la Préfecture ;
- la majoration du prélèvement annuel de la taxe relative à la loi SRU pouvant atteindre jusqu'à 5 fois le montant de base ;
- le transfert du droit de préemption de la Commune à l'État.

Le Contrat de Mixité Sociale (CMS) constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

C'est un dispositif contractuel qui s'établit dans un cadre partenarial associant la commune, l'EPCI et l'État pour une durée de 3 ans. Il est conclu pour la période triennale 2023-2025.

Il vise à garantir que tous les outils juridiques, financiers et opérationnels envisageables sont déployés afin de combler le déficit entre l'offre et la demande de logement social et atteindre le taux de 20 % de logements sociaux d'ici la fin du dispositif prévue pour 2025.

II. L'aménagement des objectifs de rattrapage

La Ville déficitaire de 1018 logements sociaux doit produire ces logements conformément à une trajectoire de rattrapage définie par la loi qui fixe un taux de rattrapage quantitatif de 33 %, soit 336 logements sociaux à produire sur la période 2023-2025.

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

Cette possibilité ne peut être décidée qu'avec l'accord de l'ensemble des signataires, sur la base d'éléments objectifs et négociés.

La Ville a échangé avec les service de l'État en date du 8 juin 2023 sur bilan triennal 2020-2022 et a ainsi exposé ses principales difficultés rencontrées pour l'atteinte des objectifs triennaux :

- le budget tendu de la commune ne permet plus de participer au financement des opérations comme auparavant où il avait été possible participer jusqu'à hauteur de 10 000 euros par logement. Ce manque à gagner rend plus difficile le financement des opérations.
- la hausse du prix du foncier ajouté à son coût d'aménagement constituent une réalité pour les communes et les bailleurs sociaux qui n'ont pas d'autres leviers financiers.
- les bailleurs sociaux sont fortement dépendants à la filière du BTP. Ils subissent les conséquences liées à la fragilité de l'activité, de la hausse des coûts des matériaux provoquant ainsi des marchés infructueux, des faillites d'entreprises ou encore des risques de ruptures contractuelles impactant les délais de livraison de opérations.

Il s'agit par exemple de l'opération Aurina dans le secteur de Jean-Petit ou encore l'opération Christian DUCHEMANN en centre-ville.

Il a été ainsi obtenu des services de l'État que l'objectif de rattrapage de la commune pourra être abaissé jusqu'à 25 % des logements sociaux manquants. Le taux de rattrapage quantitatif passerait de 336 logements à 255 logements à produire pour la prochaine période triennale 2023-2025 dans le cadre de la signature d'un CMS. Cet aménagement est limité dans le temps ; il n'est valable que sur la durée du CMS et ne peut se poursuivre au-delà de 2 ou 3 périodes triennales.

III. Outils et leviers en faveur de la production de logements sociaux

Sur cette période triennale, la Ville s'engage dans le cadre de ce CMS à produire 510 logements sociaux en programmation. Ce sont les fonciers sur lesquels :

- les négociations sont entamées ou déjà abouties (acquisitions faites ou compromis signés) soit avec l'EPFR soit avec le bailleur soit avec la Commune ;
- des études pré-opérationnelles peuvent avoir été menées ;
- aucune difficulté n'apparaît pour garantir l'opérationnalité des projets.

N° OP	QUARTIER	NB DE LOGTS	PRÉVISIONNEL
01	CENTRE VILLE	30 PLS	PROGRAMMATION 2025
02	BAS DE JEAN PETIT	30 LLS/LLTS	PROGRAMMATION 2024
03	TROVALET	105 LLS/LLTS	PROGRAMMATION 2025
04	BOIS NOIR	60 LLS/LLTS	PROGRAMMATION 2025
05	VINCENDO	120 LLS/LLTS	PROGRAMMATION 2025
06	VINCENDO	30 LLTS	PROGRAMMATION 2024
07	JEAN PETIT	50 LLTS	PROGRAMMATION 2025
08	LIANES	30 LLS/LLTS	PROGRAMMATION 2025
09	PLAINE DES GRÈGUES	25 LLS/LLTS (MDV)	PROGRAMMATION 2025
10	MATOUTA	30 LLS/LLTS (MDV)	PROGRAMMATION 2025
SOUS TOTAL		510	

Les engagements de la commune en termes de production de logements sociaux sont présentés dans le document « Projet de contrat de mixité sociale » joint en délibération.

Ce contrat de mixité sociale sera annexé au Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) en vigueur de la Casud. Une clause de revoyure est prévue au contrat de mixité sociale en vue de la phase d'évaluation à mi-parcours du PLHi.

Le contrat de mixité sociale pourra être amené à évoluer pour tenir compte d'éventuelles dispositions législatives à venir.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le Projet de Contrat de mixité sociale sur la période 2023-2025 annexé à la présente ;
- d'autoriser le Maire à signer ledit contrat ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L302-5 à L302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

Vu l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,

Vu la loi du 13 janvier 2013 relative relative à la mobilisation du foncier,

Vu la note explicative de synthèse n°10,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la Commune de Saint-Joseph au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide, à l'unanimité des suffrages exprimés (33 voix pour) :**

Article 1^{er}.- **D'APPROUVER** le Projet de Contrat de mixité sociale sur la période 2023-2025 annexé à la présente délibération.

Article 2.- D'AUTORISER le Maire à signer ledit contrat ainsi que tout document ou pièce se rapportant à cette affaire.

Article 3.- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

L'élue déléguée COURTOIS Lucette	Le secrétaire de séance HUET Mathieu
 	

Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le : 29 juin 2023
Et publication ou notification le : 29 juin 2023
Mise en ligne sur le site internet de la Ville le : 29 juin 2023