



## **Contrat de mixité sociale (2023-2025)**

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

Entre

**La commune de MALLEMORT**, représentée par **Madame Hélène GENTE**, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 26 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Métropole Aix Marseille Provence**, représentée par sa Présidente, **Madame Martine Vassal** dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau métropolitain du 27 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur et du Département des Bouches-du-Rhône, **Monsieur Christophe MIRMAND**

**L'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, représenté par sa Directrice Générale, **Madame Claude BERTOLINO**, vu la délibération du Conseil d'Administration n° 2022 en date du 08 mars 2022,

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

---

La commune de Mallemort est soumise aux obligations SRU. Avec 9% 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 Mallemort 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 Mallemort 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 a été élaboré en étroite collaboration entre la commune, la Métropole Aix Marseille Provence, l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur et les services de la DDTM Bouches du Rhône.

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

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

## Présentation de la commune

---

La commune de Mallemort regroupe 6 184 habitants<sup>1</sup>, et fait partie depuis le 1er janvier 2016 de la Métropole Aix-Marseille Provence. Elle est située au nord du département des Bouches-du-Rhône (13), en lisière du Vaucluse (84), et aux portes du réseau autoroutier permettant de rallier Avignon ou Aix-en-Provence. Traversée au sud par l'ex-RN7, et située à moins de 10 kms de l'autoroute A7, Mallemort occupe une situation privilégiée, proche de villes telles que Sénas, Salon-de-Provence ou bien encore Cavaillon.

Au-delà de sa proximité avec le réseau autoroutier et ces villes, Mallemort profite d'un cadre exceptionnel lié notamment à la vallée de la Durance qu'elle borde sur sa rive sud. La commune se positionne de plus aux portes de 2 parcs naturels régionaux : Le Luberon au nord et les Alpilles à l'ouest. Ce patrimoine naturel offre à Mallemort un cadre de vie privilégié. D'une superficie de 2870 ha, la commune présente un panorama principalement agricole, l'urbanisation s'étant développée tout d'abord le long des axes de transports historiques tels que l'ex-RN7, puis à proximité de la Durance où s'est construit le village.

La commune de Mallemort est attractive et a vu sa population doubler en quarante ans. On note cependant une augmentation de la part des plus de 45 ans depuis 2006, ce qui indique un vieillissement de la population (51,6 % de la population en 2020).

En 2020, le parc des 4 110 logements de la commune de Mallemort n'est constitué qu'à 63 % de résidences principales (2 591 logements selon l'INSEE).

En application de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la commune a l'obligation d'atteindre un taux de logements locatifs sociaux de 25% du parc de résidences principales. Pour atteindre ce taux, un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux est arrêté par période triennale. Cet objectif doit ainsi être fixé pour la période allant du 01/01/2023 au 31/12/2023. Conformément à l'article L. 302-8 du CCH, l'objectif triennal de la commune correspond désormais à 33% du nombre de LLS manquants pour atteindre le taux réglementaire, soit 156 logements locatifs sociaux à produire. Compte tenu de la situation de la commune et de son déficit en LLS, cet objectif devra être constitué d'un maximum de 20% de logements financés à l'aide de prêt locatif social (PLS) et d'un minimum de 30% de logements financés à l'aide de prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI).

Le PLU de Mallemort, approuvé le 11 octobre 2017, envisage une croissance annuelle de 1% avec un objectif de production de 370 logements. Il intègre 13 Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont 10 situées en enveloppe urbaine (sur de petites unités foncières) et 2 identifiées en extension de l'urbanisation (mêlant habitat et développement économique). Sur chaque OAP, 50% des logements doivent être sociaux.

Ces 10 OAP avaient pour ambition de produire environ 300 logements, dont 150 logements locatifs sociaux. Depuis, les permis de construire ont été accordés et/ou les demandes sont en cours d'instruction. Cela a notamment permis à la commune, avec de nombreuses opérations sur l'année 2020, de sortir de la carence en 2023. A ce jour, on constate que le principal mode de production de logements locatifs sociaux sur la commune de Mallemort est la construction de programmes neufs, livrés au moment de la réalisation des OAP.

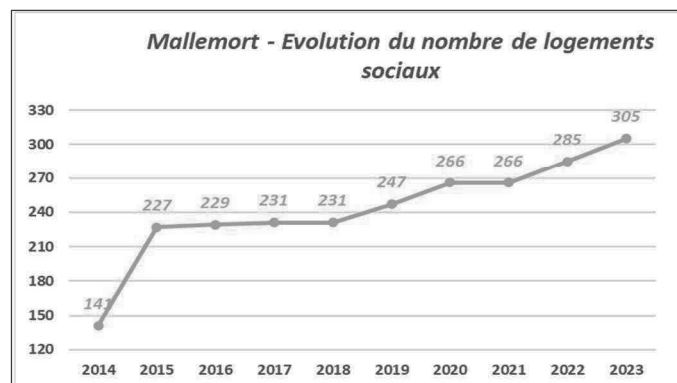
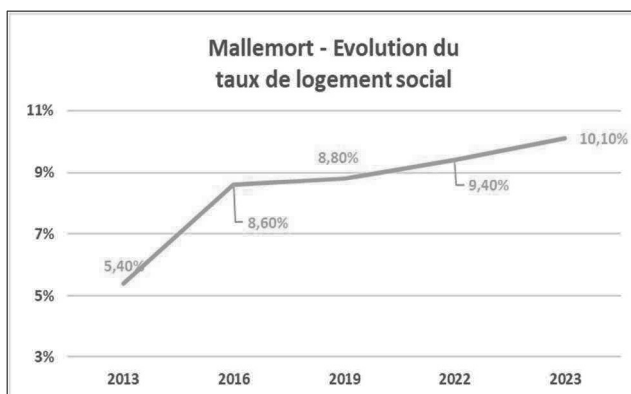
---

<sup>1</sup>source : INSEE 2020

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

### 1) Evolution du taux de logement social

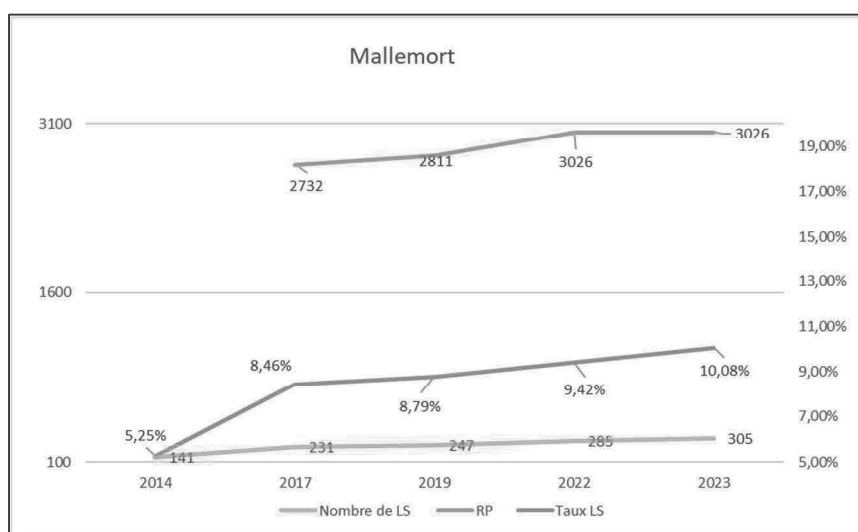
Au 1er janvier 2023, le taux de SRU de la commune était de 10,08 %, en augmentation continue depuis 2014, soit 305 LLS pour 3026 résidences principales recensées.



[Source : inventaires annuels des logements sociaux de la Commune établis par la DDTM13]

L'analyse comparée de l'évolution des logements sociaux comptabilisés au sens de l'article L. 302-5 et des résidences principales montre que le nombre de résidences principales progresse considérablement sur les deux dernières périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022, passant de 2 650 RP en 2017 à 3 026 RP en 2022, soit +376 RP en 6 ans.

Le nombre de logements locatifs sociaux, quant à lui, progresse de manière constante depuis l'approbation du PLU en 2017. Il faut attendre véritablement 2019 et 2020 pour que les premières OAP exigeant 50% de logements sociaux soient mises en œuvre.



Depuis 2020-2022, le nombre de logements locatifs sociaux livrés a peu évolué, le temps pour les bailleurs de reconstituer leurs réserves foncières.

On constate que la livraison de LLS est plus lente que celle du parc libre. Cette situation s'explique par le fait que la construction de résidences principales est diffuse (dans et en dehors des OAP) quand la production de logements sociaux, plus complexe à mettre en œuvre financièrement et administrativement, est essentiellement portée par les OAP.

Le contrat de mixité sociale 2023-2025 s'appuiera sur la déclinaison opérationnelle des dernières OAP.

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

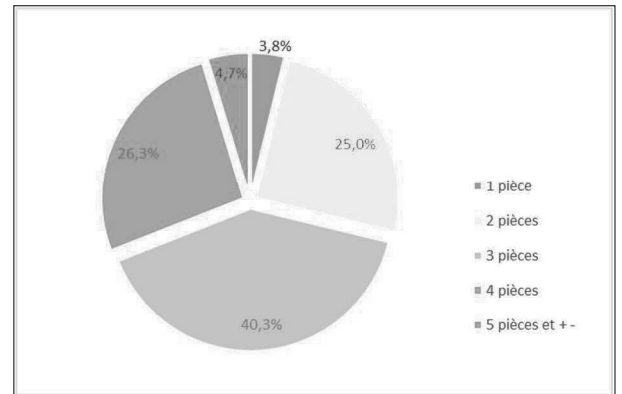
Au 1er janvier 2023 le parc social de la commune compte 305 logements Rentrant dans le champ de la loi SRU dont :

- 237 logements sociaux
- 8 logements conventionnés dans le parc privé
- 60 logements en structure spécifiques (EHPAD)

### A) Caractéristiques du parc des bailleurs sociaux sur la commune :

#### 1- Répartition des logements sociaux par typologie de logements

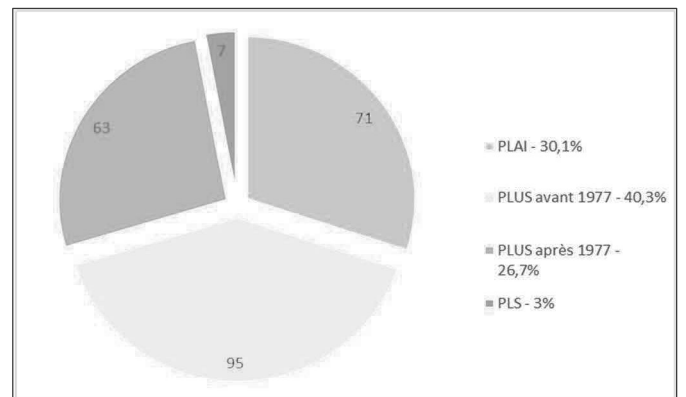
Le parc locatif social des bailleurs sociaux est constitué d'une majorité de logements 3 pièces, qui représentent 40,3% du parc (95 logements), les logements 1 pièce étant les moins représentés (3.8% du parc, soit 9 logements). Les données exploitées recensent 59 logements 2 pièces, 62 de 4 pièces et 11 logements de 5 pièces ou plus.



#### 2- Répartition des Logements sociaux par types de financements

Les logements financés par Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) datant d'avant 1977 sont majoritaires sur notre territoire (40.3% - 95 logements). Les PLAI sont les seconds logements les plus présents dans le parc des bailleurs sociaux avec une part de 30.1% (71 logements).

Enfin, la part de PLS représente 3% du parc des bailleurs sociaux (7 logements). Les PLI sont quant à eux absents de la production de logements sociaux.



[source : observatoire de l'habitat métropolitain]

A titre informatif, la répartition par type de financement sur l'ensemble du territoire métropolitain est la suivante :

- PLUS avant 1977 : **49,8%**
- PLUS après 1977 : **32,4%**
- PLS : **7,2%**
- PLAI : **7,2%**
- PLI : **3,2%**

#### 3- Les niveaux de loyers moyens sur la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2023

En 2023, le prix moyen du loyer sur la commune est de **5.8 €/m<sup>2</sup>**, et de **6.4 €/m<sup>2</sup>** concernant le parc récent. Depuis 2018, le prix moyen a connu une hausse de 11,8%.

Les prix moyens en fonction du mode de financement du logement sont répartis comme suit :

- 6 €/m<sup>2</sup> pour le PLAI

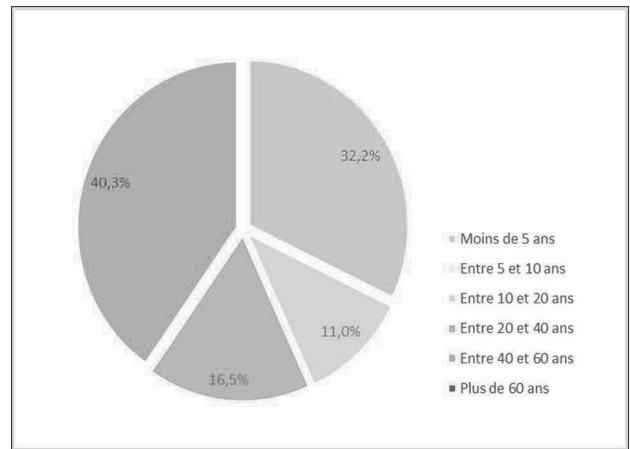
- 6.3 €/m2 pour le plus avant 1977
- 5 €/m2 pour le plus après 1977
- 9 €/m2 pour le PLS

#### 4- Ancienneté du parc de logements sociaux

Le parc locatif social de Mallemort est relativement récent. En effet, 34,4% de celui-ci a entre 10 et 20 ans, et 27,4% des logements ont moins de 5 ans. Les logements plus anciens représentent quant à eux environ 35% du parc.

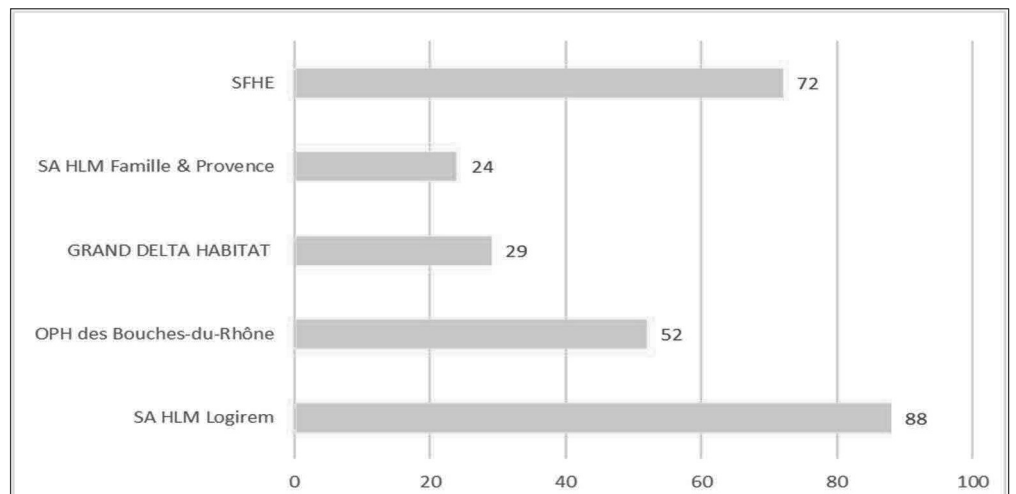
A titre de comparaison, l'ancienneté des constructions sur l'ensemble de la Métropole est répartie comme suit :

- moins de 5 ans : 6,7%
- Entre 5 et 10 ans : 6,6%
- Entre 10 et 20 ans : 10%
- Entre 20 et 40 ans : 18,1%
- Entre 40 et 60 ans : 40,1%
- Plus de 60 ans : 18,5%



#### 5- Principaux bailleurs de la commune

Les 5 principaux bailleurs sur la commune sont la SA HLM Logirem, l'OPH des Bouches-du-Rhône, Grand Delta Habitat, SA HLM Famille & Provence, et enfin la SFHE.



[source : observatoire de l'habitat métropolitain]

#### B) Etat des lieux de la demande locative sociale

	<i>Demandes Mallemortaises</i>	<i>Demandes Exterieures</i>	<i>Total</i>	<i>Dont Handicap</i>
<i>T2</i>	63	30	93	14
<i>T3</i>	36	11	47	6
<i>T4</i>	52	13	65	3
<i>Total par typologie</i>	151	54	205	23

	Type de financement 2023		
	T2	T3	T4
PLAI	53	40	60
PLUS	38	9	5
PLS	4	0	0
TOTAL	95	49	65

Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :

L'indicateur de tension sur le logement social d'une commune est le rapport entre le nombre de demandes de LLS sur le territoire de la commune hors mutation et le nombre d'attribution de LLS sur le territoire de cette commune. Pour être plus pertinent, ce ratio est lissé sur 3 ans.

**Le taux de tension sur le logement social de la commune de Mallemort est de 6,7. A titre de comparaison, celui de la métropole AMP est de 10,1.**

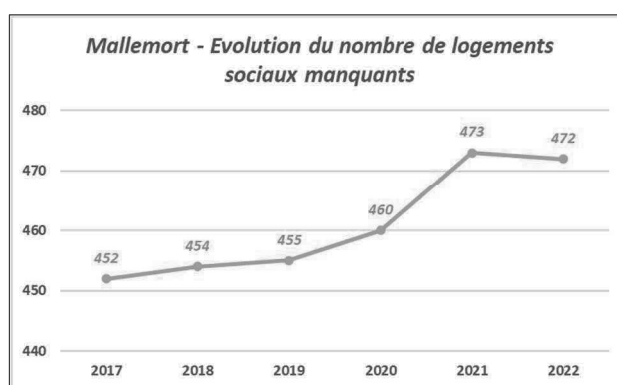
Source : DGALN / DHUP - Infocentre SNE NUNIQUE univers complet]

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Sur les 3 précédentes périodes triennales, la commune n'a atteint son objectif de réalisation qu'à hauteur de 27% à 42%. La période triennale 2020-2022 est celle qui a permis de financer le plus grand nombre d'opérations, la grande majorité des OAP. 97 logements locatifs sociaux ont été agréés sur cette période, plus du double de ce qui a été possible sur les deux précédentes périodes.

Malgré cette progression, le taux d'atteinte est toujours inférieur à 50% des objectifs fixés. En synthèse, la commune double en 2020-2022 le nombre de projets portant du logement social mais pas l'atteinte de ses objectifs, qui progresse de 32% en 2014-2016 à 42% en 2020-2022.

Cette situation s'explique en partie par la progression plus rapide du nombre de résidences principales, qui creuse toujours davantage l'écart. Comme le montre le graphique ci-contre, le déficit de logements sociaux est de plus en plus important, du fait du nombre sans cesse croissant de résidences principales.



Enfin, la progression de la part des logements sociaux dans le parc des résidences principales s'observe de la manière suivante :

- Sur la période 2017-2019, ils représentent 31% des logements autorisés
- Sur la période 2020-2022 ils représentent 90% des logements autorisés

Cela représente une moyenne de 60% sur ces deux périodes, et illustre le poids des disponibilités foncières offertes par les OAP dans la production de LLS sur la période 2020-2022 (6 permis de



construire accordés en 2020, représentant 97 logements, dont des opérations conséquentes jusqu'à 27 logements locatifs sociaux).

Cette période 2020-2022 fait suite à l'approbation du PLU en fin d'année 2017 et à l'acquisition par les opérateurs en 2019 du foncier « OAP », sur lequel, pour rappel, il est obligatoire de créer 50% de locatif social. Dans ces conditions, il est complexe de se projeter sur les tendances actuelles, car la maîtrise foncière, liée aux OAP restantes, va être un véritable enjeu dans les années à venir.

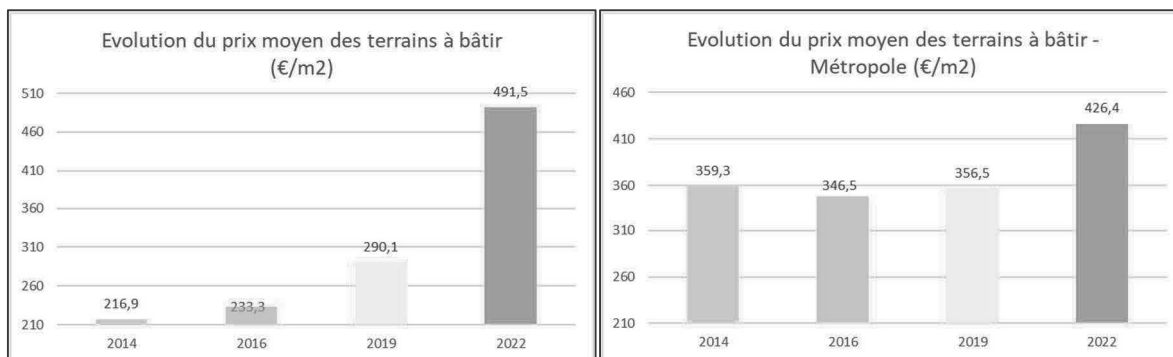
#### **4) Modes de production du logement social**

Sur les deux dernières périodes triennales, le principal mode de production des LLS sur Mallemort est la création de logements neufs en VEFA.

Sur 8 programmes réalisés depuis 2017, 6 ont été réalisés en VEFA avec un foncier maîtrisé par un opérateur qui viabilise et construit. Deux opérations ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par Grand Delta Habitat, avec un foncier maîtrisé par un aménageur qui a viabilisé les lots et a vendu le macro lot à GDH.

En synthèse, seule la production neuve permet de créer du social de manière significative. A l'époque du Projet d'Intérêt Général (PIG) du Pays Salonais, et grâce à l'accompagnement d'Urbanis, des conventionnements avec ou sans travaux ont pu être mis en place. Ce PIG s'est terminé le 01/01/2019. Enfin, aucun dossier en acquisition-amélioration n'est en cours sur la commune.

#### **5) Données foncières**



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

### 1) Action foncière

La commune se mobilise pour parvenir aux objectifs, elle sait prendre des initiatives à son niveau, mais n'hésite pas à s'entourer de partenaires.

#### Difficultés observées :

- La taille des projets : le périmètre des OAP est de petite taille donc le nombre de logements locatifs sociaux à produire et la rentabilité des opérations sont limités.
- Le manque de foncier communal
- Le manque de terrains constructibles en enveloppe urbaine
- De rares fonciers trop souvent mobilisés par initiatives privées (démolition reconstruction ou division foncière) qui échappent à l'obligation de faire du LLS.
- Des outils fonciers mis en place à optimiser (analyse des DIA notamment)
- La dureté foncière pose également des difficultés bien que la commune ait mis en œuvre plusieurs fois l'outil de préemption via l'Etablissement Public Foncier

#### Outils mis en œuvre :

##### ❖ Partenariat avec l'EPF PACA :

- Étude de capacité foncière réalisée par l'EPF PACA en 2016 qui a permis l'identification de 10 OAP dans le PLU
- Acquisition de foncier par voie amiable par l'Etablissement Public Foncier, sur les sites identifiés dans la convention multisites (Ludo par exemple) mais aussi au gré des opportunités foncières,
- Acquisition de foncier par voie de préemption par l'Etablissement Public Foncier (garage contrôle technique, terrain Pont Royal) en vue de la création de logements locatifs sociaux
- Partenariat actif avec l'Etablissement Public Foncier dans l'analyse du foncier et des actions à mener pour la création de logements locatifs sociaux
- Poursuite de l'action foncière avec l'Etablissement Public Foncier dans le cadre de la Convention habitat Multisites n°2 contractualisée entre la métropole et l'Etablissement Public Foncier les 18/12/2023 et 09/01/2024. La Commune a prévu de signer la convention d'adhésion subséquente à ladite convention cadre.

### ❖ Actions propres menées par la commune :

- Mise à disposition de terrains aux organismes HLM par bail emphytéotique à l'€ symbolique
- Cession gratuite de terrain aux bailleurs/promoteur (prise de risque car le code 3P n'autorise pas ce type de transaction)
- Étude en cours sur les biens sans maître et vacants et Démarche Zéro Logement Vacant
- Suivi actif des DIA (le cas échéant, la commune propose à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur et à la métropole de se positionner pour préempter)
- Démarche ZLV en lien avec le projet Envie de ville et la mise en œuvre du futur pacte territorial.

### Leviers mobilisables et points de vigilance :

- Maintenir le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur, via la signature de la convention d'adhésion à la Convention Multisite n°2 signée entre l'EPF et la métropole.
- Renforcer le dialogue avec les opérateurs privés qui se manifestent au gré des initiatives privées et les inciter vers de la MAO au lieu des VEFA aux bailleurs
- Faire un état récapitulatif quantitatif et qualitatif des logements communaux afin de dégager le potentiel en conventionnement.

## 2) Urbanisme et aménagement

### Difficultés observées :

- Difficulté à évaluer le niveau de densification optimal des OAP
- Les règles du PLU n'ont pas été pensées pour construire de « grands volumes », ni pour faire du R+2, ce qui limite la densification
- Le bonus de constructibilité à 20% n'était pas adapté pour du R+2
- L'exigence d'une place de parking /logement nécessite un apport en foncier plus important.
- Le foncier des OAP a été majoritairement maîtrisé par des acteurs privés, et le phasage de l'aménagement de l'OAP n'a pas été possible.
- La règle exigeant 1 logement social pour toute opération de 4 logements ou plus a été détournée par une multiplication des PC pour éviter des opérations supérieures à 4 logements.

### Outils mis en œuvre :

Mobilisation des outils du PLU :

- Identification de 10 OAP HABITAT et une OAP mixte (Équipement public Commerces et Habitat)
- détermination dans chaque OAP d'une densité minimale (variable selon le secteur)
- obligation dans le règlement de réaliser 50% de LLS dans chaque OAP,
- obligation dans le règlement de réaliser du LLS : 25 % de LLS pour toute opération de 4 à 10 logements, 30% pour toute opération de plus de 10 logements
- possibilité d'un bonus de constructibilité en faveur de la création de LLS,
- concertation auprès des riverains avant dépôt de PC pour expliquer le projet et limiter les voies de recours.

### Leviers mobilisables et points de vigilance :

- Faire évoluer la règle du PLU sur le bonus de constructibilité en passant de 20% à 35%, de manière à garantir aux bailleurs la réalisation d'un vrai R+2
- Maintenir les négociations en amont sur le stationnement pour trouver le "juste milieu"
- Continuer la concertation des projets de LLS en amont de leur réalisation,
- Favoriser des opérations avec des formes d'habitat variées et mixtes (maison individuelle en bande, habitat intermédiaire, collectif, habitat social, ou libre).

### 3) Programmation et financement du logement social

#### Difficultés observées et défis à relever :

La plus grosse difficulté rencontrée dans la réalisation des logements locatifs sociaux est la difficulté pour équilibrer les opérations de LLS, compte tenu des caractéristiques territoriales de Mallemort :

- La commune est classée en zone 3 – B2, zonage particulièrement défavorable au BRS
- La subvention forfaitaire versée par la métropole AMP sur le territoire du Pays Salonais est réservée aux T1 et T2, quand la commune de Mallemort a surtout besoin de T3 et T4
- La Participation pour Raccordement au Tout à l'Égout (PRAC) de Mallemort est l'une des plus onéreuses du territoire métropolitain, sans dérogation ou assouplissement pour les projets de LLS
- La taxe d'aménagement malgré les abattements et exonérations reste élevée
- Les porteurs de projets doivent faire face à l'inflation du coût des matériaux

Compte tenu de la difficulté pour les porteurs de projets (promoteurs et/ou bailleurs sociaux) d'équilibrer leurs opérations, les projets déposés proposent majoritairement des PLS. Cette situation n'est pas satisfaisante au regard des besoins de la commune, exclusivement en PLUS/PLAI. Aujourd'hui, la commune compense ces déficits d'opération par le versement de subventions d'équilibre. Toutefois, la situation financière de la commune ne permettra pas que cette action financière ponctuelle ne constitue une solution pérenne.

#### Outils mis en œuvre :

##### ❖ Situation territoriale :

- La fiche communale « Mallemort », élaborée dans le cadre du PLH Métropolitain adopté le 22 février 2024, a défini des objectifs en matière de développement de l'offre et de mixité sociale
- La Métropole Aix Marseille Provence est compétente en matière d'habitat et délégataire des aides à la pierre
- A ce jour, sur la commune de Mallemort, 6 organismes HLM sont présents sur le territoire de la commune (13 Habitat, Famille et Provence, Grand Delta Habitat, SFHE, LOGIREM, OUEST PROVENCE HABITAT et prochainement Logis Méditerranée)
- La commune disposait d'une SAEM, aujourd'hui en cours de fusion avec Ouest Provence Habitat
- De nombreux promoteurs (de petites tailles) sont présents sur Mallemort, (hormis Bouygues) et un véritable dialogue a été engagé avec chacun d'entre eux sur les types de produits souhaités, afin a minima d'être conforme aux objectifs qualitatifs triennaux (30% minimum de PLAI et 20% maximum de PLS)
- Aucune expérience sur le BRS à ce jour.

### ❖ Volet foncier

La commune mène une politique très volontariste en matière de production de logements sociaux, en permettant notamment aux organismes HLM d'accéder à la maîtrise foncière à moindre coût :

- Moins-values foncières qui sont ensuite déduites du montant des prélèvements SRU ;
- Signature de baux emphytéotiques à l'€ symbolique pour des opérations 100 % social
- Cession gratuite de terrain (ex : cession à titre gratuit un terrain de 6 150m<sup>2</sup> estimé à 216 000€ à la Maison Familiale de Provence pour un projet de 15 logements en PSLA et de 15LLS)

### ❖ Volet opérationnel :

La commune mène une politique très volontariste en matière de production de logements sociaux, notamment sur le volet opérationnel :

- Subventions d'équilibre auprès des porteurs de projets de logements sociaux, variables selon les caractéristiques du projet
- Participation financière à la viabilisation des terrains dédiés à des programmes de logements sociaux (prise en charge systématique des extensions ENEDIS et aménagement des chemins communaux)
- Garantie des emprunts des organismes HLM par la commune aux côtés de la Métropole AMP auprès sur les projets de réalisation des logements locatifs sociaux
- Lorsque c'est possible, la commune fait bénéficier les projets de logements sociaux de l'eau d'irrigation afin notamment d'entretenir les espaces communs à moindre coût

### Leviers mobilisables et points de vigilance

- Favoriser l'émergence de programmes de logements locatifs sociaux au sein d'opérations mixtes, mêlant logement social et accession libre et plus faciles à équilibrer financièrement
- Continuer à participer à l'effort de production en engageant les ressources de la commune sur des dépenses déductibles du prélèvement SRU (subventions / viabilisation / moins-value)
- Continuer à garantir les emprunts des opérateurs de logements sociaux
- Consolider les échanges avec les bailleurs et les promoteurs
- Adhérer au Pacte Territorial France Renov (Projet d'Intérêt Général) pour bénéficier d'un accompagnement sur l'habitat indigne et favoriser le conventionnement de logements privés

- Inciter les profils de demandeur type « PLS » à se manifester
- Faire évoluer la subvention forfaitaire versée par AMP sur le Pays Salonais, réservée aux logements T1 et T2, pour prendre en compte les besoins de l'ensemble du territoire

#### 4) Attribution aux publics prioritaires

##### Difficultés observées et défis à relever

Les principales difficultés rencontrées pour l'attribution de logements relèvent de plusieurs points : Tout d'abord, la dématérialisation des demandes de logements sociaux, si elle offre une certaine rapidité et efficacité pour les publics habitués au numérique, pose problèmes aux personnes moins familières de ces technologies ou qui n'ont aucun accès à internet. Cette problématique est régulièrement rencontrée chez les publics prioritaires.

Aussi, l'incompréhension des formulaires de demande est récurrente, y compris les pièces minimums à fournir. De ce fait, les dossiers se trouvent dans la majorité des cas incomplets et/ou mal renseignés. Enfin, les ménages en situation de grande précarité rencontrent de grandes difficultés d'accès au logement social en raison d'une inadéquation ressources/loyer, avec un taux d'effort important. Cette situation peut écarter ce public du parc social.

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

Pour répondre à ces difficultés, le CCAS de la commune accompagne les administrés dans ces différentes situations. Il aide ainsi les demandeurs qui ne sont pas familiers aux nouvelles technologies, mais effectue aussi un travail de vérification et de régularisation des dossiers de demandes qui peuvent s'avérer incomplets.

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. Dans ce cadre la commune sera associée aux travaux, conformément aux différentes actions du PLH:

- Mise en place d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et d'un Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur (PPGDID) (fiche-action n°18 du PLH)
- Faciliter les attributions de logements sociaux pour les publics les plus vulnérables par le recours à des mesures d'accompagnement social adaptées (fiche-action n°19 du PLH)
- Donner plein effet localement au plan quinquennal partenarial pour le Logement D'abord et la lutte contre le sans-abrisme
- Mise en œuvre de la grille de cotation un travail partenarial est en cours avec la Métropole

- Développer et renforcer un partenariat avec les associations locales œuvrant dans le cadre du logement
- Mobilisation et sensibilisation des travailleurs sociaux aux dispositifs existants tels que :  
Le logement d'abord



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

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

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

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

#### **La commune de Mallemort s'engage à :**

##### **1<sup>er</sup> engagement : Action Foncière**

- ➔ Maintenir le partenariat avec l'Établissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- ➔ Renforcer le dialogue avec les opérateurs privés qui se manifestent au gré des initiatives privées et inciter les bailleurs vers de la maîtrise d'ouvrage au lieu de VEFA
- ➔ Faire un état récapitulatif des logements communaux : à la fois quantitatif et qualitatif, afin de dégager du potentiel.

##### **2<sup>e</sup> engagement - Urbanisme et aménagement**

- ➔ Faire évoluer la règle du PLU sur le bonus de constructibilité en passant de 20% à 35%, de manière à garantir aux bailleurs la réalisation d'un vrai R+2
- ➔ Maintenir en amont les négociations avec les porteurs de projets sur le stationnement, pour trouver le "juste milieu"
- ➔ Continuer la concertation des projets de LLS en amont de leur réalisation
- ➔ Favoriser des opérations avec des formes d'habitat mixtes : MI en bande, H intermédiaire et collectif qui permet l'émergence de bilans d'opération équilibrés,

##### **3<sup>e</sup> engagement – Programmation et financement du logement social**

- ➔ Favoriser l'émergence de programmes de logements locatifs sociaux au sein d'opérations mixtes, mêlant logement social et accession libre

- Continuer à participer à l'effort de production en engageant des dépenses déductibles (subventions / viabilisation / moins-value)
- Consolider les échanges avec les bailleurs et promoteurs sur les profils demandeurs
- Inciter les profils de demandeur type « PLS » à se manifester,
- S'inscrire dans le nouveau dispositif d'intervention programmée, le pacte territorial France Rénov' (PIG) afin de bénéficier d'un accompagnement sur l'habitat indigne et le conventionnement des logements privés
- Faire évoluer la subvention forfaitaire versée sur le Pays Salonais, réservée aux logements T1 et T2, pour prendre en compte les besoins de l'ensemble du territoire

#### **4<sup>e</sup> engagement – Attribution aux publics prioritaires**

La métropole a engagé un travail collaboratif afin de définir avec les communes une grille de cotation qui permettra de faciliter l'accès aux logements des publics fragilisés. L'orientation n°4 du PLH adopté en février 2024 a pour objectif d'améliorer l'accès au logement des publics spécifiques et se décline en plusieurs axes d'intervention:

- Consolider les règles et les processus dans l'attribution des logements pour garantir l'équité d'accès de chaque demandeur
- Améliorer l'accès au logement des plus fragiles
- Accompagner les jeunes à s'installer dans la métropole, accompagner les populations en perte d'autonomie
- Mieux répondre aux besoins des gens du voyage

Pour cela, une coopération accrue est engagée par l'élaboration d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID).

#### **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 commune de Mallemort correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 156 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

nb de LLS au 01/01/2022	LLS manquants au 01/01/2022	taux de LLS au 01/01/2022	Objectifs de rattrapage (33%) 2023-2025	Objectif annuel (33%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025	Objectifs de rattrapage (25%) 2023-2025	Objectif annuel (25%)	nb de LLS manquants au 31/12/2025
285	472	9,42 %	156	52	316	118	39	354

#### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés spécifiques rencontrées par la commune, exposées dans les volets précédents, l'atteinte de l'objectif légal de rattrapage fixé initialement à 33% de logements sociaux pour la période triennale en cours semble difficilement réalisable.

Néanmoins, la commune s'est engagée dans une stratégie volontaire et continue en faveur de l'atteinte de cet objectif, et a su comme le démontrent les différents outils et leviers d'actions mis en œuvre, développer et s'entourer des partenaires opérationnels pour atteindre l'objectif légal de 25%. Les opérations et gisements fonciers recensées dans la fiche communale du PLH (2023-2028) concourront à cette ambition.

La liste des opérations inscrites correspond aux opérations maîtrisées, à celles-ci viendront s'ajouter un volant d'opérations dans le diffus, ainsi que des logements conventionnés Anah ou captés en IML.

Ainsi, la conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale abaissant, permettant le réajustement de l'objectif de rattrapage au taux de 25% pour la période triennale en cours semble plus adapté aux capacités opérationnelles actuelles de la commune, et accompagnerait la poursuite de ses engagements actifs dans la production de logement.

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
<b>Malemort</b>	<b>472</b>	<b>33%</b>	<b>156</b>	<b>25%</b>	<b>118</b>

Il est proposé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 118 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 une fois le Contrat de Mixité Sociale signé par l'ensemble des parties.

#### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 20% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 35 logements PLAI et un maximum de 23 logements en PLS ou assimilés.

### 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	Nbre de logts total	Nbre total de LLS	dont PLAI	dont PLUS	dont PLS	TOTAL logts SRU	Opérateur LLS	Année agrément prévisionnel
OAP N°1 Non déterminé	Avenue de Craponne La Farrage	20	20	7	3	10	20	Logis Méditerranée	2024
OAP N°10 "La Bastide des Alpines"	11 Avenue des Alpines	16	16	5	8	3	16	Ouest Provence Habitat	2024
OAP N°8 (Sud) "Le Près des Mélanges"	Allée de Réquiston	20	10	3	5	2	10	à déterminer : GDH, ou SFHE ou OPH	2024
OAP N°8 (Nord) Non déterminé	Allée de Réquiston	26	13	4	6	3	13	à déterminer : GDH ou SFHE ou OPH	2024
Mistral Est	711 rue Frédéric Mistral	6	6	NR	NR	NR	6	Ouest Provence Habitat	2024
Saint Côme	Chemin de Saint Côme	3	3	NR	NR	NR	3	Ouest Provence Habitat	2025
Mistral Ouest	Rue Frédéric Mistral	5	5	NR	NR	NR	5	Ouest Provence Habitat	2025
			73						
OAP du ROURE "La Campagne"	Quartier du ROURE	90	45	14	22	9	45	à déterminer : F&P ou SFHE ou OPH	2025
Avenue Frédéric Mistral (Parcelle G820)	Av. Frédéric Mistral	2	2					Commune	
Fernand Pauriol (Parcelle G263)	Rue Fernand Pauriol	1	1					Commune	
			121						

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**

- *Un comité de pilotage*

Le comité de pilotage, constitué du maire de la Commune ou de son représentant, du délégué territorial de la DDTM, d'un représentant de l'Etablissement public Foncier, d'un représentant de la Métropole Aix Marseille Provence, se réunira une fois par an pour l'évaluation annuelle du Contrat de Mixité Sociale.

- *Un comité technique*

Le comité de suivi technique est constitué afin d'assurer un travail partenarial tout au long de la durée du contrat, et de permettre le suivi des engagements pris. Il est composé des services de la commune de Mallemort, de la métropole Aix-Marseille Provence et de l'Etat (DDTM et DDETS), de l'EPF Paca, et se réunira au moins 3 fois, idéalement sur les périodes suivantes :

- entre juillet 2024 et décembre 2024,
- entre janvier 2025 et juillet 2025.
- entre juillet 2025 et décembre 2025,

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

Les échanges partenariaux et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

L'évaluation annuelle portera notamment sur le suivi des DIA, procédures d'urbanisme, actualisation de la programmation, typologie, participations financières de la commune (indicateurs à définir en lien avec l'observatoire du PLH)

#### **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).

Le 2024,

<p>Pour la Commune</p> <p><b>Hélène GENTE</b></p> <p>Maire</p>	<p>Pour La Métropole Aix-Marseille-Provence</p> <p><b>Martine VASSAL</b></p> <p>Présidente</p>
<p>Pour L'Etat</p> <p><b>Christophe MIRMAND</b></p> <p>Préfet de la Région Alpes-Côte-d'Azur et Préfet du Département des Bouches-du- Rhône</p>	<p>Pour l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur</p> <p><b>Claude BERTOLINO</b></p> <p>Directrice Générale</p>