



Envoyé en préfecture le 22/11/2023

Reçu en préfecture le 22/11/2023

Publié le

ID : 083-218301414-20231115-DCM1ADIMA151123-DE

**COMMUNE DE
TRANS-EN-PROVENCE**

Département du Var – Arrondissement de Draguignan

Conseillers en exercice : 29
Conseillers présents : 21
Conseiller représenté : 4
Conseiller absent excusé : 2
Conseiller absent : 2
Quorum : 15

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de Trans-en-Provence**

Séance du 15 novembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 15 novembre à 18 heures et trente minutes, les membres du conseil municipal de la commune de TRANS-EN-PROVENCE, dûment convoqués le 9 novembre 2023, se sont réunis à la salle culturelle et polyvalente de Trans-en-Provence, sous la présidence de Monsieur Alain CAYMARIS, Maire.

PRÉSENTS : M. CAYMARIS Alain, M. MISSUD Nicolas, Mme AMOROSO Anne-Marie, M. GODANO Jacques, Mme FERRIER Hélène, M. DUVAL Jean-Michel, Mme LONGO Anne-Laure, M. AURIAC Georges, Mme ANTOINE Françoise, M. GUYOT Jean-Paul, Mme RIGAUD Anne-Marie, Mme MORALES Stéphanie, Mme LEVEQUE Eva, M. BONHOMME Jean-Yves, Mme DELOLY Aline, Mme Sophie FORMICA, M. NIEDDA Nicolas, M. GARNIER Thomas, Mme RENNAULT Alicia, Mme ZENTELIN Guillemette, M. FOURISCOT Jean.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. BREMOND Brice par Mme FERRIER Hélène.
M. COSTA François par M. DUVAL Jean-Michel
M. LIMASSET Jean-Paul par M. MISSUD Nicolas
Mme REGLEY Catherine par Mme ZENTELIN Guillemette

ABSENTES EXCUSÉES :

Mme ANTON Sophie
Mme CAMOIN-BORR Nathalie.

ABSENTS :

M. SCRIMALI David
M. BRUCHON Michel

Madame Françoise ANTOINE a été désignée en qualité de secrétaire de séance par le conseil municipal (Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales).



Point n°1a – 2023/212 : Ouvertures dominicales pour l'année 2024 – Dérogations.

Rapporteur : M. Jean-Michel Duval

Le repos hebdomadaire et dominical a été institué par la loi du 13 juillet 1906 en faveur des salariés de l'industrie et du commerce.

Néanmoins, différentes dérogations, strictement définies par la loi, permettent d'accorder le repos hebdomadaire un autre jour que le dimanche. Parmi les catégories de dérogations prévues par le législateur, une d'entre-elles autorise les établissements qui exercent un commerce de détail à supprimer, sur décision du maire, le repos dominical de leur personnel pendant un nombre limité de dimanches dans l'année.

Les dernières dispositions en vigueur résultant de la loi « Macron » de juillet 2015 confère au maire le pouvoir de supprimer le repos dominical des salariés dans la limite maximale de douze dimanches par an à partir de 2016, et ce, au bénéfice de chaque catégorie de commerce de détail. Il s'agit donc seulement pour le maire d'autoriser l'emploi de salariés pendant un à 12 dimanches déterminés. A noter que la totalité des établissements situés sur la Commune se livrant au commerce de détail concernés bénéficieront de ces dérogations.

La loi « Macron » stipule également que le maire arrête la liste des dimanches avant le 31 décembre pour l'année suivante. Préalablement à la prise de son arrêté, il lui est fait notamment obligation de recueillir :

- L'avis du conseil municipal,
- L'avis de Dracénie Provence Verdon agglomération,
- L'avis des organisations de salariés et d'employeurs.

Aussi,

- Vu l'avis favorable de Dracénie Provence Verdon agglomération,
- Vu l'avis des organisations de salariés et d'employeurs,

L'assemblée, à l'**unanimité**, émet un avis favorable sur la proposition d'accorder 12 dérogations à la règle du repos dominical des salariés.

Les dimanches retenus pour l'année 2024 sont :

Ouverture des commerces de détail les dimanches
Dérogation municipale à la règle du repos dominical des salariés.

Commune de TRANS-EN-PROVENCE	
Branche commerciale concernée	Dimanches dérogatoires en 2024
<p>Pour les commerces de détail alimentaires en magasins non spécialisés (supérettes, supermarchés, hypermarchés...) ou surgelés : 12 JOURS *.</p> <p>* Il est à noter que pour les commerces de détail alimentaires de plus de 400 m², si un jour férié est travaillé (sauf le 1er mai), il viendra en déduction de la liste des 12 dimanches du Maire dans la limite de 3 par an ; sera donc impacté le dimanche 14 juillet 2024.</p>	<p>14 janvier 30 juin 14, 21 et 28 juillet 04, 11 et 18 août 08, 15, 22 et 29 décembre</p>
<p>Pour les commerces de détail, d'habillement en magasin spécialisé, de chaussures et accessoires, de pain, pâtisserie et confiserie en magasin, de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé, d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé, d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé, de matériels de télécommunication en magasin spécialisé : 12 JOURS.</p>	<p>14 janvier 30 juin 14, 21 et 28 juillet 04, 11 et 18 août 08, 15, 22 et 29 décembre</p>
<p>Pour les commerces de détail d'articles de sport en magasin spécialisé : 12 JOURS.</p>	<p>14 janvier 30 juin 14, 21 et 28 juillet 04, 11 et 18 août 08, 15, 22 et 29 décembre</p>

Ainsi fait, les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures,
Pour extrait certifié conforme,

La secrétaire de séance,



Françoise ANTOINE



Le Maire,



Alain CAYMARIS





**COMMUNE DE
TRANS-EN-PROVENCE**

Département du Var – Arrondissement de Draguignan

Conseillers en exercice : 29
Conseillers présents : 21
Conseillers représentés : 4
Conseillers absents excusés : 2
Conseillers absents : 2
Quorum : 15

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de Trans-en-Provence**

Séance du 15 novembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le 15 novembre à 18 heures et trente minutes, les membres du conseil municipal de la commune de TRANS-EN-PROVENCE, dûment convoqués le 9 novembre 2023, se sont réunis à la salle culturelle et polyvalente de Trans-en-Provence, sous la présidence de Monsieur Alain CAYMARIS, Maire.

PRÉSENTS : M. CAYMARIS Alain, M. MISSUD Nicolas, Mme AMOROSO Anne-Marie, M. GODANO Jacques, Mme FERRIER Hélène, M. DUVAL Jean-Michel, Mme LONGO Anne-Laure, M. AURIAC Georges, Mme ANTOINE Françoise, M. GUYOT Jean-Paul, Mme RIGAUD Anne-Marie, Mme MORALES Stéphanie, Mme LEVEQUE Eva, M. BONHOMME Jean-Yves, Mme DELOLY Aline, Mme Sophie FORMICA, M. NIEDDA Nicolas, M. GARNIER Thomas, Mme RENNAULT Alicia, Mme ZENTELIN Guillemette, M. FOURISCOT Jean.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. BREMOND Brice par Mme FERRIER Hélène.
M. COSTA François par M. DUVAL Jean-Michel
M. LIMASSET Jean-Paul par M. MISSUD Nicolas
Mme REGLEY Catherine par Mme ZENTELIN Guillemette

ABSENTES EXCUSÉES :

Mme ANTON Sophie
Mme CAMOIN-BORR Nathalie.

ABSENTS :

M. SCRIMALI David
M. BRUCHON Michel

Madame Françoise ANTOINE a été désignée en qualité de secrétaire de séance par le conseil municipal (Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Point n°2a – 2023/213 : Contrat de mixité sociale (CMS) 2023 – 2025

Rapporteur : Mme Anne-Laure Longo

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.

Avec 7.58 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales (au 1^{er} janvier 2022), la dynamique de rattrapage sur la commune reste en progression avec des marges de manœuvre.

A ce jour, 229 logements sociaux sont livrés pour 3021 résidences principales, soit 526 logements sociaux déficitaires.

La loi dite « 3DS » apporte des assouplissements tels que la possibilité pour les communes, ayant signé un contrat de mixité sociale (CMS), de moduler leur taux de rattrapage de 33 % à 25 %, pour trois périodes triennales consécutives.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés rencontrées par la Commune pour réaliser ces logements sociaux déficitaires (validation du SDIS, du service instructeur de DPVa, ...) ainsi que des réalités du territoire, qu'il est souhaitable de conclure un contrat de mixité sociale (CMS) sur la période 2023-2025.

Ce contrat de mixité sociale a été élaboré en partenariat avec le service Habitat de la DDTM et le service Habitat de DPVa.

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 devant permettre à Trans-en-Provence d'atteindre ses objectifs de rattrapage et de continuer avec le même dynamisme.

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 termes.

Dans sa mise en œuvre, ce contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 132 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.

Il est donc proposé au conseil municipal, d'approuver le contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 joint en annexe et d'autoriser Monsieur le Maire à le signer.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et en particulier, les articles L.302-5, L. 302-7, L.302-8, L.302-8-1 et L302-9-1, le Code de l'urbanisme, et en particulier, l'article L.210-1.

Vu l'article 68 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « loi 3DS ») ;

Envoyé en préfecture le 22/11/2023

Reçu en préfecture le 22/11/2023

Publié le 22/11/2023

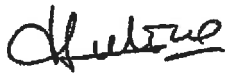
ID : 083-218301414-20231115-DCM2ACMS151123-DE

Au vu de ce qui précède, l'assemblée à l'unanimité, décide :

- D'approuver le contrat de mixité sociale joint en annexe,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ce contrat de mixité sociale,
- De dire que la présente délibération devra faire l'objet d'un affichage durant un mois conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

Ainsi fait, les jour, mois et an ci-dessus,
Suivent les signatures,
Pour extrait certifié conforme,

La secrétaire de séance,



Françoise ANTOINE



Le Maire,



Alain CAYMARIS



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Trans-en-Provence

Entre

La commune de Trans-en-Provence, représentée par Monsieur Alain CAYMARIS Maire de Trans-en-Provence, vu la délibération du conseil municipal en date du 15 Novembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté d'Agglomération « Dracénie Provence Verdon Agglomération » dont la commune est membre représentée par Richard STRAMBIO, Président, vu la délibération du Conseil Communautaire du 27 sept 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Philippe MAHE, Préfet du Var

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Trans-en-Provence est soumise aux obligations de la loi SRU.

Malgré un taux d'atteinte de 24,72% des obligations de la triennale de 2020-2022 pour la réalisation de logements sociaux, démontrant la progression, la dynamique de rattrapage sur la commune reste encore insuffisante.

Actuellement la commune comprend **3021 Résidences Principales (RP)**.

229 logements sociaux sont livrés soit 7.58% du parc de RP

- 15 logts réhabilités « la magnanerie » bailleur logis familial Varois - 2004
- 111 logts route des Arcs « Les coteaux » 2 bailleurs 57 logts Unicil et 54 lots Grand Delta - 2016
- 21 logts ch. Des Clauses « les coquelicots » - 2015
- 28 logts impasse du parterre « Résidence le Château » - 2020
- 26 logts Ch. Des Suous « les terrasses de César » - 2021
- 21 logts montée de l'ermitage « l'Ermitage » - 2021
- 7 Logts conventionnés ANAH (dans le centre du village)

Pour 3 021 RP, la commune devrait réaliser 756 logements sociaux. Soit un manque actuel de 526 LS.

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 Trans-en-Provence 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 Trans-en-Provence d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

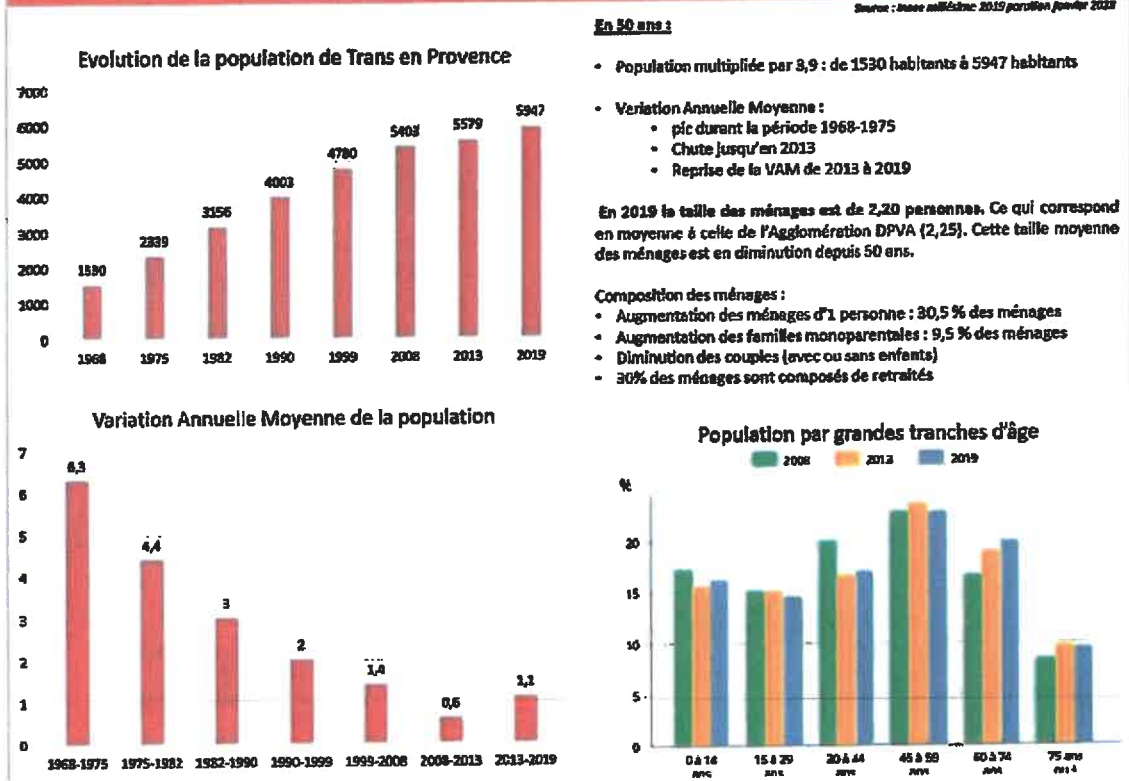
Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également 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 Trans-en-Provence

Évolution sociodémographique de Trans-en-Provence



Le logement

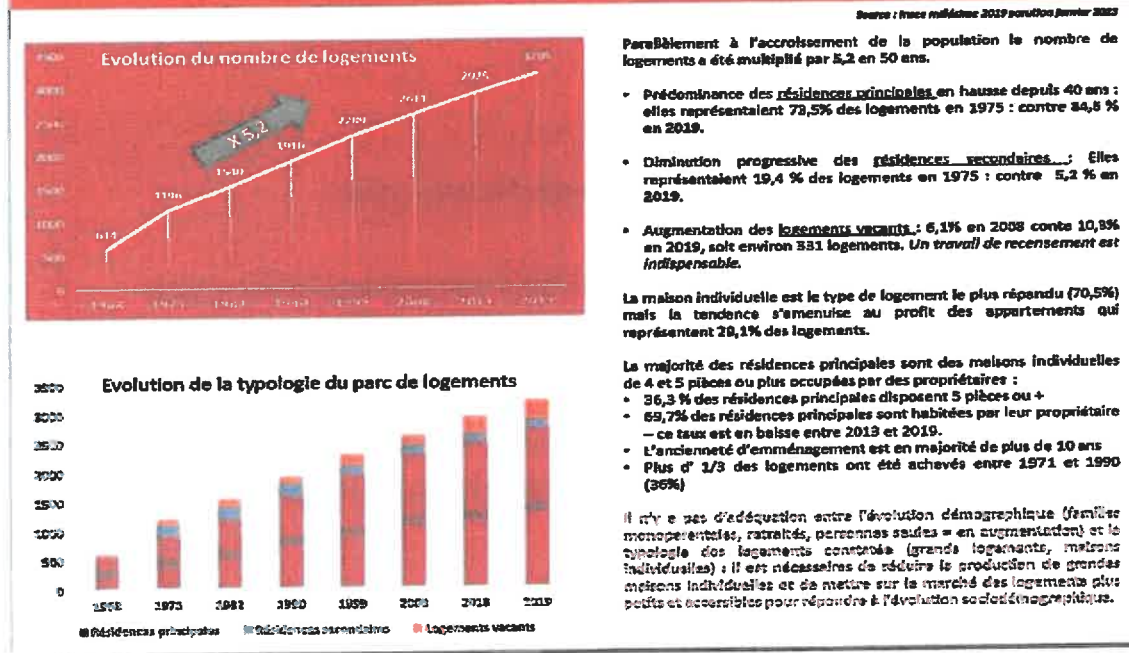


Figure 1 extraits du PLU communal - modifié en cours- données les plus actualisées.

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

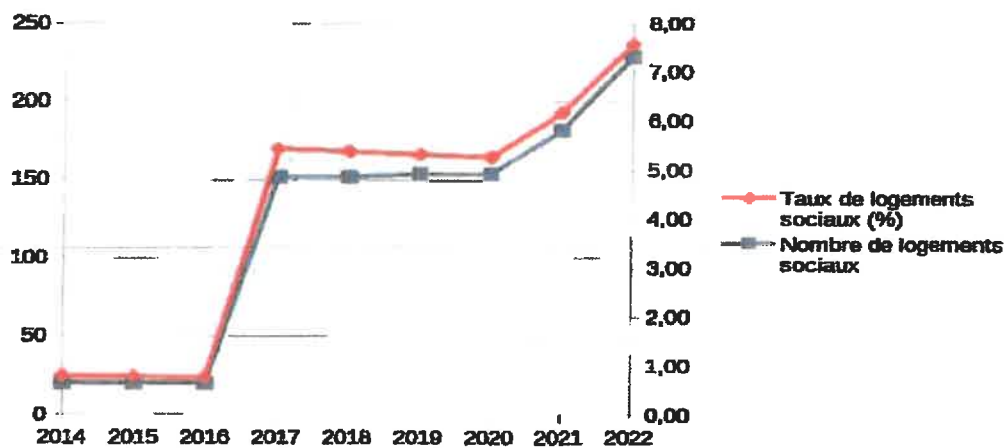
Sources utilisées : Inventaires SRU – Données numéro unique SNE – Galion – SITADEL – DDTM83/SHRU.

1) Evolution du taux de logement social

À la date d'entrée dans le dispositif SRU	Au 01/01/2022			
	RP 2022	LS 2022	Déficit LS	Taux de LS/RP*
Taux LS/RP	3021	229	526	7,58 %
0,87%				

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

- Evolution en graphique depuis 2014



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

- Caractéristiques parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2022)

229 logements sociaux dont :

- 96,9% des logements du parc public,
- 3,1% 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 : 8,73 %.

- Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension

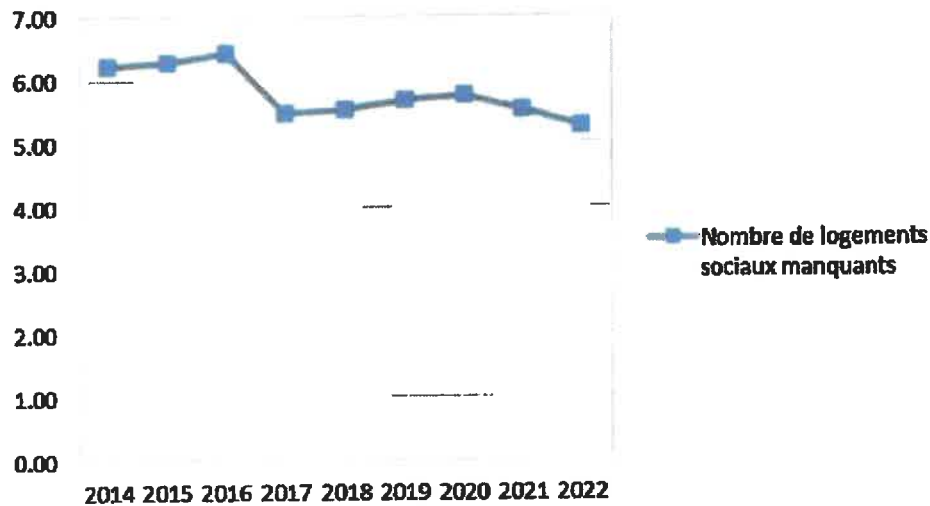
Au 1^{er} janvier 2023

- Nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations) :
105 (dont 70 % inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et 92 % inférieurs aux plafonds de ressources PLUS),
- Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021 :
5,35 (rapport demande/attribution : nombre d'années pour obtenir un LLS)
- indicateur de tension de l'EPCI sur la période 2019-2021 : **4,93**

1) Dynamique de rattrapage SRU

	2008-2010	2011-2013	2014-2016	2017-2019	2020-2022	Cumul 2008-2022
objectifs triennaux	66	75	152	168	271	732
résultats	0	78	133	28	67	306
taux d'atteinte	0,00%	104,00%	87,50%	16,67%	24,72%	41,80%

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) :
45,83 %

- Nombre de logements autorisés 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) : 53

- Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

Carencée au titre du bilan 2017-2019 avec 100 % de majoration du prélèvement SRU

Objectif SRU 2020-2022 : 271 logements sociaux

Soit + 103 = + 61,38 % par rapport à l'objectif 2017-2019

Agréments PLAI 2020-2022 : 35

Annulations PLAI 2020-2022 : 11

Agréments PLUS 2020-2022 : 62

Annulations PLUS 2020-2022 : 19

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 : 0

Bilan Anah très social 2020-2022 : 0

Bilan IML 2020-2022 : 0

Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022: 0

Total : 67 LS comptabilisés soit un taux d'atteinte de 24,72 % de l'objectif triennal 2020-2022

Dont 35,82 % PLAI et 0 % PLS.

2) 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 %

La construction neuve :

Les opérations de construction de logements sociaux en construction neuve supposent une maîtrise foncière préalable, complexifiée par le manque de réserve foncière publique.

La multiplicité des contractualisations entre l'Etablissement Public Foncier Régional PACA et Dracénie Provence Verdon agglomération (ou parfois les communes) ont permis l'acquisition d'assiettes foncières destinées à des opérations dédiées exclusivement à la production de logements sociaux (cf. les opérations à Lorgues, Le Muy, Les Arcs, Flayosc, Salernes).

Il s'est agi également parfois d'intégrer une partie de mixité afin de faciliter l'acceptabilité de l'opération et d'en améliorer l'équilibre économique.

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire accèdent à la maîtrise foncière de façon aléatoire, en fonction de leur capacité à faire face aux coûts de l'immobilier, parfois prohibitifs. Dans ce contexte,

la promotion libre apparaît mieux organisée et financièrement plus investie pour la captation des fonciers disponibles.

La construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe s'est ainsi raréfiée au fil des années, pour une moyenne d'environ 30% sur la dernière décennie.

L'augmentation substantielle des prix de la construction sur les 2 dernières années a confirmé le processus de diminution d'opérations en construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe par un bailleur social.

Pour la commune, le nombre de LLS en construction neuve s'élève à 105, soit une moyenne de 46,26 % de sa production.

Les opérations de construction en VEFA :

Compte tenu des difficultés observées tenant à l'acquisition de foncier et de l'augmentation des coûts de la construction, la promotion libre apparaît progressivement comme le principal outil de production de logements sociaux.

Les dernières générations de PLU posant divers outils réglementaires en faveur du développement du logement social, notamment des secteurs de mixité sociale, la proportion d'opérations en VEFA s'est accrue au fil des années.

Ce type de montage représente parfois jusqu'à 100% d'une programmation annuelle, avec une moyenne entre 50 et 70%.

Pour la commune, le nombre de LLS en construction neuve s'élève à 121, soit une moyenne de 53,54 % de sa production.

Les opérations de construction en acquisition-amélioration :

Les opérations en acquisition-amélioration restent marginales (entre 3 et 10% des programmations annuelles) bien qu'il s'agisse d'opérations rendues prioritaires par le Programme Local de l'Habitat 2019-2024.

Ces opérations, complexes par leur nature et structurellement déficitaires peinent à trouver un maître d'ouvrage, bien que le foncier soit dans ce contexte parfois apporté par les collectivités.

Un unique bailleur social, la SAIEM de Construction de Draguignan s'engage depuis plusieurs années sur ce type d'opérations, qui nécessite des efforts conjugués de l'ensemble des partenaires financiers.

Le montage en acquisition-amélioration est envisagé désormais avec la plus grande acuité, notamment dans la mesure où plusieurs communes du territoire sont labellisées Action Cœur de Ville (Draguignan) et Petites villes de demain (Les Arcs, Le Muy, Lorgues et Salernes) ou l'action forte en matière d'habitat constitue un socle d'intervention fondamental.


Enfin, Dracénie Provence Verdon agglomération déploie les fonds SRU dont elle est bénéficiaire (puisque délégataire de la gestion des aides à la pierre avec l'Etat et l'Anah) principalement en vue de solvabiliser les déficits des opérations en acquisition-amélioration, aux côtés des communes et de l'EPF le cas échéant.

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

- Secteurs de mixité sociale

Intégration de 7 secteurs de mixité sociale dans la modification du PLU actuelle.

- L'article L151-15 du code de l'urbanisme précise que « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines et à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».
- Les secteurs de mixité sociale sont représentés graphiquement sur les plans de zonage du PLU, documents graphiques 4.2. Ils sont représentés par un numéro et par la représentation graphique suivante :

Intitulé	Représentation graphique
Secteurs de mixité sociale Définis par l'article L151-15 du code de l'urbanisme	

Les secteurs de mixité sociale sont listés ci-dessous :

N° de SMS	Situation	Projet	Superficie concernée par le SMS	Superficie surface (en fonction de la typologie) nombre de LS réalisable
1	ZONE 2AUapi	Au minimum 50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement locatif social, ou en accession à la propriété	10 160m ²	Soit 20 ou 30 LS
2	ZONE Uca	Au minimum 50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement locatif social, ou en accession à la propriété (opération SAIEM)	9 821 m ²	Soit 55 LS
3	ZONE Uca	Au minimum 50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement locatif social, ou en accession à la propriété	9 301 m ²	Soit 20 ou 30 LS

N° de SMS	Situation	Projet	Superficie concernée par le SMS	Superficie surface (en fonction de la typologie) nombre de LS réalisable
4	ZONE 1AU	Au minimum 50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement locatif social, ou en accession à la propriété (<i>opération Cogedim</i>)	8 936 m ²	Soit 32 LS
5	ZONE UbM1A	Au minimum 50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement locatif social, ou en accession à la propriété (<i>opération Pierre val</i>)	6 115 m ²	Soit 54 LS
6	ZONE 1AUS	Au minimum 50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement locatif social, ou en accession à la propriété	11 310 m ²	Soit entre 25 et 35 LS
7	ZONE 1AU	Au minimum 50 % de la superficie de plancher totale de l'opération de logements sera affectée à du logement locatif social, ou en accession à la propriété	13 500 m ²	Soit entre 25 et 35 LS
Soit un total projeté				Soit entre 231 et 271 LS

Les emplacements Réservés fléchés logements sociaux ont été maintenus

⇒ Soit **7 emplacements réservés** pouvant potentiellement représenter **130 LS**.

Le règlement propose **50% de logements sociaux sur toutes opérations de + de 400 m² de surface de plancher.**

Concernant le foncier, la commune travaille régulièrement avec l'EPF PACA.

Actuellement une opération est en cours avec La SAIEM Draguignan dans le secteur CAFON

L'action Sociale

La commune dispose du CCAS qui va s'inscrire dans la CIL avec la création d'un tableau d'attribution pour les différents ordres de priorité.

1) Action foncière

Difficultés observées et défis à relever -

Les difficultés portent principalement sur 3 thématiques :

- **La défense incendie** : la commune a réalisé un schéma directeur de défense incendie SDDI. De nombreuses bornes sur la commune ne débitent pas le volume demandé par le SDIS pour de nouvelles constructions (*passage de 30 m² à 60 m³*). Le cout estimé des travaux pour répondre au débit demandé est de 4 millions d'euros.
- **Ressource en eau potable** : Après ces 3 années de sécheresse, la commune est actuellement qualifiée, par la régie intercommunale de la DPVA et le contrat de rivière du Syndicat Mixte de l'Argens, en secteur sous tension pour l'adduction en eau potable.
- **Voiries** : les voiries communales sont caractérisées par une largeur insuffisante pour l'action des pompiers et la circulation des différents camions (collecte des OM, ...).

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

Les outils mis en œuvre sont :

- **Convention entre DPVA et L'EPF PACA** : la Commune bénéficie de cette convention pour réguler le prix du foncier, acquérir des terrains, réaliser soit des opérations de mixités sociales, soit des opération 100% sociale.
- **Droit de préemption** : la commune ne dispose plus du droit de préemption urbain depuis la mise en carence. Néanmoins, la commune a la possibilité de signaler à la DDTM des terrains ou sites opportuns.

2) Urbanisme et aménagement

Difficultés observées et défis à relever -

Les difficultés observées dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement reprennent les mêmes thématiques que pour l'action foncière, mais elles sont augmentées par des avis de différents services voire des contraintes de servitudes d'utilité publique :

- **Extension Enedis** : Chaque projet de permis collectif fait l'objet d'extension Enedis à + de 100m à la charge de la commune pouvant certes, rentrer dans Projet urbain Partenarial, mais peu apprécié par les bailleurs sociaux,
- **Avis de L'ABF** : la ZPPAUP existante est contraignante pour des projets collectifs,
- **Servitudes d'utilité publique** : le pipeline est contraignant pour tous projets proches,
- **Avis du service Archéologie du préfet de Région** : La commune jouit de secteurs sensibles relevés par la DRAC (Direction Régionales des Affaires Culturelles). Lorsque des fouilles sont sollicitées, elles sont à la charge financière du promoteur ou du bailleur constructeur (exemple PITCH IMMO).

Conséquence des difficultés énumérées ci-dessus : réduction des logements individuels (19 en 2022 et 17 en 2023 diminution progressive) SMS, ER, modification du PLU en coordination et synergie avec le SCoT en cours d'élaboration de la DPVA et participation aux ateliers du SRADDET, sobriété foncière.

3) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever –

Les difficultés observées sont similaires à celles exposées supra

Programmation de logements :

3.1/ Le financement DPVa

DPVa participe depuis de nombreuses années financièrement aux opérations de construction de logements sociaux.

Sur les 2 derniers plans pluriannuels d'investissement (PPI) qui couvrent les périodes 2014-2020 et 2020-2026, ce sont plus de 10 millions d'euros qui ont été dévolus à la politique locale de l'Habitat.

L'agglomération est intervenue, en subvention d'équilibre pour plus de **13 millions d'euros** sur la période.

Les subventions allouées pour les projets sur Trans en Provence :

Le montant moyen de participation par logement de l'agglomération

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
6 310 €	5 775 €	5 653 €	5 352 €	4 636 €	4 815 €	3 193 €	4 325 €	3 442 €

3.2/ Les fonds SRU

Dracénie Provence Verdon agglomération est délégataire des aides à la pierre par convention avec l'Etat depuis 2011.

Dans ce contexte, l'intercommunalité a perçu les sommes prélevées aux communes membres au titre de leur déficit en logements locatifs sociaux.

Ces sommes représentent un montant de 4.7 millions d'euros sur la période, dont 1.9 millions d'euros sont d'ores et déjà reversés à des opérations présentant un déficit économique.

D'autre part, Dracénie Provence Verdon agglomération a adopté son second PLH le 11 juillet 2019. Ce second PLH porte en axe premier de développement la question de la requalification du logement ancien dégradé via notamment des opérations d'acquisitions.

Pour la commune de Trans-en-Provence, cela représente :

Sur la période Triennale 2020 ~ 2022, les sommes correspondantes sont les suivantes :

	Prélèvement SRU 2020			Prélèvement SRU 2021			Prélèvement SRU 2022		
	Prélèvement affecté à DPVA	Majoration affectée au Fond National	Montant net cumulé 2020	Prélèvement affecté à DPVA	Majoration affectée au Fond National	Montant net cumulé 2021	Prélèvement affecté à DPVA	Majoration affectée au Fond National	Montant net cumulé 2022
Trans en Provence	137 274.15€	0.00 €	137 274.15 €	66 172,53 €	118 859,34 €	184 031.87 €	138 602.64 €	138 602.64 €	277 205.28 €

Figure 2 Tableau issu du rapport d'utilisation des fonds SRU 2020-2023 DPVa.

3.3/ Les garanties d'emprunts

DPVa, en plus de sa participation financière directe sous forme de subventions, garantit les emprunts contractés par les opérateurs de logements sociaux, auprès notamment de la Banque des Territoires.

Cette garantie d'emprunt couvre 50% du montant des emprunts contractés, quels que soient leurs profils (prêts classiques, prêts haut de bilan 2, prêts booster, etc.) sous réserve qu'ils soient affectés à une opération de construction de logements sociaux. Les réaménagements de dettes font également l'objet d'une garantie d'emprunt communautaire à hauteur de 50%, intégrant les cas où l'agglomération n'est pas le garant de l'emprunt initial.

A fin 2022, DPVa garantit un encours de dette d'un montant de **102 millions d'euros**.

Le Conseil Départemental du Var intervient aux côtés de DPVa, afin de couvrir le reliquat de garantie d'emprunt à hauteur de 50%.

3.4/ Le pilotage de la DAP (délégation aide à la pierre)

Dracénie Provence Verdon agglomération est délégataire des aides à la pierre par convention avec l'Etat depuis 2011.

4) Attribution aux publics prioritaires

Difficultés observées et défis à relever :

La commune et le CCAS ont un regard très précis des difficultés des administrés étant donné leurs proximités et un suivi très précis de leurs situations. Un travail de collaboration est mené avec les différents services, organismes (HandiToit, DALO, Sous-Préfecture, Maison Départementale des aidants, les services de DPVa ainsi que tous les CCAS des communes environnantes ...).

La typologie des logements fait apparaître 38 % en moyenne de T3 alors que les T2 et les studios ne représentent que 4 % et 18%. Cette répartition des typologies ne peut qu'entraîner des carences par rapport aux changements démographiques (vieillesse de la population) et sociologiques (divorces, séparations et parents isolés).

De plus, un travail de gouvernance avec la convention territoriale globale est engagé sur l'intercommunalité, et dans le cadre du CIL.

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

Etat du parc de logement sur DPVa : les résidences principales, le privé et les occupants

En 2019, plus de 75 % des habitations dracénoises sont des résidences principales et un peu plus de 13 % de résidences secondaires. DPVa est donc un territoire résidentiel mais qui présente des signes de fragilité et de vétusté. On observe un taux de vacance élevée avec la moitié des logements construits avant 1975. Les centres villes et les cœurs de village semblent particulièrement touchés par cette vacance.

Ce parc privé se caractérise également par son rôle d'accueil des personnes en difficultés financières. L'étude des allocataires de la CAF montre qu'une grande majorité d'entre eux y sont logés.

Le logement social, la tension sur le parc social :

Le logement social en Dracénie représente 12,9% des habitations. Ce taux est à considérer au regard du Programme Local de l'habitat et de ses objectifs. Ce taux de logement social est en constante augmentation.

Var habitat, Logis Familial Varois et la SAIEM sont les trois principaux bailleurs sur DPVa avec pratiquement 2200 logements pour l'OPH du Var.

L'indice du ratio moyen indique que le marché du logement social est moins tendu que dans le reste du département.

En revanche, un indicateur qui semble pertinent est le temps d'attente pour obtenir un logement social en Dracénie : si dans le Var il est de 23 mois, en Dracénie, les demandeurs attendent en moyenne 17 mois. Le marché est d'autant moins tendu que l'on s'éloigne de la ville centre.

De même, au sein de DPVa, près de la moitié des demandeurs sont des locataires du privé (45%) et près d'un quart des demandeurs souhaitent une mutation : changement de quartier (stigmatisation territoriale, appel d'air des nouvelles livraisons, changement de la structure familiale...)

Une tension de la demande nettement plus marquée sur les ménages aux faibles revenus

Pour 73% d'entre eux entre 2019 et 2021, les demandeurs de logements ont des plafonds de ressources inférieurs ou égaux au plafond PLAI. Les demandeurs ont moins de revenus que les locataires. La situation fin décembre 2022 par commune montre peu de variations entre 69,8 % pour les Arcs de demandeurs avec des plafonds PLAI à 80 % pour Trans- en- Provence. Cette tendance conforte le taux élevé du chômage.

Par conséquent, il est observé une certaine tension sur les demandes liées au PLAI.

Les publics prioritaires :

Les observations concernant les attributions aux publics prioritaires sur les sept communes de DPVa font ressortir plusieurs éléments :

En 2021, 202 recours DALO ont été déposés par les résidents de DPVa. 59 requérants ont été reconnus prioritaires en commission de médiation (soit 8% des attributions annuelles moyennes sur DPVa) et 39 ont été relogés sur DPVa.

Pour la commune de Trans-en-Provence :

Bailleurs sociaux	Logements DALO	
Var Habitat	Résidence les Coquelicots	5 logements
	Résidence L'Oliveraie	5 logements
Mille et une vies	Résidence Place du Château	8 logements
	Résidence La Magnanerie	8 logements
Unicil	Résidence Les Côteaux	17 logements
Grand Delta	Résidence Les Côteaux	14 logements
	Résidence Les Terrasses de César	7 logements
Total de logements		64 logements

Les constats partagés

- Typologie en inadéquation avec la demande : les constats ont amené à mettre en évidence un manque de petits logements afin de pouvoir répondre aux évolutions démographiques (vieillesse de la population combiné à un changement de revenus à l'âge de la retraite) et sociologiques : augmentation du nombre de séparation et de familles isolées.
- Les sources de financement du logement social : plus de 73 % de la population dracénoise correspond aux ressources du PLAI habituellement réservé au contingent préfectoral, les logements PLAI sont dorénavant « convoités » par l'ensemble des réservataires, y compris par action Logement pour reloger une partie de leur public.

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 :

La commune s'engage à

1) Action foncière

- Continuer d'identifier via les Emplacements réservés et SMS, de nouveaux fonciers mobilisables (dans la modification PLU et révision PLU en cours) pour la production de logements sociaux
- Continuer de faire intervenir l'EPF PACA à travers une nouvelle convention d'intervention foncière ou sur toute opportunité identifiée
- 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 (pm les DIA doivent être transmises à la DDTM 7 jours ouvrés après leur réception en commune)

2) Urbanisme et aménagement

- Continuer le travail engagé vis-à-vis de la modification et révision du PLU afin d'y intégrer des secteurs et des fonciers (en lien avec l'analyse foncière réalisée) 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
- Intégrer les 7 secteurs de mixité sociale dans la modification du PLU actuelle.

3) Programmation et financement du logement social

- Participer financièrement à la réalisation de projets de logements sociaux par le biais de toutes les dépenses déductibles du prélèvement annuel SRU (subventions communales, moins-value de cession, coût de travaux...)

4) Attribution aux publics prioritaires

- Signer la future CIA de son EPCI qui déterminera les objectifs de relogement des publics prioritaires. (La commune avec l'adjointe aux Affaires Sociales et Monsieur Le Maire assistent et siègent en CIL).
- Continuer de participer aux travaux de la CIL pour déterminer les travailleurs essentiels du territoire.
- Attribuer un minimum de 25% du parc de la commune réservé à des publics prioritaires, dans le respect des dispositions de la future CIA. Ces publics prioritaires sont répertoriés dans le L.441-1 du CCH.
- Respecter l'attribution de 25% de son parc réservé à des ménages du 1^{er} quartile, dans le respect des dispositions de la future CIA.
- 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'État
- Continuer à travailler avec HandiToit
- Présenter les demandes de labellisation au fil de l'eau et non uniquement juste avant la livraison de programmes neufs
- S'il y a lieu, demander l'accès au logiciel SYPLO donnant accès aux demandes des publics prioritaires
- Les relogements des publics labellisés Dalos sont effectués principalement par la Préfecture : cette situation fera l'objet d'un rééquilibrage signé par les réservataires dans le cadre de la CIL et plus précisément de la Convention Intercommunale d'Attributions qui devra répartir le relogement des publics prioritaires à 25 % par chaque réservataire.
- Les relogements des ménages du 1^{er} quartile hors QPV sont en dessous des indicateurs réglementaires mais au même niveau que la région PACA. Ces relogements devront également faire l'objet d'une progression chiffrée lors de la signature de la CIA entre les réservataires (objectif de 25 % de relogements contre 12,19 % actuellement).
Le reliquat des sommes perçues sur la période pourrait être complètement affecté à ces opérations, souvent présentées en déficit financier compte tenu de l'importance des travaux et de leur coût élevé au m².

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 Trans-en-Provence correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 152 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025 :

Au vu de ce qui est énoncé ci-dessus, il est ici fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L.302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 132 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 36% 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 48 logements PLAI et un maximum de 40 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 :

- Cogedim – Terrain Talon secteur Peybert – Programme mixte 64 logts dont 32 LS (Bailleur social 1001 vies Habitat).
- 1001 Vies Habitat route de la motte – programme de 20 LS.
- Pierre Val – programme 54 LS dont 50% pour les seniors (en remplacement de Pitch)

Acquisitions foncières :

EPF PACA /SAIEM Draguignan

- EPF Paca – Terrain SIRI secteur Cafon – possibilité de faire un Programme de 55 LS par SAIEM.

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. Soit une production possible (sous réserve d'acceptation des PC) de 206 LS.

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.

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.

Pour mémoire,

- sont en construction :

- Terrain de Mme Baret parcelle N° AD 25 26 27
Projet 28 LS ch. des clauses est en démarrage de construction Bailleurs Logis familiale varois (1001 vies)

- ont un permis de construire accordé :

- Promogim : programme mixte de 50 logts : 20 LS (bailleur Grand Delta) et 30 logts Privés

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

Un 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 Trans-en-Provence, de Dracénie Provence Verdon agglomération et de l'État (DDTM et DDETS), et se réunira au moins 3 fois, Idéalement sur les périodes suivantes :

- janvier 2024 à juin 2024 ;
- juillet 2024 à 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.

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 suivi 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).

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 suivi 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 Trans en Provence
Alain CAYMARIS
Maire

Dracénie Provence Verdon agglomération
Richard STRAMBIO
Président



A Toulon, le

ETAT
Philippe MAHE
Préfet du Var

Envoyé en préfecture le 22/11/2023

Reçu en préfecture le 22/11/2023

Publié le 22/11/2023



ID : 083-218301414-20231115-DCM2ACMS151123-DE