

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 14 MAI 2024

DELIBERATION N° 2024-05-063-DAP

Nomenclature : 8.5

OBJET : CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE

Votants : 32
Abstention : /
Votes exprimés: 32

Pour: 30
Contre : 2
M. Roblès et Mme
Cassaing

L'an deux mille vingt quatre, le quatorze mai, à vingt heures. Le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur MABILLET, Maire.

PRÉSENTS EN DEBUT DE SEANCE

M. MABILLET, M. PERRET, Mme MOUNIER, M. DOMET, Mme DUFAU, M. SAUBIETTE, Mme ORDUNA, M. DUBERT, Mme TROISVALLETS, M. GONZALES, Mme SAINT-AUBIN, M. LESPADÉ, Mme NOGARO, M. GARANS, Mme PICAT, M. MIREMONT, Mme BIRLES, M. DECKE, Mme PERIMONY-BENASSY, M. CENDRES, M. COUTIER, Mme LALANNE, M. LORMAND, M. ROBLES, Mme CASSAING, Mme DACHARRY, M. LATAILLADE

ABSENTS EXCUSÉS REPRÉSENTÉS EN DEBUT DE SEANCE

Mme DARRAMBIDE	procuration	à M. LESPADÉ
Mme BAULON	procuration	à Mme TROISVALLETS
Mme DUPRE	procuration	à Mme DUFAU
Mme CORRIHONS	procuration	à Mme PICAT
Mme LE GALL	procuration	à Mme LALANNE

ABSENTS EXCUSÉS EN DEBUT DE SEANCE

M. FLEURENTDIDIER

SECRÉTAIRE DE SEANCE : Mme MOUNIER

Nombre de Conseillers en exercice	33
Nombre de présents	27
Nombre de pouvoirs	5
Nombre de votants	32

Fait à Tarnos,
le 15 mai 2024
Pour extrait certifié
conforme



*Certifié exécutoire compte tenu
du dépôt au titre du contrôle de
légalité et de La publication sur
le site Internet de la Mairie le :*

15/05/2024

Unanimes, les acteurs du logement prédisent aujourd'hui l'explosion très prochaine d'une véritable bombe sociale. Tous les indicateurs attestent des conséquences néfastes des choix gouvernementaux dans ce domaine ces dernières années. Les organismes de logement social ont été plongés à une situation financière extrêmement difficile et nous assistons à une grave crise de production de logements sociaux : 85 000 autorisations de construction de logements sociaux en 2023, 60 000 envisagés en 2030 alors qu'il en faudrait annuellement 198 000 selon la présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat. Confronté à ce sombre constat, la réponse qui peut apparaître paradoxale du gouvernement est, non pas de mobiliser tous les acteurs et les richesses existantes pour relever ce défi stratégique, mais de desserrer les obligations de logement social (et notamment en direction des foyers les plus modestes) pesant sur les



collectivités, donnant acte à celles d'entre elles qui militaient de longue date contre les objectifs de mixité portés par les loi SRU et Duflot.

La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) avait créé, en son article 55, l'obligation pour les communes les plus urbaines d'être dotées d'un parc de Logement Social suffisant (20 % des résidences principales à minima), pour faire face à la demande de logement des populations les moins aisées.

La Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 (Loi Duflot) a notamment renforcé certaines dispositions introduites par la Loi SRU en augmentant l'objectif à 25 % pour les communes des secteurs tendus, sur lesquelles la demande de logement social est la plus forte. Une liste publiée par décret en début de chaque période triennale identifie ces communes.

La Ville de Tarnos est assujettie aux prescriptions de la Loi Solidarité Renouvellement Urbain et concernée par l'augmentation de l'objectif à 25 %. Malgré son engagement en faveur du logement pour tous et les actions menées depuis plusieurs décennies pour la création (et la réhabilitation) de logements à caractère social sur le territoire communal, elle présente au 1^{er} janvier 2023 un déficit de logements sociaux représentant 197 logements, pour un taux de 21,72 % représentant 1305 logements sociaux existants sur un total de 6009 résidences principales.

L'accès au logement à caractère social en location ou en accession à la propriété est conditionné à des plafonds de ressources que le Gouvernement évalue chaque début d'années.

Environ 70 % de la population française répond aux critères du Logement Social.

A Tarnos au 1^{er} janvier 2024, une personne vivant seule dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 22 642 euros (environ 2 096 euros/mois) peut accéder au Logement Locatif Social ; une famille composée de trois personnes, ou un jeune ménage sans personne à charge dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 36 362 euros (environ 3 367 euros/mois) peut accéder au Logement Locatif Social. Une famille composée de quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge, dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 43 899 euros (environ 4 065 euros/mois) peut également accéder au Logement Locatif Social.

Au 1^{er} janvier 2024, une personne vivant seule dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 37 581 euros (environ 3 480 euros/mois) est éligible à l'Accession Sociale à la Propriété ; une famille composée de trois personnes, ou un jeune ménage sans personne à charge dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 67 517 euros (environ 6 252 euros/mois) est éligible à l'Accession Sociale à la Propriété. Une famille composée de quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge, dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 80 875 euros (environ 7 488 euros/mois) est également éligible à l'Accession Sociale à la Propriété.

L'objectif consiste donc à poursuivre et si possible à amplifier la production en nombre et en qualité de Logements à Caractère Social sur le territoire communal, en location et en accession, pour atteindre le seuil de 25 % de Logement Social et au-delà de cet objectif comptable, répondre aux besoins des administrés en facilitant l'accès au Logement.



Le Contrat de Mixité Sociale (CMS) constitue un cadre d'engagement et de moyens qui permet notamment à une commune en difficulté pour atteindre ses objectifs de logements à caractère social prescrits par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain d'aménager par exception le taux de rattrapage qui lui incombe pour l'atteindre sur une période plus longue. On évoque ici un contrat « abaissant ». La signature d'un CMS entre la Commune concernée, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale auquel elle est rattachée, l'État et tout autre acteur impliqué permet l'adaptation des objectifs précités. Les effets du Contrat de Mixité Sociale ont une durée de trois ans. Il s'agit de préciser les outils mobilisés par les acteurs locaux en faveur du développement du logement social sur une Commune déficitaire en logements sociaux au sens de la Loi SRU. Le CMS doit être annexé au Programme Local de l'Habitat (PLH) par simple délibération de l'Intercommunalité ; il constituera le fondement du bilan triennal.

Le Contrat de Mixité Sociale peut également être engagé pour augmenter les objectifs triennaux de rattrapage légal. C'est dans cette démarche, inédite, que la Municipalité a souhaité s'engager.

Au-delà de l'enjeu d'atteinte de l'objectif chiffré, il s'agit avant tout de créer les conditions d'un dialogue resserré et constructif entre la Commune, l'Intercommunalité, le Département, l'Etablissement Public Foncier Local des Landes et bien entendu l'État. Le Comité de Pilotage du CMS ainsi formé se réunira régulièrement et chaque fois que nécessaire durant les trois prochaines années pour promouvoir, expertiser et accompagner la production de Logement Social en location et en accession sur le territoire communal. Chacune des instances signataires s'engageant à apporter ses compétences et ses moyens pour la réalisation de projets immobiliers de Logements Sociaux qualitatifs et adaptés aux besoins.

Au regard de l'inventaire SRU réalisé par l'État sur la période triennale 2020-2022, la Commune de Tarnos a largement dépassé les objectifs de rattrapage fixés par la représentante de l'État dans le Département en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.

Compte tenu des perspectives sur la prochaine période triennale qui prévoient un report d'excédent du nombre de logements réalisés ou livrés sur la période précédente estimé par l'État à 82 logements, et compte tenu des programmes de logements en cours de construction ou validés, je sollicite votre avis favorable afin de signer avec les instances précitées un Contrat de Mixité Sociale qui prescrira l'augmentation de l'objectif de production de logement social comme suit :

Pourcentage de logements sociaux recensés au 1^{er} janvier 2023 : 21,72 %

Nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2023: 197

Taux de rattrapage prescrit sur période triennale 2023-2025 avant signature d'un CMS : 50 %

Objectif sur la période triennale 2023-2025 avant signature d'un CMS : création de 99 logements

Taux de rattrapage proposé par Tarnos sur période triennale 2023-2025 dans le cadre du Contrat de Mixité Sociale : 55 %

Objectif sur la période triennale 2023-2025 avec signature d'un CMS : création de 109 logements

Je sollicite votre avis favorable afin de signer avec les instances précitées un Contrat de Mixité Sociale qui indique également les outils et actions à déployer :

- outils fonciers (Zone d'Aménagement Différée, Déclaration d'Utilité Publique, Droits de Préemption notamment)



- outils de planification urbaine (Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Programme Local de l'Habitat, ...) d'aménagement opérationnel et programmatique

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu son Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L 320-8 et L 320-8-1 relatifs au contrat de mixité sociale,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Seignanx en date du 19 février 2020 adoptant le 4ème Programme Local de l'Habitat du Seignanx pour la période 2020-2025

Vu la délibération du Conseil Communautaire du Seignanx en date du 28 Avril 2021 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Seignanx,

Vu le projet de Contrat de Mixité Sociale établi entre la Commune de Tarnos, la Communauté de Communes du Seignanx, le Conseil Départemental des Landes, l'Établissement Public Foncier Local des Landes et l'État,

DELIBERE

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le Contrat de Mixité Sociale tel que présenté en annexe

DEMANDE à Monsieur le Maire de convoquer et animer pour le compte de la Commune de Tarnos les réunions du Comité de Pilotage composé des représentants des instances signataires

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois suivant son affichage ou sa notification et sa transmission au représentant de l'État dans le Département. Le tribunal administratif de Pau peut être saisi dans les deux mois par l'application « Télérecours citoyens » accessible sur le site www.telerecours.fr