

# Contrat de mixité sociale (2023-2025)

## Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune des Arcs-sur-Argens

Entre

**La commune des Arcs-sur-Argens**, représentée par Madame le Maire, GONZALES Nathalie, vu la délibération du conseil municipal du XXXX 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

*En de contrat de mixité sociale intégrant plusieurs communes, indiquer toutes les communes concernées*

**Dracénie Provence Verdon agglomération dont la commune est membre** représentée par Monsieur le Président STRAMBIO Richard, vu la délibération de Dracénie Provence Verdon agglomération du 27 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

# Table des matières

Table des matières .....	2
Préambule :.....	3
1- Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale.....	3
2- Présentation de la commune des Arcs-sur-Argens.....	4
1 <sup>er</sup> volet - Points de repères sur le logement social sur la commune .....	8
1) Evolution du taux de logement social .....	8
2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale .....	9
3) Dynamique de rattrapage SRU.....	11
4) Les modes de production du logement social .....	13
1- La construction neuve : .....	13
2- Les opérations de construction en VEFA : .....	14
3- Les opérations de construction en acquisition-amélioration : .....	14
2e volet - Outils et leviers d’action pour le développement du logement social .....	15
1) Action foncière.....	15
2) Urbanisme et aménagement .....	21
3) Programmation et financement du logement social .....	24
1- Le financement intercommunal.....	24
2- Les garanties d’emprunts .....	24
3- Le pilotage de la DAP .....	24
4- Les fonds SRU .....	25
5- La perspective d’une totale affectation « des recettes SRU » aux opérations de réhabilitation en centre-ville.....	25
4) Attribution aux publics prioritaires .....	26
1- Etat du parc de logement à l’échelle intercommunale : les résidences principales, le privé et les occupants.....	26
2- Le logement social, la tension sur le parc social : .....	26
3- Profil des demandeurs du parc de logements sociaux de DPVa et des attributions : .....	26
4- Une tension de la demande nettement plus marquée sur les ménages aux faibles revenus : .....	27
5- Les publics prioritaires : .....	27
6- Les constats partagés : .....	27
7- Les étapes clés du processus de création la CIL de DPVa : .....	28
3 <sup>e</sup> volet - Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025 .....	29
Article 1 <sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025 .....	29
Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025 .....	31
Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025 .....	32
Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale .....	32

## Préambule :

### 1- Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune des Arcs-sur-Argens est soumise aux obligations SRU depuis 2008. Avec 7,90% 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 des Arcs-sur-Argens 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 des Arcs-sur-Argens 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.

Pour la rédaction du présent contrat de mixité sociale, un comité de pilotage a été mis en place sous la présidence Madame le Maire de la commune des Arcs sur Argens, en présence de l'Etat, représenté par M. le Préfet de département et de l'EPCI représenté par son président.

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 2023-2025

## 2- Présentation de la commune des Arcs-sur-Argens

Avec désormais environ 8000, la ville des Arcs-sur-Argens constitue un pôle structurant de l'agglomération de Draguignan. Si la ville connaît une croissance régulière de sa population, elle se trouve néanmoins confrontée à une fragilisation de son centre-ville avec une perte de population et une paupérisation en centralité.

Elle s'inscrit sur un axe structurant et historique, la voie Aurélienne, aujourd'hui constituée par la RDN7, l'A8 (l'échangeur le plus proche est celui du Muy, à 7 km au nord) et la voie ferrée Marseille-Vintimille (la gare des Arcs sur Argens-Draguignan est une des 4 gares desservies par le TGV dans le Var) qui la rend particulièrement attractive. Une de ses particularités repose sur l'implantation du village et de son centre-ville situé à l'écart des voies principales. Elle constitue ainsi un pôle d'appui et se distingue par sa situation remarquable à la confluence d'une unité géographique cohérente et à proximité d'axes majeurs lui conférant un rôle de porte d'entrée du territoire de la Dracénie. La présence des cours d'eau du Réal et de Sainte-Cécile génère un risque inondation en bordure des vallons (PPRI), qui touche une grande partie du village.

Outre un taux de pauvreté assez élevé, le centre-ville des Arcs-sur-Argens de la commune présente une proportion de logements vacants élevée et en hausse, ainsi qu'un parc de résidences principales ancien. La tension paraît assez faible malgré un parc de logements locatifs sociaux pas assez développé, au regard des objectifs SRU.

Les grandes infrastructures (voie-ferrée, RD555) étant relativement éloignées, le périmètre de fonctionnement urbain du centre-ville ne s'appuie pas sur des limites physiques franches. Au nord et à l'ouest, la topographie freine le développement urbain, qui se fait donc naturellement vers la plaine au sud et à l'est. Alors que le centre-ville accueille une partie des équipements (écoles, office de tourisme, musée, centre d'animations, bibliothèque, etc.), une seconde polarité se dessine autour de la gare avec des équipements, qui viennent compléter une gamme de proximité (écoles, crèche, équipements sportifs, salle polyvalente, etc.).

Les espaces publics structurants sont hérités de la trame viaire historique et s'inscrivent sur un axe principal, qui suit une direction Nord-Ouest/Sud-Est. Ils concentrent l'essentiel des commerces du centre ancien. Avec une stratégie communale centrée autour de l'accueil des familles, de l'environnement et du cadre de vie, il y a dans ce domaine des réels enjeux : le confortement des espaces publics structurants existants (requalification, renaturation, etc.), la modification du plan de circulation pour éviter la traversée de l'hypercentre et l'amélioration du maillage de voies douces transversales à l'Est.

L'offre publique de stationnement paraît adaptée. Toutefois, une attention particulière devra être accordée à l'offre à venir notamment dans la perspective de la réduction du nombre de place sur certains espaces publics structurants et de la livraison des nouveaux programmes de logements. La consolidation de la politique de stationnement représente un enjeu réel, avec la nécessité d'identifier des parkings visiteurs aux abords du centre, de stabiliser quelques poches de parkings pour les résidents et la nécessité de réduire les places sur les espaces publics pour améliorer le cadre de vie.

Le nombre de résidences principales recensées à l'échelle de la commune en 2016 était de 3075 avant d'atteindre le nombre de 3647 en janvier 2023. On observe une hausse continue de ce nombre depuis 1968. Ainsi, sur la période 2011-2016, la commune recense la création de 175 résidences principales supplémentaires sur son territoire dont 21 logements sociaux (soit 12%).

Le nombre de logements vacants à l'échelle de la ville recensés en 2016 était de 418, Le taux de vacance en logements est ainsi évalué à environ 10,5 % en 2016 et se localise pour l'essentiel en centre-ville, Or, et d'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 6 à 7 %, seuil permettant la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Cette vacance progressant simultanément à la croissance du nouveau parc de logements, elle induit un transfert du parc de logement.

En moyenne, 67,8 % des résidences principales sont des maisons à l'échelle de la commune La typologie d'habitat est de nature bien plus homogène à l'échelle de l'RIS centre-ville 53,6 % de maisons contre 46,2 % d'appartements). La part des ménages des résidences principales disposant d'au moins une voiture est de 91,3 %. Un taux très élevé qui souligne le taux de motorisation des publics résidents.

Près de 58,2 % des résidences principales de la commune sont des logements de 4 pièces et plus. De même, 77,7 % de ces logements font plus de 60 m². Ces taux élevés se retrouvent également à l'échelle du centre-ville. Près d'une résidence principale sur deux est composée d'au moins 4 pièces.

La part des ménages des Arcs sur Argens qui résident en centre-ville (IRIS Centre) est d'un ménage sur deux. D'un point de vue comparatif, les secteurs périphériques de la commune semblent davantage propices à l'accueil de propriétaires occupants (63,8 %) que le centre-ville (41,2 % de locataires).

Le parc de résidences principales du centre-ville se caractérise par la forte représentation des publics retraités 39,2 % ainsi que des ménages d'une seule personne (34,1%). La catégorie des CSP+ occupants est quant à elle plus fortement représentée en périphérie du centre-ville (28,1% d'occupants à l'échelle de la ville). 74 % des logements semblent occupés convenablement au vu du nombre de personnes comptées dans le ménage, soit un peu plus de 7 logements sur 10. Un taux convenable qui traduit néanmoins un phénomène de sous occupation des logements à grande capacité d'accueil du parc. 24 % des logements sont jugés sous-occupés en nombre de personne. Il s'agit de la part des logements de 4 pièces et plus occupés par seulement 1 à 3 personnes. Ce taux peut traduire une forme d'inadaptation du parc aux besoins réels des ménages.

Près d'un logement sur deux situé dans le périmètre du centre-ville a été construit avant 1900 (48,9 %). Ce taux atteint même les 80 % si l'on considère l'ensemble des logements réalisés avant 1945. A l'échelle de la ville, un logement sur cinq a été réalisé avant 1900 (20%) un tiers avant 1945 (34,5%). La part des logements construits depuis les années 1990 sur le secteur du centre-ville représente environ 11%. A noter qu'à l'échelle de la ville, ce même taux atteint près de 36 % (plus d'un logement sur trois)

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

## 1) Evolution du taux de logement social

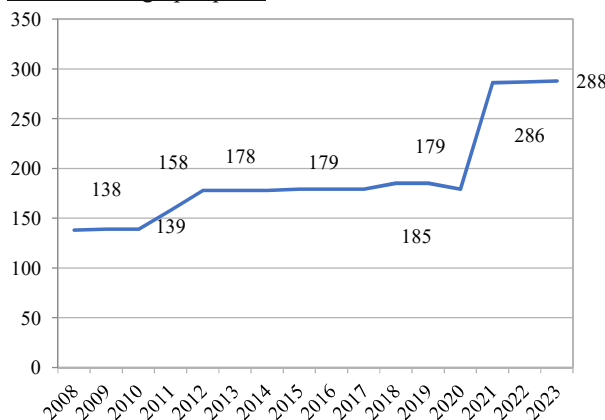
Au premier janvier 2022, la commune des Arcs-sur-Argens comptabilisait 3647 résidences principales dont 288 logements sociaux. Selon ces données, la commune recensait donc 7,9 % de logements sociaux sur son territoire (*moyenne départementale de 13,19%*),

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*
4,97%	3647	288	624	7,90 %

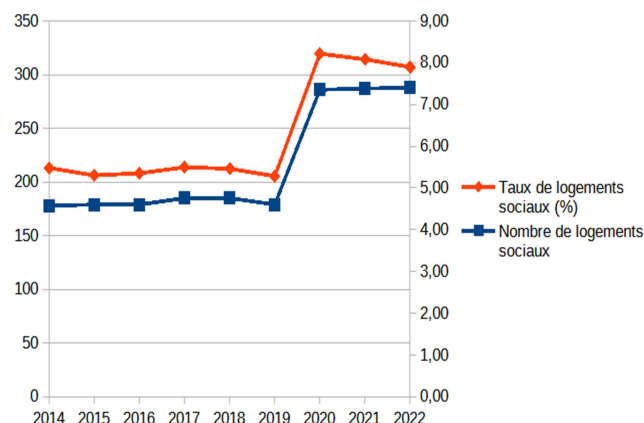
*\* pour information : moyenne départementale (communes article 55) : 13,19 %*

Entre 2012 et 2020 le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune est resté stable (environ 179 au total) avant de connaître une importante hausse d'environ 60% en 2020 (+107 logements). Cette augmentation a été possible grâce à la mobilisation des derniers grands gisements fonciers privés identifiés par la commune notamment à la suite de l'étude sur les gisements fonciers réalisée pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). La commune a su se mobiliser afin d'accompagner et d'exiger la création de logements dans une proportion bien plus importante qu'à l'accoutumée (résultat : environ 52% de logements locatifs sociaux pour 48% de logement libres).

### Evolution en graphiques :



Evolution en graphique depuis 2014 – données préfecture



Or, force est de constater que face à l'extinction des derniers grands gisements fonciers disponibles, la production de logements sociaux est effectivement devenue plus compliquée. Désormais, la réhabilitation dans l'ancien comme mode de production de logements sociaux constitue plus que jamais la solution. Cependant, ce mode de production présente des défis importants et nécessite plus de temps et de moyens financiers pour produire, in fine, un nombre plus faible de logements.

En effet, les immeubles anciens nécessitent des travaux de rénovation importants pour les adapter aux normes actuelles de sécurité et de confort. A cela, s'ajoutera prochainement la nécessité de respecter le seuil de performance énergétique (obligatoire dès 2025). Les coûts de réhabilitation sont donc élevés et les processus de planification et d'autorisation peuvent être plus longs et complexes. C'est notamment en raison de ces défis que la production de logements sociaux est ralentie et le nombre de logements produits est souvent réduit par rapport aux nouvelles constructions sur des terrains vierges.

La frilosité des bailleurs sociaux à investir dans l'acquisition/amélioration est de surcroît une autre difficulté pour avancer dans la production de logements locatifs sociaux.

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

En se basant sur les données fournies par la préfecture dressant l’inventaire des logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc social existant sur la commune des Arcs-sur-Argens est composé de 288 logements au total dont 61,81% de ces logements ont été créés antérieurement à 2014.

Un peu plus de 96% de ce parc est composé de logements publics tandis qu’environ 7% sont compris dans le parc privé. Ce constat, à l’aune de l’ouverture prochaine du dispositif Denormandie, nous laisse présager qu’un travail devra être mené afin de mobiliser davantage les investisseurs privés sur la réhabilitation d’immeubles et la création de logements conventionnés.

Caractéristiques du parc social actuel (inventaire des logements sociaux au 1 <sup>er</sup> janvier 2022)	
Nombre total de logements sociaux	288
% de logements compris dans le parc public	93.4
% de logements compris dans le parc privé <i>Anah/IML (communes Var article 55 SRU : 3 %)</i>	6.6
% des logements en accession sociale <i>(communes Var article 55 SRU : 0,07 %)</i>	0
Part (en %) du parc social antérieure à 2014	61.81

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux sur la commune était de 189 (dont 71 % inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et 87 % inférieurs aux plafonds de ressources PLUS). L’indicateur de tension pour la commune des Arcs-sur-Argens concernant la triennale 2019-2021 est de 4.55 alors que, pour la même période, il est de 4.93 à l’échelle de l’intercommunalité, de 8.2 à l’échelle départementale et de 8 à l’échelle régionale.

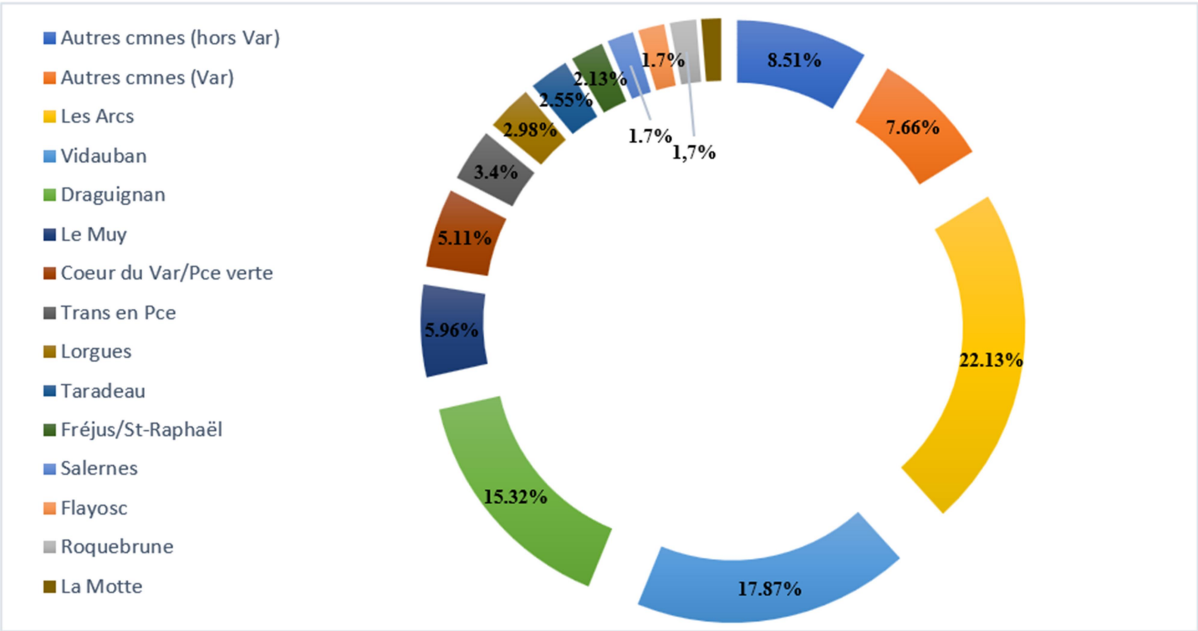
Etat de la demande en logements sociaux et taux de tension (au 1 <sup>er</sup> janvier 2023)	
Nombre de demandeurs de LLS sur la seule commune (hors mutations)	189 <sup>1</sup>
Indicateur de tension sur la commune sur la période 2019-2021	4.55 <sup>2</sup>
Indicateur de tension de l’EPCI sur la période 2019-2021	4.93 <sup>2</sup>
Indicateur de tension du département sur la période 2019-2021	8.2 <sup>2</sup>
Indicateur de tension de la Région sur la période 2019-2021	8 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> dont 71 % inférieurs aux plafonds de ressources PLAI et 87 % inférieurs aux plafonds de ressources PLUS

<sup>2</sup> rapport demande/attribution : nombre d’années pour obtenir un LLS

**Focus sur l’origine géographique des demandeurs de logements sociaux :**

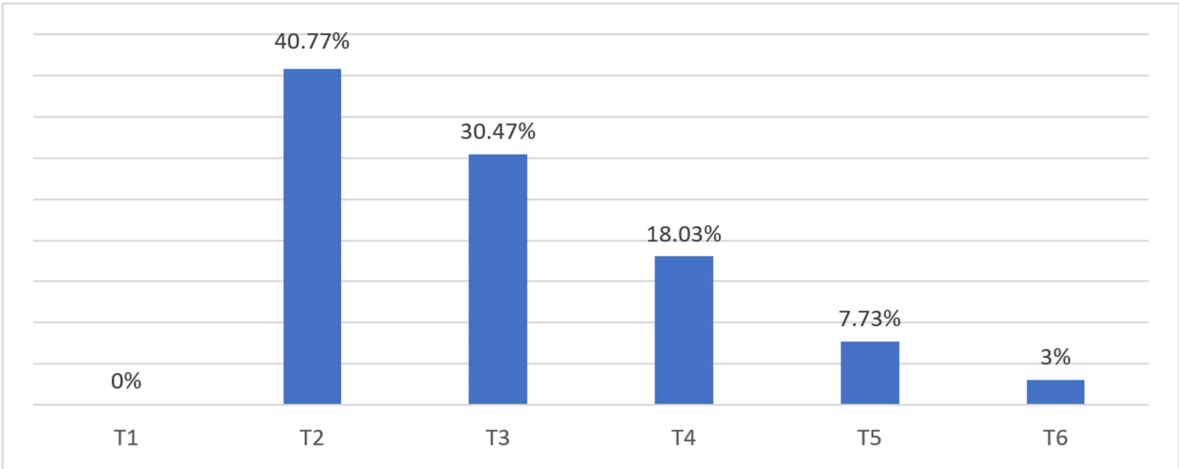
Au 19 avril 2023, 22% des demandeurs d’un logement locatif social sur la commune des Arcs-sur-Argens résident déjà sur le territoire communal tandis que 33 % d’entre eux résident actuellement sur les communes de Vidauban (18%) et Draguignan (15%). Ainsi, 78% des logements locatifs sociaux produits ne répondent pas à une demande prenant pour origine la commune des Arcs-sur-Argens.



Répartition des demandes de logements sociaux selon l'origine géographique des demandeurs (au 19/04/2023) – données internes CCAS des Arcs

**Focus sur les typologies de logements sociaux demandées :**

S’agissant des typologies les plus demandées, les types 2 et 3 arrivent en tête avec plus de 40% de demandes pour un T2 et plus de 30% pour un T3. Environ 18% des demandes concernent un appartement de type 4. Les appartements de type 5 et 6, représentent seulement 11% des demandes (8% pour les T5 et 3% pour les T6).



Répartition des demandes par typologie de logement (au 19/04/2023) – données internes CCAS des Arcs



3) Dynamique de rattrapage SRU

Au cours de la triennale 2014-2016, la commune des Arcs-sur-Argens a dépassé l’objectif de production fixé en atteignant un taux de 113%. Pour la triennale suivante (2017-2019), le taux d’atteinte était de 64.56%. S’agissant de la triennale en cours, le taux d’atteinte est actuellement de 18.6%.

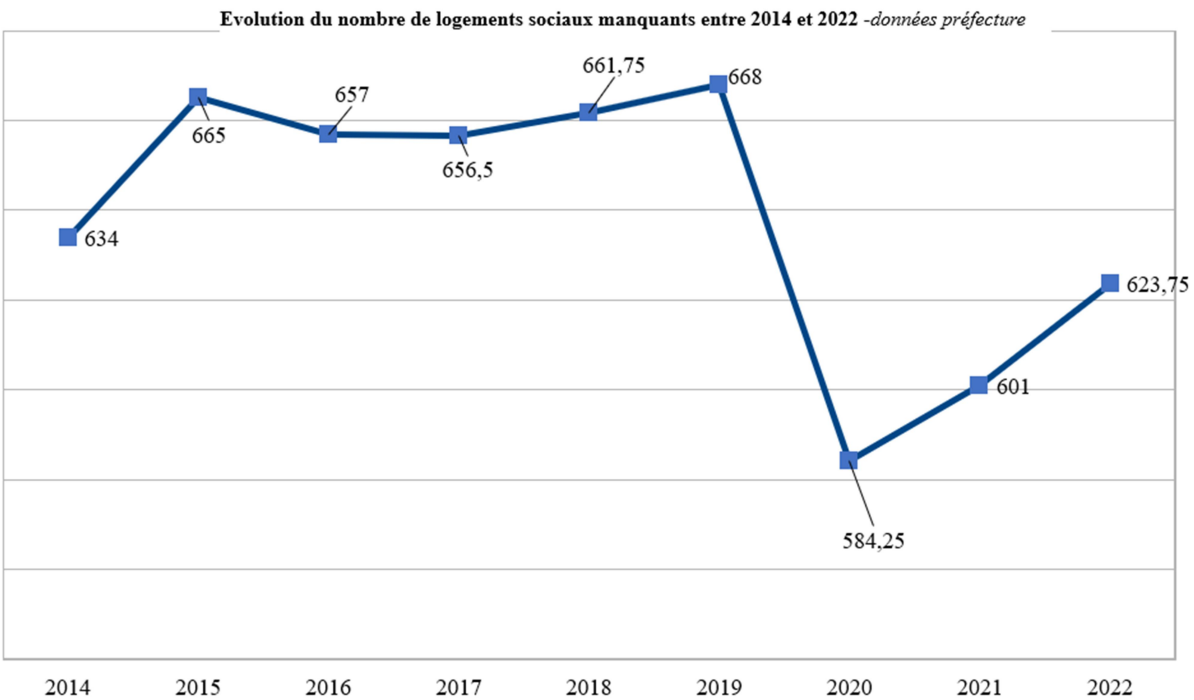
A compter de 2020, la dynamique de production de la commune des Arcs-sur-Argens a également été ralentie en partie face à la crise sanitaire générée par la COVID qui a ralenti et parfois stoppé les activités en lien notamment avec les secteurs du bâtiment et travaux publics.

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		157		158		258	
Réalisés		177		102		48	
Taux d’atteinte		112.74%		64.56%		18.60%	
% de PLAI	% de PLS	29.94%	0%	47.06%	0%	37.5%	0%

La part des logements sociaux livrés dans la production de résidences principales depuis 2014 est de **25.7%** (*nombre de logements sociaux entrés à l’inventaire/nombre de nouvelles résidences principales*).

Le nombre de logements autorisés pour 2020-2021 (données SITADEL en date réelle) est de124.

Le nombre de logements sociaux manquants sur le territoire de la commune est passé de 634 en 2014 à 665 en 2015, 657 en 2016, 656 en 2017, 661,75 en 2018, 668 en 2019, 584,25 en 2020, 601 en 2021 et à 624 en 2022.



Rappel du bilan SRU 2020-2022 :

<p><b>Objectif SRU 2020-2022 : 258 logements sociaux</b></p> <p><b>soit + 100 = + 63,29 % par rapport à l’objectif 2017-2019</b></p>	
Agréments PLAI 2020-2022 : 18	Annulations PLAI 2020-2022 : 0
Agréments PLUS 2020-2022 : 30	Annulations PLUS 2020-2022 : 0
Agréments PLS 2020-2022 : 0	Annulations PLS 2020-2022 : 0
Agréments PSLA 2020-2022 : 50	Annulations PSLA 2020-2022 : 0
Bilan Anah social 2020-2022 : + 1	Bilan Anah très social 2020-2022 : 0
Bilan IML 2020-2022 : 0	Entrée/sortie inventaire parc public 2020-2022 : 0
Report 2017-2019 : 8	
<p><b><u>TOTAL</u> : 107 LS comptabilisés soit un taux d’atteinte de 41,47% de l’objectif triennal 2020-2022</b></p> <p><b>dont 17,76% PLAI et 46,73% PLS.</b></p>	

4) Les modes de production du logement social

Pour parler des différents modes de production de logements sociaux, il convient d’aborder la construction neuve, les opérations de construction en VEFA ainsi que les opérations de construction en acquisition-amélioration.

1- 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’Établissement Public Foncier Régional PACA et Dracénie Provence Verdon agglomération a permis l’acquisition d’assiettes foncières destinées à des opérations dédiées exclusivement à la production de logements sociaux (cf. la Résidence Saint Roch portant la production de 57 logements sociaux).

Commune	Nb LLS en CN 2014-2022	Soit en moyenne de sa production
Les Arcs	314	96.02%

Il s’est agi parfois d’intégrer une partie de mixité afin de faciliter l’acceptabilité de l’opération et d’en améliorer l’équilibre économique (cf. l’opération sur le site dit « Bouchonniers » portant la réalisation de 30 logements dont 50% en LLS).

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.

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, sur le territoire de l’agglomération.

2 - 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 un outil important de production de logements sociaux sur la commune des Arcs.

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

3 - Les opérations de construction en acquisition-amélioration :

Les opérations en acquisition-amélioration restent marginales 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 accompagne la commune sur ce type d’opérations, qui nécessitent des efforts conjugués de l’ensemble des partenaires financiers par ailleurs.

Commune	Nb AA 2014-2022
Les Arcs	6

## 2e volet - Outils et leviers d'action pour le développement

### 1) Action foncière

Une analyse des gisements fonciers présents sur la commune a été réalisée notamment dans le cadre de l'élaboration du PLH 2019-2024. Cette analyse complétée par l'étude de revitalisation (2020) et l'étude habitat (2022) a permis d'obtenir une cartographie du potentiel foncier pouvant être mobilisé à plus ou moins long terme. Dès la première mise à jour de cet atlas en mars 2021, il est apparu que les grands fonciers repérés, lorsqu'ils ont été consommés, l'ont été à destination de logements sociaux pour tout ou partie.

En périphérie immédiate du cœur de ville, deux vastes espaces valorisables (le secteur Saint-Roch et le secteur Valettes) identifiés par le PLH accueillent/accueilleront très prochainement des logements en partie sociaux. Plus de 100 logements sociaux ont été créés en 2019 sur le secteur Valettes avec la construction des résidences les Lavandières et la Colinette. Cent logements sociaux supplémentaires sont en cours de construction sur le secteur Saint-Roch et 43 futurs logements sociaux sont en projet pour le secteur Valettes 2. Au total, il est pertinent de souligner que sur ce dernier important gisement foncier privé, la commune des Arcs a su travailler afin d'aboutir à un aménagement global laissant majoritairement la place au logement social représentant un taux important de 52% (260 logements créés à terme sur ces deux secteurs). Force est de constater que la commune des Arcs-sur-Argens a su se mobiliser afin de dépasser les seuls objectifs fixés par les documents règlementaires et répondre à l'obligation de création de logements sociaux (*dépassement de l'objectif PLH sur cette zone de plus de 10%*).

Cependant, et toujours dans l'idée de garantir la mixité sociale nécessaire à la bonne intégration de ces nouveaux quartiers, 244 logements libres accompagneront à terme les 260 logements précités ainsi que des surfaces dédiées aux activités et commerces.

Outre ces deux espaces en cœur de ville, le reste des gisements est en grande partie constitué par des parcelles de petite contenance dont la forme et la topographie rendent l'équilibre d'une opération d'aménagement délicat. C'est face à ce constat ainsi qu'à l'absence de gisements fonciers publics disponibles que la commune des Arcs-sur-Argens œuvre au quotidien afin de travailler les projets d'aménagements privés poursuivant les objectifs de création de logements sociaux et de mixité sociale.

Ainsi, et au regard des différentes études conduites, la commune a fait le choix de ne pas se borner à une approche purement quantitative concernant l'offre de logements sociaux.

Bien que restant engagée en faveur de la création de logements sociaux, la commune a conscience que l'accroissement massif du nombre de logements sans autre considération telles que l'adéquation au besoin existant, la mixité sociale ou le nécessaire réinvestissement du cœur ancien dans le cadre d'une politique globale de revitalisation de son territoire pourrait avoir un effet contre-productif.

Conformément à l'idée de construire/reconstruire la ville sur la ville et d'un développement de l'habitat qui se veut économe de l'espace ;

Conformément à l'objectif majeur de lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets et donc à la nécessaire mise en acte de la sobriété foncière et l'objectif du « zéro artificialisation nette » (ZAN) tel que défini dans la loi du 22 août 2021 ;

Conformément à l'objectif de revitalisation fixé dans le cadre du programme Petite Ville de Demain notamment en vue d'éviter la fuite des habitants du cœur de ville vers la périphérie et l'« extrême paupérisation » des quartiers anciens du cœur de ville car le développement du logement social ne peut se penser indépendamment de l'aménagement du territoire et des grands enjeux de notre temps;

La commune a désormais, après avoir opté pour une première stratégie visant la « quantité » et la « mixité sociale », fixé et engagé une seconde stratégie foncière basée sur « le réinvestissement du cœur de ville », « la réhabilitation » et « la mixité sociale ».

Cette stratégie foncière repose dans un premier temps sur une procédure interne de double veille et suivi des opportunités foncières réalisée par le service foncier et le service urbanisme de la commune. Ainsi, l'ensemble des

déclarations d'intention d'aliéner (DIA) tout comme les annonces de commercialisation étudiées afin d'en extraire les biens stratégiques qu'il convient de maîtriser.

La stratégie en place se poursuit par l'établissement d'un partenariat avec deux principaux partenaires : l'EPF PACA et la SAIEM de Draguignan permettant, après identification des immeubles ciblés comme étant stratégiques, d'acquérir lesdits immeubles en vue de leur réhabilitation et de la création de logements sociaux.

Pour une intervention « à l'immeuble », la SAIEM agit en tant que partenaire de notre commune sous réserve que l'opération atteigne le seuil critique de 10 logements créés, in fine. C'est ainsi que la SAIEM est en cours de réhabilitation de trois immeubles (2 immeubles publics et 1 immeuble privé) qui donneront lieu à la création à terme de 5 logements sociaux (opération équilibrée avec la commune du Muy). Pour ce type d'opération, un délai minimal d'environ cinq ans est nécessaire avant la mise en service des logements (phase préalable, études, rédaction des actes de cession, sélection des opérateurs pour la réalisation des travaux, travaux). L'achèvement du projet est donc fléché pour fin 2024.

Pour une « intervention à l'îlot », l'EPF PACA accompagne la commune sur l'identification des périmètres d'intervention, sur le portage des acquisitions d'immeubles compris en son sein, sur la réalisation des études préalables ainsi que sur la procédure de mise en concurrence pour la revente finale des biens. Ainsi, deux conventions d'intervention foncières (CIF) ciblant deux îlots en cœur de ville ont déjà été signées entre la commune et l'EPF PACA. Elles visent un objectif de 120 logements au total (dont au moins 48 logements sociaux) en fléchant 4,5 millions d'euros sur ces projets. Ce sont 4 logements qui ont déjà fait l'objet d'une acquisition par voie de préemption (délégation ponctuelle du DPU à l'EPF PACA) dans le cadre de ces CIF et depuis la signature (2021). Pour ce type d'opération, un délai d'environ dix ans est aujourd'hui nécessaire avant la mise en service des logements (phase préalable, études, acquisitions/expulsion/relogement, élaboration du futur projet, sélection des opérateurs, cession, travaux). L'achèvement des projets est donc fléché pour 2031.

Face à la complexité de telles opérations qui ne présentent pas du tout les mêmes caractéristiques par rapport à une opération de création de logements neufs sur un terrain non bâti, il fait consensus que le budget à allouer ainsi que les préalables à la réalisation de l'opération sont bien plus importants et que le processus de création de logements sociaux s'inscrit sur un temps plus long.

A l'échelle intercommunale, l'EPF PACA accompagne également les communes dans le cadre d'une convention multi sites. La convention exécutoire sur la période en cours fixe un engagement de l'EPF PACA correspondant à la réalisation de 500 logements à l'échelle intercommunale, dont 40% sociaux.

Comme cela a déjà été précisé, pour toute opération privée conduisant à la création de logements, la commune (*représentée par son Maire accompagnée de ses élus*) a pour habitude systématique de recevoir les aménageurs afin d'aborder bien amont les opérations projetées et souligner l'exigence de création de logements sociaux en allant, lorsque cela est possible, au-delà des objectifs réglementaires. Une attention particulière est donc portée par les élus sur cette question d'intérêt majeur et devant nécessairement être envisagée, de paire, avec la question de mixité sociale.

Également, la commune des Arcs-sur-Argens a tenté de contractualiser avec certains bailleurs sociaux comme 1001 Vies Habitat afin d'exiger la création de logement sociaux en cœur de ville dans le cadre d'opération de réhabilitation dès lors qu'une opération de création de logements neufs était réalisée en périphérie immédiate du cœur de ville. Force est de constater que ce type de contrat n'a obtenu que très peu de résultat. Une seule maison de village a fait l'objet d'une rénovation avant d'être conventionnée car, ici aussi, le bailleur social fixe un certain nombre d'exigences auxquelles il est complexe de répondre.

A l'avenir, la commune devra renforcer ses partenariats afin notamment de multiplier ses interventions sur le bâti existant. En effet, afin d'obtenir des résultats dans les meilleurs délais, les partenaires publics de la commune doivent pouvoir être mobilisés aisément et répondre rapidement au besoin identifié. Pour cela, les relations de la commune avec ses partenaires et notamment avec l'EPF PACA devront faire l'objet d'améliorations afin de pouvoir notamment mobiliser rapidement les moyens nécessaires pour la réhabilitation en centre ancien mais également afin d'accompagner la ville, sans ralentir sa dynamique. Cela nécessiterait sûrement une augmentation des moyens humains au sein des équipes de l'EPF afin de pouvoir suivre le rythme communal. Cette analyse s'appuie sur l'expérience de la commune concernant, par exemple, la délimitation et l'établissement des CIF précédemment évoquées. Plus d'une année a été nécessaire pour que l'EPF PACA envisage de mettre en place ces deux conventions et adopte le principe d'un tel engagement via son conseil d'administration.

De même, la commune souhaiterait pouvoir déléguer à l'EPF PACA (notamment pour le droit de préemption de manière à fluidifier la procédure en partageant la veille assurée en matière de DIA. Force est de constater qu'à ce jour cette demande n'a pas pu recevoir de réponse favorable.

D'une certaine manière, il convient de constater que les outils mis à disposition par l'EPF, bien qu'essentiels, ne représentent malheureusement pas, dans leur forme actuelle, des outils facilement mobilisables permettant une intervention rapide et constituant « la solution » à la création de logements sociaux. Ainsi, la commune des Arcs-sur-Argens sollicite déjà l'outil EPF mais les modalités de fonctionnement de cet établissement ne permettent pas de répondre à 100% des besoins de la commune dans les délais imposés par les objectifs triennaux.

Qui dit intervention en centre ancien (notamment sur du bâti dense), dit mise en place d'une procédure de relogement structurée pour les locataires compris au sein des opérations d'aménagement foncier préalablement délimitées. Sur ce point, la commune représentée par son CCAS ainsi que sa direction générale a mis en place une procédure garantissant un accompagnement social ainsi qu'une sécurité juridique des dossiers de relogement/expulsion. Ces actions de relogement reposent sur un partenariat entre les services de l'État, les bailleurs sociaux mais également les agences immobilières du territoire. Sur l'opération « îlot République » ce sont déjà quatre actions de relogement qui ont été conduites dont deux désormais achevées. La commune des Arcs-sur-Argens ne refuse pas de mettre en place une MOUS relogement dès lors que des financements lui seraient proposés notamment par les services de l'Etat afin de l'accompagner.

En effet, afin de permettre la réalisation des travaux de réhabilitation, les opérations de relogement sont essentielles et conditionnent grandement les délais de réalisation de l'opération. La commune accompagne les locataires en place afin d'envisager leur relogement notamment dans le parc social (lorsque cela est possible). Sur le fondement de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre d'opérations d'aménagement, et à ce titre, un recours à une procédure spéciale en vue d'obtenir la libération d'immeubles situés dans le périmètre de l'opération d'aménagement existe. Suivant cette procédure, nous sommes tenus de faire bénéficier aux locataires en place des dispositions applicables en matière d'expropriation et notamment la procédure de relogement dans les conditions suivantes (*et sous réserve de respecter le formalisme imposé*) : il doit être fait à chacun des locataires au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité.

Or, s'agissant de ces opérations de relogement, la commune constate que celles-ci demeurent complexes notamment face à un occupant récalcitrant refusant tout contact et toute libération des lieux ce qui peut conduire à retarder fortement l'opération de réhabilitation. Pour ne citer qu'un exemple, la commune a souhaité réaliser une première proposition de logement social (conformément aux dispositions précisées par le code de l'urbanisme) correspondant au besoin d'un de ses locataires compris au sein d'une opération d'aménagement. Or, malgré l'accompagnement proposé et les nombreuses prises de contact, ce dernier n'a pas souhaité fournir les documents nécessaires à la constitution d'une demande de logement social.

Ayant plusieurs impayés, la commune ne peut trouver dans le parc privé un bailleur acceptant de reloger cette personne titulaire d'une telle dette. Ainsi, la commune demeure dans l'impossibilité de proposer un logement dans le parc privé à cette personne au regard de l'état de ses créances. Elle est également dans l'impossibilité de lui proposer un logement dans le parc social pour défaut de pièces (*car aucun pré fléchage de logement ne semble possible même après interrogation des services de l'Etat*). Il lui est également impossible de demander au juge l'expulsion de la personne au regard de l'absence de propositions de logement.

Face à son souhait d'intervenir en faveur de la réhabilitation des logements en cœur de ville et de la création de logements sociaux, la commune a initialement engagé des actions d'acquisition de biens répondant à des typologies sollicitées par les demandeurs avec l'idée de proposer aux bailleurs sociaux/privés ces logements en vue de les rénover avant de les conventionner. C'est ainsi que plusieurs logements ont été achetés souvent en copropriété. Or, suite aux retours des différents opérateurs sollicités, la commune a pris conscience qu'une intervention sur un bien en copropriété demeure délicate voire impossible pour un opérateur privé. L'expérience parle d'elle-même ; aucun opérateur n'a souhaité s'engager sur ce type de bien préférant intervenir sur une mono-propriété existante ou « en devenir ». Face à ce constat, la commune a décidé de réorienter son action afin de répondre aux prérequis fixés par les opérateurs.

Pour cela, une analyse du foncier public disponible a été réalisée en interne afin d'identifier les biens présentant un intérêt stratégique et qu'il convenait de conserver, les biens qu'il convenait de céder et les mono-propriétés ou ensemble d'immeubles privés qu'il convenait d'identifier en vue d'une opération d'aménagement foncier.

Poursuivant son objectif de revitalisation ainsi que sa stratégie foncière basée sur « la ville », « la réhabilitation » et « la mixité sociale », la commune travaille également à l'identification et à l'acquisition des biens sans maître ou assimilés compris en centre-ville. Ce sont ainsi pas moins de trois immeubles qui sont actuellement identifiés.

L'un d'entre eux, faisant l'objet d'une succession vacante, est en cours d'acquisition mais la procédure d'acquisition impliquant les services de l'État apparaît comme longue et complexe.

Après plusieurs années, notre commune a réussi à obtenir un accord de la part du service des domaines pour la cession dudit immeuble. Nous souhaitons désormais que l'acte de cession soit signé or l'identification d'un interlocuteur au sein du service des Domaines assurant le suivi de ce type de dossier est compliquée. Une fois de plus, ces délais administratifs ne semblent pas en phase avec les enjeux de notre territoire et les objectifs triennaux à atteindre.

S'agissant des autres biens identifiés sans maître, la commune attend la signature de la convention cadre intercommunale afin de faire entrer en application le dispositif ORT permettant d'amorcer la procédure d'incorporation au terme d'un délai de 10 ans (au lieu de 30 ans).

## 2) Urbanisme et aménagement

Dès le 29 mai 2013, la commune a souhaité mettre en place sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune un droit de préemption urbain simple qui sera complété le 09 octobre 2017 par l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines Uaa et Uab inscrites au PLU de la commune. Ce DPU est aujourd'hui exercé par la commune qui le délègue ponctuellement à certains de ses partenaires. En complément, une procédure stricte de suivi des DIA est établie comme cela a pu être précisé plus haut.

Pour autant, le DPU implique que la collectivité dispose des fonds nécessaires à cet achat ou qu'un partenaire soit préalablement fléché pour assurer le portage de l'acquisition ce qui n'est pas systématiquement le cas. Également, la collectivité ne peut acquérir le bien que lorsque le propriétaire décide de le vendre. Le DPU ne donne pas la possibilité à la commune de choisir le moment de l'acquisition, contrairement à la procédure d'expropriation. Enfin, le DPU donne lieu à des acquisitions éparées, au gré des mises en vente sur le marché. Il est souvent nécessaire de faire des études préalables sur les prévisions de ventes pour envisager un projet d'ensemble pouvant répondre aux prérequis nécessaires à la création de logements sociaux et à « l'équilibre » de l'opération envisagée.

D'une manière générale, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à destination d'habitation du Plan Local d'Urbanisme et en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, **30 %** de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

À la suite de l'identification de deux dernières dents creuses mises en exergue notamment par l'étude sur les gisements fonciers disponibles conduite dans le cadre de la réalisation du PLH, la commune a mobilisé des outils réglementaires existants afin de « figer » pendant 5 années les constructions dans ces périmètres. Pour cela, elle a inscrit au PLU deux servitudes afin de créer deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global (quartiers des Laurons et des Guéringuiers).

En effet, face à la pluralité des enjeux existants sur les secteurs des Laurons et des Guéringuiers (maintien des trames verte et bleue, enjeux de création de logements sociaux, ouvrages pluviaux, mixité sociale...) la commune a, sous sa propre initiative, décidé que soit établi un projet d'aménagement global afin de préparer et calibrer au mieux le futur aménagement à réaliser.

La création de PAPAG a été suivie par l'instauration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la commune en termes d'aménagement notamment sur les deux secteurs susmentionnés. L'enjeu étant d'imposer aux aménageurs de respecter des objectifs ambitieux en matière de création de logements sociaux notamment en allant au-delà des attentes.

Enfin, ces secteurs ont également fait l'objet de servitudes de mixité sociale (SMS) permettant à la commune d'imposer un pourcentage de logements sociaux. Ces SMS lui ont notamment permis, sur les secteurs Saint-Roch et Saint-Roch Nord de réserver 100% de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné. D'une même manière, et sur les secteurs des Laurons et Guéringuiers, la commune a réservé 60% de la surface de plancher habitat réalisée au profit du logement conventionné.

Lors de la mise en place de SMS, la commune peut être encore davantage confrontée à la question de l'acceptabilité sociale des projets de collectifs sociaux et un risque d'opposition des riverains peut naître face à la réalisation de logements locatifs sociaux et à la densification ce qui sous-entend des risques de contentieux.

Il est généralement admis que les difficultés rencontrées avec la mise en œuvre des SMS sont les suivantes :

- la servitude ne s'applique pas sur le bâti existant sauf en cas de réhabilitation lourde ou de changement de destination ;
- la servitude n'a pas de souplesse, ainsi elle ne permet pas de répartir le nombre de logements sociaux différemment selon - les opérations de construction de logements ;
- elle peut inciter les propriétaires des terrains situés dans ces secteurs à réaliser des programmes de bureaux ou de commerces pour contourner la réglementation ;
- elle ne permet pas de différencier entre les catégories de logements locatifs sociaux.



Dans le prolongement des actions déjà entreprises, la commune voit dans la d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) ainsi que dans le dispositif Denormandie un catalyseur pour le réinvestissement du foncier dégradé en cœur de ville par des porteurs de projet privé pour la réalisation de logements sociaux au regard notamment du procédé de défiscalisation mis en place.

La future OPAH-RU du binôme les Arcs sur Argens - le Muy et Vidauban vient de faire l'objet d'une étude pré opérationnelle qui a permis de confirmer, dans le centre historique des trois communes, la présence d'une concentration particulière de logements dégradés, parfois occupés et indignes, généralement vacants pour les plus dégradés. Cette concentration plaide pour la mise en œuvre d'une OPAH RU. L'opération porte sur les centres anciens des Arcs, du Muy et de Vidauban.

Les objectifs globaux sur les 5 années de l'opération sont évalués à 352 logements, tout type d'aides confondues répartis comme suit :

- 52 logements occupés par leur propriétaire,
- 45 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 40 logements réhabilités dans le cadre de travaux de rénovation des espaces collectifs des copropriétés ou des mono propriétés,
- 15 logements dans le cadre des travaux de rénovation énergétique avec le dispositif MPR Copropriété,
- 50 façades ravalées avec des aides communales (et ponctuellement de l'Anah) accompagnées dans le cadre de campagnes de ravalement (représentant potentiellement 200 logements).

En termes de financement sur la période 2023-2028, l'OPAH RU les Arcs sur Argens - le Muy et Vidauban affiche un montant prévisionnel d'aide aux travaux à hauteur de 3 695 160 €, répartis entre les différents partenaires.

Il est actuellement constaté que la commune manque de moyens pour assurer la mobilisation du parc locatif privé en tant que logement social et pour lutter contre la vacance. Par ailleurs, la mobilisation de moyens financiers importants constitue un frein pour les propriétaires, notamment dans le contexte économique actuel et au regard des exigences environnementales lors des travaux de rénovation en centre ancien.

Pour autant des aides financières existent et mériteraient d'être davantage connues. Sur la base de l'OPAH-RU qui sera prochainement mise en place sur le territoire de la commune des Arcs sur Argens, il sera nécessaire d'apporter une attention particulière à la promotion de ces aides, au dispositif Denormandie et à l'accompagnement des propriétaires bailleurs/ des futurs propriétaires bailleurs.

Ainsi, l'OPAH-RU s'inscrit dans la droite ligne de la stratégie arrêtée par la commune (et inversement) en venant renforcer la mise en œuvre d'une politique de réhabilitation du parc immobilier bâti et d'amélioration de l'offre de logements dans des quartiers où la vacance et l'habitat dégradé/insalubre sont présents tout en améliorant le cadre de vie et en préservant la mixité sociale.

Enfin, il convient de ne pas oublier que la création de logements sociaux est inséparable des travaux d'équipements publics : voirie, réseaux, équipements scolaires, sociaux, sanitaires ou sportifs. Ces travaux et nouveaux aménagements indispensables constituent des « externalités » qui pèsent particulièrement lourd sur le budget communal et intercommunal et qui peuvent conditionner la bonne réalisation du projet.

En effet, se pose souvent la question du financement de ces équipements, (investissement et fonctionnement) qui ne peut être porté uniquement par la commune et qui bénéficie d'aides financières insuffisantes avec des taux de subventionnement souvent trop bas.

Des réserves foncières nécessaires pour la création de ces équipements publics doivent également être prévues. Or, elles peuvent parfois grever une partie des poches identifiées pour la création de logements locatifs sociaux.

Enfin, le contexte marqué par un manque de ressource en eau et un dérèglement climatique laissant place de manière récurrente à des périodes de sécheresse du plus en plus longues entrecoupées d'épisodes de pluviométrie intense vient également rappeler la pluralité des enjeux de notre temps et du difficile équilibre à trouver entre création de logements locatifs sociaux, conservation de la ressource en eau et mise en sécurité de la population face au risque inondation ou autres risques tels que le risque incendie.

### 3) Programmation et financement du logement social

#### 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, c'est 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 dont **1 802 620 € pour la commune des Arcs**.

Ces sommes ont été déployées sur la base des équilibres d'opérations, au regard des critères posés par le règlement d'intervention en matière de financement du logement social, tenant d'une part à la maîtrise des consommations énergétiques et au confort dans les logements d'autre part.

Ce règlement a fait l'objet d'une refonte en septembre 2022, pour prendre en compte les nouvelles normes réglementaires (notamment en matière de performance énergétique) mais également pour augmenter les montants de subventions pour les opérations en acquisition-amélioration afin d'inciter et accompagner les maîtres d'ouvrages candidats, rares au demeurant.

#### 2 - Les fonds SRU

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

Une partie des fonds SRU sont déployés en vue de solvabiliser les déficits des opérations en acquisition-amélioration, aux côtés des communes et de l'EPF le cas échéant.

Le montant alloué aux opérations de construction de logements sociaux sur la commune des Arcs s'élève à 445 000 €.

#### 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.

À la fin 2022, DPVa garantit un encours de dette d'un montant de 12 769 909.50 € concernant les opérations de construction/ réhabilitation de logements sociaux sur la commune des Arcs.

#### 4 - La perspective d'une totale affectation « des recettes SRU » aux opérations de réhabilitation en centre-ville.

En cohérence avec sa stratégie basée sur « le réinvestissement du cœur de ville », « la réhabilitation » et « la mixité sociale », la commune des Arcs-sur-Argens décide désormais que la mobilisation des fonds SRU soit réservée uniquement à la création de logements sociaux en cœur de ville dans le cadre d'opération de réhabilitation.

En effet, ce type d'opération essentielle pour la revitalisation du cœur de ville et la lutte contre l'habitat indigne est systématiquement déséquilibrée financièrement et nécessite une mobilisation maximale des moyens financiers disponibles afin d'être menées à terme.

#### 4) Attribution aux publics prioritaires

##### 1- Etat du parc de logement à l'échelle intercommunale : 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.

##### 2- 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 Plan 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 nous indique que le marché du logement social est moins tendu que dans le département et se concentre davantage sur la commune du Muy ou à Lorgues, qui est une commune qui n'a pas connu de livraison durant cette période de référence et qui donc n'a pu attribuer de logements.

Cet indicateur semble donc davantage performant sur des territoires qui auraient des caractéristiques similaires chaque année en termes de construction de logements sociaux.

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 plus détendu 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...). Sur DPVa, on serait donc plus facilement attributaire d'un logement social que sur le reste du département, de par le ratio brut que de l'analyse des demandes : une mutation n'est pas équivalente à une demande initiale.

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).

##### 3- Profil des demandeurs du parc de logements sociaux de DPVa et des attributions :

Au sein de DPVa, 3 principaux motifs des demandes de logements sociaux se démarquent :

- Difficultés économiques (pour 19% d'entre eux soit environ 525 demandes par an) : 11,4% de la population active est au chômage contre 7% pour la France métropolitaine. Ces taux se retrouvent de façon équivalente sur la totalité de ce territoire ;
- Hébergé (pour 18% d'entre eux) ;
- Logements trop petits (pour 16% d'entre eux).

#### 4- Une tension de la demande nettement plus marquée sur les ménages au

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 nous 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.

#### 5- 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.

Le profil type « du demandeur reconnu DALO » serait un homme seul habitant Draguignan déposant un recours car dépourvu de logement ou hébergé chez un particulier et relogé par la préfecture sur la même commune. La menace d'expulsion arrive en seconde raison.

#### 6- Les constats partagés en Dracénie :

- Les relogements des publics labellisés Dalo sont effectués principalement par la Préfecture.
- Les relogements des ménages du premier quartile hors QPV sont en dessous des indicateurs réglementaires avec un taux de 8,7% pour la ville de Draguignan.
- Des territoires stigmatisés : les deux quartiers en contrat de ville semblent moins attractifs que le reste du territoire
- Typologie en inadéquation avec la demande : les constats ont mis en évidence un manque de petits logements qui permettraient de répondre aux évolutions démographiques et sociétales (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 76 % de la population dracénoise correspond aux ressources du PLAI habituellement réservé au contingent préfectoral, les logements PLAI sont dorénavant recherchés par l'ensemble des réservataires.

#### La conférence intercommunale du logement de DPVa :

La CIL de DPVa a été créée le 27 janvier 2023. L'écriture du document d'orientations stratégiques et de la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui définiront le cadre d'intervention liée aux attributions de logements sociaux dans une perspective de peuplement sont en cours.

### 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 :

Conformément à ce qui a été précisé ci-dessus concernant le volet « action foncière », **la commune des Arcs-sur-Argens s'engage à :**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• poursuivre et renforcer la stratégie foncière basée sur « le réinvestissement du cœur de ville », « la réhabilitation » et « la mixité sociale ».</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• maintenir et développer la veille foncière réalisée régulièrement par la commune.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• renforcer et développer (avec les moyens qui sont les siens) le partenariat noué avec l'EPF PACA et étudier la possibilité d'une nouvelle convention d'intervention foncière.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• renforcer et développer, avec les moyens qui sont les siens, le partenariat noué avec la SAIEM de Draguignan ou tout autre acteur souhaitant s'engager dans des acquisitions/améliorations.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• accompagner en amont les opérations privées afin de produire le bon nombre de logement locatifs sociaux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mettre tout en œuvre afin de reloger les personnes comprises au sein des périmètres faisant l'objet d'une intervention prioritaire en vue de créer des logements locatifs sociaux.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• maîtriser les biens immeubles sans maître ou faisant l'objet d'une succession vacante en vue de les réhabiliter.</li> </ul>

Conformément à ce qui a été précisé ci-dessus concernant le volet « urbanisme et aménagement », la commune des Arcs-sur-Argens s'engage à :

<ul style="list-style-type: none"> <li>• mobiliser le DPU et DPUR dans un objectif de création de logements sociaux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• encadrer règlementairement l'aménagement des secteurs pouvant faire l'objet d'une densification à l'aide notamment des PAPAG/OAP/SMS dans un objectif de création de logements sociaux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• étudier les possibilités de densification ou de création de logements supplémentaires aux règles fixées par le PLU dès lors que cela permet d'accroître, de manière raisonnée, le nombre de logements locatifs sociaux créés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• mettre en place une OPAH-RU sur son territoire avec des objectifs chiffrés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• intégrer, si opportun, des nouveaux secteurs et des fonciers sur lesquels pourront être mis en place des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés, des orientations d'aménagement programmées (OAP)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• attirer les investisseurs privés à investir dans la création de logements sociaux en cœur de ville notamment par le prisme du dispositif Denormandie</li> </ul>

Conformément à ce qui a été précisé ci-dessus concernant le volet « programmation et financement du logement social », la commune des Arcs-sur-Argens s'engage à :

• participer financièrement (via notamment son intercommunalité) à la création de logements sociaux sur son territoire
• appliquer les orientations fixées par le PLH notamment s'agissant de la requalification du logement dégradé
• garantir via son intercommunalité et au côté de la Banque des Territoires et du Département les emprunts contractés par les opérateurs de logements sociaux
• affecter l'intégralité des recettes SRU aux opérations de réhabilitation en centre-ville créatrices de logements locatifs sociaux.

Conformément à ce qui a été précisé ci-dessus concernant le volet « attributions aux publics prioritaires », la commune des Arcs-sur-Argens s'engage à :

• à participer à la rédaction de la convention d'orientations et de la CIA intercommunale afin de définir le cadre de l'intervention liée aux attributions de logements sociaux
---

Conformément à ce qui a été précisé ci-dessus , la communauté d'agglomération s'engage à :

• - Mettre à disposition de la commune la mise à jour du repérage foncier effectué dans le cadre du PLH en vigueur.
• - Communiquer à la commune les éléments de portrait et de fonctionnement du territoire qui émanera de l'Observatoire Départemental de l'Habitat, en vue de la révision générale du PLU à venir.
• - Affecter les sommes correspondant aux aides de l'Etat en priorité aux opérations de construction de logements sociaux sur les territoires des communes signataires de l'agglomération.
• - Sur la base de la décision favorable d'agrément ainsi générée, DPVa sera ainsi en capacité de déployer ses fonds propres et les fonds SRU le cas échéant, afin de stabiliser un équilibre financier permettant la sortie d'opération.

Conformément à ce qui a été précisé ci-dessus **les services de l'Etat s'engagent à :**

(en synergie avec la commune) orienter leurs actions vers une stratégie foncière basée sur « le réinvestissement du cœur de ville », « la réhabilitation » et « la mixité sociale ».
œuvrer en faveur de la mobilisation des bailleurs sociaux sur des projets d' « acquisition/amélioration »
concentrer les moyens mis à leur disposition sur les projets d' « acquisition/amélioration »
œuvrer pour faciliter et accélérer la mobilisation des partenaires publics (notamment l'EPF PACA)
accompagner la commune dans ses opérations de relogement engagées en vue de créer des logements locatifs sociaux via notamment la création d'une MOUS
faciliter et accélérer les opérations de cession d'immeubles faisant l'objet d'une succession vacante

## 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 des Arcs-sur-Argens correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 208 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'ensemble des éléments précités et notamment :

- de l'absence de gisements fonciers avec une maîtrise 100% publique ;
- de l'extinction progressive des derniers gisements fonciers privés permettant une création facilitée de logements sociaux ;
- de la stratégie foncière communale basée sur « le réinvestissement du cœur de ville », « la réhabilitation » et « la mixité sociale » ;
- de la complexité d'action en un centre ancien concentrant l'essentiel du bâti dégradé et des copropriétés non structurées ;
- des délais et de la complexité des procédures permettant de maîtriser le foncier à l'échelle d'un îlot ;
- des délais et de la complexité des opérations de relogement à conduire pour libérer les immeubles à réhabiliter ;
- du développement des relations partenariales qu'il reste à parfaire avec l'EPF PACA et la SAIEM de Draguignan ;
- du développement des relations partenariales qu'il reste à développer avec de nouveaux partenaires ;
- du délai nécessaire à la mise en place de l'OPAH RU ;
- de l'attente des retombées du dispositif Denormandie qui devrait prochainement s'appliquer sur le territoire ;
- de la faible appétence des bailleurs sociaux pour l'acquisition/amélioration ;
- de la problématique du financement des équipements nécessairement induits par la création de logements ;
- des difficultés à mobiliser dans l'immédiat les propriétaires privés afin d'accroître le parc locatif privé.

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. Ainsi, **il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 131 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.

Ainsi, il a été 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. Pour rappel, le taux plancher de rattrapage minimum pour la commune des Arcs-sur-Argens est de 25%.

### 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 soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 40 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 :

Nom de l'opération	Année de dépôt en programmation	Adresse	Référence cadastrale	Nature de l'opération	Maître d'ouvrage de l'opération	Nombre de logements sociaux projetés (au sens de l'inventaire SRU)	PLUS	PLAI	Observations
LES BOUCHONNIERS	2023	Rue des Bouchonniers	D.907 et 908	VEFA	Sélection en cours	15	10	5	Foncier acheté grâce au portage de l'EPF PACA. Sélection de l'opérateur en cours. Lancement prévisionnel des travaux en fin d'année 2023 - initiative publique
COLINETTE 2	2023	Bd de la Liberté	D.1722 et 1724	VEFA	LFV	43	27	16	Permis obtenu et affiché - travaux prochainement lancés - initiative privée
LE CLOS ST PIERRE	2023	St Pierre (à l'arrière du lot Les Oliviers)	Portion de E.243	CN	VAR HABITAT	16	10	6	Dépôt d'un permis prochainement - initiative privée
PAPAG LES LAURONS	2023	Les Laurons	E.205 et suivantes	CN	UNICIL	84	52	32	Modification simplifiée n°9 - les Laurons en cours d'adoption par le conseil municipal (CM du 19/06/2023) - initiative privée
ILOT REPUBLIQUE	2024/2025	Rue de la République	D.496 et suivantes	AA	A sélectionner	20	10	10	Acquisitions partielles et relogement en cours - initiative publique
					TOTAUX	178	109	69	
					%	100	61,24%	38,76%	

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 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 Draguignan, 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.

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).

Le XXXXX 2023

<p>COMMUNE</p> <p>Nathalie GONZALES</p> <p>Maire</p> <p>Signature</p>	<p>Dracénie Provence Verdon</p> <p>agglomération</p> <p>Richard STRAMBIO</p> <p>Président</p> <p>Signature</p>	<p>ETAT</p> <p>Philippe MAHE</p> <p>Préfet du Var</p> <p>Signature</p>
---	--	--