

République Française**Ville de Draguignan****N° 2023-200**

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	38

CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE – DÉLIBÉRATION MODIFICATIVE**EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal
de la Ville de Draguignan****Séance du 13 décembre 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 13 décembre à 17H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GRÉGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, JEAN-YVES FORT, SYLVIE FRANCIN, ALAIN HAINAUT, DANIELLE ADOUX COPIN, STÉPHAN CÉRET JACQUET, BERNARD BONNABEL, ALAIN VIGIER, BRUNO SCRIVO, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, FRANCK GRIGOLO, FREDERIC RENAULD

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR pouvoir à CHRISTINE NICCOLETTI, BRIGITTE DUBOUIS pouvoir à ALAIN HAINAUT, HUGUES BONNET pouvoir à GRÉGORY LOEW, LISA CHAUVIN pouvoir à CHRISTINE PRÉMOSELLI, MARIE-CHRISTINE GUIOL pouvoir à SYLVIE FRANCIN, MICHEL PONTE pouvoir à DANIELLE ADOUX COPIN, ANNE-MARIE COLOMBANI pouvoir à ÉVELYNE LORCET, CHRISTIAN MAMECIER pouvoir à SYLVIANE NERVI SITA, LAURELINE AUBOURG BASTIANI pouvoir à MAGALI TROIN DAL VECCHIO, RENÉ DIES pouvoir à JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU pouvoir à JEAN-DANIEL SANTONI

ABSENTS :

PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance : GRÉGORY LOEW**Publié le : 21 DEC. 2023**

RAPPORTEUR : ALAIN HAINAUT

Par délibération n° 2023-114 du 20 septembre 2023, le Conseil municipal a approuvé les termes du Contrat de Mixité Sociale (CMS). Par courriel du 14 novembre 2023, Monsieur Le Préfet du Var a demandé à amender le volet 3 du CMS comme suit :

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Il convient d'ajouter en fin d'article les 2 paragraphes suivants :

« La commune et l'EPCI s'engagent à faciliter au maximum la réalisation des projets de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux ou dans le cadre de projets mixtes en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les promoteurs immobiliers.

Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux. »

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Il convient d'ajouter en fin d'article le paragraphe suivant :

« Un comité spécifique destiné à faire un point sur les avancées des actions en matière de foncier visées à l'engagement 1/ se réunira une fois par mois sous la présidence du corps préfectoral, et composé de représentants de la commune, de l'EPCI, de l'EPF PACA et de la DDTM. Les bailleurs sociaux pourront aussi y être associés. »

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et, notamment, les articles L. 302-5, L. 302-7, L. 302-8, L. 302-8-1 et L. 302-9-1, le code de l'urbanisme et, en particulier, l'article L. 210-1,

Vu l'article 68 de la loi n° 2022-217 du 21/02/2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale («loi 3DS») ;

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,

Par 32 voix Pour,

Par 6 voix Contre (Mesdames Camille DIQUELOU et Christine VILLELONGUE, Messieurs Jean-Bernard MIGLIOLI, Jean-Daniel SANTONI, René DIES et Frédéric RENAULD)

- Approuve les modifications ci-dessus sollicitées par Monsieur le Préfet du Var ;
- Approuve les termes du Contrat de Mixité Sociale tel qu'il est joint en annexe au présent rapport, incluant lesdites modifications ;
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à le signer au profit de la Commune de Draguignan.

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,



Richard STRAMBIO

Maire de Draguignan

Président de Dracénie Provence Verdon agglomération
Conseiller régional

Secrétaire de séance :



Bienvenue
sur votre plateforme
BL échanges sécurisés 

**Berger
Levrault** 

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : MAIRIE DE DRAGUIGNAN

Utilisateur : Télétransmission Actes Télétransmission Actes

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	2023_200
Objet :	CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE ? DÉLIBÉRATION MODIFICATIVE
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-12-13 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique :	083-218300507-20231213-2023_200-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 083-218300507-20231213-2023_200-DE-1-1_0.xml	text/xml	997 o
Document principal (Délibération) Nom original : 2023-200.pdf Nom métier : 99_DE-083-218300507-20231213-2023_200-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	158.5 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : 200-1 Contrat de mixité social .pdf Nom métier : 99_DE-083-218300507-20231213-2023_200-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	779.9 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	21 décembre 2023 à 09h17min16s	Dépôt initial
En attente de transmission	21 décembre 2023 à 09h17min18s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	21 décembre 2023 à 09h18min44s	Transmis au MI
Acquittement reçu	21 décembre 2023 à 09h18min56s	Reçu par le MI le 2023-12-21



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la
commune de
Draguignan

Entre

La commune de Draguignan, représentée par Richard STRAMBIO, Maire, vu les délibérations du conseil municipal n° 2023-114 du 20 septembre et n° 2023-199 du 13 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Dracénie Provence Verdon Agglomération dont la commune est membre représentée par Richard STRAMBIO , président, vu la délibération du 29 septembre 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Philippe MAHE, Préfet du Var

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Draguignan est soumise aux obligations SRU depuis 2007. Avec 18,98 % de logements sociaux 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 Draguignan 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 Draguignan 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.

La signature d'un contrat de mixité sociale (CMS) est l'aboutissement d'une démarche opérationnelle et concertée avec l'État, Dracénie Provence Verdon agglomération et la commune afin que celle-ci respecte son objectif de rattrapage de construction de logements locatifs sociaux.

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 Draguignan

Draguignan est située dans le Moyen-Var, à mi-chemin entre Nice et Toulon. Avec 39 433 habitants en 2019, elle est la 5^{ème} ville du Var en termes de nombre d'habitants et la première parmi les communes non littorales.

Du fait de sa structure urbaine et démographique, de son statut d'ancienne préfecture du Var devenue Sous-Préfecture, la ville constitue un pôle urbain important au sein du département. Elle est donc dotée de nombreux équipements de la gamme supérieure dans plusieurs domaines (santé, enseignement, commerces, culture)

À l'échelle régionale, le SRADDET qualifie la ville de centre urbain régional, au sein d'un espace d'équilibre régional.

Draguignan est aussi la ville centre de la communauté Dracénie Provence Verdon agglomération (DPVa) créée en 2000 et regroupant 23 communes. Depuis 2013, Draguignan, comme DPVa, connaît un net ralentissement de sa croissance démographique. Néanmoins, DPVa reste la troisième intercommunalité du Var par sa population et Draguignan est la troisième zone d'emplois du département.

La commune accueille 36 % de la population intercommunale, 47 % des emplois de la Dracénie et offre 115 emplois pour 100 actifs occupés.

Deux des trois quartiers prioritaires de la politique de la ville de DPVa sont situés à Draguignan avec le 2^{ème} centre ancien le plus pauvre du Var et le quartier des Collettes (dont le QPV Collettes) concentrant 37 % du logement locatif social de la commune.

Son parc de logements, essentiellement constitué de résidences principales, loge 36 % de ménages de la Dracénie.

	Draguignan	DPVa	Part Draguignan/DPVa
Population 2019	39 433	108 026	36%
Nbre total de logements 2019	21 125	63 482	33%
Nbre total de résidences principales 2019	17 697	48 044	36%
Nbre total de logement vacants 2019	2 246	6 715	33%
Nbre Emplois 2019	16 794	35 983	47%
Indicateur de concentration de l'emploi 2019	115,50%	90,30%	

Source : Insee RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Dracénie Provence Verdon agglomération, dont Draguignan constitue le cœur d'agglomération avec la commune de Trans-en-Provence, a été approuvé le 12 décembre 2019. Mais son caractère exécutoire a été suspendu le 25 février 2020.

L'agglomération travaille avec l'État dans l'objectif de rendre au SCoT son caractère exécutoire et de prévoir sa mise en révision prochaine.

Le PLH de la Dracénie (2019-2024) indique que le parc de logement social est inégalement réparti sur le territoire avec 65 % de l'offre sociale de l'intercommunalité qui se localise à Draguignan.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le **21 DEC. 2023**

ID : 083-218300507-20231213-2023_200-DE



Aussi, le document définit des objectifs SRU de production de logements sociaux quantitativement plus fortes pour les villes d'appui qui accusent plus de retard que le Cœur d'agglomération. Il prévoit un objectif au total de mise sur le marché de près de 60% de logements sociaux (neufs, réhabilités, conventionnés) sur la production hors diffus organisée par les communes et priorise la réhabilitation des centres-anciens.

Le PLH vise pour la commune de Draguignan la production de 157 logements par an avec 55 % de logements aidés (locatif et accession).

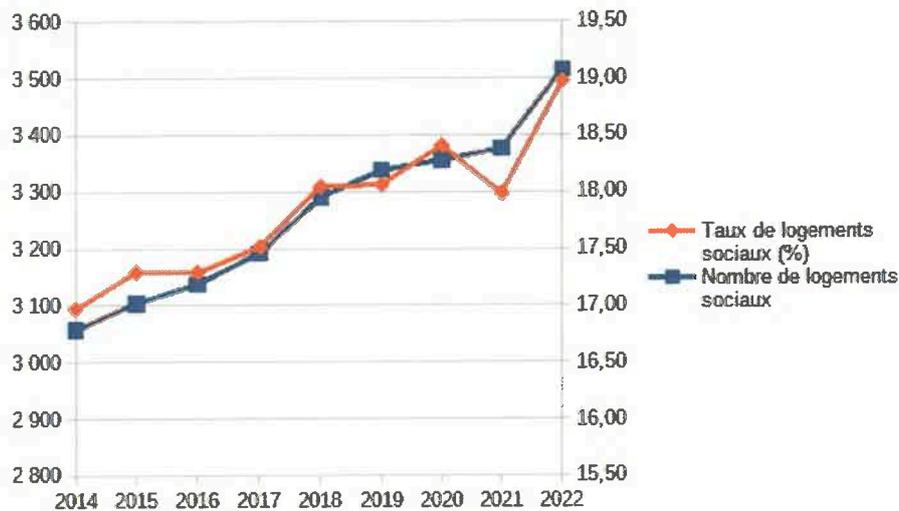
Pour rappel, l'agglomération dracénoise est délégataire des aides à la pierre depuis 2011.

La commune de Draguignan conduit plusieurs actions afin de développer son offre locative sociale. Que ce soit par l'utilisation des outils inscrits dans le Code de l'urbanisme ou une démarche volontariste sur la mobilisation des friches urbaines et le renouvellement urbain du centre-ville.

1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune**1) Évolution du taux de logement social**

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022				
	Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
	15,16%	18523	3515	1116	18,98 %

* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %

Évolution depuis 2014**2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale**

❖ **Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)**

3515 logements sociaux dont :

- 95,8 % des logements du parc public
- 4,2 % des logements du parc privé – Anah/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

❖ **Part du parc social antérieur à 2014 : 86,97 %**

❖ **État de la demande en logements sociaux et taux de tension**

- Nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) au 1er janvier 2023 :
1117 (dont 72 % inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et 92 % inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)
- Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :
4,6 (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)
- Indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : 4,93

Etat du parc de logement : les résidences principales, le privé et les occupants

En 2019, plus de 75 % des habitations dracénoises sont des résidences principales et un peu plus de 13 % de résidences secondaires, respectivement 84 % et 3 % pour Draguignan.

DPVa est donc un territoire résidentiel mais qui présente des signes de fragilité et de vétusté. On observe un taux de vacance élevé avec la moitié des logements construits avant 1975 (40 % pour Draguignan). Les centres-villes et les cœurs de village semblent particulièrement touchés par cette vacance. Elle est de 13 % à Draguignan.

Ce parc privé se caractérise également par son rôle d'accueil des personnes en difficulté financière. L'étude des allocataires de la CAF montre qu'une grande majorité d'entre eux y sont logés.

Le logement social, la tension sur le parc social

Le logement social en Dracénie représente 12,9 % des habitations, 19 % à Draguignan et 13% dans le Var.

Var habitat, Logis Familial Varois et la SAIEM sont les trois principaux bailleurs sur Draguignan comme sur DPVa.

Le temps d'attente pour obtenir un logement social en Dracénie : si dans le Var il est de 23 mois, en Dracénie, les demandeurs attendent en moyenne 17 mois. Le marché est d'autant plus détendu que l'on s'éloigne de la ville centre.

Le niveau de tension sur la demande en logement social pour la commune de Draguignan est de 4,6 sur la période 2019-2022 soit plutôt modéré comme pour l'ensemble de la Dracénie.

Au sein de DPVa, près de la moitié des demandeurs sont des locataires du privé (45 %) et près d'un quart des demandeurs souhaitent une mutation : changement de quartier (stigmatisation territoriale, appel d'air des nouvelles livraisons, changement de la structure familiale...).

Une tension de la demande nettement plus marquée sur les ménages aux faibles revenus :

Pour Draguignan, 72 % des demandeurs de logements entre 2019 et 2021, ont des plafonds de ressources inférieurs ou égaux au plafond PLAI. Les demandeurs ont moins de revenus que les locataires. Par conséquent, il est observé une certaine tension sur les demandes liées aux PLAI.

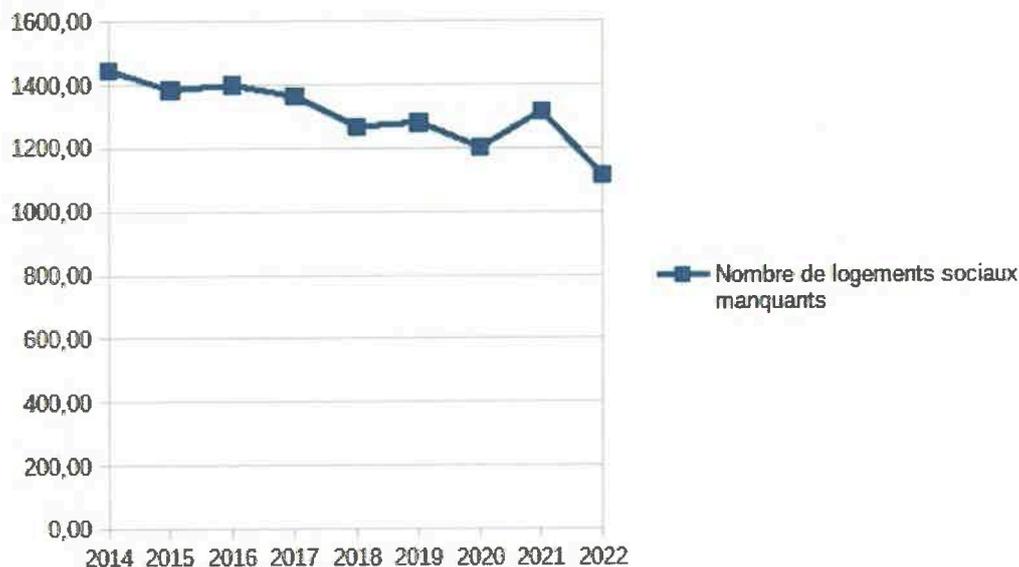
En 2021, 202 recours DALO ont été déposés par les résidents de DPVa. 59 requérants ont été reconnus prioritaires en commission de médiation (soit 8% des attributions annuelles moyennes sur DPVa) et 39 ont été relogés. Le profil type « du demandeur reconnu DALO » serait un homme seul habitant Draguignan déposant un recours car dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier et relogé par la préfecture sur la même commune. La menace d'expulsion arrive en seconde raison.

3) Dynamique de rattrapage SRU

◆ Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales

	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2008-2022
objectifs triennaux	117	169	379	390	536	1591
résultats	581	86	241	180	240	1328
taux d'atteinte	496,58%	50,89%	63,59%	46,15%	44,78%	83,47%

◆ Évolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- ◆ Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales entre 2014 et 2021 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : 42,44 %
- ◆ Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : 716
- ◆ Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Objectif SRU 2020-2022 : 536 logements sociaux

soit + 146 = + 37,31 % par rapport à l'objectif 2017-2019

Agréments PLAI 2020-2022 : 93

Annulations PLAI 2020-2022 : 8

Agréments PLUS 2020-2022 : 162

Annulations PLUS 2020-2022 : 14

Agréments PLS 2020-2022 : 14

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 6

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : +10

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : +2

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: -25

Total : 240 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 44,78 % de l'objectif triennal 2020-2022 dont 35,42 % PLAI et 8,33 % PLS.

4) Les modes de production du logement social

❖ Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Acquisition-Amélioration : 11,2 % (Moyenne Var : 9%); 71 logements en AA sur la période 2014-2022

Construction neuve : 88,8 %

❖ Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :

Construction propre : 45,5 % ;

VEFA : 54,5 % (Moyenne Var : 74%)

La construction neuve :

Les opérations de construction de logements sociaux en construction neuve supposent une maîtrise foncière préalable, complexifiée par le manque de réserve foncière publique.

La multiplicité des contractualisations entre l'Établissement Public Foncier Régional PACA et Dracénie Provence Verdon agglomération a permis l'acquisition d'assiettes foncières destinées à des opérations dédiées exclusivement à la production de logements sociaux (cf. l'immeuble 63, rue de Trans portant la production de 20 logements sociaux étudiants).

Il s'est agi parfois d'intégrer une partie de mixité afin de faciliter l'acceptabilité de l'opération et d'en améliorer l'équilibre économique.

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire accèdent à la maîtrise foncière de façon aléatoire, en fonction de leur capacité à faire face aux coûts de l'immobilier, parfois prohibitifs. Dans ce contexte, la promotion libre apparaît mieux organisée et financièrement plus investie pour la captation des fonciers disponibles.

La construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe s'est ainsi raréfiée sur la commune pour disparaître complètement depuis plusieurs années.

L'augmentation substantielle des prix de la construction sur les 2 dernières années a confirmé le processus de diminution d'opérations en construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur social, sur le territoire de l'agglomération.

Les opérations de construction en VEFA :

Compte tenu des difficultés observées tenant à l'acquisition de foncier et de l'augmentation des coûts de la construction, la promotion libre apparaît progressivement comme le principal outil de production de logements sociaux sur la commune de Draguignan.

La proportion d'opérations en VEFA s'est accrue au fil des années avec les dernières générations de PLU posant divers outils réglementaires en faveur du développement du logement social, notamment des secteurs de mixité sociale.

Les opérations de construction en acquisition-amélioration :

Les opérations en acquisition-amélioration restent marginales bien qu'il s'agisse d'opérations rendues prioritaires par le Programme Local de l'Habitat 2019-2024.

Ces opérations, complexes par leur nature et structurellement déficitaires peinent à trouver un maître d'ouvrage, bien que le foncier soit dans ce contexte parfois apporté par les collectivités.

Un unique bailleur social, la SAIEM de Construction de Draguignan accompagne la commune depuis plusieurs années sur ce type d'opérations, qui nécessitent des efforts conjugués de l'ensemble des partenaires financiers par ailleurs.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Difficultés observées

L'offre en foncier libre et sans contrainte s'est raréfiée sur le territoire de Draguignan avec notamment l'application du PPRi (cf. partie infra) et d'un PLU porteur d'une forte sobriété foncière. Cela conduit à une concentration des demandes sur certaines zones et par conséquent à une augmentation du prix du foncier.

Outils déjà mis en œuvre

Plusieurs dispositifs de veille et de maîtrise foncière sont utilisés par la commune. Cette dernière peut déléguer son droit de préemption urbain au cas par cas à l'EPF PACA ou à la SAIEM.

❖ **Les conventions avec l'EPF PACA**

- **Sur le centre-ville, une convention d'intervention foncière a été signée avec l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur** (délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2022) prolongeant une convention préexistante. Cette convention dite «impulsion-réalisation», recentrée sur des îlots prioritaires, a permis d'acquérir 17 immeubles ou parties d'immeubles en centre ancien, pour un montant de 1 832 440 €, dont la plupart concernent la concession d'aménagement (voir ci-après).
- **En dehors du centre ancien, la convention habitat « multisites »** conclue avec l'EPF PACA devrait permettre la production de 200 logements aidés en cohérence avec les objectifs du PLH de la Dracénie. Trois sites sont d'ores et déjà à l'étude et porteurs d'environ 80 logements locatifs sociaux.
- **A l'échelle intercommunale, une convention Habitat à caractère multi-sites**, en place depuis 2007 (3^{ème} génération), peut intervenir en complément aux conventions susnommées. Par exemple, cette contractualisation a d'ores et déjà permis la production 20 logements locatifs sociaux étudiants (Immeuble sis 63, rue de Trans) pour Draguignan.

❖ **La veille foncière**

- Un DPU instauré sur l'ensemble de zones urbaines et à urbaniser du PLU.
- Un DPU renforcé sur tout le périmètre de l'OPAH-RU et sur la ZAD qui a permis d'examiner près de 1 000 Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) depuis le début du dispositif (octobre 2018), déclenchant environ 250 visites de biens.

❖ **Le PLH 2019-2024**

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024, au moment de son élaboration a été l'occasion de conduire une étude de spatialisation visant à identifier les gisements fonciers disponibles à vocation d'habitat.

Ce repérage foncier a permis d'identifier, à la parcelle, les potentiels disponibles au-delà même des outils réglementaires posés par le PLU.

A l'issue de la première mise à jour de cet atlas en mars 2021, il est apparu que les fonciers repérés, lorsqu'ils ont été consommés, l'ont été à destination de logement social pour tout ou partie. La trajectoire réelle s'approche de celle alors envisagée, à quelques exceptions près.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées

Plusieurs paramètres ou circonstances rendent quelquefois difficile la mise en œuvre des programmes de logements voire ponctuellement impossible.

- **Le risque inondation** limite très fortement la constructibilité de certains secteurs. La commune est fortement impactée par ce risque qui se décline en différents zonages

et couvre 37% des zones constructibles de la commune. Certains projets voient leur emprise au sol limité à 30% alors que le PLU peut permettre 50%, d'autres sont rendus impossibles par la présence d'une tâche de zone rouge au centre du foncier. Cette problématique se retrouve notamment sur des emplacements réservés de mixité sociale, décourageant dès lors les potentiels bailleurs ou promoteurs et complexifiant la production de logements sociaux.

- **Les considérations techniques liées à la mise en œuvre opérationnelle du projet.** La gestion des eaux pluviales génère fréquemment des difficultés puisque la nature des sols ne permet pas toujours d'assurer une infiltration satisfaisante et les réseaux pluviaux sont souvent insuffisants ou inexistantes. L'implantation des colonnes pour le tri des déchets qui doit prendre en compte des contraintes techniques (voirie, pente, absence d'obstacle au niveau aérien...) et paysagère afin d'assurer une bonne intégration et sécuritaire. Une desserte quelquefois insuffisante et dont l'amélioration serait trop coûteuse.
- **19 % des zones constructibles de la commune sont couvertes par le Site Patrimonial Remarquable** soit 264 ha (centre ancien et quartiers connexes). De nombreux projets sont donc soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France ce qui nécessite de travailler en amont avec l'UDAP pour prendre en compte au plus tôt les prescriptions imposées. Selon le secteur concerné et les enjeux en présence, la densité des projets peut-être impactée et revue à la baisse.
- **Les contentieux** qui se sont intensifiés sur la fin d'année 2022 et le début de l'année 2023. En effet, on observe ces derniers mois que la quasi-totalité des permis de construire de programmes de logements collectifs font l'objet d'un recours administratif. Même si le cadre législatif impose aujourd'hui aux juridictions de traiter ces contentieux très rapidement, cette tendance induit un retard certain sur la production des logements sociaux.
- **La crise économique** suite au Covid et la guerre en Ukraine sont à l'origine d'un contexte inflationniste impactant les programmes de logements puisque les promoteurs rencontrent des difficultés pour finaliser les opérations. Certains permis de construire ne sont pas mis en œuvre immédiatement du fait de l'inflation et de la pénurie de matériaux et ne pourront peut-être jamais aboutir.
- À cela s'ajoute l'**augmentation du taux des livrets A** impactant la capacité d'investissement des bailleurs sociaux et fait qui n'est pas nouveau une valorisation de l'habitat en centre ancien complexe qui doit faire face à la maîtrise des prix dans le cadre des opérations de réhabilitation, à des caractéristiques et qualité du bâti variables et à la multiplicité des acteurs.

Outils déjà mis en œuvre

- ❖ **L'OPAH-RU sur le centre ancien** (sur un périmètre correspondant au QPV du centre ancien).

La convention correspondante a été signée par tous les partenaires en septembre 2018 et l'équipe suivi-animation a débuté sa mission en octobre 2018. Cette OPAH-RU s'achèvera le 19 septembre 2023.

Les objectifs chiffrés étaient de traiter 96 logements minimum et 75 ravalements de façades.

Bilan avril 2023

- Le bilan définitif sera établi en octobre 2023. À ce jour, l'OPAH-RU a permis de sensibiliser 400 propriétaires, de faire près de 250 visites et diagnostics. 70 dossiers ont été agréés, générant plusieurs millions d'€ de travaux (en cours de chiffrage exact) dont 2 740 000 € de subventions publiques.
 - La lutte contre l'habitat indigne a fait l'objet d'une attention particulière, dans le cadre de la convention d'OPAH-RU (commission spécifique) ainsi que dans le cadre du Groupement Local de Traitement de la Délinquance, en lien avec le Procureur de la République.
 - Plusieurs arrêtés de périls (désormais intitulés arrêtés de mise en sécurité) ont été pris.
 - Le taux de vacance est de 13,3% contre 19,7 % en 2015.
- ❖ **Les actions coercitives figurant dans la convention d'OPAH-RU sont opérationnelles depuis janvier 2023 :**
- **Une concession** d'aménagement a été confiée à la SAIEM de Construction de Draguignan par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2022, portant sur 11 îlots dont certains en RHI. Le premier îlot, situé 9-11 rue de la Roque sera traité sur 2023. L'objectif est de traiter et/ou créer 110 logements dont 60 LLS environ en centre ancien, pour une dépense prévisionnelle de près de 20 MHT.
 - **Une convention a été signée en octobre 2020 avec Action Logement**, portant sur la restructuration de 11 immeubles en centre ancien, avec un engagement financier prévisionnel d'Action Logement de 1 700 000 €, qui accompagnera les porteurs de projet réalisant des logements pour les salariés et/ou jeunes actifs. Un avenant prolongeant cet engagement jusqu'en 2026 porte celui-ci à 2 828 000 €.
 - **Une Opération de Restauration Immobilière (ORI)** concernant 10 immeubles en centre ancien, approuvée par le Conseil Municipal du 14 décembre 2022, destinée à remettre en location environ 70 logements.
- ❖ **Par ailleurs, au travers de son PLU**, la commune de Draguignan favorise une production de logements sociaux territorialisée et adaptée aux besoins des dracénois par :
- La délimitation de **12 emplacements réservés** répartis au sein des quartiers urbains densifiables et permettant de produire 555 logements sociaux.
 - **La délimitation d'un périmètre de mixité sociale sur les zones urbaines porteuses d'habitat** : Au sein de ce périmètre, tout projet à destination d'habitation représentant plus de 650 m² de surface de plancher ou comportant au moins 10 logements, devra obligatoirement affecter au moins 30% du nombre total de logement de ce programme à du logement locatif social. L'application de cet outil conduit à une estimation prévisionnelle de 700 à 800 logements locatifs sociaux à terme du PLU.

- **La majoration du volume constructible en secteur UBC** pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

Ainsi, les outils de mixité sociale portés par le PLU ont permis la production de **près de 600 logements locatifs sociaux** depuis son approbation en 2017

- ◆ Pour finir, la commune travaille en amont du dépôt des permis de construire avec les promoteurs. Cela permet de maîtriser la densité des programmes pour l'adapter à celle des quartiers, de veiller à la qualité architecturale des opérations et surtout à la qualité de vie proposée aux futurs habitants de ces logements.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées

Les difficultés observables sur de nombreux territoires sont aussi présentes à Draguignan.

Ainsi, pour des considérations financières, la sortie en logement social de certaines opérations, initialement dédiées à l'accession, est apparue comme la plus favorable, notamment en temps de crise (celle de l'immobilier dans les années 2000 puis celle du Covid en 2020). Ce phénomène a contribué à accroître encore le montage en VEFA pour la construction de logements sociaux.

Les différentes vagues de changement qui ont affecté les opérateurs du logement social (l'application de la Réduction du Loyer de Solidarité, les fusions-réorganisations, l'augmentation récente du taux du livret A, etc.) n'ont pas permis d'envisager le processus de construction neuve, qui lui s'inscrit dans le temps.

Par ailleurs, des événements impondérables comme la crise sanitaire puis les aléas du calendrier électoral en 2020 ont aussi conduit au ralentissement du rythme de production envisagé par le PLH soit la construction de 875 logements par an, dont 50% en promotion sociale.

Outils déjà mis en œuvre

- ◆ **La convention d'intervention foncière** signée avec l'EPFR PACA **participe aussi au rééquilibrage entre la production sociale en VEFA**, devenue majoritaire sur la commune de Draguignan, et la maîtrise publique des opérations. À cet effet, deux des sites en cours d'étude feront l'objet d'un programme de logements en maîtrise d'ouvrage propre par un bailleur social.
- ◆ **Programmation du PLH pour la Commune de Draguignan**

		Objectifs PLH 2019-2024 Rythme annuel		Objectifs PLH 2019-2024 Total			
LLS manquants au moment	logts à produire	LLS à produire	Part de LLS	logts à produire	LLS à produire	Part de LLS	Atteinte de l'objectif de production

de l'élaboration du PLH							SRU
1 177	157	87	55%	942	522	55%	44%

A cette production, doivent être ajoutés les logements conventionnés ANAH et les acquisitions/améliorations.

◆ Le financement DPVa

DPVa participe depuis de nombreuses années financièrement aux opérations de construction de logements sociaux.

Sur les 2 derniers plans pluriannuels d'investissement (PPI) qui couvrent les périodes 2014-2020 et 2020-2026, c'est plus de 10 millions d'euros qui ont été dévolus à la politique locale de l'Habitat.

L'agglomération est intervenue, en subvention d'équilibre pour plus de **13 millions d'euros** sur la période dont **3 124 963 € pour Draguignan**.

Ces sommes ont été déployées sur la base des équilibres d'opérations, au regard des critères posés par le règlement d'intervention en matière de financement du logement social, tenant d'une part à la maîtrise des consommations énergétiques et au confort dans les logements d'autre part.

Ce règlement a fait l'objet d'une refonte en septembre 2022, pour prendre en compte les nouvelles normes réglementaires (notamment en matière de performance énergétique) mais également pour augmenter les montants de subventions pour les opérations en acquisition-amélioration afin d'inciter et accompagner les maîtres d'ouvrages candidats, rares au demeurant.

◆ Les fonds SRU

Dracénie Provence Verdon agglomération est délégataire des aides à la pierre par convention avec l'État depuis 2011.

Dans ce contexte, l'intercommunalité a perçu les sommes prélevées aux communes membres au titre de leur déficit en logements locatifs sociaux.

Ces sommes représentent un montant de 4,7 millions d'euros sur la période, dont 1,9 millions d'euros sont d'ores et déjà reversés à des opérations présentant un déficit économique.

D'autre part, Dracénie Provence Verdon agglomération a adopté son second PLH le 11 juillet 2019. Ce second PLH porte en axe premier de développement la question de la requalification du logement ancien dégradé via notamment des opérations d'acquisitions.

Une partie des fonds SRU sont déployés en vue de solvabiliser les déficits des opérations en acquisition-amélioration, aux côtés des communes et de l'EPF le cas échéant.

Le montant alloué aux opérations de construction de logements sociaux sur la commune de Draguignan s'élève à **279 000 €**.

◆ Les garanties d'emprunts

DPVa, en plus de sa participation financière directe sous forme de subventions, garantit les emprunts contractés par les opérateurs de logements sociaux, auprès notamment de la Banque des Territoires.

Cette garantie d'emprunt couvre 50 % du montant des emprunts contractés, quels que soient leurs profils (prêts classiques, prêts haut de bilan 2, prêts booster, etc.) sous réserve qu'ils soient affectés à une opération de construction de logements sociaux. Les réaménagements de dettes font également l'objet d'une garantie d'emprunt communautaire à hauteur de 50 %, intégrant les cas où l'agglomération n'est pas le garant de l'emprunt initial.

À la fin 2022, DPVa garantit un encours de dette d'un montant de **26 276 223,50 €** concernant les opérations de construction/ réhabilitation de logements sociaux sur la commune de Draguignan.

La commune apporte également sa garantie pour les emprunts contractés par les opérateurs de LLS soit 31 millions au 31/12/2022.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés rencontrées

Les observations concernant les attributions aux publics prioritaires sur les sept communes de DPVa (principalement Draguignan) font ressortir plusieurs éléments.

En 2021, 202 recours DALO ont été déposés par les résidents de DPVa. 59 requérants ont été reconnus prioritaires en commission de médiation (soit 8% des attributions annuelles moyennes sur DPVa) et 39 ont été relogés sur DPVa.

Le profil type « du demandeur reconnu DALO » serait un homme seul habitant Draguignan déposant un recours car dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier et relogé par la préfecture sur la même commune. La menace d'expulsion arrive en seconde raison.

Les constats partagés en Dracénie :

- Les relogements des publics labellisés Dalo sont effectués principalement par la Préfecture.
- Les relogements des ménages du premier quartile hors QPV sont en dessous des indicateurs réglementaires avec un taux de 8,7% pour la ville de Draguignan.
- Des territoires stigmatisés : les deux quartiers en contrat de ville semblent moins attractifs que le reste du territoire
- Typologie en inadéquation avec la demande : les constats ont mis en évidence un manque de petits logements qui permettraient de répondre aux évolutions démographiques et sociétales (vieillesse de la population combiné à un changement de revenus à l'âge de la retraite) et sociologiques : augmentation du nombre de séparation et de familles isolées.
- Les sources de financement du logement social : plus de 76 % de la population dracénoise correspond aux ressources du PLAI habituellement réservé au contingent préfectoral, les logements PLAI sont dorénavant recherchés par l'ensemble des réservataires.

Outils déjà mis en œuvre

- ❖ **Action généraliste de l'attribution des logements sociaux et concours du CCAS**

Pour la commune le contingent est attribué au titre de la garantie d'emprunt attribué aux bailleurs sociaux. La commune délègue à son CCAS la mission accès au logement.

❖ **La maîtrise d'œuvre urbaine et sociale de Draguignan**

Dans le cadre de la concession d'aménagement, une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale a été mise en place, pour accompagner les familles à reloger. Elle s'appuiera sur la charte inter bailleurs signée le 14 avril 2023 par Monsieur le Préfet du Var, la Ville de Draguignan, DPVa, le Conseil Départemental du Var, Action Logement et les 6 bailleurs sociaux ayant des logements à Draguignan. Cette charte vise à faciliter les opérations de relogement, en permettant la mise en réseau de l'offre locative sociale.

❖ **La conférence intercommunale du logement de DPVa :**

La CIL de DPVa a été créée le 27 janvier 2023. L'écriture du document d'orientations stratégiques et de la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui définiront le cadre d'intervention liée aux attributions de logements sociaux dans une perspective de peuplement sont en cours.

3° volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er – 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 :

1) Action foncière

La commune s'engage à :

- Réaliser une étude d'identification de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux (ajout DDTM)
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers les différentes conventions d'intervention foncière mises en place et s'engager à étudier toutes les opportunités de préemption (DPU) identifiées lors des ventes (DIA).
- En cas d'arrêté de carence SRU pris à l'encontre de la commune, dans le cadre de la réception des DIA, à signaler à la DDTM les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de logements sociaux (pm les DIA doivent être transmises à la DDTM 7 jours ouvrés après leur réception en commune) (ajout DDTM)
- Joindre au bilan périodique effectué dans le cadre du suivi du contrat de mixité sociale le bilan des cessions et acquisitions immobilières effectués par l'EPF PACA pour de la production en logement social

La communauté d'agglomération s'engage à :

- Mettre à disposition de la commune la mise à jour du repérage foncier effectué dans le cadre du PLH en vigueur.
- Communiquer à la commune les éléments de portrait et de fonctionnement du territoire qui émanera de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, en vue de la révision générale du PLU à venir.

2) Urbanisme et aménagement

La commune s'engage à :

- Mettre en œuvre un dispositif renforcé d'amélioration de l'habitat. Une fois connu, ses objectifs et actions seront portés à la connaissance du contrat de mixité sociale.
- Tenir une réunion spécifique sur le thème du logement lors de la phase d'association des personnes publiques associées à la révision générale du PLU
- Revoir et redéployer, dans le cadre de la révision générale du PLU prescrite le 8 février 2023, les dispositions prises en matière de mixité sociale (emplacements réservés, périmètre de mixité sociale, orientations d'aménagement et de programmation, bonification des règles de volumétrie). Cette révision sera mise en œuvre en compatibilité avec le PLH de la Dracénie, tout en tenant compte des besoins actualisés en matière de logement, de l'étude de densification, des tensions sur les ressources et ce dans un contexte renforcé de gestion durable du territoire.
- Renouveler la zone d'aménagement différée « centre-ville » créée par arrêté préfectoral du 25 juillet 2017. Demande en a été faite par délibération du 12 avril 2023.

3) Programmation et financement

La commune et DPVa s'engagent à :

- Poursuivre l'accompagnement des projets d'habitat social, notamment en accordant aux porteurs de projets des subventions pour la construction de logements sociaux (déductibles du prélèvement annuel SRU pour la commune), et notamment pour les opérations en acquisition-amélioration

DPVa s'engage à :

- Affecter les sommes correspondant aux aides de l'Etat en priorité aux opérations de construction de logements sociaux sur les territoires des communes signataires de l'agglomération.

- Sur la base de la décision favorable d'agrément ainsi générée, DPVa sera ainsi en capacité de déployer ses fonds propres et les fonds SRU le cas échéant, afin de stabiliser un équilibre financier permettant la sortie d'opération.

4) Attributions aux publics prioritaires

La commune s'engage à :

- Siéger en CIL et signer la future Convention Intercommunale d'Attribution de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.**(proposition DDETS)**
- Participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.**(proposition DDETS)**
- Attribuer un minimum de 25% du parc de la commune réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.**(proposition DDETS)**
- Respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1^{er} quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.**(proposition DDETS)**
- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO **(proposition DDETS)**
- Étudier la possibilité d'un partenariat de la commune avec Handitoit **(proposition DDETS)**
- Présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs **(proposition DDETS)**
- S'il y a lieu, demander l'accès au logiciel SYPLO donnant accès aux demandes des publics prioritaires **(proposition DDETS)**

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 Draguignan correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 285 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de ce qui précède, il est ici fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 216 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et un maximum de 30% de PLS et assimilés (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 65 logements PLAI et un maximum de 65 logements en PLS ou 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, plusieurs projets devant y concourir et déjà identifiés permettent d'établir une production totale de 242 LLS dont :

- 32 LLS pour des opérations dont le permis de construire est déjà accordé
- 103 LLS pour des opérations en cours d'instruction
- 104 LLS pour des opérations où les promoteurs ont été reçus par la Commune ou le service habitat de DPVa

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.

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.

Les engagements pris dans le cadre du présent contrat devront permettre de compléter au fur et à mesure la présente liste, permettant ainsi d'atteindre l'objectif fixé.

La commune et l'EPCI s'engagent à faciliter au maximum la réalisation des projets de logements sociaux en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux ou dans le cadre de projets mixtes en ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) par les promoteurs immobiliers.

Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux.

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Un comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et permettant le suivi des engagements pris.

Il est composé de la commune de Draguignan, de Dracénie Provence Verdon agglomération et de l'État (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- janvier 2024 à juin 2024 ;
- juillet 2024 à décembre 2024 ;
- janvier 2025 à juillet 2025.

Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du présent contrat.

Un comité spécifique destiné à faire un point sur les avancées des actions en matière de foncier visées à l'engagement 1/ se réunira une fois par mois sous la présidence du corps préfectoral, et composé de représentants de la commune, de l'EPCI, de l'EPF PACA et de la DDTM. Les bailleurs sociaux pourront aussi y être associés.

Article 5 - Effets, durée d'application, modalités de modification

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

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

A l'issue de la période triennale (fin 2025), le comité de suivi devra se réunir et se prononcer sur le bilan final d'exécution des engagements et donc sur la validité du contrat, et sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Commune de Draguignan
Richard STRAMBIO
Maire

Dracénie Provence Verdon agglomération
Richard STRAMBIO
Président

A Toulon, le

ETAT
Philippe MAHE
Préfet du Var