



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de Barberaz, représentée par Monsieur Arthur Boix-Neveu, Maire de Barberaz, vu la délibération du conseil municipal du 6 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Grand Chambéry représentée par Monsieur Thierry Repentin, Président,

L'État, représenté par Monsieur François RAVIER, Préfet de la Savoie,

L'Établissement public foncier local de la Savoie, représenté par Monsieur Philippe POURCHET, Directeur,

L'AURA HLM Savoie, représenté par Monsieur Fabrice HAINAUT, président,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Barberaz est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 17,12 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, 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 Barberaz 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 Barberaz 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.

Une première réunion de lancement de la démarche CMS s'est tenue le 11 juillet 2023 avec la commune et la CA Grand Chambéry.

Une deuxième réunion de travail s'est tenue le 22 septembre 2023. Elle a concouru à l'élaboration du CMS en associant l'EPFL ainsi que les bailleurs sociaux (OPAC de la Savoie, Savoisienne Habitat, Cristal Habitat).

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

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

Présentation de la commune de Barberaz

La commune de Barberaz se situe dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus précisément dans le département de la Savoie. Elle fait partie de l'agglomération de Chambéry dont elle est limitrophe. En 2019, la densité de population est supérieure à 1000 habitant au km², soit une valeur importante.

En six ans la population Barberazienne a évolué de 9.3% pour atteindre en 2023, 5290 habitants. Cette croissance démographique est progressive et tend à s'accroître ces dernières années, portée majoritairement par un solde migratoire positif de 1,2%, quant au solde naturel, il est de 0.3%.

Les projections démographiques établissent une hausse de la population à l'horizon 2040 avec plus de 560 habitants supplémentaires caractérisée par un vieillissement tendanciel.

Le constat sur la commune est que 1 habitant sur 3 à moins de 30 ans et qu'un quart des familles avec enfants sont des ménages monoparentaux. Ce dernier élément couplé au vieillissement de la population démontre une diminution de la taille des ménages.

Une diversité sociale notable est à souligner sur la commune. Les retraités représentent 31% des CSP, contre 11% d'ouvriers et 15% de professions intermédiaires. Le taux de chômage en 2019 est de 9 % et 7% des habitants se situent en-dessous du seuil de pauvreté, majoritairement recensés au centre de la commune. Quant à l'indice de concentration de l'emploi, il est de 46 % en 2020.

Barberaz enregistre un taux d'évolution positif du nombre de logements. En 2020, la commune compte 2 702 logements dont 65 % sont des appartements et 38 % des logements locatifs. Quant à la part de logements vacants celle-ci est d'environ 5%. La proportion de propriétaires est forte avec 60%. Aujourd'hui, le parc social, caractérisé plutôt de récent, dénombre 415 unités situées essentiellement au centre de la Commune, dont 409 en collectif. La population est caractérisée plutôt de sédentaire, pour autant ce sont plus de 500 nouveaux arrivants qui se sont installés au sein de la commune.

Ce territoire d'une superficie de 379 hectares, est par ailleurs soumis à des contraintes géographiques majeures :

En effet, la commune a la particularité

- d'être coupée en deux par la Voie Rapide Urbaine et la voie ferrée,
- d'avoir une immense plaine des jeux servant de déversoir naturel à l'Albanne en cas de crues pour ainsi permettre au centre de Chambéry d'éviter d'être inondé

A noter également qu'une grande partie du territoire se situe en zones agricole ou naturelle qu'il est nécessaire de préserver.

Enfin, il s'agit de rappeler que les principaux documents de planification et de programmation en vigueur sur Barberaz sont : le PLUi HD de Grand Chambéry, le SCOT, le PPRI du bassin chambérien.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Grand Chambéry exerce la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Cette compétence emporte également transfert du droit de préemption urbain depuis fin 2019.

L'EPCI Grand Chambéry est délégataire des aides à la pierre.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

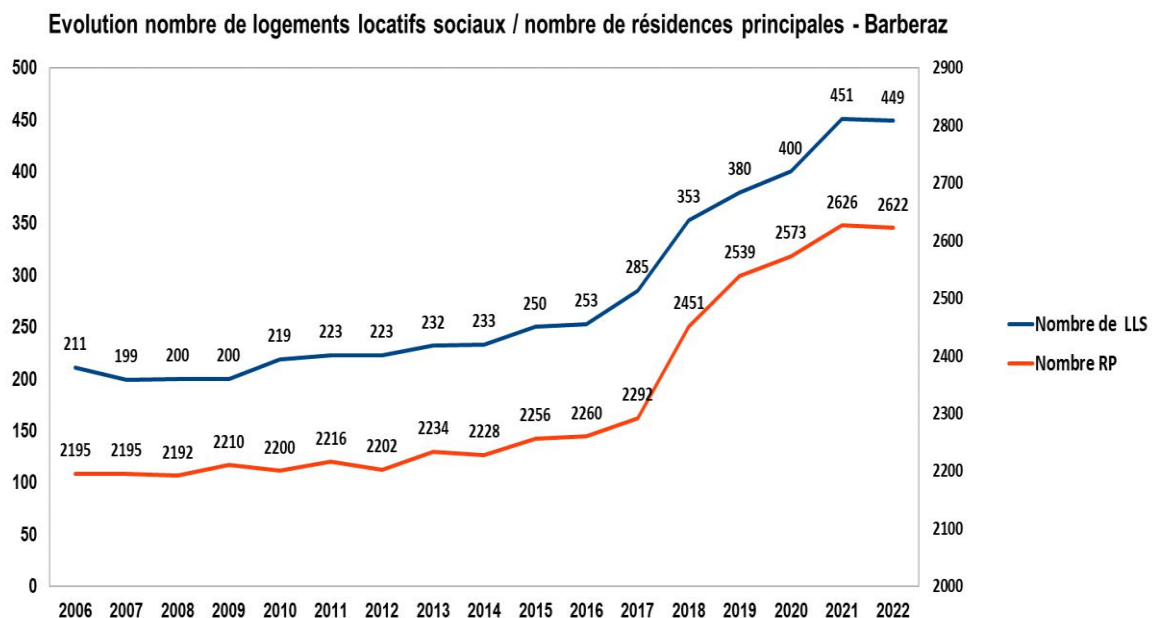
La commune qui est entrée dans le dispositif SRU en 2001 a augmenté de presque 10 points son taux de logements locatifs sociaux.

Situation au 01/01/2022

Résidences principales au 01/2022	Logements locatifs sociaux au 01/2022	Taux de logements locatifs sociaux 2022	Nombre de logements correspondant à 20 % des R.P	Nombre de logements manquants pour atteindre 20 % des R.P
2622	449	17,12 %	524	75

Source : DDT 73 – DGFI

La commune dispose de 449 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales atteint 17,12 %. Lors de son entrée dans le dispositif SRU en 2001, le taux de logements locatifs sociaux s'élevait à 7,9 %, ce qui représentait un déficit de 254 logements. Cette progression montre les efforts qui ont été réalisés par la commune.



Source : DDT 73 – Inventaires annuels SRU / données résidences principales DGFI

La commune a fait l'objet d'un constat de carence en 2011, en raison d'une production insuffisante de logements locatifs sociaux lors de la période triennale 2008-2010. La carence a été prolongée en 2014 à l'issue du plan triennal 2011-2013, conséquence d'une atteinte partielle des objectifs de production. Puis, à l'issue du bilan triennal 2014-2016, cette carence a été levée.

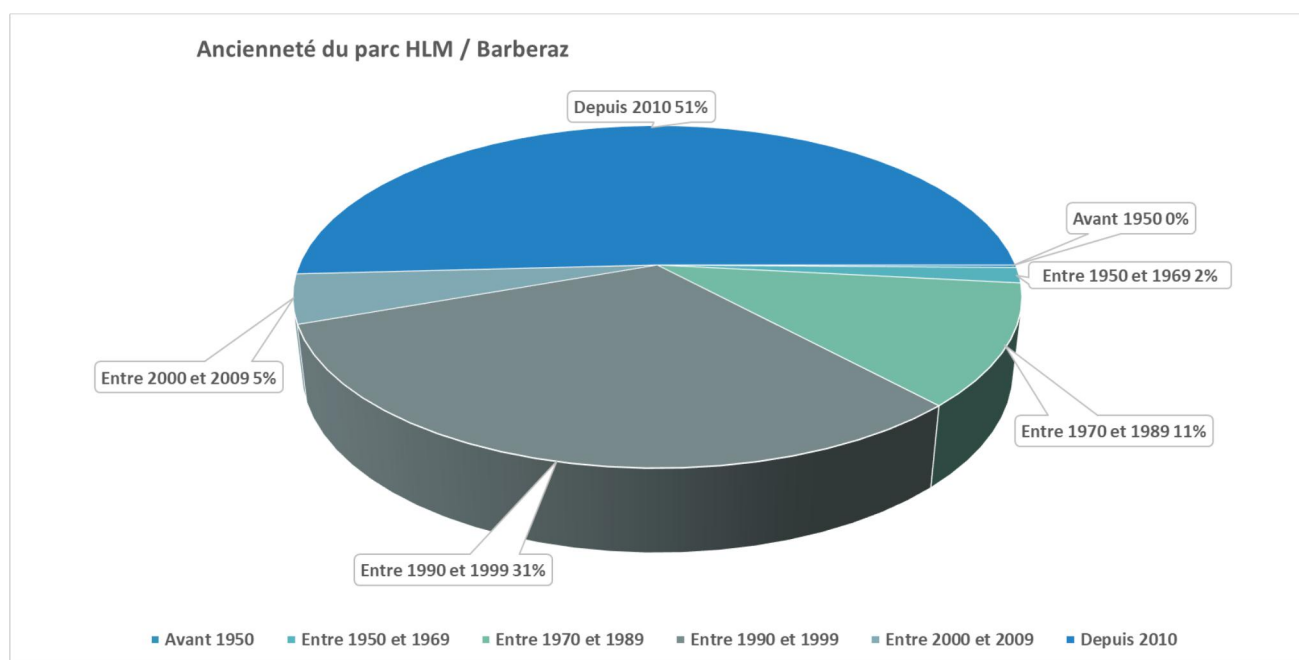
Pour rattraper son déficit, la commune a réalisé des efforts conséquents avec des volumes de production importants. Le nombre de logements locatifs sociaux est passé de 211 en 2006 à 253 en 2016 et 449 en 2022. Toutefois, dans le même temps, les résidences principales ont fortement augmenté sur la commune (de 2195 en 2006 à 2622 en 2022).

Le profil des 2 courbes résidences principales et logements locatifs sociaux est assez similaire, montrant une implication constante de la commune depuis 2006 et de façon plus marquée depuis 2016.

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

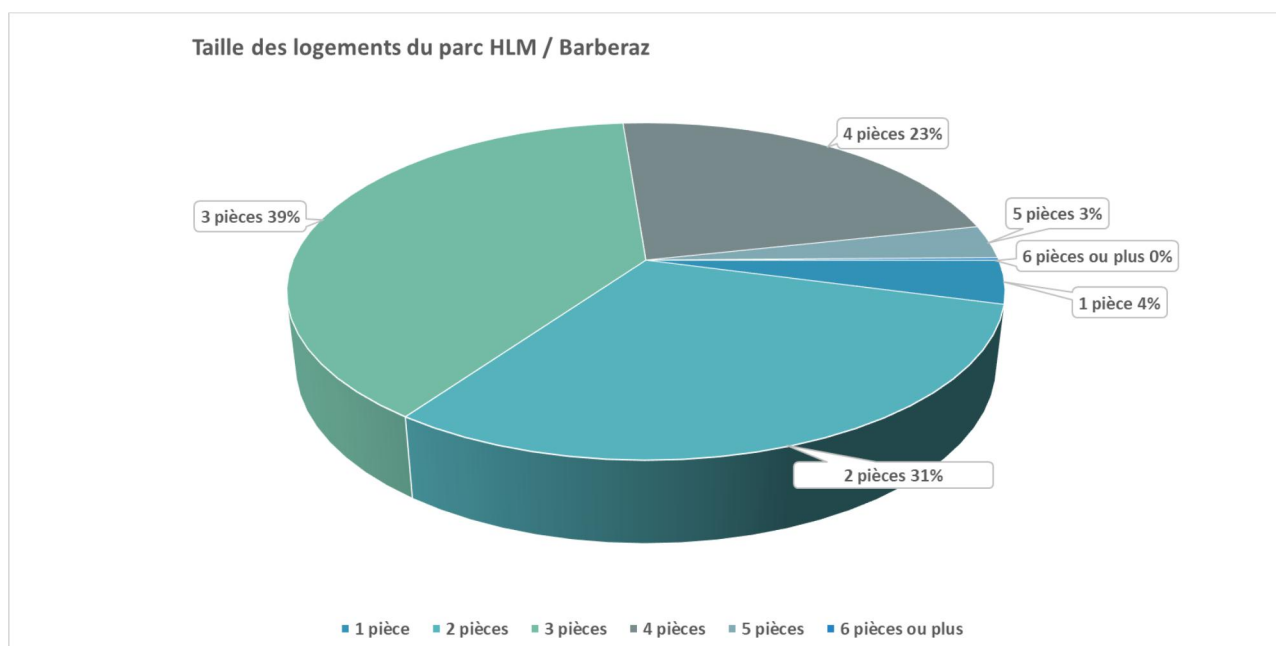
Les graphiques suivants illustrent la composition du parc de logements locatifs sociaux :

- Ancienneté du parc



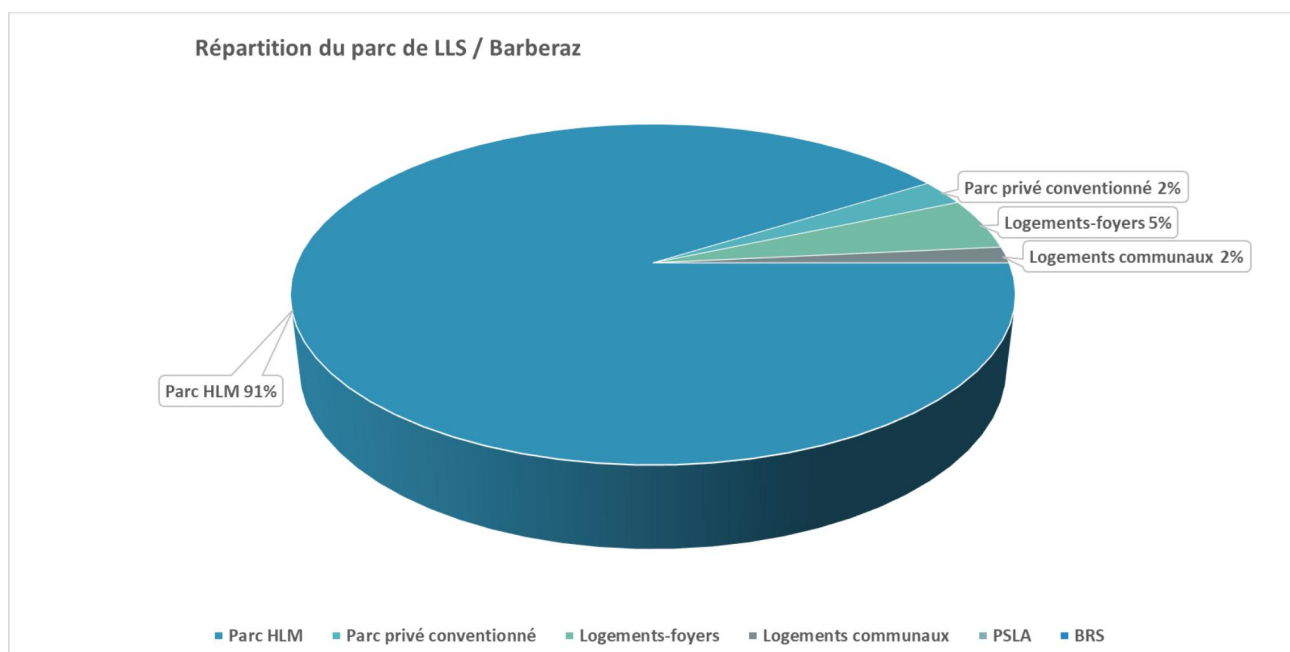
Source : DDT 73 - RPLS 2022

- Taille des logements



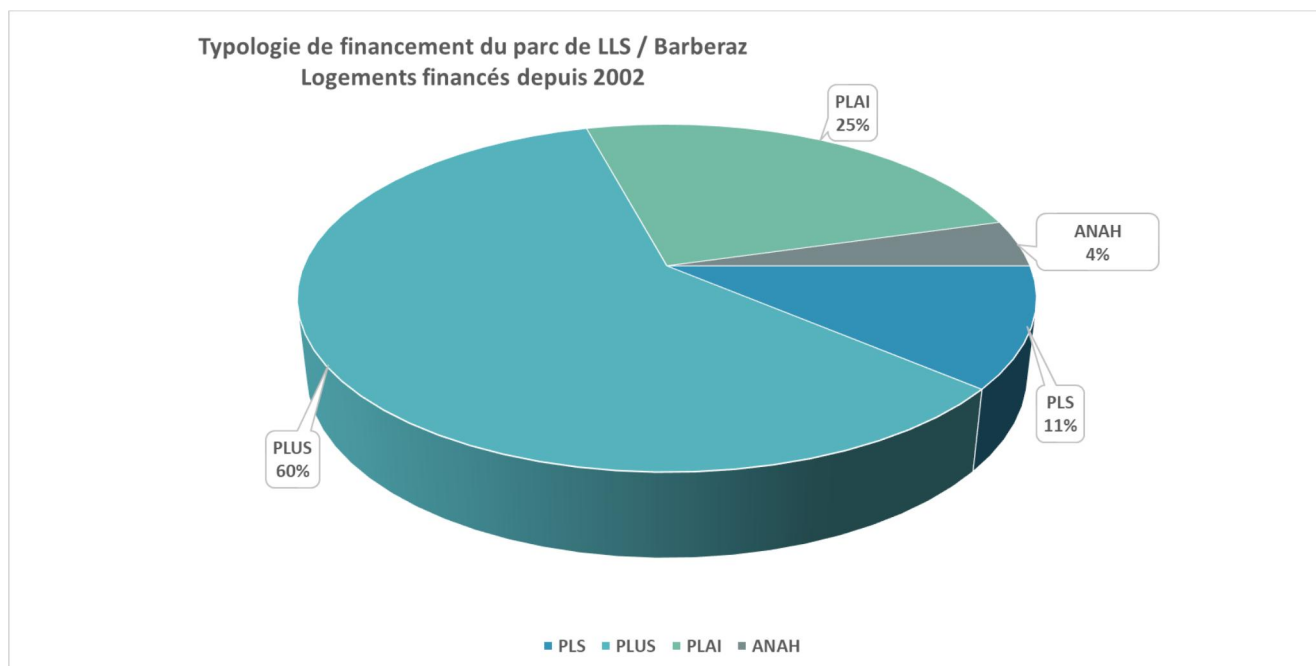
Source : DDT 73 - RPLS 2022

- Répartition entre le parc HLM / parc privé conventionné / accession sociale



Source : DDT 73 – Inventaire SRU 2022

- Typologie du parc selon son financement (logements financés depuis 2002)



Source : DDT 73 – Inventaire SRU 2022

Le parc de LLS est majoritairement récent, issu pour l'essentiel du parc public des bailleurs sociaux. Le parc est composé en majorité de T3 pour 39 %, de T2 pour 30,6 % ; les T4 représentent 23 %, les chambre/T1 ne représentent que 5,6 % et les T5 3,4 %.

La majorité des attributions a été effectuée par l'OPAC (70%).

Tension de la demande de logement social

Le taux de mobilité est de 9,7 % plus élevé que le taux moyen de Grand Chambéry de 8,9 %.

A fin 2022, sont intervenues sur la commune, 67 attributions (soit 5,5 % des attributions de Grand Chambéry) : 48 hors mutation et 19 en mutation.

Les attributions hors mutation sont donc majoritaires (72%), à l'identique de Grand Chambéry et de la Savoie.

Le stock de demandes était de 327 demandes (soit 3 % du stock des demandes de Grand Chambéry) dont 161 demandes en attente hors mutation.

Le taux de tension sur la commune est d'une attribution pour 3,3 demandes en 2022 : 161 ménages étaient en attente d'une demande d'attribution hors mutation sur la commune pour 48 attributions effectuées dans l'année.

Ce taux est de 4,16 sur Grand Chambéry. La tension sur la commune est donc modérée par rapport à celle de l'agglomération chambérienne. Cependant, ce chiffre doit être relativisé car la comparaison des demandes et des attributions peut être faussée par le fait que les ménages peuvent demander plusieurs communes dont Barberaz.

La tension par typologie de logement est la plus forte sur la typologie des T1 avec un taux de tension de 22, puis les T4 avec un taux de 4,6 et les T2 avec un taux de 4,6 ; les T3 ont un taux de tension de 1,7 et les T5 de 1.

La forte tension sur les petites typologies est observable sur l'ensemble du département (6,5 demandes pour une attribution) et de 5,74 demandes pour une attribution sur Grand Chambéry.

Sur le département, l'ancienneté moyenne en 2022 pour les demandes hors mutation est de 13 mois, avec 13 mois d'attente sur Grand Chambéry et 16 mois d'attente sur Grand Lac, beaucoup plus tendu.

Pour la commune de Barberaz, l'ancienneté moyenne d'attribution d'un logement hors mutations est de 18,6 mois. Ce délai est d'attente plus élevé est à mettre en relation avec les petites typologies demandées peu présentes sur la commune.

Caractéristiques principales de la demande locative sociale

Les motifs de la demande de logement social :

Au titre des attributions hors mutation, les motifs de demande de logement social, sont majoritairement les situations de décohabitation/séparation (18%) ainsi que les logements trop petits (18%), les logements trop chers (14%) ou repris (10%).

A noter que 6 % des attributions correspondent à des logements indignes/indécents avec une proportion équivalente pour les demandes en attente.

Les demandes en attente sont majoritairement motivées par des décohabitations/séparations et des logements trop chers.

En parallèle, 39 % des attributions ont concerné des personnes se déclarant célibataires ou séparées, ce qui représente également 78 % des demandes en attente d'attribution.

Les ménages venant du parc privé représentent 46 % des attributions et 50 % des demandes en attente. Les ménages vivant chez un tiers/parents/enfants représentent 33 % des attributions et 30 % des demandes en attente.

La taille des ménages :

Sur les 48 attributions hors mutation, 73 % des logements ont été attribués à des ménages composés d'une ou de deux personnes.

Étaient en attente d'attributions hors mutation à fin 2022, 56 % de personne seule, 18 % de ménages de deux personnes et 26 % de ménages de 3 à 6 personnes.

La taille moyenne des ménages en attente d'attribution au niveau du département, ainsi que de Grand Lac et de Grand Chambéry est de 1,8 personnes.

La proportion de petits ménages se retrouve également sur Barberaz.

L'âge des ménages :

L'âge moyen des ménages en attente d'une attribution hors mutation en Savoie est de 39 ans, avec 37 ans sur Grand Chambéry et 42 ans sur Grand Lac.

Sur Barberaz, la tranche inférieure à 40 ans représente 64 % des attributions ainsi que des demandes en attente.

Revenus des ménages :

Au regard des plafonds de ressources d'accès aux logements sociaux, les attributions hors mutation dans la commune ont été effectuées majoritairement (62%) à des ménages dont les ressources étaient inférieures ou égales au plafond PLAI. On retrouve les mêmes proportions au niveau du département et des EPCI.

La moitié des demandes en attente (54%) concernent des ménages relevant du même plafond.

(Plafonds annuels de ressources 2022 pour une personne seule, hors Ile de France, : PLAI : 11 531 € / PLUS : 20 966 € / PLS : 27 256 €)

Le revenu par unité de consommation moyen départemental des ménages ayant eu une attribution en 2022 est de 1284€ soit en diminution de 7,87 % par rapport à 2020.

Les attributions hors mutation 2022 sur la commune ont majoritairement été effectuées aux ménages de cette même tranche de revenu pour 54%, mais la tranche supérieure représente néanmoins 46 % des attributions. Cette proportion est plus marquée pour les demandes en attente avec 60 % des ménages ayant des revenus par Uc inférieurs ou égal au revenu moyen départemental.

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC) :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

130 ménages labellisés prioritaires sur le contingent préfectoral sont en demande de logement social sur plusieurs communes de Grand Chambéry dont Barberaz et 3 demandes ont été satisfaites.

Par ailleurs, sur les 48 attributions de 2022, 4 attributions ont été effectuées sur la commune aux ménages du 1er quartile. 1 seul ménage DALO a été logé sur la commune.

En synthèse, le profil des demandeurs/occupants de logements sociaux sur la commune correspond à des personnes seules ou un couple monoparental, en décohabitation et logés en dehors du parc social pour les demandeurs. Ces ménages sont majoritairement jeunes (moins de 40 ans), et actifs avec des revenus modestes et moyens à proportion égale.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Les résultats des bilans triennaux sur les communes concernées par les objectifs de rattrapage sont rappelés ci-dessous :

Bilans triennaux SRU		2008-2010	2011-2013
Objectifs		92	92
Réalisés		30	51
Taux d'atteinte		33 %	55 %
% de PLAI	% de PLS		
Taux de carence		+134 % (doublement du taux de majoration)	+45 %

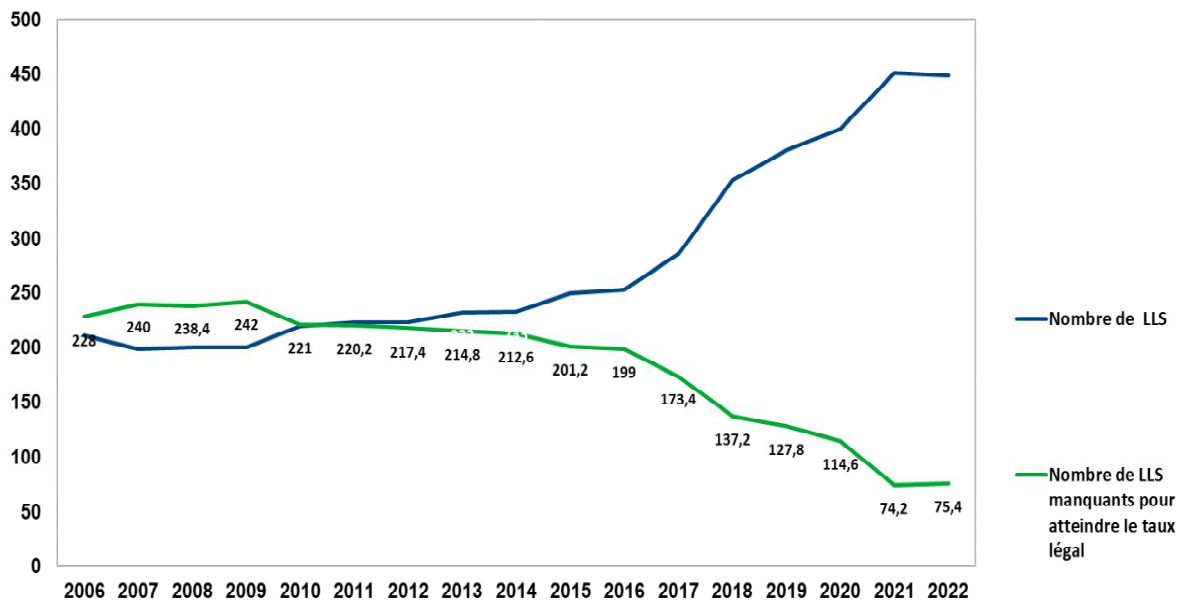
Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		40		65		64	
Réalisés		131		254		200	
Taux d'atteinte		327,00 %		391,00 %		312,50 %	
% de PLAI	% de PLS	30,00 %	0,00 %	31,00 %	29,00 %	31,25 %	25,00 %
Taux de carence		/		/		/	

La commune a été en situation de carence à partir de 2011, en raison d'une production insuffisante de logements locatifs sociaux lors de la période triennale 2008/2010. Cette carence a été prolongée en 2014 à l'issue du plan triennal 2011/2013, conséquence d'une atteinte partielle des objectifs de production. Suite à l'atteinte des objectifs lors de la période triennale 2014/2016, la carence de la commune de Barberaz a été levée à compter du 1er juin 2017.

Concernant la période triennale 2020-2022, le taux de réalisation du bilan quantitatif s'établit à 312,5 %. Ce taux de réalisation a été notamment permis par le report important de logements issus du précédent bilan triennal 2017-2019. Il est à noter que seuls 8 logements ont fait l'objet d'une décision d'agrément sur la période 2020-2022. Le nombre de logements comptabilisés dépassant l'objectif quantitatif de production qui avait été assigné pour la période triennale 2020-2022, l'excédent fera l'objet d'un report pour la période triennale 2023-2025 (en l'espèce ce sont 133 logements qui pourraient être reportés lors de la réalisation du bilan triennal 2023-2025).

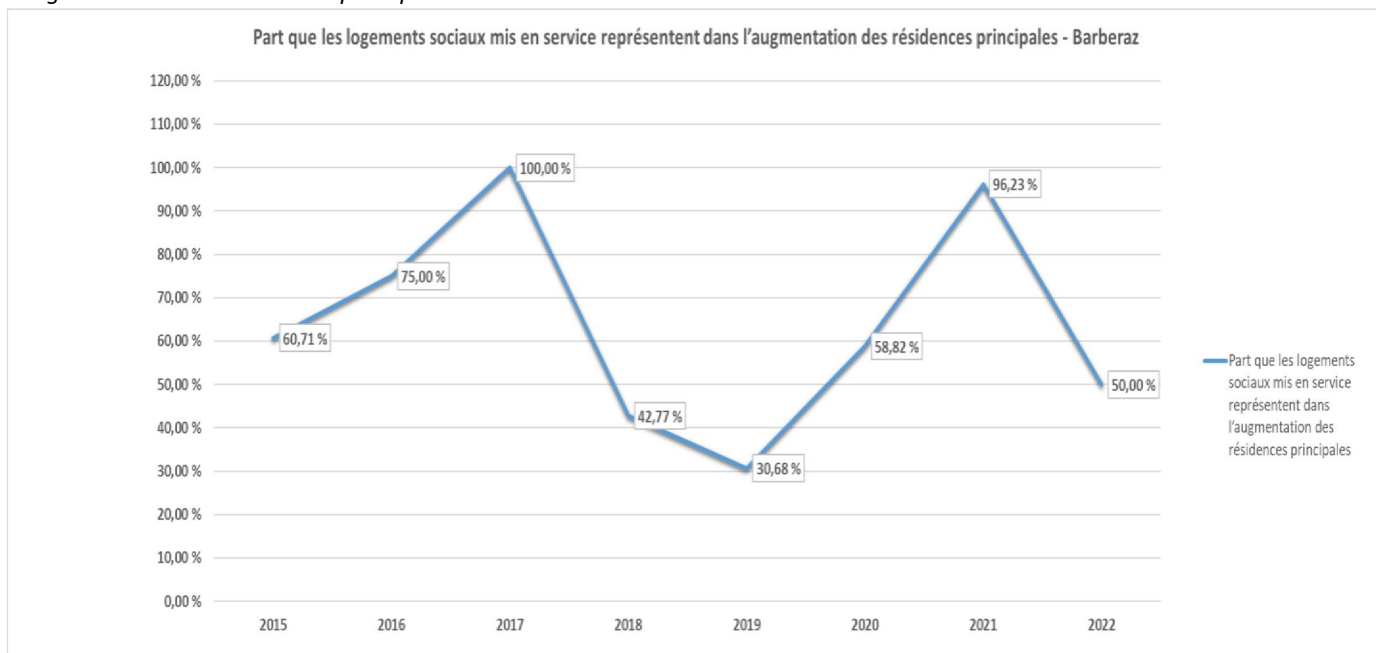
Le graphique ci-dessous illustre l'évolution du déficit en logements sociaux sur la période 2006-2022.

Evolution du déficit en LLS - Barberaz



Source : DDT 73 / inventaires annuels SRU

Le graphique ci-dessous illustre la part que les logements sociaux mis en service représentent dans l'augmentation des résidences principales.



Source : DDT 73 – Inventaires annuels SRU / données résidences principales DGFIP

4) Les modes de production du logement social

Concernant les filières de production du logement social sur Barberaz, l'OPAC indique que 19 % de la production sur 2023-2024 s'est réalisée en VEFA. La Savoisienne Habitat indique produire de plus en plus sous forme de SCCV en association avec des partenaires privés.

Il n'y a pas de projets en amélioration/acquisition ces dernières années sur Barberaz.

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

1) Action foncière

Etude de gisement foncier et stratégie foncière

En parallèle de l'élaboration du PLUi HD, Grand Chambéry, en lien avec l'EPFL, a réalisé une étude de gisement foncier qui a analysé le foncier mutable dans l'enveloppe urbaine existante et dans les futures zones à urbaniser pour anticiper le développement à long terme et aider les communes à capter les opportunités foncières.

Dans le cadre de l'actualisation en 2021-2022 du projet d'agglomération, plusieurs constats ont été partagés avec les communes :

- Raréfaction du foncier disponible,
- Développement d'une concurrence entre les usages,
- Accroissement rapide des prix de foncier.

Ceci a conduit Grand Chambéry à engager avec les communes un travail de définition d'une stratégie foncière globale afin de croiser l'étude de gisement foncier avec les enjeux de développement du territoire. L'objectif est d'établir un plan d'actions foncier pour déterminer les modes d'interventions directe et indirecte selon les enjeux de développement et définir les partenariats à mettre en place.

Une rencontre entre la commune de Barberaz et Grand Chambéry s'est tenue en mai 2023 afin de présenter les cartes issues de l'étude gisement foncier. Grand Chambéry reste à disposition de la commune pour l'accompagner dans l'établissement de son plan d'action foncier.

Sur Barberaz, les terrains encore disponibles sont soit trop petits, soit dans des zones non propices à l'habitation (nuisance sonore, desserte, ...) ou soit en zone A ou N à préserver.

Droit de préemption

Grand Chambéry est titulaire du droit de préemption urbain sur les 38 communes membres depuis une délibération du 18 décembre 2019.

L'analyse des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) s'effectue à deux niveaux :

- Un premier niveau par la commune suite à réception de la DIA,
- Un deuxième niveau par Grand Chambéry en croisant la DIA avec l'ensemble des enjeux inscrits au PLUi HD (emplacements réservés, OAP, ...). En cas d'enjeu identifié, Grand Chambéry informe la commune concernée.

Si la commune souhaite préempter, elle en informe Grand Chambéry qui lui délègue le droit. La commune peut aussi souhaiter bénéficier d'un portage foncier par le biais de structures comme l'EPFL, un bailleur social (Cristal, OPAC, etc) ou un concessionnaire de ZAC. Si la commune fait intervenir une structure de portage, Grand Chambéry délègue directement le droit de préemption à celle-ci.

Outils mis en œuvre et points de vigilance :

- Droit de préemption :

Grâce à l'arrivée des DIA en mairie, la commune peut prendre connaissance des cessions et se positionner rapidement pour exercer son droit. Cette préemption a déjà pu être mise en œuvre à plusieurs reprises ses dernières années notamment pour l'acquisition du bâtiment industriel Malongo ou l'acquisition d'un local commercial Galerie de la Chartreuse en vue de la redynamisation du parvis.

- Portage foncier :

Le portage de biens est assuré par l'EPFL. Deux conventions sont actuellement en cours sur la Gallopaz et la boulangerie.

Une veille foncière est réalisée. Elle se traduit notamment par l'alerte des bailleurs par la commune sur des maisons fermées depuis plusieurs années ou la vente de grosses maisons pouvant être divisées en plusieurs logements dans secteurs en zonage UD (diffus) non couverts par OAP. Le partenariat commune-bailleurs est une volonté politique forte.

Leviers mobilisables :

La délégation de l'exercice du DPU aux bailleurs sociaux sur des biens repérés par la commune pour réaliser des projets de logements sociaux.

L'exercice du DPU sur des appartements dans le parc privé. Cette solution est souvent trop onéreuse pour des très petits volumes. Par ailleurs, elle est intéressante dans le cas d'acquisitions en bloc.

L'aide à la pierre pour permettre aux bailleurs sociaux d'acquérir des terrains susceptibles d'accueillir des logements sociaux

2) Urbanisme et aménagement

PLUi HD

Dans le PLUi HD, les enjeux retenus de mixité sociale sont :

- Mettre en place les outils permettant aux communes d'atteindre progressivement leurs obligations au regard de la loi SRU,
- Donner aux communes respectant leurs obligations une souplesse programmatique,
- Rééquilibrer l'offre sociale entre les communes et les quartiers, tout en se préservant d'une concurrence territoriale,
- Proposer à l'Etat dans le cadre du PLUi HD une production optimisée de logements sociaux garante d'une réalité opérationnelle,
- Dans la continuité du PLH 2014-2019, prévoir 40 % de logements aidés (logements locatifs sociaux et accession abordable) au sein de la production totale de logements des opérations d'aménagements programmées (OAP, zone 2AU, opérations publiques) des communes du secteur Urbain et des communes du secteur Piémonts en entrée de cluse.

L'atteinte des objectifs de production de logements sociaux (quantitativement et qualitativement) s'effectue via l'utilisation d'outils dans le PLUi HD :

- OAP Sectorielle

Afin de garder une souplesse programmatique, y compris pour les communes en rattrapage, le taux de production locative sociale proposé dans les OAP est de 30% pour les communes en rattrapage. Le taux de production d'accession abordable (dont une part d'accession sociale) est de 10% pour ces mêmes communes. Ces taux s'apprécient au global de production des OAP d'une commune, permettant par OAP de moduler le taux.

- Secteur de mixité sociale (SMS) inscrit dans le règlement

Les SMS concernent l'ensemble des communes du secteur Urbain et les communes du secteur Piémonts en entrée de la cluse.

Les pourcentages de logements sociaux ordinaires (financés en PLAI, PLUS et PLS) et seuils de déclenchement sont modulés entre les différents zonages du règlement et entre communes en rattrapage et les autres communes. Les pourcentages varient de 35 à 40% et le seuil de déclenchement est de 5 logements / 350 m² SDP pour Barberaz.

- OAP thématique Habitat

L'OAP thématique Habitat définit par commune la répartition entre les différents financements du logement locatif social. Pour les communes en rattrapage, la part de PLAI ne peut pas être inférieure à 30% et la part de PLS ne peut pas être supérieure à 30%.

Difficultés observées et défis à relever

Il n'y a pas de difficulté à intégrer une part significative de logement social dans les bâtiments en cours de construction ou à venir, le problème principal étant le manque de foncier évoqué ci-dessus.

Un risque d'allongement des délais existe en cas de recours contre les PC (pas de contentieux actuellement depuis 2020).

Outils mis en œuvre et points de vigilance :

La commune de Barberaz dispose, à ce jour, de 5 OAP logements : OAP Saint Michel, OAP Latey, OAP Longeray, OAP Tremblay, OAP Verier.

La modification N°4 du PLUI en cours qui devrait être approuvée fin 2024, intégrera une modification des OAP intégrant la suppression de l'OAP Longeray, la modification des OAP Saint Michel et Tremblay, la création d'une OAP sur l'actuelle zone PAPAG route d'Apremont

Les objectifs de mixité sociale sont définis par OAP au regard du contexte environnemental et paysager ainsi que des possibilités d'accès aux transports en commun. Les objectifs sont définis comme suit :

OAP	Objectifs en nombre de logements	Objectifs en nombre de logements locatifs sociaux - LLS	Objectifs en nombre de logements en accession abordable - LAA
Saint Michel	125 logements	Env 50% LLS = 38 logements	10% LAA = 13 logements
Latey	15 logements	30% LLS = 5 logements	10% LAA = 2 logements
Tremblay	44 logements	32 % LLS = 14 logements	14% LAA = 6 logements
Vernier	80 logements	30% LLS = 24 logements	10% LAA = 8 logements
Ancienne PAPAG – les cèdres	100 logements	40% LLS = 40 logements	20% LAA = 20 logements
TOTAL	364 logements	120 logements LLS → 33%	49 logements LAA → 13,4 %

Leviers mobilisables

La mise en œuvre des prescriptions réglementaires du PLUIHD approuvé. Les articles portant des prescriptions en matière de mixité sociale se retrouvent dans chacune des zones du règlement écrit – secteur urbain et dans chacune des OAP sectorielles. Les principes de mixité sociale sont également détaillés dans l'OAP thématique Habitat.

En ce sens, la commune de Barberaz a déjà demandé différentes modifications du PLUi pour favoriser la densification ou augmenter les objectifs réglementaires de mixité sociale dans les OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation dans les années à venir. Pour exemple, la modification n°4 du PLUi intégrera une augmentation des objectifs de mixité sociale sur l'OAP du Tremblay et créera une OAP sur l'ancienne zone PAPAG, OAP des Cèdres en prescrivant 60% de mixité sociale sur chacune des opérations.

Ces dispositions réglementaires peuvent être complétée par la création d'emplacements réservés (ER). Les ER du PLUIHD peuvent prescrire jusqu'à 100 % de LLS sur les secteurs identifiés.

3) Programmation et financement du logement social

Les objectifs en termes de mixité sociale dans le neuf du PLUi HD sur la période 2018-2030 pour la commune de Barberaz sont :

- Production totale de logements : 361,
- Production de logements locatifs sociaux : 133 (30% min PLAI – 30% max PLS) dont 8 en reconstitution de l'offre du NPNRU.

La production de mixité sociale s'effectue aussi via la captation dans l'existant. A ce titre des objectifs de conventionnement ANAH (23 logements par an) ont été établis à l'échelle du territoire de Grand Chambéry mais non déclinés par commune.

Parallèlement à ces objectifs, Grand Chambéry a mis en place un service facilitateur pour les démarches de rénovation énergétique des logements privés de plus de 15 ans des 38 communes de Grand Chambéry.

L'objectif est de massifier la rénovation des logements privés existants par la mise en place d'un accompagnement, technique et financier, gratuit et personnalisé, auprès des propriétaires pour engager des rénovations énergétiques globales, performantes et de qualité de leur logement.

Mon PASS' RENOV est une opération soutenue par l'Etat, l'Anah, la Région, le Département, Action Logement et Procivis Savoie.

Quatre cibles prioritaires bénéficient d'un accompagnement renforcé, gratuit et personnalisé étape par étape et notamment les propriétaires bailleurs s'engageant à louer le logement à un loyer plafonné auprès de personnes aux ressources modestes.

Difficultés observées et défis à relever

Le prix du foncier est souvent un frein dans la programmation de logements sociaux notamment sur le haut de la commune.

Une difficulté est rencontrée par les bailleurs pour équilibrer financièrement leurs opérations dans un contexte conjoncturel compliqué, notamment l'augmentation des coûts de construction.

Par ailleurs, le contexte actuel ne facilite pas l'obtention de prêt aux particuliers pour l'accession à la propriété.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- La mobilisation de toutes les aides possibles et existantes au niveau de l'Etat, du Conseil départemental et de Grand Chambéry
- La mobilisation du Bail Réel Solidaire mais vigilance dans le bilan qualitatif du triennal 2023-2025.
- Le Conventionnement ANAH dans le parc privé.
- Les exonérations mises en place par la commune notamment l'exonération de la Taxe Foncière bâti sur les 2 premières années.

Aides propres de Grand Chambéry

Dans le cadre du dispositif d'aides actuel, la Communauté d'agglomération intervient :

- En garantissant les emprunts contractés par les organismes en matière de construction et de réhabilitation de logements sociaux,
- En subventionnant la création de logements locatifs sociaux dans le neuf ou en acquisition-amélioration sur les communes en rattrapage. Selon les dispositions en vigueur à ce jour, le montant de subvention varie de 80 à 100 € / m² de surface utile.

4) Attribution aux publics prioritaires

La communauté d'agglomération a créé la conférence intercommunale du logement (CIL) qu'elle copilote avec l'Etat et qui a donné lieu à l'approbation de :

Un document cadre

- Un document cadre,
- Une Convention intercommunale d'attribution,
- Un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs,

Depuis 2020, les travaux dans le cadre de la conférence intercommunale du logement se concentrent sur l'élaboration du dispositif de cotation de la demande qui entrera en vigueur au 1er janvier 2024.

Grand Chambéry a été retenu territoire d'expérimentation du plan logement d'abord pour deux ans depuis 2021. La mise en œuvre a démarré avec :

- Une étude sur l'accès et le maintien dans le logement des jeunes les plus précaires du territoire,
- Un partenariat signé avec l'ADIL de la Savoie pour mener des actions de prévention précoces en amont des procédures d'expulsion dans le parc privé,
- Un partenariat avec l'association La Sasson sur deux actions distinctes pour renforcer les services du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et de Toi(t) d'Abord,
- Deux études finalisées portant sur l'accompagnement sanitaire et social du public sans-abris et mobilisation de logements dans le parc privé.

Difficultés observées et défis à relever

La principale difficulté relève du nombre insuffisant de l'offre de logement attribuable par rapport au nombre de demande. Aujourd'hui il est comptabilisé 4 demandes pour 1 offre de logement.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La loi Elan du 23 novembre 2018 a modifié les modalités de gestion des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Désormais depuis sa publication, la gestion en flux est le seul mode de gestion des droits de réservation des logements locatif sociaux. C'est dans ce cadre que Barberaz travaille en lien étroit avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire.

La commune est très attachée à la dynamique locale de peuplement afin de poursuivre l'équilibre social favorisé par la mixité. Elle engage un travail de qualité afin de favoriser l'accès au logement à tous et d'accompagner au mieux les publics en grande difficulté.

Par ailleurs, en juin 2023 la commune a donné un avis favorable à Grand Chambéry sur le projet de révision de plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs dans lequel un système de cotation de la demande a été mis en place afin de mieux qualifier les demandes de logement sur la base de critères objectifs, partagés et pondérés. Il s'agit là d'un véritable outil d'aide à la décision des Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des logements (CALEOL) qui demeurent seules compétentes pour décider des attributions des logements. Au sein de cette instance siège le Maire de Barberaz ou les Elus au social et logement.

Plus localement et en amont des CALEOL, le service logement de la commune accueille les demandeurs de logement social et étudie les dossiers. La commune participe ainsi activement à leur identification et leur catégorisation à travers un document opérationnel synthétique pour faciliter la compréhension et la gestion des dossiers. Elle porte un regard particulier sur les dossiers de demandes des publics prioritaires afin de favoriser leur accès au logement.

Au cours d'une commission communale composée de techniciens communaux et Elus au social et au logement, sont présentés les différents dossiers étudiés, priorisés et côtés en fonction des logements disponibles. Ainsi, un avis est émis et transmis aux bailleurs sociaux.

Puis, la CALEOL se réunit pour prise de décision qu'elle transmet par la suite au service logement de la commune ce qui permet ainsi la mise à jour des dossiers des demandeurs de logements.

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

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

<i>Thématiques</i>	<i>Engagements et actions</i>	<i>Signataires concernés</i>	<i>Résultats attendus</i>	<i>Méthode et calendrier</i>
<i>Action foncière</i>	<i>Etablir un plan d'action foncier</i> <i>Renforcer la veille foncière et le partenariat commune - bailleurs</i> <i>Favoriser la préemption dans le diffus</i> <i>Collaborer avec l'EPFL pour la redynamisation du centre bourg en sollicitant dès que possible un portage foncier</i>	<i>La commune</i> <i>Commune</i> <i>Pour la préemption : Grand Chambéry – Commune – Bailleurs</i> <i>Commune - EPFL</i>	<i>Favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux, logements abordables et répondre aux besoins des habitants</i> <i>Rendre qualitatif les aménagements urbains et favoriser le vivre ensemble en favorisant les programmes mixtes</i> <i>Etre moteur dans la création de logements sociaux en facilitant la réalisation des projets</i>	<i>Méthode : un point périodique sera organisé avec Grand Chambéry</i> <i>Pour la veille foncière : créer un lien étroit entre le service ADS et le service de l'action sociale pour identifier les opportunités, mobiliser le droit de préemption ou les incitations auprès des promoteurs.</i> <i>Pour la préemption : Poursuite de l'alerte des communes sur les DIA sur des secteurs à enjeux inscrits au PLUi HD</i> <i>Lors de chaque décision de préemption par la commune, le portage par l'EPFL de l'acquisition sera envisagé, notamment sur les secteurs Galerie de la Chartreuse et</i>

				route d'Apremont
Urbanisme	Rester en veille et travailler sur les modifications du PLUIHD (modification 4 et suivantes) et adapter les principes réglementaires Créer sur la commune, des emplacements réservés (ER) pour la mixité sociale	Grand Chambéry - Commune Pour les ER : Grand Chambéry - Commune		Approbation prévisionnelle par Grand Chambéry de la modification n°4 fin 2024 Travail sur la modification n°5 pour envisager de nouvelles prescriptions et ER Pour les ER : Intégrer dans les prochaines modifications du PLUi HD de Grand Chambéry, notamment la M5, des ER favorisant la mixité sociale
Programmation et financement	Définir un prévisionnel de programmations immobilières, clair et précis Suivi régulier avec les bailleurs sociaux Permettre et favoriser le dispositif tel que le BRS Le conventionnement ANAH dans le parc privé	Commune - bailleurs Pour le suivi des bailleurs sociaux et convention public/privé : commune Pour le BRS : Grand Chambéry Pour le conventionnement ANAH : Grand Chambéry	Répondre aux besoins des habitants et favoriser le bien vivre ensemble	Dans le cadre du groupe opérationnel de suivi Pour le BRS : Selon les dispositions en vigueur à ce jour, poursuite par Grand Chambéry de la garantie à hauteur de 50% des emprunts contractés pour les opérations d'acquisition réalisées par des organismes locaux de foncier solidaire Pour le conventionnement ANAH : Mise en service courant 2024 de la plateforme de captation de logements privés dans le cadre du plan logement d'abord
Attributions au public prioritaire	Participer aux différentes commissions logements réunissant les acteurs locaux concernés par la thématique (CIL, CIA...)	Grand Chambéry		Entrée en vigueur au 1 ^{er} janvier 2024 du dispositif de cotation de la demande

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 Barberaz correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 37 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu du *maintien du niveau fixé par la loi*, Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 37 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces objectifs ont l'objet d'une notification par le préfet par courrier du 07 aout 2023.

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 (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 11 logements PLAI et un maximum de 11 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.

Sur le plan quantitatif :

Le décompte des logements sociaux réalisés sur le territoire des communes soumises au bilan sur la période 2023-2025 intègre à la fois les réalisations de la période triennale considérée et les logements reportés d'un précédent bilan triennal. En effet, le mécanisme de report systématique des logements agréés ou conventionnés (voire des logements mis en service et intégrés à l'inventaire) d'un bilan triennal à l'autre, dès lors qu'une commune soumise à rattrapage dépasse son objectif quantitatif de production sur une période triennale donnée, permet d'éviter que les communes concernées diffèrent leur réalisation et ainsi de ne pas freiner les dynamiques locales de production.

Il est établi en deux étapes, en commençant par le bilan des réalisations au titre de la période considérée. Ce dernier s'obtient de la façon suivante :

- par différence entre l'inventaire SRU des logements au 1^{er} janvier 2025 et celui au 1^{er} janvier 2022 ;
- puis en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomposables » SRU, sur les années 2023 à 2025, et ne figurant pas à l'inventaire des logements sociaux SRU au 1^{er} janvier 2025 ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomposés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1er janvier 2025, et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal ;
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomposables » SRU, comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025 ;

Ce calcul doit permettre d'arriver à un premier sous-total (A)

Il conviendra, ensuite, d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente, correspondant à l'excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent. Ces reports doivent toutefois avoir été clairement anticipés et quantifiés entre les services de l'État et la commune, dès la réalisation de ces précédents bilans. Ils ne doivent pas, en outre, avoir déjà été comptabilisés au titre de la réalisation des bilans antérieurs réalisés. La somme de ces reports forme un sous-total **(B)**

Ainsi, l'établissement des réalisations au titre du bilan quantitatif d'une commune correspond à la somme de **(A) + (B)**.

Sur le plan qualitatif :

L'établissement du bilan quantitatif consiste, pour l'essentiel, à se référer aux nouveaux agréments octroyés sur le territoire de la commune, afin de déterminer si le financement a été réalisé en PLS, en PLUS ou en PLAI. Lorsqu'un report est possible, une attention particulière doit être portée à la nécessité de ménager un équilibre entre le type de financement des logements reportés, afin que ce report n'aboutisse pas à une mise en échec des objectifs qualitatifs des communes en cause.

Dans le même temps, lorsque les reports sont significatifs sur le plan quantitatif, ils ne peuvent pas être concentrés sur les seuls logements PLS ou assimilés dans le but de rendre la commune respectueuse de ces objectifs qualitatifs. Outre le fait que ces reports conduiraient à dénaturer l'analyse des équilibres à l'œuvre sur le territoire de la commune, ils aboutiraient, en outre, à rendre excessivement complexe le respect des obligations qualitatives de la commune lors de la prochaine période triennale.

Aussi, autant que faire se peut, l'exercice du report doit aboutir à une préservation des équilibres qualitatifs observés sur le flux de production de logements pendant la période triennale. En ce sens, la liste des logements reportés, notifiée aux communes, doit préciser le type de financement de chacun d'entre eux.

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	Réf cadastrale	Maître d'ouvrage	Nb logements projetés	Nb logements sociaux projetés	Typologie	Année de financement prévisionnelle	Observations
OAP TREMBLAY	Chemin des Vignes	G 176 – 178 – 179 – 180 -357	Savoisienne Habitat	44	14	LLS : 32 % Max 30 % PLS Min 30 % PLAI	2025	Conditionné à la modif 4 du PLUi en cours

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

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

Gouvernance et pilotage stratégique

Le contrat de mixité sociale fera l'objet d'un suivi par un comité composé des membres suivants :

- Commune de Barberaz
- État ;
- EPCI Grand Chambéry ;
- EPFL ;
- Bailleurs sociaux.

Il pourra se réunir autant de fois que nécessaire à l'initiative de l'un de ses membres, au minimum une fois par an, et sous couvert de l'État dont les services assureront le secrétariat. Les échanges partenariaux réguliers et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA et les procédures de délégation du droit de préemption éventuellement mises en œuvre, l'actualisation de la programmation des opérations de logements locatifs sociaux et l'état des participations financières de la commune.

Animation et suivi opérationnels

Un groupe opérationnel restreint sera constitué des techniciens de l'Etat, de Grand Chambéry, les bailleurs sociaux et de la commune de Barberaz, pilote du dispositif, dont la mission principale sera de suivre les projets identifiés à l'article 3.

Effets, durée d'application, modalités de modification

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

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.....

BARBERAZ

Arthur Boix-Neveu
Maire
Signature

GRAND CHAMBERY

Thierry Repentin
Président
Signature

EPFL 73

Philippe Pourchet
Directeur
Signature

PREFECTURE DE LA SAVOIE

François Ravier
Préfet
Signature

AURA HLM Savoie

Fabrice Hainaut
Président
Signature

