



Logo autres(s)  
signataires

## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de La-Chapelle-des-Marais

Version du 06/03/2023

Entre

**La commune de La-Chapelle-des-Marais** représentée par M. Franck HERVY, vu la délibération du conseil municipal du 05 Juillet 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (dite CARENE)** représenté par **Nom et qualité**, vu la délibération du **instance délibérative de l'EPCI** du **xx/xx/2023**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par **Nom et qualité**,

**+ Autres signataires**

**Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de La-Chapelle-des-Marais est soumise aux obligations SRU depuis 2011. Avec 13 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2022, pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste un enjeu fort pour le territoire. La commune est exemptée pour la période 2020-2022.

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 La-Chapelle-des-Marais 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 La-Chapelle-des-Marais 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.

Si la rédaction du Contrat de Mixité Sociale a été menée commune par commune, la contractualisation est engagée à l'échelle intercommunale. Le pilotage de la démarche s'est appuyé sur les instances existantes au sein de Saint-Nazaire Agglomération et les travaux réalisés pendant l'élaboration du PLH 2022-2027 adopté le 4 avril 2023.

Les groupes de travail réunis pendant l'élaboration du PLH 2022-2027 ont permis en effet d'alimenter les travaux, et particulièrement le 2<sup>nd</sup> volet.

De même, dans le cadre de l'évolution des dispositifs de soutien à la production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable, de nombreux groupes de travail partenariaux ont été mobilisés et ont pu alimenter les éléments relatifs aux modes de production du logement social et à son financement.

Les projets de logements sociaux pour la période 2023-2025 sont issus du programme d'action territorialisé du PLH tout récemment arrêté. Les objectifs ont été actualisés communes par communes au regard des opportunités foncières apparues depuis l'arrêt du PLH et de l'instauration prévue de nouveaux secteurs de mixité sociale. Ces objectifs sont le résultat des travaux entre chaque commune, les services de l'agglomération, les bailleurs et les aménageurs intervenant sur le territoire.

Les points concernant la demande locative sociale ont été alimentés par les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement co-présidée par le Préfet et le Président de l'agglomération.

Une réunion ad hoc a été organisée avec les services de la DDTM et l'ensemble des maires concernés le 6 décembre 2022, accompagnés des DGS, permettant la présentation de cette modalité introduite par la Loi 3DS.

Une « Conférence Intercommunale PLH » du 20 janvier relative à la mise en conformité du PLUI suite à l'arrêt du PLH a permis d'identifier les outils règlementaires à déployer et à renforcer pour favoriser la production de logements locatifs sociaux (modification et introduction de nouvelles OAP, extension des périmètres de servitude de mixité sociale...).

Le 3<sup>ème</sup> volet du contrat a été l'objet d'échanges techniques entre les communes et la DDTM permettant d'identifier au besoin les points à approfondir.

Enfin, les maires concernés se sont réunis le 30 mai 2023, avant les délibérations de chaque conseil municipal.

Le Contrat de Mixité Sociale a été présenté le 7 juin 2023 à la Commission Urbanisme de La Chapelle-des-Marais composée de 8 élus du Conseil Municipal dont le 1<sup>er</sup> Adjoint délégué à l'Urbanisme. Les avancées de l'élaboration et de la mise en œuvre de ce document seront portées à la connaissance du Bureau Municipal et de la Commission Urbanisme de façon régulière. Le contrat sera validé en Conseil municipal le 5 juillet 2023.

Pour toutes ces étapes les services de l'Etat ont pu apporter un appui très précieux.

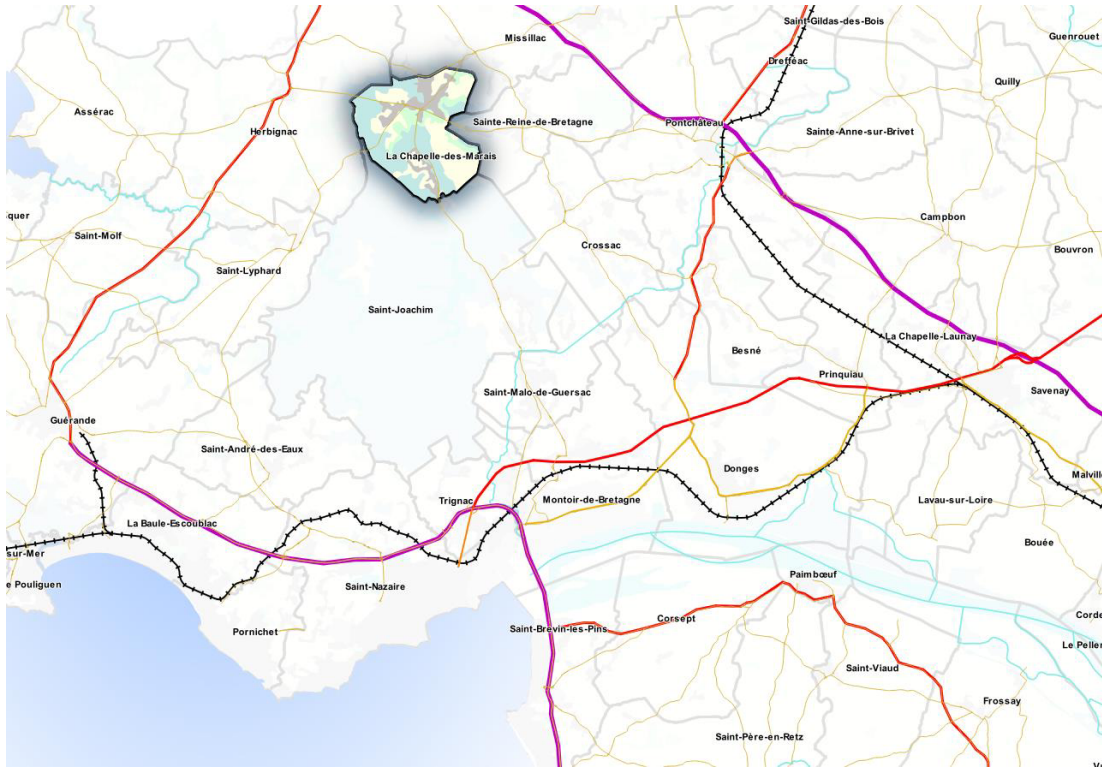
**Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :**

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

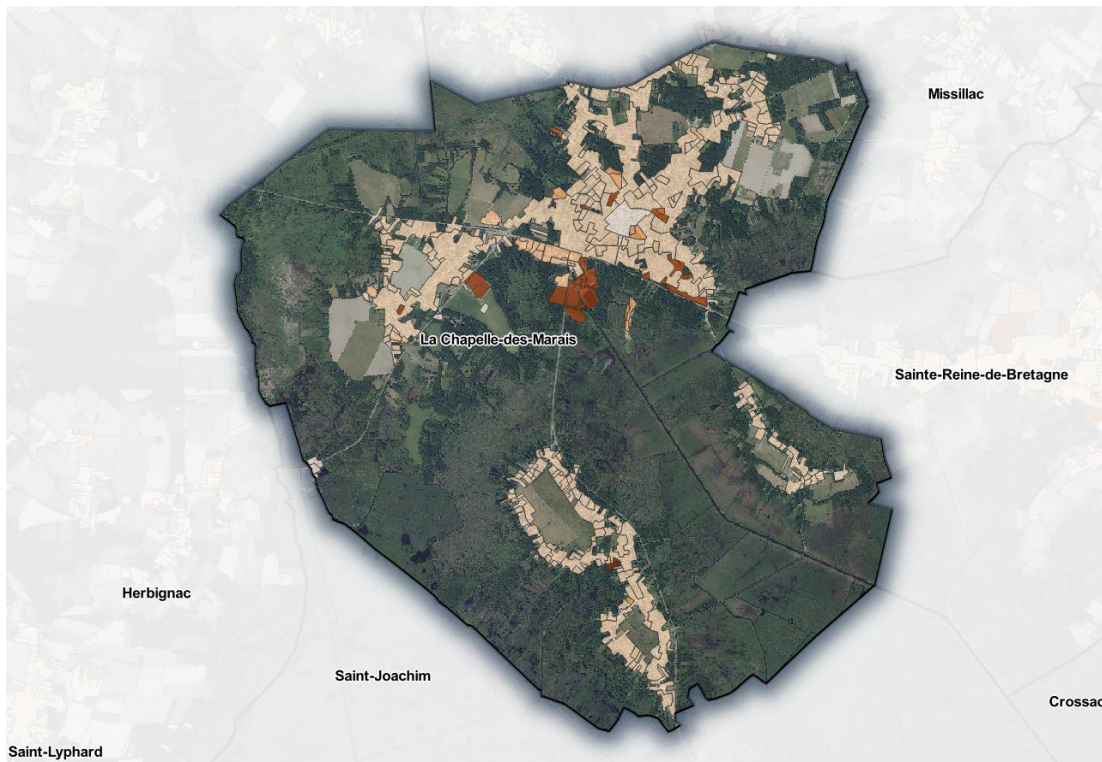
Présentation de la commune de La-Chapelle-des-Marais

Contexte géographique :

Situation vis à vis des principaux réseaux routiers et ferroviaires (BDMOS)



Orthophoto et cadastre



**Contexte démographique**

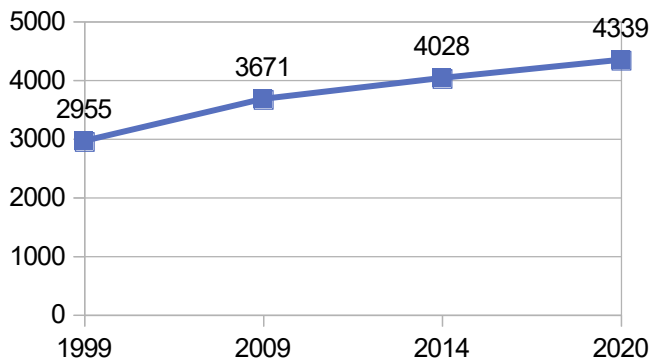
<p><b>4 339</b> habitants (2020)  <b>Taux de croissance</b> : 1,25 % (2014-2020)  <b>Taux EPCI</b> : 0,89 % (2014-2020)  <b>Taux département</b> : 1,17 % (2014-2020)</p>	<p><b>1 997 logements</b> (2019)                  dont 90,2 % de Résidences Principales, 4,2 % de Secondaires, 5,6 % de Vacants (2019)  <b>Taux de croissance</b> : 1,54 % (2013-2019)  <b>Taux EPCI</b> : 1,32 % (2013-2019)  <b>Taux département</b> : 1,50 % (2013-2019)</p>
---	---

La commune de La-Chapelle-des-Marais est une commune intégrée à l'unité urbaine de Saint-Nazaire, selon l'INSEE. La-Chapelle-des-Marais est exemptée de la loi SRU, au titre d'une desserte insuffisante en transports en commun. La-Chapelle-des-Marais est reliée à Herbignac par la RD 33.

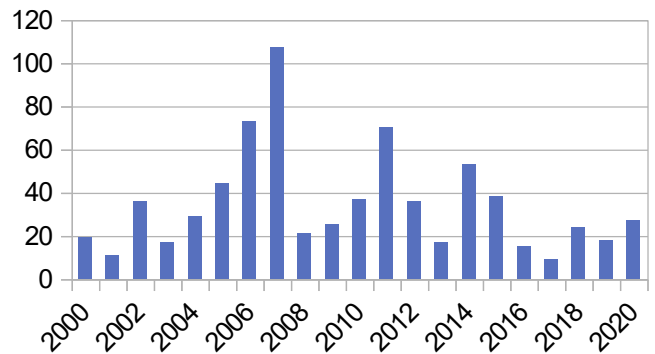
Dans son **PLH 2016-2021** adopté le 30 juin 2015, les objectifs de production de logements de la commune étaient de 40 logements par an, pour un total de 240 logements (dont 90 logements sociaux) produits sur la durée du PLH. Le **nouveau PLH de la CARENE (2022-2027)**, arrêté le 28 juin 2022, fixe pour la commune des objectifs de production de logements de 33 logements par an, pour un total de 200 logements (dont 66 logements sociaux, soit 33 % de la production) produits sur les 6 ans du PLH.

**Contexte en quelques graphiques**

Une population en hausse (INSEE)



Permis de construire délivrés par an (SITADEL)

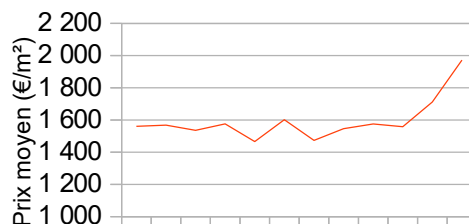


La population de La-Chapelle-des-Marais croît relativement rapidement, avec un taux de croissance supérieur à celui de son EPCI (pour la période 2014-2020 : 1,25 % contre 0,89 % pour l'EPCI ; proche de celui du département : 1,17 %).

Le parc immobilier connaît une dynamique d'évolution de son parc de logements qui la situe au 5<sup>e</sup> rang des communes (sur la période 2013-2019), avec une évolution supérieure à 1,5 %, et un taux de croissance du parc supérieur au taux de l'EPCI (1,32 %) ou du département (1,51 %). Ce parc est en grande majorité constitué de résidences principales (90 % du parc).

Les prix du marché du logement à La-Chapelle-des-Marais sont bien plus abordables que sur la moyenne de l'EPCI, avec des prix en moyenne 950 €/m<sup>2</sup> en dessous de la moyenne sur l'EPCI. La hausse des prix observée sur toute l'EPCI dans la période récente (2017-2021) est semblablement observée ici (hausse d'en moyenne 6,27 % contre 4,95 % pour l'EPCI).

**Prix moyen des transactions concernant une maison à usage d'habitation : une hausse dans la moyenne entre 2017 et 2021 (DV3F)**



**Contrat de mixité sociale 2023-2025****Sources utilisées pour ce volet :**

- INSEE : population (recensement 2020, m<sup>à</sup>j janvier 2023)
- FILOCOM : parc de logements (m<sup>à</sup>j 2019)
- SITADEL : liste des permis de construire (m<sup>à</sup>j annuelle)
- DV3F : informations sur les transactions immobilières (m<sup>à</sup>j 2022)

**A renseigner par la commune :**

- les éléments portant sur les politiques communales d'accompagnement au développement (accueil de population) :
  - Services enfance (2 écoles, un multiaccueil et espace de loisir, une MAM dans un local communal) un Relais Petit Enfance
  - Santé (Maison Pluridisciplinaire de santé, relocalisation pharmacie)
  - Services Culturels et événementiels (salle KRAFFT et médiathèque)
  - Services associatifs : pôle social, pôle sportif, loisirs créatifs
  - Commerces (2 cellules commerciales achetées en centre bourg pour maintenir des activités commerciales) ; marché local
  - Transports et mobilités : lignes au niveau de l'intercommunalité, création de voies douces (entrée sud) stationnement vélos
- La commune est caractérisée au niveau géographique par :
  - la présence de 80% de son territoire en zone inondable, frein naturel à l'urbanisation,
  - des villages appelés « îles de Brière » au nombre de quatre : Camer, Camerun, Mayun et Québitre, caractérisés par une ceinture urbanisée et des gagneries situées en hauteur et historiquement agricoles.
  - Une zone Natura 2000
- Avec l'approbation du PLUi en 2020, l'ouverture à l'urbanisation en second rideau sur la zone UBa3 (périphérie du bourg) a permis un nombre important de division parcelaires. Cette dynamique est actuellement en décélération au vu du peu de foncier disponible. Les divisions en second rideau restent toujours interdites sur les zones UIa (Iles de Brière).

Année	Nombre de DP division acceptées	Nombre de Permis d'Aménager acceptés	Total nombre de lots accordés
2018	7	1 (4 lots)	11
2019	9	/	9
2020	5	/	8
2021	17	1 (2 lots)	29
2022	10	/	17
2023 (au 16/06/2023)	6	1 (8 lots)	14

- Beaucoup de permis de construire dans le diffus, donc nombre de LS important à réalisés pour rattraper l'objectif de 20%.
- Il reste une zone de réserve foncière (Zone 2AU « Les Jourdenais ») destinée à l'habitation sur la commune. Sa taille est d'environ 12Ha mais peut être remise en cause par l'objectif Zéro Artificialisation Nette actée en 2021 par la loi Climat et Résilience et ayant pour objectif zéro consommation d'espaces agricoles et naturels d'ici 2050. Un premier objectif est fixé à 50% de maîtrise foncière publique à l'horizon 2026 sur ces zones 2AU. Cet objectif paraît très difficile à atteindre. En effet, cette zone comporte environ 60 parcelles et seulement 2 ont été acquises par la CARENE par le droit de préemption urbain. De plus, environ la moitié de cette zone est boisée. Des études environnementales sont menées actuellement par la CARENE pour déterminer si la constructibilité pourra être maintenue avant de se lancer dans les acquisitions foncières.
- Source ABS : Le solde migratoire redevient fortement positif depuis le début des années 2000 (plus d'entrées que de sorties de population). Globalement, des flux importants que ce soit dans le parc locatif social, privé ou chez les propriétaires. Une arrivée nette de ménages dans le locatif (privé et public). Une ville attractive pour toutes les structures de ménages (familles avec enfant(s), couples sans enfant, personnes seules...)

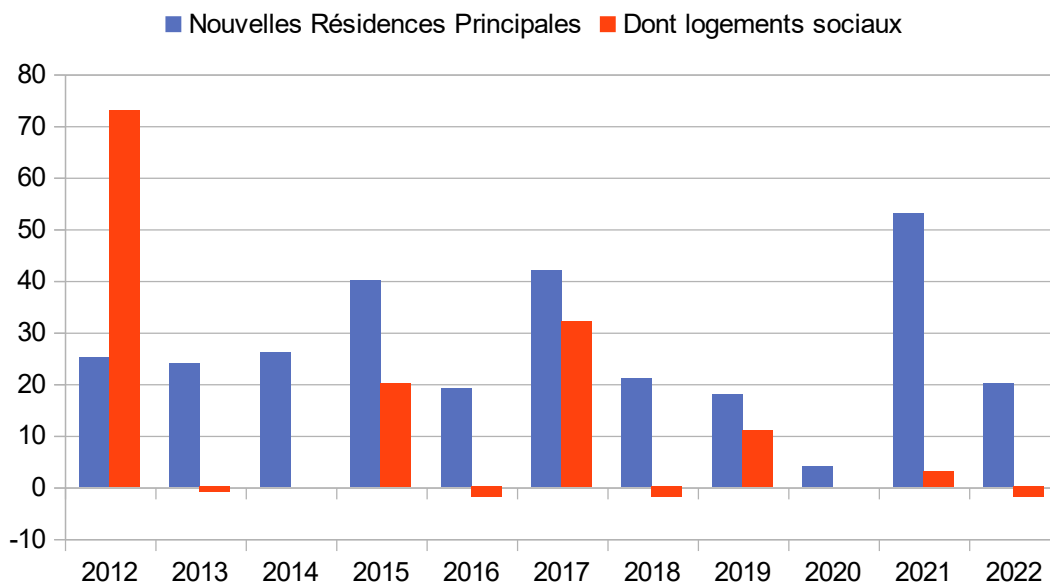
**1<sup>er</sup> volet : Points de repères sur le logement social sur la commune**

**1) Evolution du taux de logement social**

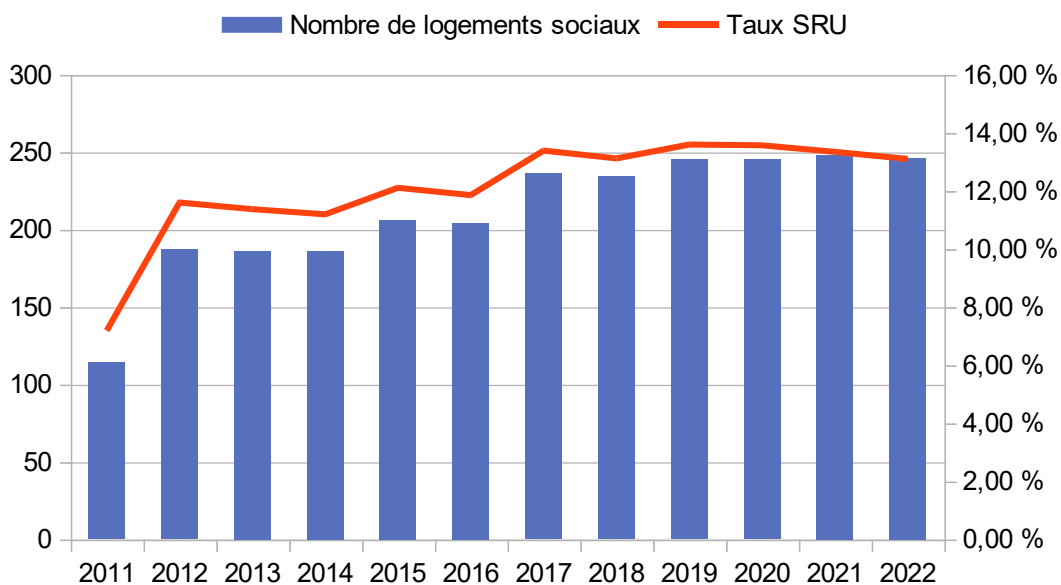
La commune de La-Chapelle-des-Marais relève de l'obligation SRU d'atteindre un taux de 20 % de logements sociaux parmi ses résidences principales.

Les graphiques suivants présentent l'évolution du taux de logements locatifs sociaux dans la commune, comparé à l'évolution des résidences principales mentionnées dans le cadre de l'inventaire et des logements sociaux entre 2011 (date d'entrée de la commune dans le dispositif SRU) et 2022 :

**Nouveaux logements comptabilisés (inventaire SRU)**



**Parc total de logements sociaux et taux SRU (inventaire SRU)**

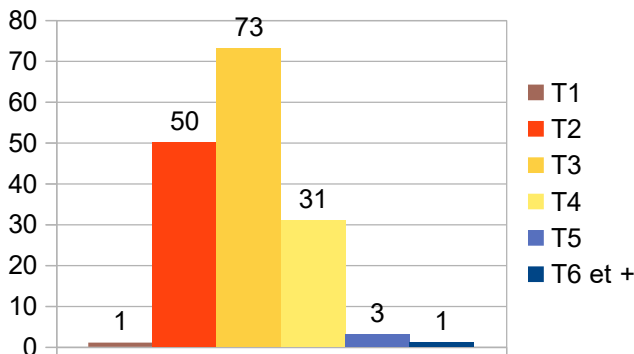


La-Chapelle-des-Marais maintient depuis 2011 un effort progressif de sa production de logement social en 2011. Son taux SRU est ainsi passé de 7,2 % à 13,1 % en l'espace de dix ans (2011-2022).

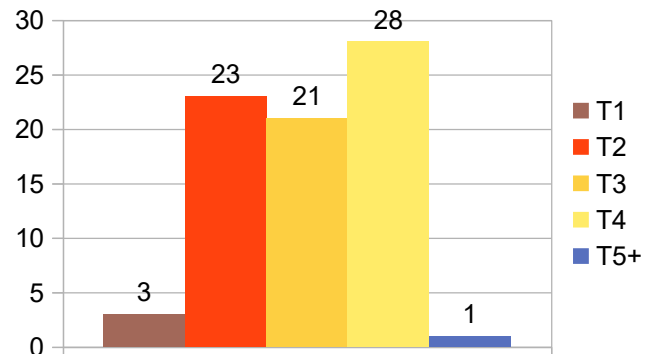
## 2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

### Une demande qui se tourne essentiellement vers des typologies familiales :

Typologie du parc LLS au 01/01/21 (RPLS)



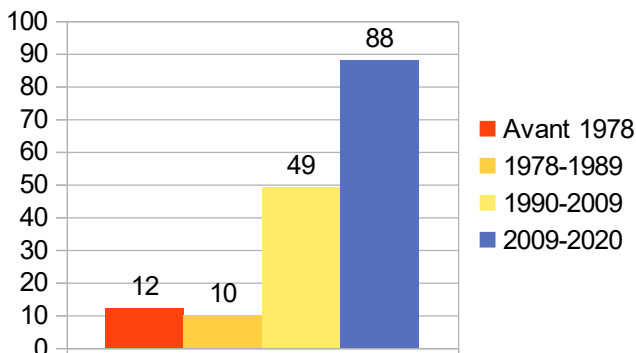
Demande LLS par typologie fin 2021 (RPLS)



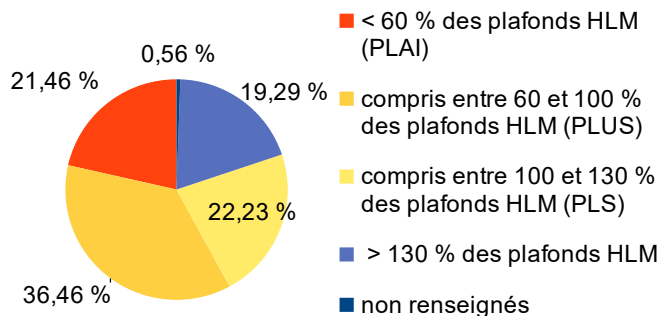
Le parc social est en majorité concentré sur trois typologies intermédiaires (T2 : 31 %, T3 : 46 % et T4 : 19 %), les T3 formant à eux seuls près de la moitié du parc. La demande actuelle correspond globalement à la structure du parc (une répartition quasiment égale entre les 3 typologies dominantes, T2 : 30 %, T3 : 28 % et T4 : 37 %), avec une demande tout de même plus importante pour les T4 que la production passée.

Le parc social de La-Chapelle-des-Marais est récent, seuls 14 % des logements datent d'avant 1989 pour 86 % des logements datant d'après 1990 (dont 55 % datant d'après 2009).

Âge du parc LLS (RPLS)



Part des ménages par revenus en 2019 (FILOCOM)



En 2019, environ 58 % des ménages de La-Chapelle-des-Marais vivait avec des revenus inférieurs à 100 % des plafonds HLM, dont 21,46 % avec des revenus inférieurs à 60 % de ces plafonds.

**NB :** nous ne disposons pas de données de type « niveau de vie par tranche d'âge par commune », cet indicateur peut être rajouté si la commune y a accès.

Source ABS :

Un niveau de vie médian (1 751€ /mois/Unité de Consommation) plus bas que sur la CARENE traduisant une forte présence des « classes moyennes » sur la commune

Un niveau de vie médian des seniors (1 854€/mois /UC) et des 75 ans et plus (1 675€/mois/UC) inférieurs aux autres territoires de comparaison ;

10% des 50-59 ans à La-Chapelle-des-Marais disposent d'un niveau de vie inférieur à 1 020€/mois/UC.



### 3) Dynamique de rattrapage SRU

#### Récapitulatif des derniers bilans triennaux :

Période triennale		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectif triennal		38		---		---	
Logements sociaux comptabilisés lors du bilan		30		---		---	
Taux d'atteinte		79 %		---		---	
% de PLAI	% de PLS	40 %	0 %	---	---	---	---
Carence à l'issue du bilan triennal (Oui / Non)		Non		Exempté		Exempté	

La commune de La-Chapelle-des-Marais, en raison de la desserte insuffisante de son territoire en transports en commun, est exemptée au titre de la loi SRU depuis 2017. Elle a cependant maintenu un niveau suffisant de production de logement social pour maintenir un taux SRU constant. Hors exemption, les besoins restent encore importants pour atteindre les 25 % requis par la loi SRU, avec un manque de 130 logements sociaux au total.

#### Dynamique de la construction et part de LLS :

Nb logements neufs autorisés (période triennale 2017-2019)	Nb logements commencés (période triennale 2017-2019)	Part des logements sociaux autorisés parmi le total de logements autorisés (période triennale 2017-2019)	Tension sur la commune (indicateurs DHUP)	Tension sur l'agglomération (indicateurs DHUP)
78	55	N/A	Attente du décret	Idem

Le nombre de logements autorisés et commencés pour la période 2020-2022 ne sont pas encore disponibles (données SITADEL).

### 4) Les modes de production du logement social

246 logements sociaux de la commune dont :

- 62 PLAI
- 102 PLUS/HLM

4 logements en VEFA réalisés en 2019 (Clos de la Haie), le reste réalisé en maîtrise d'ouvrage directe HLM

Sur la période du PLH 2016-2022 portant sur les logements agréés :

- un total de 3 opérations pour 16 logements locatifs sociaux agréés sur le PLH 3 dont

\*75 % des logements en maîtrise d'ouvrage directe (2 opérations sur 12 logements)

\* 100 % en constructions neuves

Projet de 34 logements en renouvellement urbain dans le centre-bourg « Ilot Graineterie » dont environ 22 en PSLA

Sources utilisées pour ce volet :

- Inventaire SRU, Bilans triennaux : taux SRU, nombre de logements sociaux, dont PLAI / PLUS / PLS (inventaires : m<sup>à</sup>j annuelles ; bilans : m<sup>à</sup>j triennales)
- RPLS : caractéristiques (typologie, âge) du parc social (m<sup>à</sup>j 2021)
- FILOCOM : part des ménages par revenus

## 2<sup>e</sup> volet : Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

→ **Partie de travail à faire en commun avec l'ensemble des signataires et des partenaires associés :**

### 1) Action foncière

*La réalisation des projets de production de logements est conditionnée à la maîtrise foncière. Les terrains constructibles étant de plus en plus rares et onéreux, cette première étape peut constituer un frein dans un grand nombre de cas.*

Difficultés / Contraintes	Commentaires
<b>Enjeux risques et environnement</b>	Présence de 80% du territoire en zone inondable, présence zone Natura 2000 Contraintes normatives (loi sur l'eau, ZAN, Natura 2000, PNRB)
<b>Problématiques foncières</b> (coût, rareté des terrains, etc.)	Parcellaire très morcelé et nombreux propriétaires. Peu de ventes dans les secteurs stratégiques. Il existe souvent des problèmes lors des successions ce qui peut bloquer les projets pendant plusieurs années. Parfois des réticences à vendre, crainte des nouveaux projets. En 2021, 38% des ventes de maisons avaient un prix supérieur à 220 000 € et 18% des ventes de terrains avaient un prix supérieur à 120 000 €

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
<b>Intervention d'EPF ou d'un opérateur foncier (ex : SEM)</b>	Plusieurs acquisitions réalisées par la CARENE ou l'EPF sur des programmes en cours avec possibilité de prise en charge du déficit foncier  Îlot Graineterie : Acquisitions CARENE en direct + acquisition Commune via l'EPF (250.000 €) pour un bâtiment qui sert de MAM aujourd'hui, avec vocation à muter à moyen ou long terme  Convention Carène avec l'EPF pour îlot Krafft 2 (un terrain bâti acheté 65.990 €, deux terrains non bâtis : un à 19.760€ et un à 35.000€) et pour le projet Ecluses 2 (un terrain bâti achetée 207.000€)
<b>Identification et prospection des gisements fonciers</b>	Travail de veille foncière en relation avec la CARENE, démarche proactive de contact avec les vendeurs en amont de la réception des DIA.  Etude des gisements fonciers en cours par la CARENE et l'ADDRN dans le cadre du ZAN et dans le cadre du plan Guide  A explorer des possibilités de réalisation de programmes en dehors du centre bourg, pourquoi pas dans les îles de Brière, à condition d'être à proximité des transports et de la disponibilité du foncier.
<b>Autres</b>	La commune travaille actuellement avec l'ADDRN sur la réactualisation du Plan Guide Opérationnel qui datait de 2010. Celui-ci devrait être effectif à partir de 2024 et mettra en avant les projets d'OAP sur le centre bourg. Le calendrier devrait concorder avec la modification n°4 du PLUi pour intégrer ces nouvelles OAP.

**Points de vigilance :** A faire par partenaire

- Faire des petits programmes (5 à 10 logements), en harmonie avec le tissu urbain existant, avec un foncier parfois contraint (exemples : Ilot Krafft, 5 logements réalisés ; Petit Marais : 7 logements accordés, Nouveau Penlys : projet de 8 logements)

## 2) Urbanisme et aménagement

Les études environnementales et urbanistiques sont nombreuses et peuvent présenter des délais très longs. Les programmes immobiliers doivent respecter les règles d'urbanisme contraintes, (les limites d'hauteur impactent le nombre de logements) ce qui fragilise la rentabilité des programmes. Il y a parfois des difficultés pour trouver des compromis entre le projet initialement prévu et les contraintes budgétaires des aménageurs.

Contraintes	Commentaires
<b>Report d'opérations</b>	Etude d'impact, délais administratifs très longs, possibilité de recours des tiers
<b>Difficulté à mobiliser des aménageurs</b>	Souvent des petites opérations liées à la taille des parcelles, ce qui intéresse moins les aménageurs, rentabilité moindre sur des petites opérations
<b>Autres contraintes</b>	<p>Pas de possibilité de monter en hauteur pour rentabiliser les opérations, car limité dans le PLUi. Pas de souhait d'avoir des bâtiments trop hauts sur la commune afin de conserver une bonne intégration dans le tissu existant et une certaine qualité paysagère. Distances à respecter par rapport aux mares et cours d'eau</p> <p>Contrainte de mobilité, peu de transports collectifs reliant les autres intercommunalités (commune à l'interface avec Cap Atlantique et CC Pontchâteau). Dépendance forte à la voiture : 1 à 2 par ménage. Mobilités douces très peu développées entre les communes riveraines, problèmes de sécurité eu égard aux routes départementales traversants la commune.</p> <p>La commune a des opportunités d'aménagement de logements au-dessus de cellules commerciales qui ont été achetées dans le centre bourg. L'aménagement de ces espaces en appartement destinés à accueillir des logements locatifs sociaux pose la question de la cohabitation entre les activités qui peuvent générer des nuisances (odeurs de nourriture, de cigarette, bruit ...) et les futurs habitants.</p> <p>Sud de la RD 33 soumis à l'ABF, peut représenter une contrainte supplémentaire si des projets voient le jour dans ces secteurs.</p>

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
<b>Emplacements réservés ou servitudes de mixité sociale</b>	Pas de servitude mixité sociale à l'heure actuelle, réflexion à envisager lors de l'élaboration du Plan Guide Opérationnel et des prochaines modifications du PLUi.
<b>Existence d'un DPU (droit de préemption urbain)</b>	<p>Droit de préemption urbain simple sur toutes les parcelles en zone U</p> <p>Droit de préemption renforcé sur un périmètre élargi autour du bourg</p>
<b>Renouvellement urbain</b>	<p>Projet de l'Ilot Graineterie en cours (pas de LLS prévus à priori mais du PSLA) :</p> <p>Projet Krafft 2 : en cours d'acquisition foncière</p> <p>Projet écluses 2 : maîtrise foncière mais attente de la possibilité de démolition d'un bâtiment communal</p> <p>Projet Petit Marais (7 maisons individuelles : 4 T3 et 3 T4)</p> <p>22 résidences autonomes dans l'EPHAD</p> <p>Les futurs projets prévoient de la mixité dans les formes urbaines : collectif, intermédiaire et individuel jumelé. Des expériences négatives avec des immeubles ayant existés sur la commune n'incitent pas à réitérer ce type de constructions.</p>
<b>Autres servitudes</b>	

## Contrat de mixité sociale 2023-2025

## 3) Programmation et financement du logement social

Si le secteur du logement social rencontre aujourd'hui de nombreuses difficultés, la politique volontariste de l'agglomération et des communes permet d'assurer une production régulière de logements sociaux.

Contraintes	Commentaires
<b>Temps et coût des procédures engagées lors de recours</b>	Pas de recours sur la commune pour le moment, mais d'autres communes qui en ont eu ont alerté sur ce risque.
<b>Difficulté à mobiliser des bailleurs sociaux</b>	Si certaines opérations sont plus complexes que d'autres, les petites opérations en renouvellement urbain notamment, les bailleurs sociaux présents sur le territoire répondent aujourd'hui présents aux sollicitations des communes.  Pour des raisons d'intégrations locales : nécessité de petites opérations
<b>Appels d'offres infructueux</b>	
<b>Autres contraintes</b>	Les bailleurs sociaux sont aujourd'hui confrontés à de multiples contraintes qui mettent en difficulté la production de logements sociaux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- augmentation des coûts du foncier</li> <li>- augmentation des coûts de construction</li> <li>- réponses infructueuses aux appels d'offre</li> <li>- déstructuration du secteur de la construction depuis le covid</li> <li>- mise à mal du secteur par le dispositif de réduction de loyer solidarité <ul style="list-style-type: none"> <li>- augmentation du taux du livret A</li> </ul> </li> </ul>
<b>Production en VEFA</b>	La collectivité a limité la production en VEFA à la faveur de la production directe des bailleurs sociaux. Ce moyen de production est utile pour des programmes privés et pourraient être développé en lien avec des promoteurs.

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
<b>Mise en compatibilité du PLH avec SRU</b>	Si le PLH 2022-2027 ne manque pas de rappeler les objectifs de production de logements sociaux imposés par la loi SRU, il a été choisi d'indiquer dans le programme d'action territorialisé des objectifs de production réalistes, fixés en fonction des capacités réelles des communes (disponibilités foncières notamment).
<b>Respect des engagements du contrat de mixité sociale</b>	La Commune de La Chapelle des Marais a sollicité l'exemption au titre de la loi SRU (version 3DS) et courrier Carène en soutien de cette demande. Malgré les possibilités d'obtention de cette exemption, la commune s'inscrit dans une démarche volontariste de création de logements sociaux.
<b>Implication de la commune dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH</b>	Le programme d'action du PLH a été décliné communes par communes. Les objectifs de production ont été fixés conjointement avec les communes en déclinaison des orientations retenues à l'échelle communautaire et en fonction des besoins et des capacités à faire des locaux.
<b>Contractualiser avec les bailleurs sociaux</b>	La CARENE dispose d'un bailleur communautaire : Silène. Le PLH insiste sur la nécessité à ne pas démultiplier les bailleurs présents. Ceci de manière à s'assurer d'une implication forte des bailleurs au sein de la CIL pour des travaux partenariaux constructifs. Ainsi 4 bailleurs sont priorités : Silène et les 2 autres membres de la SAC Uniter : Habitat 44, Atlantique Habitation et le CISN Résidences locatives. Les communes conservent le choix des bailleurs et peuvent également s'appuyer sur les bailleurs historiquement présents sur le territoire.
<b>Autres actions volontaristes pour accompagner la production</b>	L'agglomération porte une politique ambitieuse en matière de soutien à la production de

**Contrat de mixité sociale 2023-2025**

<p><b>de LLS</b></p>	<p>logements sociaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- politique foncière : veille et acquisitions en lien avec l'EPF qui est mobilisé en fonction des opportunités, mise en place d'un dispositif « déficit foncier »</li> <li>- dispositif en faveur de la production des logements en accession abordable : « les Biens Négociés »</li> <li>- dispositif en faveur de la production de logements locatifs sociaux.</li> </ul> <p>Au regard des difficultés accrues du secteur et des besoins du territoire, ces dispositifs ont été revalorisés en 2023.</p> <p>La direction de l'Habitat et du Logement de la CARENE est positionnée en tant que pilote de la production de logement. Des groupes de programmation par secteurs sont ainsi régulièrement organisés, réunissant les communes, les aménageurs et les bailleurs sociaux.</p> <p>La direction de l'Aménagement et de l'urbanisme porte également fortement ces enjeux par le biais de la mise en place de concessions d'aménagement, d'outils de planification spécifiques (ZAC, OAP, SMS...).</p>
<p><b>Mise en compatibilité du PLUi avec le PLH</b></p>	<p>Dès l'arrêt du PLH des travaux ont été lancés pour mettre en compatibilité le PLUi avec le PLH. Dans ce cadre, le travail sur les OAP va se dérouler en fonction des résultats de la réactualisation du Plan Guide Opérationnel et sera intégré au PLUi lors de la modification n°4.</p>

**4) Attribution aux publics prioritaires**

À l'échelle de la CARENE, en 2022, les publics prioritaires représentent 41% des demandeurs, et représentent 56,7% des attributions de logements locatifs sociaux. Au regard de ce bilan, et conformément aux échanges entre partenaires membres de la Conférence Intercommunale du Logement, il n'est pas noté de difficulté particulière quant à l'accès des publics prioritaires au parc social.

Contraintes	Commentaires
<b>Difficulté d'accès des publics prioritaires au parc social</b>	En 2022, pour la commune de La Chapelle-des-Marais, 46,7% des attributions l'ont été en faveur des publics prioritaires.

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
<b>Implication de la commune dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH</b>	<p>Les communes de l'agglomération sont aujourd'hui délégataires des droits de réservation de l'EPCI. S'agissant des situations complexes, elles participent également à la Commission InterBailleur mise en place en 2017.</p> <p>Les communes ont pu également participer activement aux ateliers de la CIL visant à permettre un meilleur accès au parc social pour les publics prioritaires.</p>
<b>Développement d'une offre spécifique</b>	Le PLH a fixé un objectif annuel de production de 15 PLAI adaptés par an, avec pour enjeu une répartition équilibrée entre les communes du territoire. Les communes sont associées à cette programmation avec les bailleurs sociaux.

**3e volet : Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025****Article 1<sup>er</sup> - 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 :

	Action foncière	Urbanisme	Programmation et financement	Attribution aux publics prioritaires
Commune	X	X		X
CARENE	X	X	X	
EPF	X		X	
Bailleurs sociaux			X	X

**A décliner pour chacune des 4 thématiques (action foncière, urbanisme, programmation et financement, attributions aux publics prioritaires). Pour chaque engagement et action, il conviendra de faire mention :**

- **du ou des signataire(s) concerné(s)**
- **des résultats attendus**
- **des éléments sur leur déploiement opérationnel (méthode et calendrier)**

**Exemples (non exhaustifs) en lien avec les grilles de questionnement thématiques en annexe du guide DHUP « Le contrat de mixité sociale : objectifs, engagements et actions pour le développement du logement social sur les territoires SRU » :**

- *lancement d'une étude de gisements fonciers ; mise en place d'un partenariat renforcé avec l'EPF sur la veille et l'action foncière ; lancement d'une étude du potentiel de surélévation des logements sociaux existants ; mise en place d'un plan d'action foncière avec un budget dédié aux acquisitions foncières destinées au logement social*
- *mobilisation du foncier public en faveur d'opérations sociales et abordables*
- *amélioration du traitement des DIA et développement du recours au droit de préemption urbain*
- *instauration de secteurs de mixité sociale dans le PLU*
- *optimisation des droits à construire pour les projets de logements sociaux*
- *mobilisation de subventions communales et intercommunales pour équilibrer les opérations des bailleurs sociaux*
- *ciblage des aides financières mobilisées pour faciliter l'émergence de projets complexes (acquisition-amélioration, reconfiguration du tissu urbain, etc.)*

Ces actions seront également à **mettre en lien avec le PLH lorsqu'il existe**, soient qu'elles le précisent, le complètent ou s'inscrivent dans des actions déjà programmées voire engagées.

**Contrat de mixité sociale 2023-2025****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

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, avec un objectif de 20% de logements sociaux sur les résidences principales, il manque 130 logements sociaux.

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 La Chapelle-des-Marais correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 43 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 33 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.

**En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage, indiquer qu'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, en rappelant le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) et intégrer ce tableau :**

**Valeurs du tableau à vérifier / confirmer**

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
La Chapelle-des-Marais	130	33 %	43	<b>25%</b>	33

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, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins **xx** logements PLAI et un maximum de **xx** logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

**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 :

Nom de l'opération	Adresse références cadastrales	Maître d'ouvrage	Nombre de logements dont sociaux et typologie	Année de financem <sup>t</sup> prévisionnelle	Observations
Îlot Graineterie	Rue de la Brière / Bd de la Gare AE 201, 202, 203, 205, 206, 208, 219, 220, 221, 223, 224, 406, 488, 489, 490, 479, 550, 551, 583,	CARENE	34 logements dont 22 en PSLA/LLS	2025	Avant-projet validé Maîtrise foncière quasi-totale Démolition prévue dernier trimestre 2023 (marché)



## Contrat de mixité sociale 2023-2025

	753, 754, 778, 779, 968, 985, 986					l'été 2023)
Clos Miraud	Rue du Moulin des Landes  AE 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 501, 840, 848, 888, 900, 904, 921, 930	CARENE	30 logements dont 6 LLS	2026		Maîtrise foncière quasi-totale  Etudes environnementales réalisées
Nouveau Penlys	Rue de Penlys (future allée de la Forge)  AD 691, 693	SILENE	8 LLS	2024		Maîtrise foncière, dépôt de permis prévue en 2023 (à définir la nécessité d'une OAP sur un secteur plus étendu)
Petit Marais	Rue du Petit Marais  AE 12, 13, 752	CISN	7 LLS	2024		Maîtrise foncière  PC accordé le 24/05/2023, En attente de la fin des délais de recours pour commencer la construction
Îlot Krafft 2	Rue du Gué / rue de la Fontaine  AD 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11	SILENE	12 LLS	2026		Acquisitions foncières en cours via l'EPF (à définir la nécessité d'une OAP sur un secteur plus étendu)
Îlot Écluses 2	Rue des Écluses  AE 253, 254, 255, 559, 561	SILENE	13 logements dont 9 LLS	2026		Maîtrise foncière mais un bâtiment doit être vidé avant de pouvoir être démoli
Ancien « Bar de la Jeunesse »	2 Rue de Penlys  AD 312	SOLIHA	Potentiel de 3 LLS	2025		Etudes de faisabilité à réaliser, en attente de précisions sur subventions via AMI Cœur de Bourg (en attente de la réalisation du PGO)
Ancienne « Boulangerie DRENO »	16 rue Cornély  AE 967	SOLIHA	Potentiel de 2 LLS	2025		Etudes de faisabilité à réaliser, en attente de précisions sur subventions via AMI Cœur de Bourg (en attente de la réalisation du PGO)
22 Résidences Autonomes	Rue de Penlys	EPHAD	22 résidences autonomes	2025		En attente du dépôt d'un dossier de prêt conventionné
TOTAL			91 logements			

**Contrat de mixité sociale 2023-2025**

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire 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.

**Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**Gouvernance et pilotage stratégique

La gouvernance et le pilotage du Contrat sera réalisé à l'échelle de Saint-Nazaire Agglo en s'appuyant sur les instances existantes : Conférence Intercommunale PLH et groupes programmation territorialisée.

La Conférence Intercommunale PLH tiendra lieu de comité de pilotage. Elle est composée des maires, adjoints et techniciens en charge de l'urbanisme et des affaires sociales. Elle est animée par la Direction de l'Habitat et du Logement de l'agglomération. La Conférence Intercommunale PLH est réunie à minima une fois par an.

En amont, les groupes programmation territorialisés (Estuaire, Brière, secteur Ouest et Saint-Nazaire) mis en place à l'occasion du PLH 2022-2027 permettront d'établir les bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat. Organisés par l'agglomération ils réunissent les communes, les services de l'agglomération (habitat, aménagement et urbanisme), les aménageurs et principaux bailleurs présents sur le territoire.

Animation et suivi opérationnels

Le suivi opérationnel des projets identifiés à l'article 3 sera réalisé commune par commune.

La Commission Urbanisme sera systématiquement intégrée aux travaux sur la programmation de logements et un retour régulier sera présenté en Bureau Municipal. Ces deux groupes de travail sont invités à un atelier animé par l'ADDRN le 3 juillet 2023 pour réfléchir aux façon de vivre et d'habiter à La Chapelle-des-Marais dans le cadre de la réactualisation du Plan Guide Opérationnel.

La rencontre annuelle organisée commune par commune dans le cadre du PLH par l'agglomération permettra de formaliser ce suivi par la mise à jour du calendrier des opérations de logement social. Cette rencontre permet également d'identifier au besoin les actions spécifiques à mettre en œuvre pour favoriser la production.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 10 octobre 2026.

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

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

Le **date**

*La-Chapelle-des-Marais*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

*la CARENE*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature

*ETAT*

Prénom Nom  
Qualité  
Signature