

DEL2023-074



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 20 septembre 2023
19 heures

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	27

OBJET : Signature d'un contrat de mixité sociale avec l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et l'EPF PACA

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 13 septembre 2023, s'est réuni le mercredi 20 septembre 2023 à 19 heures en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

PRÉSENTS : M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET - Mme Andrée MARCKERT - M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE - Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

ABSENTS EXCUSES SANS POUVOIR : M. Yann GAMAIN – Mme Sophie PERCHERON.

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme Huguette LACROIX - M. Jean-Michel BATTISTI - M. Christian LEBÈGUE - Mme Laetitia INNOCENTI - Mme Clarisse PIERRE.

POUVOIRS DE : Mme Huguette LACROIX à Mme Aleth CORCIN - M. Jean-Michel BATTISTI à M. Pierre FAURET - M. Christian LEBÈGUE à M. Emmanuel REDA - Mme Laetitia INNOCENTI à M. Pierre-François DERACHE - Mme Clarisse PIERRE à Catherine SEGUIN.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Pierre-François DERACHE.

DOMAINE / THÈME : LOGEMENT

RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS

SYNTHÈSE

Au regard du retard pris dans l'atteinte de l'objectif de production de logements sociaux, le Préfet des Alpes-Maritimes a proposé aux communes déficitaires de s'engager dans une démarche partenariale en signant un contrat de mixité sociale en lien avec l'Etat, l'EPCI concerné et l'EPF PACA

Cette démarche s'inscrit dans le cadre de la loi dite 3DS qui permet d'ajuster le mécanisme de rattrapage du déficit au contexte communal. La Commune souhaite donner une suite favorable à la sollicitation du Préfet.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer le contrat de mixité sociale pour la période triennale 2023-2025.

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU),

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

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

Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :

Considérant que la loi du 21 février 2022 dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU portant sur la production de 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 3500 habitants,

Considérant que ladite loi apporte divers ajustements significatifs et notamment :

- la suppression de l'échéance de 2025 pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux tout en pérennisant un mécanisme de rattrapage plus soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux : taux permanent fixé à 33% du déficit au lieu de 50% pour la période triennale 2020-2022 et de 100% pour 2023-2025,
- un renforcement des sanctions financières en cas de carence par l'instauration d'un taux plancher,
- la possibilité de conclure un contrat de mixité sociale (CMS) entre la commune, l'EPCI, et l'Etat pour une durée de 3 ans renouvelable et applicable dès la période triennale 2023-2025

Considérant que la Commune avait préalablement signé un contrat de mixité sociale pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019,

Considérant que la commune de Peymeinade a été sollicitée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse pour s'inscrire dans la démarche d'un nouveau contrat de mixité sociale,

Considérant que l'adaptation aux territoires souhaitée par la loi 3DS vise à ajuster le dispositif SRU selon le contexte spécifique de chaque commune,

Considérant que pour la commune de Peymeinade, il serait pertinent de conclure un contrat de mixité sociale dit « abaissant » en fixant des objectifs de productions inférieurs au taux de 33% réglementaires (186 logements) dans la limite plancher de 25% (soit 140 logements),

Considérant que 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 devant permettre à la commune d'atteindre son objectif de rattrapage pour la période triennale 2023-2025,

Considérant que le CMS est 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,

Considérant que la Commune a souhaité adhérer à cette démarche,

Considérant que le projet de contrat de mixité sociale tel qu'annexé à la présente a été établi par la Commune avec le concours des services de l'Etat et de la CAPG,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA est également un partenaire de la Commune pour la production de logements sociaux,

Considérant que le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à la Commune accompagnée de ses partenaires d'atteindre les objectifs,

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à signer ledit contrat de mixité sociale.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat de mixité sociale avec l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et l'EPF PACA, tel qu'annexé à la présente.

VOTE : UNANIMITE

Peymeinade, le 20 septembre 2023

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Le Secrétaire de séance,
Pierre-François DERACHE

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20230920-DEL2023-074-DE
Date de télétransmission : 27/09/2023
Date de réception préfecture : 27/09/2023



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

La commune de PEYMEINADE, représentée par **Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE**, Maire, vu la délibération du conseil municipal du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'EPCI dont la commune est membre représentée par **Nom et qualité**, vu la délibération du **instance délibérative de l'EPCI** du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Bernard GONZALEZ, préfet des Alpes-Maritimes,

L'Établissement Public Foncier Provence-Alpes Côte d'Azur, représenté par Monsieur Nicolas ISNARD, Président du Bureau de l'Établissement,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de PEYMEINADE est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec près de 12% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de PEYMEINADE 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 PEYMEINADE 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.

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 PEYMEINADE

LE CONTEXTE

La commune de Peymeinade, située à 10 km de Grasse, compte 8400 habitants (au 1er janvier 2023 - source INSEE). Elle couvre près de 985 hectares, représente 2 % du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et concentre près de 8,5 % de la population communautaire.

- La commune a connu une croissance démographique continue depuis 1962. Le taux de variation annuel moyen était de 9% entre 1968 et 1975, il ne cesse de diminuer depuis. Il était de près de 4 % entre 2015 et 2022. Du fait de sa proximité des bassins cannois, grassois et sophilopolitain, Peymeinade reste une commune attractive. Près de 75% des actifs travaillent en dehors de la commune de Peymeinade.
- La commune est confrontée à une problématique prégnante de déplacements. Elle est traversée par un axe historique majeur, la RD 2562, saturé aux heures de pointe entre Peymeinade et Grasse. L'urbanisation diffuse et le faible maillage viaire sont par ailleurs incompatibles avec une desserte en transports en commun pleinement efficace.
- La commune entend requalifier et réaménager son centre-ville. La ZAC « Espace Lebon » dernièrement créée participera à renforcer la mixité sociale et fonctionnelle dans le centre. Ces mixités seront assurées par la diversité des activités présentes sur le quartier projeté :
 - habitat partagé entre logements locatifs sociaux (résidence intergénérationnelle), logements libres et en accession maîtrisée
 - nouveaux espaces publics
 - activités de services, services publics
 - commerces

DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PROGRAMMATION EN VIGUEUR

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/12/2017 et modifié en dernier lieu le 09/03/2022. Le principal enjeu du PLU porte sur la structuration d'un développement urbain organisé autour du centre-ville (ZAC) et la limitation de l'habitat diffus.

La commune de Peymeinade est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes (SCoT'Ouest), approuvé le 20/05/2021 et modifié en dernier lieu le 27/10/2022. Ce dernier conforte Peymeinade dans son rôle de pôle structurant du moyen-pays grassois, notamment au regard de son niveau d'équipements et de services publics.

En termes de programmation de logements, la commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat de la CAPG approuvé le 15/12/2017. Ce dernier arrivant à échéance fin 2022, la CAPG l'a prorogé pour une durée de 2 ans tout en engageant sa révision.

La CAPG est délégataire des aides à la pierre depuis le 1er janvier 2021, lui permettant ainsi d'assurer la gestion des aides de l'Etat pour le financement du parc social, et de l'Anah pour les aides à l'amélioration du parc privé.

En matière de gestion de la demande de logement social, la CAPG dispose en outre d'un réseau d'information et d'accueil des demandeurs, déployé autour de lieux d'enregistrement de la demande : le service logement intercommunal, centralisateur de la demande, et les guichets de proximité organisés par les communes. A cet égard, le CCAS de Peymeinade assure l'enregistrement de la demande sur son territoire.

Enfin, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du Pays de Grasse a approuvé, lors de sa séance du 2 mars 2023, la Convention Intercommunale d'Attribution, dont la Commune est signataire, et le projet

de Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'information des Demandeurs, que le conseil municipal veillera à adopter en 2023.

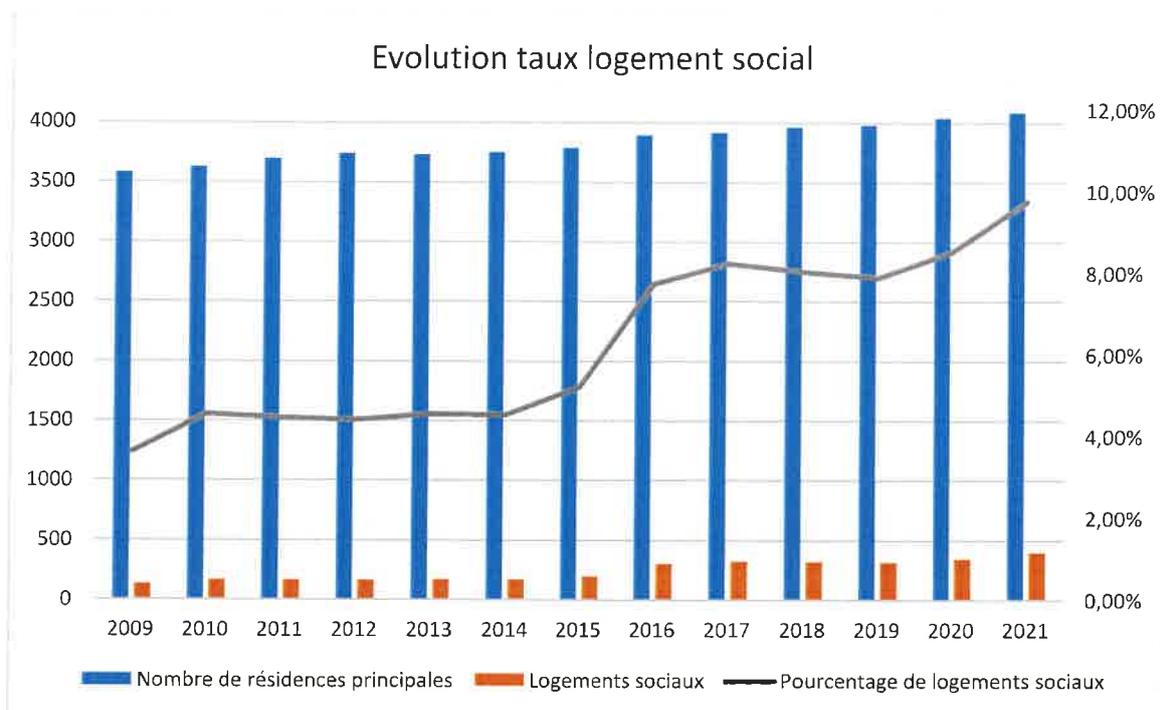
Un Plan de Déplacements Urbains a été mis en place à l'échelle du territoire pour la période 2017-2027. Un bilan de sa mise en œuvre était prévu en 2022.

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

1) Evolution du taux de logement social

En 2009, le taux de logement sociaux était inférieur à 4% soit 130 logements sociaux. Il n'a cessé de progresser jusqu'en 2021 avec une forte augmentation en 2016 expliquée par la livraison d'une opération de 104 logements sociaux et en 2021 en raison de la livraison de 3 opérations. Au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux atteint **11,80%** pour un total de 504 logements sociaux.

En 2022, l'indice de tension est de **5,09** (Soit **214** demandes pour **42** attributions- source CAPG/SNE). En 2023, l'indice de tension est de : 6 (211 demandes pour 35 attributions). Il était de 1,39 en 2021 (année exceptionnelle due à un volume très important de livraisons) et de 5,4 en 2020. A titre de comparaison, l'indice de tension dans le Département est de **12,3** (au 1^{er} janvier 2023), soit nettement supérieure à celui de Peymeinade.



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

Au regard de l'inventaire dressé le 1^{er} janvier 2022, le parc locatif social est géré par les bailleurs suivants :

- 3F Sud : 347 logements comprenant 16 PSLA
- Côte d'Azur Habitat : 68 logements
- ERILIA : 39 logements
- IN'LI PACA : 42 logements
- UNICIL : 7 logements
- Particulier : 1

La répartition du mode de financement des logements sociaux est la suivante :

- Logements PLAI : 87 soit 20,81%

- Logements PLUS : 256 soit 61,24%
- Logements PLS : 75 soit 17,94%

Le parc de logements sociaux est relativement récent dans la mesure où la grande majorité des logements a moins de 10 ans. Le programme le plus ancien date des années 1960 (Résidence Les Vieilles).

Etat des demandes de logements sociaux au 31/12/2022

Typologie	Demandeurs au 31/12/2022		Nombre de foyers peymeinadois	plafond de ressource des demandeurs			Plafond de ressource le plus bas (1er quartile)
	nb	%		PLAI	PLUS	PLS	
T1/T2	104	49	62	62	37	5	17
T3	67	31	31	45	17	5	16
T4/T5	43	20	19	33	10	0	12
TOTAL	214	100	112	140	64	10	45

	Chambre	T1	T2	T3	T4	T5	T6+	Total
Hors mutation	2	40	71	32	17	3		165
Mutation		2	20	15	9			46
Total	2	42	91	47	26	3	0	211
	0,95 %	19,91 %	43,13 %	22,27 %	12,32 %	1,42 %	0,00 %	0

Source : SNE 01/01/2023

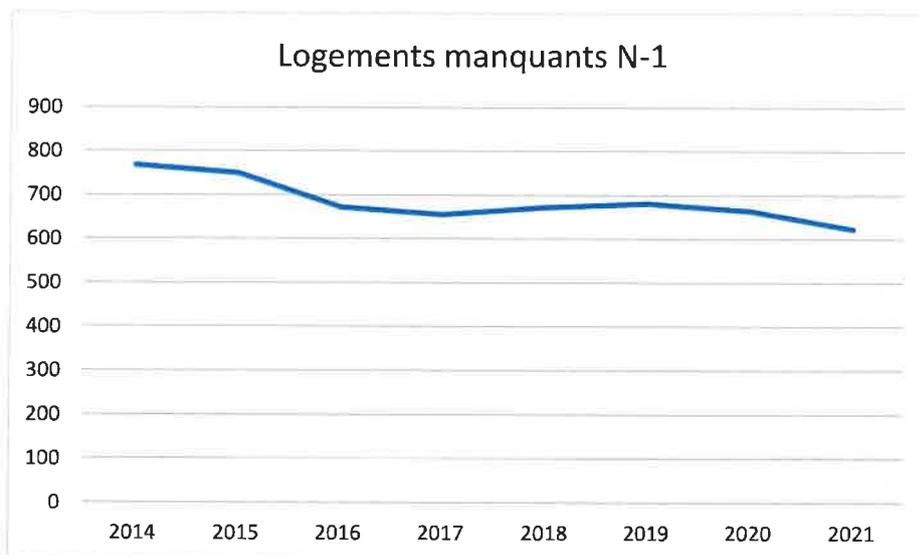
- ❖ La répartition entre :
 - le parc HLM : 504
dont le parc privé conventionné : 1
 - l'accession sociale :
 - PSLA :
 - en 2016, 16 logements programmés, 16 confirmés, comptabilisés à l'inventaire du 01/01/2022
 - en 2021, 9 logements programmés, 9 logements confirmés,
 - en 2022, 49 logements programmés, 49 logements confirmés.
- ❖ La caractérisation de la demande locative sociale :
 - Ancienneté de la demande :
 - moins de 1 an : 63,13 %,
 - de 1 à 2 ans : 22,22 %,
 - plus de 10 ans : 0,00 %.
- ❖ Le profil des demandeurs :
 - part des personnes seules : 83,84 %,

- part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI : 68,25 %,
 - part des demandeurs reconnus comme public prioritaire : 12% (en 2022, sur un total de 42 attributions, 5 ont bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources (tous hors QPV)). Aucun demandeur n'est reconnu comme prioritaire et restant à reloger au 01/01/2023.
- ❖ Le taux de vacance et de rotation au 1er janvier 2021 :
- de vacance : 2,92 % (taux du département : 0,77 %)
 - de rotation : 8,36 % (taux du département : 5,42 %)

3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		192		221		340	
Réalisés		117		182		164	
Taux d'atteinte		60,94%		82,35%		48,24 %	
% PLAI	% PLS	27,13%	10,85%	25,62%	14,14%	19,77 %	37,85 %
Taux de carence		39,06%		17,65%			

Courbe graphique d'évolution annuelle du nombre de logements manquants



4) Les modes de production du logement social

Depuis 2010, les LLS ont essentiellement été réalisés en maîtrise d'ouvrage directe (MOD), représentant plus de 65% des logements réalisés. Les logements en VEFA représentent 32% soit 228 unités. Les logements issus d'opérations d'acquisition-amélioration (AA) n'ont concerné que 18 logements.

ANNEE DE FINANCEMENT	ORGANISME	OPERATION	AA/VEFA/MOD	TOT LLS
2010	3F SUD / AZUR PROVENCE HABITAT	DOMAINE DES GABRES	MOD	104

2011	PARLONIAM SAI	VILLA BLANCHE	VEFA	28
2011	ERILIA S.A.	RIVIERAZUR	AA	5
2013	PARLONIAM SAI	VILLA AMANDINE (VILLA BLANCHE 2)	VEFA	14
2015	3F SUD / IMMOBILIERE MEDITERRANEE	RESIDENCE JEANNE CAUVIN	MOD	31
2015	PARLONIAM SAI	VILLA AMANDINE (VILLA BLANCHE 2)	VEFA	14
2016	3F SUD / IMMOBILIERE MEDITERRANEE	PIN SCARABIN	MOD	76
2017	3F SUD / IMMOBILIERE MEDITERRANEE	RESIDENCE LA PARE	MOD	31
2017	3F SUD / IMMOBILIERE MEDITERRANEE	LES BOIS DE PICOURENC	MOD	29
2017	3F SUD / IMMOBILIERE MEDITERRANEE	RESIDENCE LA PINEDE	MOD	56
2019	UNICIL S.A.	PEYMEINADE - IMP BOUTINY	VEFA	19
2021	ERILIA S.A.	GREEN COTTAGE	VEFA	12
2021	BATIGERE	LA CLOSERIE	VEFA	12
2021	3F SUD	ZAC LEBON	VEFA	64
2022	3F SUD	CH DE LA MONTAGNE	MOD	28
2022	HABITAT ET HUMANISME	B.PORRE	AA	1
2022	3F SUD	ZAC LEBON	VEFA	58
2022	3F SUD	BOUTINY	MOD	60

OPERATIONS LOGEMENTS LIVREES EN 2021 ET PROGRAMMEES

OPERATIONS	LOCALISATION	NB LOGEMENTS	TYPLOGIE	NB LOGEMENTS SOCIAUX
Résidence Pins de Scarabins (Bailleur 3F)	Avenue des Jaisous	76	3 T1 18 T2 27 T3 23 T4 5 T5	60 LLS et 16 PSLA
Résidence La Pinède (Bailleur 3F)	Chemin du Suye	56	22 T2 28 T3 6 T4	56
Résidence de la Pare (Bailleur 3F)	Bld J Giraud	31	3 T1 9 T2 17 T3 2 T4	31
TOTAL		163		163
Chemin Maures et Adrets (Bailleur 3F)	idem	29	12 T2 17 T3	29
Green Cottage (Argo promoteur)	Allée Pins Escarabins	18	18 T4	9 LLS (VEFA)
La Closerie (Argo promoteur)	Avenue Mirabeau	27	9 T2 12 T3	27 LLS (VEFA)

			6 T4	
Impasse de Boutiny (Groupe E Denis)	Idem	36	13 T1 15 T2 8 T3	18 LLS (VEFA)
Domaine d'Azur (M BRIKI)	Av C F Gerhardt	43	17 T2 21 T3 4 T4 1 T5	17 LLS (VEFA)
ZAC Lebon (Uniti et Progereal)	Impasse Lebon	184	8 T1 30 T2 21 T3 5 T5	64 LLS (VEFA) ^o
			2 T1 21 T2 14 T3 15 T4 6 T5	58 ULS
TOTAL		337		222

	Programmes livrés (2021)
	Programmes à venir – PC délivrés

A noter : un conventionnement est prévu avec AGIS 06 pour 4 logements communaux et la cession d'un bien communal pour réhabilitation avec un bailleur social Habitat et Humanisme.

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

1) Action foncière

❖ Difficultés observées et défis à relever

Par le passé, la commune de Peymeinade a pu acquérir plusieurs tenements fonciers à proximité immédiate du centre-ville afin de s'assurer de la requalification et la restructuration de celui-ci. La ZAC Espace Lebon a été créée en 2018 à cet effet. Elle accueillera notamment des logements sociaux.

Aujourd'hui, l'action foncière de la commune est limitée dans la mesure où elle ne dispose pas de moyen financier suffisant pour intervenir lors de cession/DIA. L'intervention de l'EPF peut pallier ce manque de ressources grâce à son portage foncier. Néanmoins, son intervention s'est heurtée au prix du foncier pouvant être rédhitoire et au problème d'accès récurrent sur les terrains potentiellement disponibles. Ce problème a également été soulevé par des bailleurs sociaux.

L'urbanisation de la commune de Peymeinade résulte du développement d'un habitat diffus sur une large partie de son territoire au cours des années 1970 à 1990. L'actuel tissu urbain présente peu de disponibilités foncières résiduelles. En outre, le dimensionnement du maillage viaire et le gabarit des voies ne permettent pas d'assurer une desserte de ces secteurs de manière optimale.

❖ Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Afin d'assurer une maîtrise foncière dans les secteurs stratégiques du territoire, la commune s'appuie sur l'intervention de l'EPF PACA dans le cadre d'un conventionnement datant de 2011. Le concours de l'EPF a permis de réaliser une opération de 31 LLS (Résidence J Cauvin) et de maîtriser une emprise foncière significative en centre-ville (ilot Boutiny). Il convient de s'assurer que le portage foncier opéré par l'EPF puisse se faire sur le long terme car la durée de réalisation des projets est généralement importante.

L'action de la commune se traduit aujourd'hui par la mise en œuvre de la ZAC « Espace Lebon » dont le foncier est maîtrisé à 90% par la commune et le reste à acquérir sera à la charge de son concessionnaire, la SAGEM.

Face aux moyens limités de la commune, la stratégie d'action foncière en faveur du logement social devra se poursuivre par le biais d'échanges réguliers avec les bailleurs sociaux. Le partenariat avec l'EPF PACA devra également être poursuivi afin d'étudier toute opportunité de maîtrise foncière.

2) Urbanisme et aménagement

❖ Difficultés observées et défis à relever

Les difficultés de desserte à l'intérieur de la commune (voies étroites) sont l'un des points faibles du territoire pour accueillir de nouvelles opérations de logements. Cela se traduit par un encombrement du trafic routier desservant la commune et par l'insuffisance des solutions alternatives (vélo, transports en commun) pouvant être proposées aux habitants existants ou futurs. Ces problématiques prégnantes dépassent l'échelon communal.

Or, sans offre de déplacements alternative efficace, la voiture restera le moyen de transport privilégié. Cela impacte aussi fortement l'offre en stationnement que peut proposer la commune. Les programmes de logements sociaux peuvent se limiter à une place de stationnement par logement. Pour autant, il est très fréquent que, dans les territoires peu desservis en transport en commun, le besoin de voiture soit bien supérieur à une voiture par logement. La problématique du stationnement devient alors une problématique à part entière dans l'intégration des programmes sociaux dans le développement urbain.

Aussi, il n'est pas rare que les recours des tiers contre des permis de construire portent sur la question du stationnement et des déplacements.

L'autre difficulté rencontrée dans l'intégration de projets sociaux dans les tissus urbains tels que celui de Peymeinade est la nécessaire densité en logements pour rendre une opération viable. Au vu du prix élevé du foncier, les bailleurs sociaux cherchent à optimiser les droits à bâtir pour équilibrer leur bilan financier. Cela peut conduire à des opérations massives au sein d'une structure urbaine de moindre ampleur.

❖ *Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance*

A travers son document d'urbanisme, la commune a défini différents outils en faveur de l'accueil du logement social (zone UM) et d'une réflexion d'un aménagement global dans certains secteurs (PAPAG).

Sur sept zones de mixité sociale UM créées, trois ont accueilli des opérations de logements sociaux et une est incluse dans le périmètre de la ZAC Lebon (permis de construire délivrés). Les autres zones sont confrontées à plusieurs contraintes :

- UMD : accès par une voie étroite et saturée. L'EPF consulté il y a quelques années sur ce terrain a estimé que ces contraintes étaient incompatibles avec son développement. Un PAPAG a été instauré pour affiner la réflexion sur son devenir.
- UMB : desservie par des voies privées avec des servitudes contestées ce qui a entraîné un recours sur le PC délivré et un abandon du projet par l'opérateur.
- UMB3 : proximité du canal de la Siagne entraînant une forte contestation des habitants.

Dans les zones UB du PLU, la commune impose la réalisation d'un LLS par tranche de 3 logements entamés. Cette obligation pourra être étendue aux zones UC et UD dont le règlement impose actuellement cette contrainte mais permet également la création de logements intermédiaires n'entrant pas dans le bilan SRU. D'une manière générale, il est difficile pour les pétitionnaires d'obtenir la garantie d'un bailleur social justifiant la bonne réalisation de LLS dans une opération de plus de 3 logements.

La commune a identifié deux grands ténements fonciers stratégiques (environ 2 ha chacun) qu'elle a classés en PAPAG pour s'assurer de la bonne intégration d'un futur aménagement dans le tissu urbain existant (besoins logements/équipement, formes urbaines, desserte, etc.). Cependant, elle s'interroge sur la mise en œuvre de ces outils et des marges de manœuvre dont elle dispose au regard de la consommation foncière définie dans le SCOT et des objectifs ZAN. A ce titre, la prochaine révision du PLU portera pour partie sur le devenir d'une zone ZAU, réserve foncière de près de 7 ha.

Au regard des différentes contraintes réglementaires actuelles (consommation d'espaces et artificialisation, renouvellement urbain), la commune ne dispose que de peu de foncier disponible.

C'est la raison pour laquelle elle souhaite s'appuyer sur l'accompagnement de la CAPG pour intervenir sur l'ex Résidence Rivierazur, ancienne unité retraite. Celle-ci comporte 300 logements dont seule une quarantaine, appartenant à un bailleur social, est comptabilisée au titre de la loi SRU. Les autres logements sont majoritairement occupés par des locataires éligibles au logement social. Il s'agirait d'une copropriété en difficulté financière. La commune va lancer une étude pré-opérationnelle de copropriété en partenariat avec la CAPG.

Néanmoins, un promoteur a obtenu un PC pour transformer les parties communes en logements et créer 43 logements dont 17 LLS.

La prochaine révision générale du PLU devra traduire la mise en œuvre de la politique communale en faveur du logement social :

- Les règles des zones de mixité sociale seront ajustées pour permettre une meilleure intégration des opérations à vocation sociale dans le tissu urbain existant et faciliter leur réalisation. La notion d'hauteur et d'emprise minimales seront à revoir.
- les secteurs de PAPAG pourraient se traduire par des zones de règlements spécifique ou OAP

- En zone UC et UD, les bonus d'emprise au sol pourraient concerner uniquement les opérations de logements sociaux et non plus de logements intermédiaires.
L'accompagnement des services de l'Etat et de la CAPG devra être optimal dans le devenir de l'ancienne unité retraite et son intégration dans le bilan SRU de la commune (conventionnement).
A Peymeinade, la problématique des déplacements et transport reste récurrente et conditionne *in fine* la faisabilité de tout projet.

3) Programmation et financement du logement social

❖ *Difficultés observées et défis à relever*

En matière de programmation

La commune de Peymeinade dispose d'un PLU définissant des conditions favorables à l'accueil de nouveaux programmes de logements sociaux. Or, la réalisation de ces dernières ne peut être envisagée à moyen ou long terme qu'à la condition d'une amélioration des conditions de circulation. A l'heure actuelle, aucune action n'est prévue en ce sens par les instances supracommunales alors que la commune doit poursuivre la production de logements sociaux et que la saturation du réseau viaire est de plus en plus prégnante.
L'accueil de nouveaux habitants sur la commune doit se faire dans les conditions optimales. Le PLU, seul, ne peut y parvenir.

Par ailleurs, la programmation des logements sociaux doit intégrer les nouvelles dispositions de la loi « Climat et Résilience » tendant vers une réduction substantielle de la consommation d'espace définie sur le territoire de Peymeinade dans le SCOT. L'interrogation des collectivités porte aujourd'hui sur les possibilités réelles de concilier l'accueil de nouveaux projets avec une consommation d'espace la plus faible qui soit. L'insertion de nouvelles opérations dans un tissu urbain constitué (renouvellement urbain) comme celui de Peymeinade accroît les délais de sortie de ces opérations. C'est l'une des raisons pour laquelle la commune souhaite s'inscrire dans une procédure de CMS « abaissant ».

En matière de financement

La commune ne fait pas de garantie d'emprunt. Cela revient à la CAPG. Les communes-membres de la CAPG ont validé un mécanisme de financement permettant d'accompagner les opérations de production de LLS. Au titre de sa compétence "Equilibre social de l'habitat", la CAPG se porte garante des emprunts des bailleurs pour le financement de leurs opérations, et apporte des subventions complémentaires. La CAPG est également délégataire des aides à la pierre pour une meilleure maîtrise de la programmation ce qui lui permet d'assurer l'encadrement des opérations et des types de logements agréés.

La commune ne dispose pas des ressources financières suffisantes pour allouer des subventions foncières. Pour faciliter certaines opérations, la commune, lorsqu'elle est propriétaire du bien ou foncier, peut céder ce dernier à un bailleur à un prix inférieur à la valeur estimée par le service des Domaines.

Au-delà des moins-values foncières lors de cession, l'effort financier de la commune pour permettre à une opération de LLS de se réaliser est considérable. En effet, les programmes de LLS ont généralement besoin d'une puissance électrique importante nécessitant une extension du réseau ENEDIS (HTA). Ces extensions, indispensables à la viabilisation finale de l'opération, sont à la charge des communes. Pour cela, ENEDIS envoie une convention pour permettre à la commune de payer le raccordement une fois le chantier commencé. Ces coûts de travaux d'extension du réseau ENEDIS devraient logiquement être pris en compte dans les dépenses déductibles SRU. Ce qui n'est pas le cas actuellement.

La commune de Peymeinade absorbe une partie des demandes provenant des communes riveraines qui ne produisent pas de LLS puisque non soumises à la loi SRU.

L'objectif pour la commune est de pouvoir intégrer à terme l'ancienne unité retraite Rivierazur (300 lots) au titre des logements sociaux alors même que de facto la population qui l'occupe pourrait y répondre. Elle

s'en donne dès à présent les moyens avec le financement d'une étude pré opérationnelle prévu en 2023 pour définir les moyens d'action qui permettraient de financer la rénovation et l'intégration de logements au titre des LLS.

❖ *Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance*

Plusieurs bailleurs sociaux sont présents sur le territoire communal mais tous n'ont pas la même implication. L'un des principaux bailleurs est particulièrement dynamique et souhaite accompagner la commune dans la production de logements sociaux.

D'autres bailleurs quant à eux assurent la gestion d'un parc de logements existant sans chercher le développement de nouvelles opérations. A l'inverse, de nouveaux bailleurs interviennent depuis peu sur le territoire de la CAPG et souhaitent s'implanter à Peymeinade (acquisition en VEFA dans de nouvelles opérations). L'un des bailleurs existants souhaite se diversifier en vendant son parc immobilier dans l'ancienne unité retraite au profit d'acquisition en VEFA dans des programmes neufs.

La commune a également souhaité faire appel à des bailleurs sociaux spécialisés dans des opérations de faible ampleur et à une agence immobilière à vocation sociale pour mettre en location des logements communaux.

Au-delà du niveau d'implication variable selon les bailleurs, le contact régulier avec eux est indispensable pour ajuster le volume des opérations et la typologie des logements projetés au regard des besoins recensés par la commune. Des échanges de la même teneur s'effectuent avec des promoteurs privés.

L'un des points de vigilance illustrant une problématique récurrente concerne le coût du foncier qui ne permet d'atteindre un taux de PLAI suffisant au regard de la demande sur Peymeinade. Pour assurer l'équilibre de leurs programmes, les opérateurs se tournent vers des produits tels que :

- l'ULS mais durée limitée dans quota SRU,
- le PLS avec certaines difficultés à trouver des locataires.

Par ailleurs, pour faciliter la réalisation d'opérations, la commune a, jusqu'à présent, cédé le foncier lui appartenant en-deçà du montant de l'estimation du service des Domaines (moins-value). La CAPG a engagé une réflexion en vue d'assurer elle-même un portage foncier permettant d'accompagner les opérations de logements sociaux.

Face à des moyens financiers restreints et à une faible disponibilité foncière (manque de terrains potentiellement disponibles) la commune doit se tourner vers la valorisation de l'existant (ex Rivierazur) pour atteindre les objectifs de logement social. Ces démarches sont à prévoir sur le long terme.

Bien que la commune puisse participer aux opérations par le biais des moins-values lorsque cela est possible, l'accompagnement de la CAPG (subventions, aides, portage,) reste primordial. Néanmoins, la liste des actions ou les travaux susceptibles de faire l'objet de dépenses déductibles SRU devra être revue (exemple dépenses ENEDIS).

4) Attribution aux publics prioritaires

❖ *Difficultés observées et défis à relever*

En 2022, sur un total de 42 attributions, 5 ont bénéficié aux ménages du 1er quartile de ressources (tous hors QPV). Cela correspond à 12% d'attributions aux ménages du 1er quartile. Plusieurs outils permettant d'atteindre au moins 25% des attributions sont actuellement en phase expérimentale.

❖ *Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance*

Dans le but d'améliorer le taux d'attribution aux ménages du 1^{er} quartile, la CAPG œuvre à la mise en place du système de cotation de la demande du logement social, actuellement en phase expérimentale. L'autre piste d'action envisagée consistera à accorder une plus large part de logements financés en PLAI au sein des futurs programmes. La bonne connaissance des demandeurs via le CCAS et les échanges avec les bailleurs sociaux ou opérateurs seront alors primordiaux.

Pour davantage de cohérence à l'échelle de la CAPG, une conférence intercommunale du logement (CIL) a été mise en place le 03/12/2019. Quatre orientations, déclinées en actions, ont été définies pour consolider la politique de l'intercommunalité en matière d'attribution, à savoir :

- Orientation 1 : Mixité sociale et territoriale
 - o *au moins 25% d'attribution aux ménages du 1er quartile hors QPV*
 - o *parvenir à l'équilibre d'attribution (50%/50%) entre Q1-Q2 et Q3-Q4 en QPV, et si possible parvenir à un équilibre d'attribution sur les 4 quartiles*
 - o *Face aux équilibres de peuplement à l'échelle des résidences, prendre en compte, au-delà de la question des quartiles de ressources, le poids des familles monoparentales, des familles nombreuses, des bénéficiaires des APL et des personnes sans emploi, déjà logées dans la résidence où un logement est à attribuer, pour ne pas ajouter de contrainte supplémentaire*
 - o *Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permettent une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus*
- Orientation 2 : Politique de mutation au sein du parc social
 - o *Travailler sur la sous-occupation des logements*
 - o *Mettre en place des mesures incitatives afin de stimuler les demandes de mutation de ménages anciennement installés*
 - o *Trouver des solutions inter-bailleurs et inter-réservataires pour les mutations « bloquées »*
 - o *Dans les résidences neuves, veiller à ce que la programmation, la politique des loyers et la concertation permettent une répartition équitable entre les 4 quartiles de revenus*
- Orientation 3 : Attribution aux publics prioritaires
 - o *Consacrer la totalité du contingent préfectoral aux publics prioritaires ainsi qu'à minima 25 % des attributions annuelles dans les contingents d'Action Logement, des collectivités locales et les logements non réservés, conformément aux exigences de la loi.*
- Orientation 4 : Stratégie de relogement
 - o *NPNRU – renouvellement urbain*

La mise en œuvre des différentes actions a pour objectif un meilleur équilibre dans la répartition d'attribution des quatre quartiles. Par ailleurs, les engagements pris dans le cadre de la future convention intercommunale d'attribution (CIA) viendront concrétiser celles-ci :

- o Engagement n°1 : Conforter la concertation entre réservataires, communes et bailleurs
- o Engagement n°2 : En faveur des objectifs d'attributions en QPV et hors QPV
- o Engagement n°3 : En faveur des objectifs d'attributions aux publics prioritaires
- o Engagement n°4 : En faveur de la fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social
- o Engagement n°5 : Mettre en œuvre des actions de prévention destinées à anticiper les éventuelles difficultés des locataires, et améliorer leur accompagnement social
- o Engagement n°6 : Optimiser le fonctionnement des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL)

Cette convention partenariale entre bailleurs et réservataires sera mise en œuvre par le biais de trois instances : une commission de coordination, une commission territoriale et des groupes de travail. La CIA a été validée le 02 mars par le conseil communautaire de la CAPG.

Ces outils seront complétés par un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) destiné à être adopté durant le 1^{er} trimestre 2023. Le PPGDID précise les orientations du dispositif de gestion partagée de la demande de logement social :

- L'accès aux informations :
 - Pour accéder aux informations et événements de sa demande, le demandeur peut contacter un guichet enregistreur. Il peut aussi prendre connaissance des événements inscrits sur sa demande sur le Portail Grand Public (PGP) du Système National d'Enregistrement (SNE).
- L'outil de gestion partagée : logiciel spécifique PELEHAS interconnecté au SNE

Au-delà des outils de gouvernance prochainement mise en place, la CAPG mène une phase expérimentale au sein du service Logement sur une prochaine grille de cotation de la demande locative sociale. Celle-ci sera arrêté lors de la prochaine CIL. La mise en œuvre de la cotation permettra d'améliorer le processus d'attributions aux personnes prioritaires via le système de points plus favorables à ces publics.

Également, des moyens supplémentaires devraient être déployés dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme des attributions et de la demande de logement social pour favoriser les mutations internes au sein du parc social. Une réflexion est en cours sur l'identification des résidences à enjeu de mixité sociale.

A travers les différents outils de gouvernance (CIL) et d'action (CIA, PPGDID, cotation) en cours de création ou de développement, la CAPG a un rôle central dans la gestion des attributions des logements aux publics prioritaires. La commune et plus particulièrement le CCAS sont des acteurs privilégiés pour la mise en œuvre de ces outils.

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 :

❖ **Engagements Action foncière**

Actions	Gouvernance	Modalités & calendrier	Résultats
Cession terrains communaux à SAGEM, concessionnaire ZAC Espace Lebon	Commune SAGEM	Enquête publique déclassement/désaffectation 1 ^{er} trimestre 2023 Cession 1 ^{er} trimestre 2024	Signature acte de vente pour réalisation projet d'aménagement comprenant plus de 60 LLS +58 ULS
Convention EPF		Juin 2023 : choix de l'architecte (jury de concours) pour projet sur ilot Boutiny MS n°2 du PLU : approbation pour fin 2023 pour permettre la réalisation d'une opération de 60 LLS. Attente travaux ZAC Espace Lebon pour transfert pharmacie de l'ilot Boutiny	Signature promesse vente Bailleur social / EPF / Commune

La commune est déjà engagée pour la cession à l'euro des biens qu'elle détient dans l'ilot Boutiny. Elle souhaite aussi faire conventionner 4 logements communaux.

❖ **Engagements Urbanisme & Aménagement**

Actions	Gouvernance	Modalités & calendrier	Résultats
Etude urbaine / PAPAG	Commune Comité consultatif interne	Lancement consultation bureau d'étude Marché notifié printemps 2023 Achèvement étude fin 2023	Définition des partis d'aménagement sur 2 secteurs stratégiques
Révision PLU	Commune DDTM (PPA) Comité	Prescription mars 2023 Notification marché Oct/nov	-Transcription étude PAPAG -Ajustement

	consultatif interne	2023	règles zones UM (% de PLAI à préciser notamment) - Bonus emprise au sol en zone UC et UD si LLS - Mise en compatibilité SCOT
--	---------------------	------	--

❖ **Engagements Programmation et financement**

Actions	Gouvernance	Modalités & calendrier	Résultats
Cession bien communal pour rénovation et transformation en 1 LLS (ex Presbytère)	Commune Bailleur social	Conventionnement et aide CAPG obtenus fin 2022 Signature acte de vente mars 2023 Moins-value foncière : 134 000 €	1 nouveau LLS dans bilan SRU sans artificialisation sols
Conventionnement de 4 logements communaux	Commune CAPG Agence immobilière à vocation sociale ?	Conventionnement à définir en 2024	4 nouveaux LLS dans bilan SRU sans artificialisation sols
Lancement étude de copropriété pré-opérationnelle (ex Rivierazur)	Commune CAPG	Lancement consultation 1 ^{er} semestre 2023 - Recenser problématique copropriété de 300 logements - Identifier leviers d'action	Conventionnement attendu de logements privés en LLS

❖ **Engagements Attribution des logements sociaux aux publics prioritaires**

Actions	Gouvernance	Modalités & calendrier	Résultats
Poursuivre et accompagner la démarche engagée par la CAPG à l'échelle du territoire du Pays de Grasse	CAPG Commune CIL du Pays de Grasse	Validation de la CIA au 1 ^{er} trimestre 2023 Validation du PPGDID au 1 ^{er} trimestre 2023	Se reporter au 2 ^{ème} volet 4

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 PEYMEINADE correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 186 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Entre 2014 et 2022, la commune a multiplié par 3 le nombre de logements sociaux sur son territoire. Sur cette période le nombre de logements manquants est passé de près de 770 unités à 560. L'effort de production de logement est notamment dû à la mise en œuvre du premier contrat de mixité sociale signé en août 2016 et sa traduction dans le document d'urbanisme.

Le bilan positif de ce premier contrat de mixité sociale se traduit de la manière suivante : sur sept opérations initialement prévues, cinq ont été livrées. Une opération, plus complexe par suite d'une procédure d'expropriation menée par l'EPF PACA, est toujours en cours. La dernière opération a fait l'objet d'un retrait de permis de construire par le bailleur.

Avec plus de 235 logements agréés entre 2020 et 2022, la commune a réalisé une très bonne période triennale en dépassant l'objectif des 33% du déficit.

Aujourd'hui, la situation est différente.

La capacité d'accueil de la commune est davantage limitée. Les disponibilités foncières les plus stratégiques ont été utilisées pour la réalisation des dernières opérations de logements sociaux. Les zones de mixité sociale résiduelles définies dans le PLU et les espaces potentiels sont fortement grevées par :

- la saturation déjà prégnante et problématique des axes routiers (transit et desserte) avec un seul axe de liaison (RD2562) entre l'Ouest grassois et les bassins d'emplois de Grasse, Cannes, Sophia-Antipolis et des transports en commun peu compétitifs face à la voiture,
- le dimensionnement réduit des accès : les voies de desserte sont étroites, accidentogènes et connectées à la RD2562, axe saturé (cf supra : avis négatif de l'EPF PACA lors de l'étude de la préemption d'une zone de mixité sociale pour cause d'un accès inadapté),
- les contraintes techniques : règles d'implantation le long du canal de la Siagne, articulation entre les projets (ilot Boutiny et ZAC Espace Lebon),
- les contraintes financières : mobilisation budgétaire substantielle pour la prise en charge des extension électrique HTA alors que les moyens et ressources communaux sont particulièrement limités.

Ce sont autant de freins à la dynamique de production de logements sociaux dans laquelle la commune s'est engagée. La complexité des opérations au vu de ces contraintes nécessite une réflexion à long terme pour s'assurer qu'un projet aboutisse dans les meilleures conditions.

L'instauration de deux PAPAG dans le PLU ne doit pas être perçue comme un obstacle à la production de logements sociaux mais davantage comme un gage de la réalisation d'opérations de manière optimale.

Néanmoins, leur mise en œuvre engendrera un échelonnement des projets pouvant s'étaler sur une à deux périodes triennales.

Au-delà de cette nécessaire vision prospective, la commune est confrontée la mise en compatibilité de son PLU avec le SCOT en vigueur. La commune a donc décidé de lancer la révision générale de son document d'urbanisme. La capacité résiduelle du PLU approuvé en 2017 était de 29 ha. Elle ne pourra excéder 6 ha pour être compatible avec le SCOT (horizon 2040).

Bien que la réduction de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols soient primordiales pour le territoire, elles impactent fortement les opportunités de développement pour des programmes de logements sur la commune. Les opérations de renouvellement urbain constituent certes une solution à privilégier mais à l'instar des projets de l'ilot Boutiny et de la ZAC Espace Lebon, ce type d'opérations est complexe et nécessite des temps de réalisation très longs.

Dans cette même logique d'optimisation de l'existant, la commune souhaite pouvoir intégrer à terme l'ancienne unité retraite Rivierazur (300 lots) au titre des logements sociaux. Pour définir les modalités d'intervention, elle va lancer une étude pré-opérationnelle de la copropriété qui sera cofinancée par l'ANAH, la Région et la CAPG. Il s'agit d'une étape préalable qui sera engagée au 2^{ème} semestre 2023 pour s'achever en 2024. Il s'agit d'une première étape dans une démarche sur le moyen voire long terme.

Au regard des éléments exposés ci-dessus, des potentialités foncières existantes, des projets susceptibles de se concrétiser sur la période 2023-2025, des règles d'urbanisme actuellement en vigueur, la commune souhaite établir un contrat de mixité sociale réaliste aux objectifs atteignables.

C'est la raison pour laquelle, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 140 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Le bilan quantitatif est composé de :

- la différence entre l'inventaire SRU des logements au 1er/01/2019 et l'inventaire au 1er/01/2022 soit $504 - 315 = 189$ logements (a),
- les logements agréés ou conventionnés sans travaux et décomptables SRU, soit 177 logements (b),
- les logements déjà comptabilisés lors d'un précédent bilan triennal, soit 178 (c)
- les logements comptabilisés dans un précédent bilan triennal, annulés ou abandonnés, soit 24 logements (d).

Le bilan quantitatif s'établit de la manière suivante : $(a)+(b)-(c)-(d) = 164$ logements. Pour mémoire, le nombre de logements manquants au 1^{er}/02/2019 était de 680.

Ainsi, le nombre de logements manquants au 1^{er}/01/2022 est de $1\ 067 - 504 = 563$ logements

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

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
PEYMEINADE	563	33%	185 logements	25%	140 logements

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 21 logements PLAI et un maximum de 21 logements en PLS ou assimilés.

Au vu des demandes et du dernier bilan, la commune souhaite accentuer l'effort de production de logements PLAI sur son territoire.

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 :

Année de financement prévue	Nom de l'opération	Adresse de l'opération	Réf cadastrales	PLUS	PLAI	PLS/P SLA	Nombre total de logements sociaux	Total logements	VEFA Oui/Non	Bailleur social identifié	Promoteur	Observation
2023	Impasse Boutiny 2	Impasse de Boutiny	AH-0183, AH-0184, AH-0185, AH-0182, AH-0186		21		21		Oui	IMED	E. DENIS	PC délivré/Pension famille
2025	Amiral de Grasse	48 avenue Amiral de Grasse	AM 11, AM12		2		5	14	Oui	A définir		PC à venir
	Terrain DOUTERLOT/périmètre PAPAG	26 av Dr Belletrud/Avenue Mirabeau	AE 386, AE 46, AE 47, AE 50, AE 51, AE 53, AE 54		10		25	A définir				Etude PAPAG à mener Priorité seniors Potentiel minimum
	Terrain OSWALD/périmètre PAPAG	Avenue des Termes	AM 182		10		10					Etude PAPAG à mener Potentiel minimum
2024	Logements Fragonard	19 chemin du Clos	AE 69				4	4	Non	Agis06 ?	Logements communaux	Attente fin baux existants 2024
2024	L'Arcadia	Chemin de la Plaine	AV 282				2	2	N	ANAH Loc'avantage	NKO	PC délivré
2024	Projet BRIKI	28 avenue Charles Frédéric Gerhardt			8		17	43				PC délivré. Attente mise en oeuvre
2025	Conventionnement logements privés (estimés)	Non défini					8					
	Ex unité retraite Rivierazur (300 logements)	28 avenue Charles Frédéric Gerhardt					?					Etude de copropriété à lancer avec CAPC. Objectif de conventionnement entre 15 et 20 % des logements existants.
TOTAL							92					

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 **comité de pilotage** chargé de suivre l'ensemble des étapes de mise en œuvre du présent contrat sera composé de :

- Monsieur le Maire de Peymeinade,
- Madame l'adjointe à l'action sociale et familiale de la commune de Peymeinade,
- Monsieur l'adjoint à l'aménagement et l'urbanisme de la commune de Peymeinade,
- Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Peymeinade,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ou son représentant,
- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et les services de la DDTM 06,
- Monsieur le Président de l'Établissement public foncier de Provence Alpes-Côte d'Azur.

Monsieur le Maire réunira le comité de pilotage annuellement. La commune et la CAPG s'engagent à produire un bilan des actions entreprises sur les différents volets du CMS et notamment sur le volet programmation et conventionnement/agréments des projets de logements recensés.

Des partenaires extérieurs (bailleurs, etc.) pourront être conviés au comité de pilotage si cela est jugé nécessaire.

○ Prérogatives du Comité de pilotage :

- Évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat
- Définition de nouvelles actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS
- Examen des futures demandes d'exemption

○ Animation du Comité de pilotage :

Le bloc local « Communes-EPCI » étant le socle principal d'animation du contrat, le Comité de pilotage est co-présidé par les signataires suivants :

- un représentant de la commune signataire
- le représentant de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse : le Président ou son représentant.

○ Le secrétariat général au service de cette gouvernance sera partagé entre la commune de Peymeinade et la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse :

- Un référent issu des services communaux
- Un référent du Service Habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

Ce secrétariat prend en charge les missions suivantes :

- Assurer l'envoi des invitations, rédiger les comptes rendus...
- Prendre les dispositions pour préparer les documents présentés en réunion
- Procéder au recueil de données en vue de l'établissement des bilans périodiques d'état

d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat

Animation et suivi opérationnels

Le **groupe opérationnel** qui assurera la bonne application du CMS sera composé de :

- Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Peymeinade,
- Monsieur le Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la commune de Peymeinade,
- Madame la Directrice de l'Habitat et du Logement de la CAPG ou son représentant,
- Monsieur le chef du pôle - Politique locale de l'habitat et renouvellement urbain SHRU/PPLHRU de la DDTM ou son représentant.

Le rôle du comité opérationnel sera de préparer la tenue des comités de pilotage, de suivre et partager régulièrement la réalisation des opérations recensées et d'identifier les éventuels freins rencontrés pour proposer les outils adaptés.

Périodicité des réunions du Groupe opérationnel :

Ce Groupe opérationnel se réunit en amont de chaque Comité de pilotage.

Toutefois, il pourra se réunir autant de fois que nécessaire.

Prérogatives du Groupe opérationnel :

- Établissement de bilans périodiques d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre du contrat en vue du Comité de pilotage
- Suivi des projets identifiés à l'article 3 du Contrat
- Préparation du Comité de pilotage
- Préparation des rapports d'évaluation du contrat : rapport annuel et bilan triennal
- Recueil des données sous forme de tableaux de bord et établissement de tout autre document utile au suivi du Contrat
- Force de proposition dans le cadre de la mise en œuvre d'actions et/ou nouveaux outils visant à soutenir la programmation
- Préparation du prochain CMS

Animation du Groupe opérationnel :

- Le représentant assurant la co-présidence du Comité de pilotage (cf. « Animation du Comité de pilotage ci-dessus) ;
- le représentant de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31 décembre 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 **date**

COMMUNE DE PEYMEINADE

Philippe SAINTE-ROSE
FANCHINE
Maire

*COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DU PAYS DE
GRASSE*

Jérôme VIAUD
Président

EPF PACA

Nicolas ISNARD,
Président de l'Établissement Public
Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'ÉTAT

Bernard GONZALEZ,
Préfet des Alpes-Maritimes