



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production  
de logement social sur la Commune de  
**Saint-Zacharie**

Entre

**La Commune de Saint-Zacharie**, représentée par Monsieur Jean-Jacques COULOMB, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 24 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Métropole Aix-Marseille-Provence** représentée par Madame Martine VASSAL, Présidente, vu la délibération du Conseil de la Métropole du 27 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Philippe MAHE, préfet du Var,

**L'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur**, représenté par Claude BERTOLINO, Directrice générale, vu la délibération du conseil d'administration du 8 mars 2022,

## Préambule :

### Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de *Saint-Zacharie* est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec un taux de 7,67 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2023, pour un objectif à atteindre 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 *Saint-Zacharie* 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 *Saint-Zacharie* 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.

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

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

## **Présentation de la commune de Saint-Zacharie**

La Commune de Saint-Zacharie s'étend sur une superficie totale de 2 721 ha.  
Elle est couverte à plus de 82 % par la forêt, soit 2 223 ha.  
Les zones urbaines et à urbaniser représentent 6.2 % du territoire communal.

La population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2020, en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, est de 6 058 habitants.

Situé dans le massif de la Sainte-Baume, comptant parmi les communes du Parc Naturel, entre Marseille, Toulon et Aix-en-Provence, Saint-Zacharie est un village varois et métropolitain,

A la frontière entre les Bouches-du-Rhône et le Var, la Commune, auparavant rattachée à l'Agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, a été intégrée à la Métropole Aix-Marseille-Provence, au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Créée par la loi MAPTAM, la Métropole est issue de six intercommunalités et compte 92 Communes, dont 90 sont du Département des Bouches-du-Rhône, 1 du Vaucluse et 1 du Var, sur un territoire de 3 148 km<sup>2</sup>. Ce qui fait d'elle, la Métropole la plus vaste de France.

Malgré les efforts entrepris pour satisfaire aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, la carence de la commune a été prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, par arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2020.

Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU

## 1. Evolution du taux de logement social

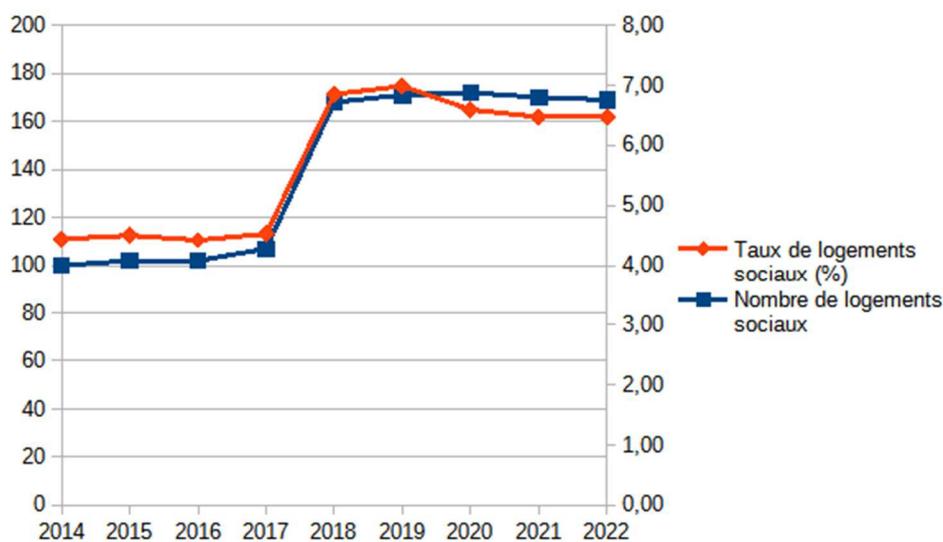
À la date d'entrée dans  
le dispositif SRU

Au 01/01/2022

Taux LS/RP	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
0,25 %	2609	169	483	6,48 %

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

### ▪ Evolution en graphique depuis 2014



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

### ▪ Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022)

169 logements sociaux dont :

- 85,8 % des logements du parc public
- 14,2 % des logements du parc privé – Anah/IML (Communes Var article 55 SRU : 3 %)
- 0 % des logements en accession sociale (Communes Var article 55 SRU : 0,07 %)

### ▪ Part du parc social antérieure à 2014 : **59,17 %**

### ▪ Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023

Nombre de demandeurs de LLS sur la seule Commune (hors mutations) :

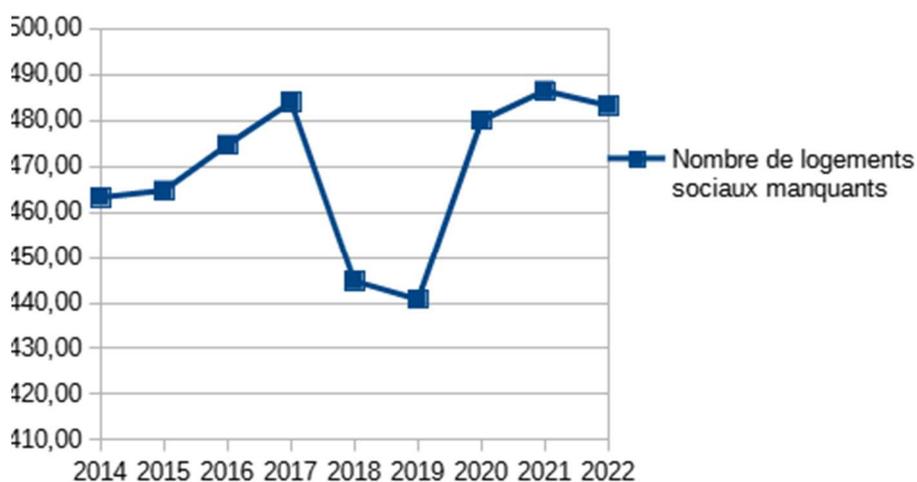
- **176** (dont **48 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et **86 %** inférieurs aux plafonds de ressources PLUS)
- Indicateur de tension sur la Commune sur la période 2019-2021 :
- **25** (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)
- Indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **7,81**

### 3. Dynamique de rattrapage SRU

- Objectifs triennaux et réalisations au cours des 7 périodes triennales

	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2002-2022
objectifs triennaux	48	53	54	49	30	157	197	588
résultats	1	63	25	60	8	53	30	240
taux d'atteinte	2,08%	118,87%	46,30%	122,45%	26,67%	33,76%	15,23%	40,82%

- Evolution du nombre de logements sociaux manquants depuis 2014



- Part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 (nombre de logements sociaux entrés à l'inventaire / nombre de nouvelles résidences principales) : **19,38 %**
- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : 130

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

**Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 66 % de majoration du prélèvement SRU**

**Objectif SRU 2020-2022 : 197 logements sociaux**

**soit + 40 = + 25,40 % par rapport à l'objectif 2017-2019**

Agréments PLAI 2020-2022 : 25

Annulations PLAI 2020-2022 : 0

Agréments PLUS 2020-2022 : 7

Annulations PLUS 2020-2022 : 0

Agréments PLS 2020-2022 : 0

Annulations PLS 2020-2022 : 0

Agréments PSLA 2020-2022 : 0

Annulations PSLA 2020-2022 : 0

Bilan Anah social 2020-2022 : -2

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: -8

Total : 30 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 15,23 % de l'objectif triennal 2020-2022

dont 83,33 % PLAI et 0,00 % PLS.

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

- Mode de réalisation des logements agréés sur la période 2020-2022 :  
**Construction propre : 0 % ;**  
**VEFA : 100 % (Moyenne Var : 74 %)**
- Mode de construction des logements agréés sur la période 2020-2022 :  
**Acquisition-Amélioration : 0 % (Moyenne Var : 9 %);**  
**Construction neuve : 100 %**

### 2ème volet - Outils et leviers d'actions pour le développement du logement social

#### 1. Actions foncières :

##### Difficultés observées

La Commune dispose de très peu de foncier disponible pouvant accueillir des programmes immobiliers.

La rareté du foncier et son coût restreignent fortement les projets de construction des logements sociaux, difficiles à équilibrer financièrement pour les constructeurs et bailleurs sociaux.

### **Outils mis en œuvre**

- Diagnostic foncier :

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Métropolitain et de l'élaboration du PLUi, adoptés en Conseil Métropolitain le 29 juin 2023, la Commune et la Métropole Aix-Marseille-Provence ont élaboré un diagnostic foncier et un programme d'actions foncières ciblées dans les opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles permettent d'inscrire les objectifs de production de logements sociaux dans des projets urbains qui font sens.

Les gisements fonciers identifiés dans le PLH sont prioritaires pour l'engagement d'études approfondies.

- Mobilisation de l'EPF Paca :

La commune est signataire d'une convention multi-sites habitat avec l'EPF Paca qui a permis de développer une offre diversifiée sur le territoire. Elle se poursuit en partenariat étroit avec le service études qui permet de détecter de nouveaux gisements fonciers dans l'objectif de développer de nouvelles opérations de logements sociaux sur la Commune.

- Système Information Géographique (SIG) :

La Commune bénéficie d'un SIG d'analyse des gisements fonciers mis à disposition par la Métropole. Une mobilisation de l'observatoire des prix du foncier et de l'immobilier permet aux communes de mieux suivre les évolutions des secteurs stratégiques et guider une intervention foncière si besoin.

- Droit de préemption urbain :

Par délibération en date du 22 mars 2018, le Conseil Métropolitain a institué un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Zacharie.

L'instauration d'un droit de préemption renforcé est à l'étude avec les services métropolitains.

- Programme d'intérêt général (PIG) :

Via le Programme d'Intérêt Général et l'OAP centre ancien, la commune souhaite valoriser et dynamiser son centre-ancien. Depuis novembre 2021 le PIG, dont l'objectif est la lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, le maintien à domicile et le conventionnement social, est développé sur la métropole par convention. Il a été prorogé jusqu'en 2025.

La commune de Saint-Zacharie mène une politique volontariste en incitant les propriétaires à réhabiliter et conventionner leur patrimoine en social avec des primes de réduction de loyer. Depuis le début du dispositif, 6 logements ont été conventionnés.

- Réhabilitation parc ancien :

La Commune réfléchit à une nouvelle stratégie foncière basée sur l'acquisition et la réhabilitation du parc immobilier existant afin de réduire l'impact sur l'artificialisation des sols et les infrastructures publiques. 7 logements sont en cours d'acquisition, par l'EPF, dans le centre ancien de la commune.

## 2. Urbanisme et aménagement :

### **Difficultés observées**

La Commune est dotée de 4 portés à connaissance impactant fortement la constructibilité sur le territoire, à savoir :

- Risque inondation.
- Risque incendie et feux de forêts.
- Risque sismique.
- Risque mouvement de terrain.

Une étude portant sur le ruissellement est venue compléter ces cartographies et réduire drastiquement les possibilités de construction, aussi bien en centre-ville que dans les espaces plus retirés.

De nouvelles modélisations sont attendues pour la fin d'année 2023, afin de réduire les contraintes pesant sur les propriétaires fonciers et les parcelles pouvant accueillir des projets de logements sociaux.

La pollution des terres causée par l'exploitation des usines de céramique présente durant des décennies sur la Commune, engendre des coûts exorbitants pour les constructeurs.

Des projets de construction de logements sociaux ont dû être abandonnés face au surcoût lié à la dépollution.

Par ailleurs, les contraintes liées à la topographie du territoire, aux infrastructures et aux équipements communaux ralentissent la densification.

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

Adoption du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) :

La Métropole Aix-Marseille-Provence a adopté le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile lors de son assemblée du 29 juin 2023.

En vue de remplir les objectifs en matière de logements sociaux, le PLUi prévoit :

- Une servitude de mixité sociale de 25 % sur tout le territoire communal.
- Trois orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec mixité sociale minimale de 40 à 50 %.

La Commune prévoit également dans son nouveau règlement d'urbanisme, des emplacements réservés au profit d'équipements publics (écoles, places de stationnement et d'aménagement urbain, élargissement de route, création de voirie, etc.), afin de permettre un accroissement de la population zacharienne au vu des objectifs fixés.

Dans le cadre d'une démarche partenariale, la Commune et la Métropole travaillent actuellement sur des modifications de la fiche communale du PLH, afin de densifier les secteurs situés dans les OAP

Des études ont d'ores et déjà été lancées afin de construire un nouveau restaurant scolaire et un centre de loisirs adaptés aux besoins des futurs administrés.

### **3. Programmation et financement du logement social :**

#### **Difficultés observées**

Pour répondre aux besoins de la population et aux objectifs qualitatifs de rattrapage, la commune incite les constructeurs à développer des logements sociaux en PLAI et PLUS. Cependant elle se trouve confrontée aux difficultés de ces derniers privilégiant les logements en PLS, facilitant l'équilibre financier des opérations.

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

- Programme local de l'habitat Métropolitain arrêté :

Ce 1er PLH Métropolitain vise à relancer les parcours résidentiels et s'inscrit dans les grands enjeux de transformation écologiques et sociétales de la Métropole. Il s'est construit sur la base des remontées des communes et en cohérence avec les autres documents stratégiques de la Métropole Aix-Marseille-Provence dont le SCOT en cours d'élaboration, le PCAEM, le Plan Mobilité et l'Agenda Economique.

Il s'affirme comme une feuille de route programmatique pour 6 ans qui doit permettre d'accompagner les communes sur les enjeux de développement équilibré, d'attractivité économique, et de permettre à chacun tout au long de sa vie quel que soit son parcours, de trouver une solution de logement adapté. Il vise également à favoriser la diversification de l'ensemble de la gamme de logements pour fluidifier les parcours résidentiels.

Il se présente comme une boîte à outils dont chaque commune pourra s'emparer pour faire avancer ses projets.

#### **Le PLH se compose de 6 grandes orientations pour répondre aux défis**

##### **1- Agir d'abord sur le parc existant pour soutenir le renouvellement urbain et la transition énergétique**

- Renforcer les actions incitatives et préventives sur le parc fragile et dégradé.
- Renforcer les outils pour des actions coercitives ciblées et efficaces.
- Mettre à disposition des communes une boîte à outils pour l'intervention sur le parc privé existant.

##### **2- Soutenir une production de logements alliant sobriété foncière et accessibilité financière**

- Produire pour répondre aux besoins des habitants et contribuer au projet élaboré dans le SCOT.
- Définir une stratégie foncière au service du PLH.
- Construire le socle contribuant à la régulation des marchés immobiliers.

##### **3- Soutenir la diversification de l'offre pour fluidifier les parcours résidentiels et contribuer au rééquilibrage territorial**

- Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages.

- Mobiliser le parc privé pour produire du logement social.
- Développer une offre abordable en accession et en locatif.

#### 4- Améliorer l'accès aux logements des publics les plus fragiles ou spécifiques

- Consolider les règles et les processus dans l'attribution des LLS pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur.
- Améliorer l'accès au logement des plus fragiles : mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord.
- Accompagner les populations en perte d'autonomie ;

#### 5- Soutenir l'innovation

- Soutenir l'innovation pour susciter une offre plus diversifiée et répondant aux nouvelles attentes des habitants.

#### 6- Animer et piloter le PLH - Faire vivre le PLH grâce à une gouvernance adaptée

- Renforcer les outils d'observation
- Construire un mode de pilotage métropolitain efficace, adapté, partenarial

Les 30 actions mises en œuvre seront autant d'outils développés pour permettre de réaliser les objectifs du CMS.

Le PLH élaboré pour la période 2023-2028, pose un cadre d'intervention volontariste, pragmatique et réaliste en matière d'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Aix-Marseille Provence a été adopté en Conseil Métropolitain le 22 février 2024.

- Soutien financier en faveur du logement social :

La Métropole est délégataire de type 3 des aides à la pierre.

La Métropole finance également le logement social via l'attribution de subventions.

- Dans le cadre du PLH dans son orientation 3 « Soutenir une production de logement locatif social adaptée aux besoins des ménages »
- Propose un système d'aides pour les PLUS et PLAI.
- favorise les opérations d'acquisition – amélioration et les PLAI adaptés.
- Soutien le Bail à réhabilitation
- Initie un chantier d'encadrement de la VEFA.
- Incite le conventionnement du parc privé

La Commune étudie, en parallèle, les demandes d'aides financières des bailleurs sociaux afin de faciliter la production de logements et de compenser les augmentations des coûts de construction, pénalisant ces opérations.

La Commune a, par ailleurs, ces trois dernières, apporté des garanties d'emprunt aux constructeurs de logements sociaux afin de fiabiliser les opérations et elle continuera à s'engager auprès des opérateurs sollicitant le cautionnement.

#### **4. Attribution aux publics prioritaires :**

##### **Difficultés observées**

Les dossiers sont souvent mal remplis et/ou incomplets ce qui rend difficile leur présentation aux bailleurs et l'attribution des logements *in fine*.

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

La Commune a effectué un travail d'analyse précis portant sur chaque dossier de demande de logement afin de déterminer les publics prioritaires et cibler les dossiers au titre du Droit au Logement (DALO) et ceux pouvant être intégrés au Système Priorité Logement (SYPLO).

L'accompagnement des ménages se poursuit en lien avec le CCAS, pour la constitution des dossiers et le suivi régulier des publics prioritaires.

L'orientation 4 du PLH concerne l'amélioration de l'accès au logement des publics fragilisés. L'objectif est de soutenir le développement d'une offre de logements accompagnés et favoriser l'intermédiation locative.

Un nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande de logement social a été défini par plusieurs lois successives :

- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017,
- La loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,
- La loi relative à la Différenciation, la Décentralisation et la Déconcentration (3DS) du 21 février 2022.

Dans ce contexte, la Métropole Aix-Marseille-Provence (MAMP) a installé sa Conférence Intercommunale du Logement en 2017. Cette instance partenariale, co-présidée par l'EPCI et l'État, est chargée de définir les orientations en matière d'attribution de logement locatif social au travers de deux documents cadre que sont le PPGDID et la CIA.

La CIA : document cadre fixant la stratégie en matière d'attributions à partir du diagnostic de l'occupation et des caractéristiques du parc social existant dans un souci de respect des enjeux de mixité sociale et accès au logement des publics prioritaires.

Le PPGDID : document cadre dont les axes majeurs portent sur :

- La mise en place du SIAD
- Le dispositif de gestion partagée de la demande
- Le traitement de la demande prioritaire
- Le dispositif de cotation

La loi ELAN a généralisé, pour l'ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux, le passage à la gestion en flux au plus tard le 24 novembre 2023. Ainsi, les mises à disposition des logements ne porteront non plus sur des logements identifiés mais sur un flux annuel de logements disponibles à la location.

Le décret N° 2020-145 du 20 février 2020 précise les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux.

Les objectifs visés par ce dispositif sont :

- Apporter plus de souplesse pour la gestion du parc locatif social,
- Faciliter la mobilité résidentielle et favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés,
- Renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions au service de la politique du logement,
- Mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires dont les ménages concernés par les programmes de renouvellement urbain ANRU, ORCOD ou en LHI.

Par ailleurs, la Loi Egalité et Citoyenneté dans son article 70, fixe un objectif de 25% des attributions réalisées par la commune au profit des publics prioritaires tels que définis dans l'article 441-1 du CCH avec une priorité accordée aux personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission DALO.

### 3ème volet – Objectifs, engagement et projet : la feuille de route pour 2023-2025

#### **Article 1er - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025**

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

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

La commune s'engage à :

1<sup>er</sup> engagement : Action foncière :

- Réaliser une étude afin d'identifier de nouveaux fonciers mobilisables pour la production de logements sociaux, si nécessaire en lien avec le PLH.
- Se donner la possibilité de faire intervenir l'EPF PACA à travers une nouvelle convention d'intervention foncière et s'engager à étudier toutes les opportunités de préemption (DPU) identifiées lors des ventes, déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

En cas d'arrêté de carence SRU pris à l'encontre de la commune, dans le cadre de la réception des DIA, signaler à la DDTM les fonciers qui pourraient donner lieu à une opération de

logements sociaux (les DIA doivent être transmises à la DDTM, 7 jours ouvrés après leur réception en mairie).

2<sup>e</sup> engagement : Urbanisme et Aménagement :

- Etudier la possibilité d'intégrer au document d'urbanisme des fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP), afin de prioriser et favoriser des opérations de logements sociaux.

3<sup>e</sup> engagement : financement et programmation :

- Accorder aux porteurs de projets des subventions déductibles du prélèvement annuel SRU effectué sur les ressources fiscales des communes pour la construction de logements sociaux, (ajout DDTM).
- Poursuivre les démarches partenariales avec les bailleurs sociaux. La Commune échange régulièrement avec ceux-ci sur les opportunités foncières et opérationnelles pour favoriser la maîtrise directe.
- Intensifier les discussions avec les constructeurs pour développer des programmes dans les secteurs ciblés au sein des OAP, le contexte actuel étant plus propice à la réalisation en VEFA.
- Continuer à sensibiliser et accompagner les propriétaires privés dans leurs démarches en lien avec le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2020-2025, le parc privé constituant une source complémentaire de production de logement social.
- Réaliser une veille foncière sur les cessions qui interviendront dans le parc privé afin d'étudier d'éventuelles acquisitions et réhabilitations, dans l'objectif de minimiser l'impact environnemental des nouvelles constructions et de maîtriser l'étalement urbain.

De plus, ces opérations permettraient le maintien des ménages modestes dans le centre ancien et une redynamisation des îlots dégradés.

4<sup>ème</sup> engagement : attribution aux publics prioritaires

- Attribuer la part minimale de 25% de son parc réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- Améliorer l'analyse des dossiers pour les publics prioritaires et l'urgence des situations.

Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.

- Encourager les usagers dont la situation pourrait entraîner une reconnaissance à déposer un dossier DALO.

Le CCAS de la commune instruit les demandes de labellisation adressées aux services de l'Etat.

- Engager, s'il y a lieu, partenariat de la commune avec Handitoit.

- Présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs.
- Respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1er quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- Siéger en CIL et signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires.
- Participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.
- Participer aux travaux concernant la 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 SAINT-ZACHARIE correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 149 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des éléments précisés dans le contrat, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit **113 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025**.

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

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et 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 34 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés sans PLH.

L'objectif de la commune est de relancer le parcours résidentiel et de favoriser la mixité sociale avec la production de logements sociaux en PLUS/PLAI et de développer des programmes rentrant dans le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS), permettant aux jeunes ménages de pouvoir devenir propriétaires sur le territoire communal malgré un coût élevé de foncier.

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

Nom de l'opération	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	Conventionnement ANAH et IML	Nbre PSLA	Nbre BRS	TOTAL logts SRU	Année agrément prévisionnel
MAS DE FAVARD	53				36	36	2024
SUZAN	4	<b>4</b>	4			4	2023
WOERHLE	4	<b>4</b>	4			4	2023
COMMUNE ST ZACHARIE	2	<b>2</b>	2			2	2023
SCI LES BORELS / EPF	7	<b>7</b>				7	2024
LES COTEAUX DE FAVARD 2	27	<b>27</b>				27	2024
OAP PEYGROS	40	<b>20</b>				20	
OAP SECTEUR 2 NORD ECOLE	30	<b>15</b>				15	

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, représentant au total 115 logements sociaux.

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 dans le cadre du comité de suivi.

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

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

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

Il est rappelé la note circulaire du préfet du Var du 27 mars 2023 demandant aux maires des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU de transmettre au service en charge du contrôle de légalité les

arrêtés de refus de permis de construire qu'ils opposent aux projets de logements collectifs comprenant tout ou partie de logements sociaux.

#### **Article 4 - Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

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

Il est composé de la Commune de Saint-Zacharie, de la Métropole Aix-Marseille Provence, de l'Etat (DDTM et DDETS), et de l'EPF et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- Juillet 2024 décembre 2024.
- Janvier 2025 à juillet 2025.

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

Un comité de pilotage composé des élus de la commune, de la Métropole et des représentants de l'Etat se réunira autant que de besoin pour valider les orientations du CMS.

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

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

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

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

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

Commune de Saint-Zacharie  
Jean-Jacques COULOMB  
Maire

Métropole Aix-Marseille Provence  
Martine VASSAL  
Président

Etablissement Public Foncier  
Provence-Alpes-Côte d'Azur  
Claude BERTOLINO  
Directrice générale

A  
Toulon, le

Etat  
Philippe MAHÉ  
Préfet du Var