



Nombre de conseillers en exercice : 33
Votants : 33
Abstentions :
Pour : 33
Contre :

Département de Loire-Atlantique

Ville de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le 25 septembre à 19 h00, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 19 septembre 2023, s'est réuni salle Édith Piaf à Capellia, sous la présidence de Monsieur Fabrice ROUSSEL, Maire.

Étaient présents :

Fabrice ROUSSEL
Katell ANDROMAQUE
Jean-Noël LEBOSSÉ
Noelle CORNO
Laurent GODET
Muriel DINTHEER
Philippe LE DUAULT
Camille BRANCHEREAU
Laurent BREZAC
Laurence RANNOU
Viviane CAPITAINE
Frédéric CHATELLIER
Claude LEFORT
Denis BRIANT
Jean-Pierre GUYONNAUD
Anne OLIVIER

Eric NOZAY
Nathalie LEBLANC
Marc FLEURY
Sylvie LAJEANNE
Philippe RODRIGUES
Isabelle LE HEIN
Oscar NAVARRO
Charlotte PERCHER
Erwan BOUVAIS
Annie LE GAL LA SALLE
Christophe BOUVIER-BRAULT
Myriam BASOSILA MBEWA
Christian GUILLEMINEAU
Bénédicte de LANTIVY
Sébastien ROUSSEL

formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés :

Martin MOTTET, Linda DION

Avaient donné procuration, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Martin MOTTET à Noelle CORNO, Linda DION à Laurent BREZAC

Madame Bénédicte de LANTIVY a été élue Secrétaire de Séance.

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE (CMS) POUR LA PÉRIODE 2023-2025 - APPROBATION**DL_2023_09_03**

Monsieur LE DUAULT expose :

La commune de La Chapelle-sur-Erdre est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 14,35 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2022, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste un enjeu fort pour le territoire.

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 La Chapelle-sur-Erdre a souhaité conclure un nouveau 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 La Chapelle-sur-Erdre 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 nouveau contrat de mixité sociale comprend 3 volets.

Le premier volet porte sur les points de repères sur le logement social sur le territoire communal.

Depuis 2007, la production de logements sociaux connaît une progression constante. Ainsi, en dix ans (2012-2022), le taux SRU est passé de 11,12 % à 14,35 %. En volume cela représente sur les 10 dernières années une augmentation de 427 logements sociaux, soit une évolution de 54 %.

La commune n'a pas atteint ses objectifs de rattrapage sur les trois dernières périodes triennales. Cependant, en termes quantitatifs, la commune maintient sur chaque période triennale une production conséquente de logements sociaux. D'ailleurs, le nombre de logements sociaux comptabilisés sur la période 2020-2022 est supérieur d'au moins 25 % par rapport à ceux des deux périodes précédentes. Le bilan qualitatif 2020-2022 est aussi marqué par une forte progression des financements PLAI (46%). Cette production reste néanmoins insuffisante au regard des objectifs du bilan triennal et des besoins. Ainsi, au 1^{er} janvier 2022, il manquait 904 logements sociaux pour atteindre le taux légal de 25 %.

Le second volet du contrat de mixité sociale précise les outils et leviers d'action souhaités et mis en œuvre par la Ville pour le développement du logement social sur son territoire.

Sont également mis en exergue les difficultés et contraintes rencontrées dans ce cadre tels que les problématiques foncières, les nombreux recours sur les permis de construire mais aussi les enjeux environnementaux forts sur le territoire.

Le troisième volet décline la feuille de route pour 2023-2025 en fixant les objectifs de rattrapage définis en lien avec la Métropole sur la base des éléments présentés précédemment.

Force est de constater que la construction de la Ville de demain se heurte aujourd'hui à des freins importants auxquels l'État, les collectivités publiques et, les professionnels du secteur (promoteurs immobiliers, architectes, écologues, paysagistes) vont devoir répondre : acceptabilité du changement par les habitants, coût du foncier, prix de sortie des logements au regard de l'augmentation du coût de la construction, préservation et renforcement de la nature en ville, zéro artificialisation nette, limitation des risques (inondations, sécheresse) notamment. Le temps de réponse des administrations est également un des facteurs qui contribuent au retard que peuvent prendre certains projets et devra faire l'objet de l'attention de l'ensemble des partenaires concernés.

Ainsi, face au ralentissement dans la production de logements en lien avec l'ensemble des contraintes exposées, il est fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage en retenant pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 226 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025 au lieu de 33%.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et, notamment l'article L.302-8-1,

Vu la loi n°2013-61 du 13 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN),

Vu la loi dite "3DS" du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration portant diverses mesures de simplification de l'action publique et venant 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,

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et, notamment son article 55,

Vu l'ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019 relative à la partie législative du livre VIII du Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant que la ville de La Chapelle-sur-Erdre est soumise aux obligations SRU depuis 2001, avec 14,35% de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1er janvier 2022, pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune restant un enjeu fort pour le territoire,

Considérant que dans ce cadre et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, la Ville a souhaité conclure un nouveau Contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025,

Considérant que c'est une démarche volontaire et contractuelle s'inscrivant entre le Préfet, le Maire et la Métropole,

Considérant qu'il porte sur des engagements et des moyens sur les domaines structurants de la production du logement social devant permettre à la ville de La Chapelle-sur-Erdre d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante,

Considérant qu'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,

Considérant que dans sa mise en oeuvre, 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,


Vu l'avis de la Commission Mixte Aménagement et Transitions/Citoyenneté et Solidarités réunie le 12 Septembre 2023

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1. D'APPROUVER le Contrat de Mixité Sociale (CMS) pour la période 2023-2025,**
- 2. D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tous actes et accomplir toutes formalités nécessaires à la mise en oeuvre de la présente délibération.**

Le Conseil Municipal approuve ces propositions à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme,
La secrétaire de séance,



BÉNÉDICTE DE LANTIVY



Pour extrait certifié conforme,
Monsieur le Maire,



FABRICE ROUSSEL



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de La Chapelle sur Erdre

Version du 05/09/2023

Entre

La commune de La Chapelle sur Erdre représentée par Monsieur Fabrice ROUSSEL, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 25/09/2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Nantes Métropole représenté par Monsieur François PROCHASSON, vice-président délégué habilité par décision n°2023- approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Fabrice Rigoulet-Roze, Préfet de la Loire Atlantique,

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de La Chapelle-sur-Erdre est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 14,35 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales au 1^{er} janvier 2022, pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste un enjeu fort pour le territoire.

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 La Chapelle-sur-Erdre 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 La Chapelle-sur-Erdre 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.

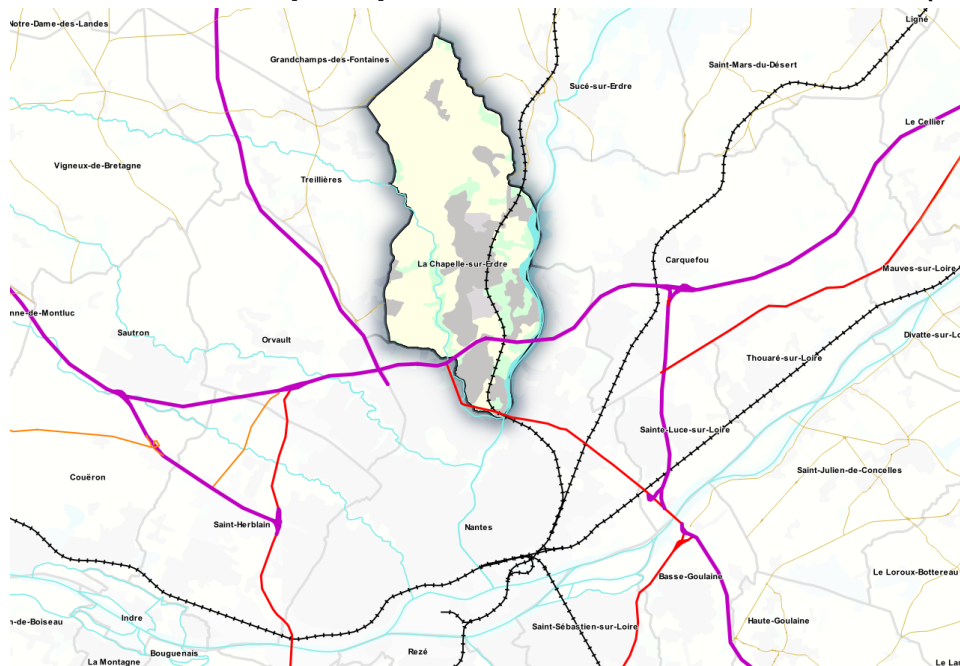
Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 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

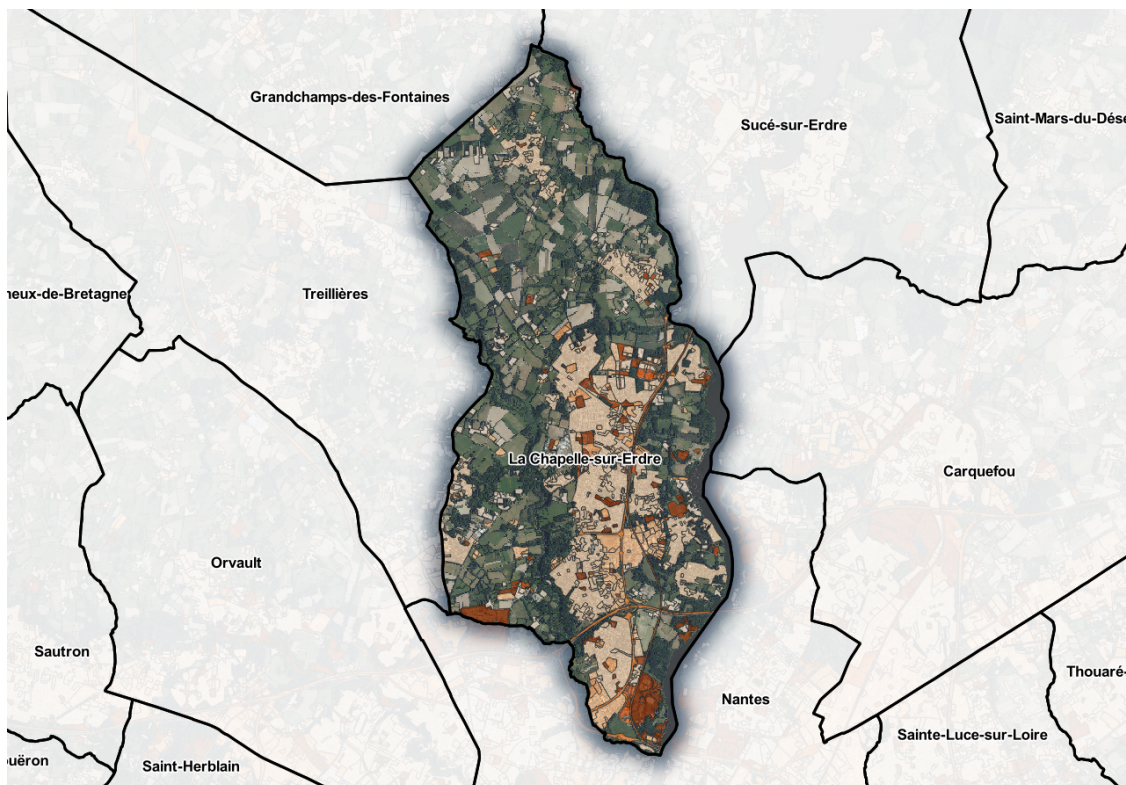
Présentation de la commune de La Chapelle sur Erdre

Contexte géographique :

Situation vis à vis des principaux réseaux routiers et ferroviaires (BDMS)



Orthophoto et cadastre





<p>19 981 habitants (2020) Taux de croissance : 0,74 % (2014-2020) Taux EPCI : 1,38 % (2014-2020) Taux département : 1,17 % (2014-2020)</p>	<p>8 750 logements (2019) dont 95,3 % de Résidences Principales, 1,3 % de Secondaires, 3,4 % de Vacants (2019) Taux de croissance : 2,08 % (2013-2019) Taux EPCI : 1,77 % (2013-2019) Taux département : 1,50 % (2013-2019)</p>
--	---

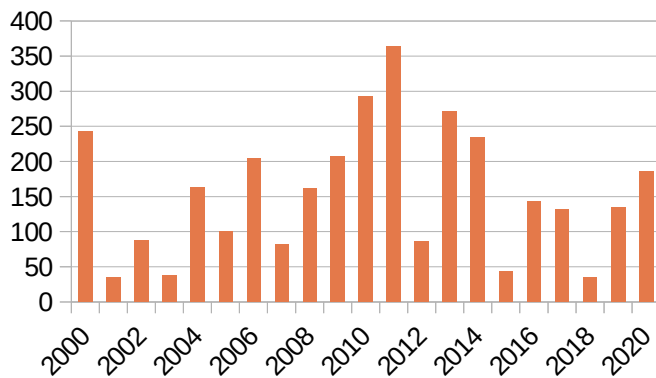
La commune de La Chapelle-sur-Erdre est intégrée à l'unité urbaine de Nantes selon l'INSEE. La commune est desservie par les TER Pays de la Loire, ainsi que par le réseau de bus de la TAN (ligne 66, 86 et 96). Elle est reliée à Nantes via la RD 39 et la RD 69.

Dans son **PLH 2019-2025**, adopté le 7 décembre 2018, les objectifs de production de logements de la commune étaient de 220 à 240 logements par an dont 77 à 84 logements sociaux, soit un taux prévu de 35 % de logement locatif social.

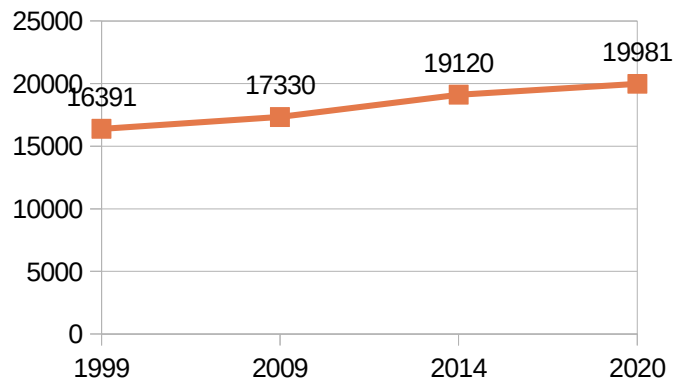
La Chapelle-sur-Erdre a connu une dynamique démographique particulièrement importante dans les années 1970 et début 1980. Elle a ainsi multiplié par 4 sa population entre 1975 et 2020. C'est dans ces années que s'est développé massivement un urbanisme pavillonnaire privilégiant l'accueil d'une population de propriétaires occupants. Aujourd'hui et en conséquence, la Chapelle-sur-Erdre fait partie des communes métropolitaines particulièrement impactées par le phénomène de division parcellaire, phénomène relayé plus largement à l'échelle métropolitaine par le PLH.

Contexte en quelques graphiques

Permis de construire délivrés par an (SI TADEL)



Une population en hausse (INSEE)



La population de La Chapelle-sur-Erdre, depuis 2000 connaît un taux de croissance (0,7 %) près de deux fois moins élevé que celui de l'EPCI (1,4 %) et du département (1,2 %).

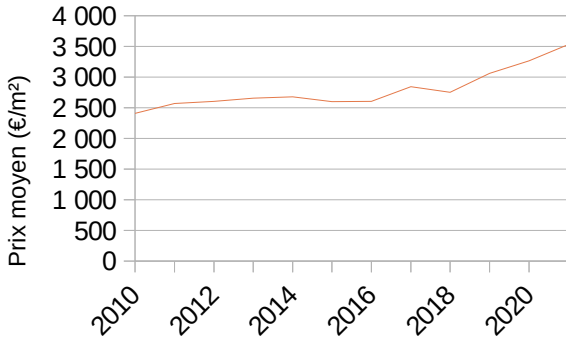
Parallèlement, sa production de logements reste dynamique, avec un nombre important de permis de construire délivrés chaque année, et un taux de croissance du parc (2,1 %) supérieur au taux de l'EPCI (1,8 %) et au taux départemental (1,5 %). Ce parc est en grande majorité constitué de résidences principales (95,3 % du parc).

A titre indicatif et pour appréhender les tendances générales du marché de l'immobilier, sur la période 2015-2021, on relève un prix moyen des maisons estimé lors des transactions à 2 950 €/m² sur la commune (3 138 €/m² sur la métropole et 2 506 €/m² sur le département). Depuis 2017, les prix de l'immobilier ont nettement augmenté sur l'ensemble de Nantes Métropole. Pour la Chapelle-sur-Erdre le coût du m² en maison avoisine les 3 700 € en 2023.

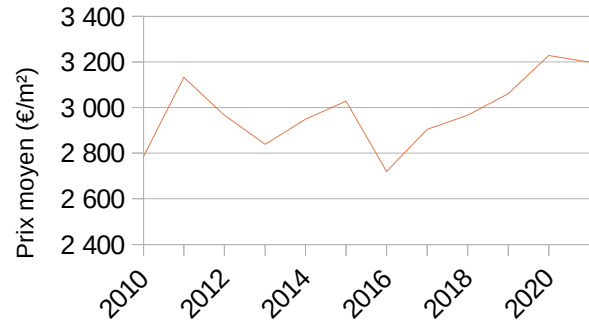
Pour ce qui est du prix des appartements, sur la période 2015-2021, le prix moyen relevé lors des transactions (3 015 €/m²) est dans la moyenne de l'EPCI (2 958 €/m²) ou du département (3 061 €/m²). Ces prix sont en nette hausse sur la période 2017-2023, avec un prix moyen au m² d'environ 3 600 €.



Prix moyen des transactions concernant une maison à usage d'habitation (DV3F)



Prix moyen des transactions concernant un appartement à usage d'habitation (DV3F)



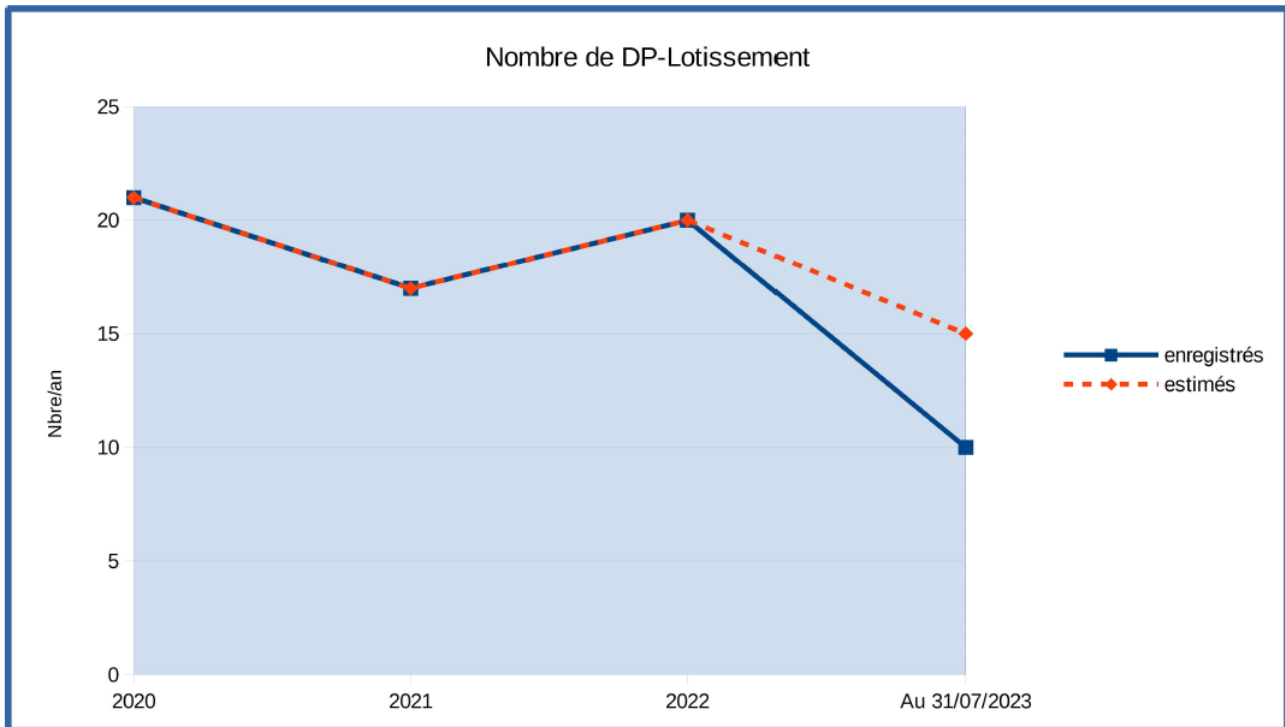
Sources utilisées pour ce volet :

- INSEE : population (recensement 2020, mäj janvier 2023)
- FILOCOM : parc de logements (mäj 2019)
- SITADEL : liste des permis de construire (mäj annuelle)
- DV3F : informations sur les transactions immobilières (mäj 2022)

Historiquement l'habitat à La Chapelle-sur-Erdre s'est développé autour de quartiers résidentiels composés essentiellement de maison individuelles.

La Chapelle-sur-Erdre, située à proximité de Nantes, est desservie par les transports en communs et pourvue d'un cadre de vie qualitatif avec 70 % d'espaces naturels ou agricoles. Chaque année voit l'arrivée de nouveaux habitants et une évolution des situations familiales qui engendre une augmentation de la population chapelaine.

Le foncier étant rare en Loire-Atlantique, le phénomène de densification du logement se développe depuis plusieurs années. La ville de La Chapelle-sur-Erdre est également impactée par ce phénomène.





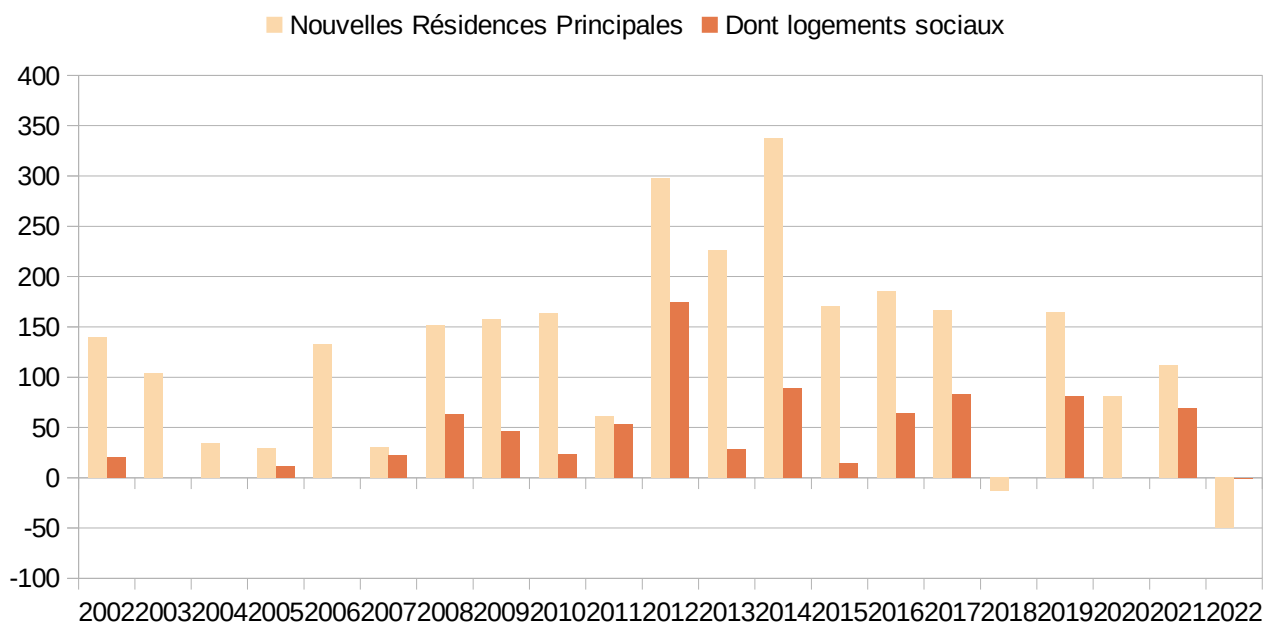
1er volet : Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

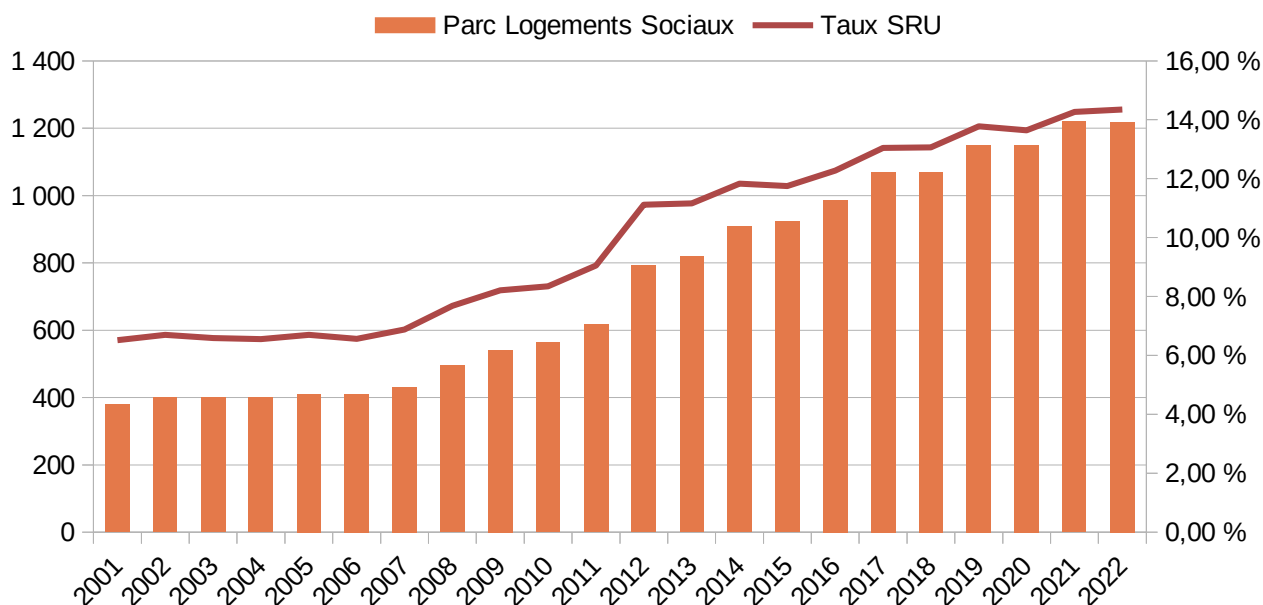
La commune de La Chapelle-sur-Erdre relève de l'obligation SRU d'atteindre un taux de 25 % de logements sociaux parmi ses résidences principales.

Les graphiques suivants présentent l'évolution du taux de logements locatifs sociaux dans la commune, comparé à l'évolution des résidences principales mentionnées dans le cadre de l'inventaire des logements sociaux entre 2001 (date d'entrée de la commune dans le dispositif SRU) et 2022 :

Nouveaux logements comptabilisés (inventaire SRU)



Parc total de logements sociaux et taux SRU (inventaire SRU)



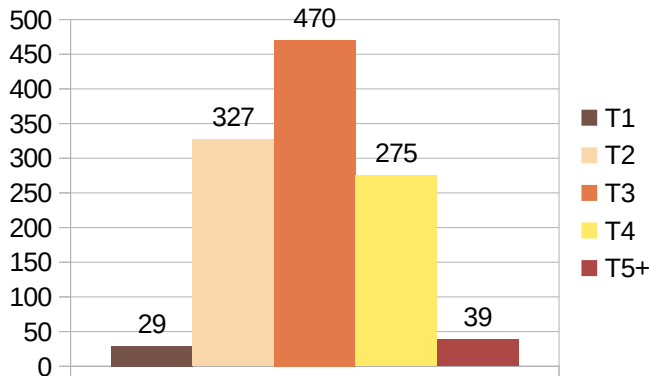
Contrat de mixité sociale 2023-2025

Depuis 2007, la production de logements sociaux connaît une progression constante. Au 01/01/2023, le parc social est passé de 11,12 % à 14,35 %. En volume cela représente sur les 10 dernières années une augmentation de 427 logements sociaux, soit une évolution de 54 %.

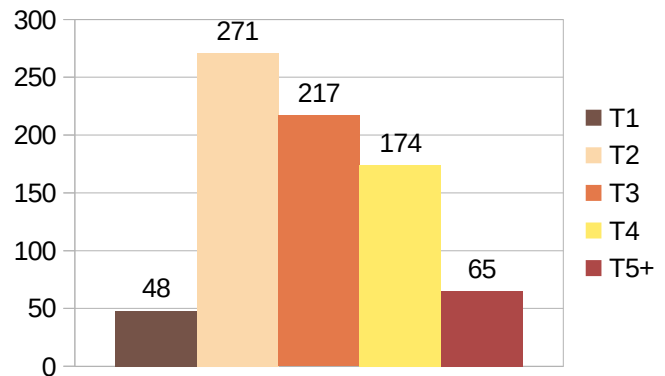
2) État des lieux du parc social et de la demande locative sociale

Une demande de logements sociaux semblable à la typologie du parc actuel :

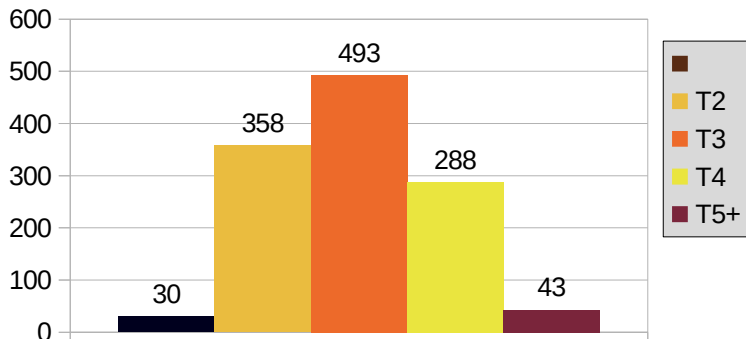
Typologie du parc LLS au 01/01/21 (RPLS)



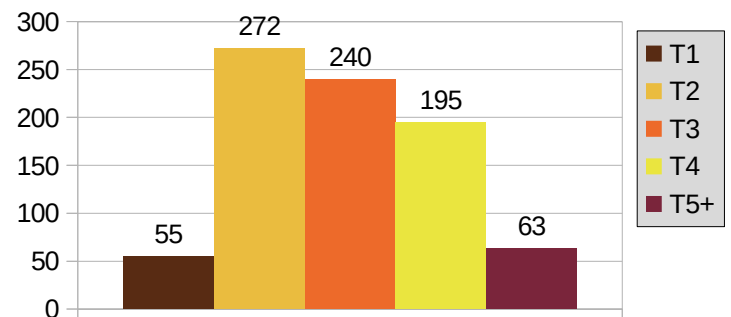
Demande LLS par typologie fin 2021 (RPLS)



Typologie du parc LLS au 01/01/23 (données Ville)



Demande LLS fin 2022 (données Ville)



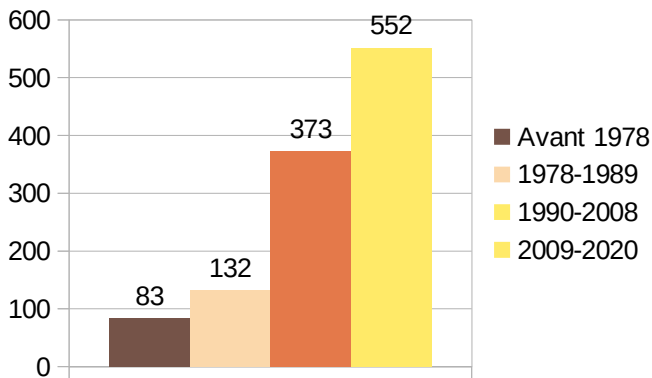
Le parc social est en majorité concentré sur trois typologies intermédiaires (T2 : 29 %, T3 : 41 % et T4 : 24 %), avec les logements familiaux (T3 et T4) formant plus de la moitié du parc, et les T2 près d'un tiers du parc.

La demande actuelle reste majoritairement répartie sur ces trois typologies. La demande en T1, minoritaires dans le parc (3 %), représente 6 % de la demande. La demande en T5+ est également forte (8 %) au regard de leur part dans le parc actuel (3 %).

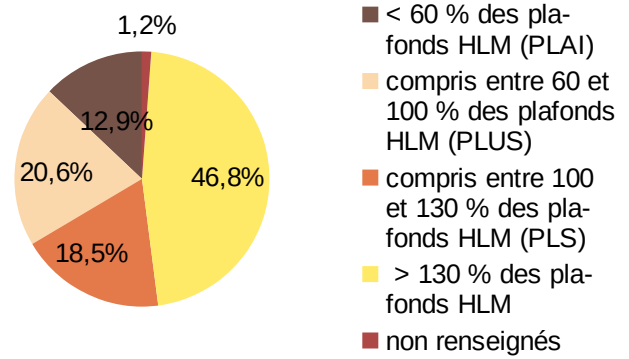
Le parc social de La Chapelle-sur-Erdre est très majoritairement récent : près de la moitié du parc (48 %) a été construite après 2009, contre 19 % avant 1989.



Âge du parc LLS (RPLS)



Part des ménages par revenus en 2019 (FILCCOM)



En 2019, environ 33,5 % des ménages de La Chapelle-sur-Erdre vivait avec des revenus inférieurs à 100 % des plafonds HLM (EPCI : 46 %), dont 13 % avec des revenus inférieurs à 60 % de ces plafonds (EPCI : 22 %).

3) Dynamique de rattrapage SRU

Récapitulatif des derniers bilans triennaux :

Période triennale		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectif triennal		255		351		468	
Logements sociaux comptabilisés lors du bilan		190		155		237	
Taux d'atteinte		75 %		44 %		51 %	
% de PLAI	% de PLS	30%	9%	26 %	27 %	46 %	12 %
Carence à l'issue du bilan triennal (Oui / Non)		Non		oui		---	

La commune n'a pas atteint ses objectifs de rattrapage sur les trois dernières périodes triennales. Cependant, en termes quantitatifs, la commune maintient sur chaque période triennale une production conséquente de logements sociaux. D'ailleurs, le nombre de logements sociaux comptabilisés sur la période 2020-2022 est supérieur d'au moins 25 % par rapport à ceux des deux périodes précédentes.

Le bilan qualitatif 2020-2022 est aussi marqué par une forte progression des financements PLAI (46%). Cette production reste néanmoins insuffisante au regard des objectifs du bilan triennal et de des besoins. Ainsi, au 1^{er} janvier 2022, il manquait 904 logements sociaux pour atteindre le taux légal de 25 %.

Dynamique de la construction et part de LLS :

Nb logements neufs autorisés (période triennale 2017-2019)	Nb logements commencés (période triennale 2017-2019)	Part des logements sociaux autorisés parmi le total de logements autorisés (période triennale 2017-2019)	Tension sur la commune (indicateurs DHUP)	Tension sur l'EPCI (indicateurs DHUP)
393	318	43,26 %	3,99	4,8

Les nombres de logements autorisés et commencés pour la période 2020-2022 ne sont pas encore disponibles (données SITADEL).

4) Les modes de production du logement social

COMMUNE	Logement social (PLUS – PLA I)						Locatif abordable (PLS)						Accession abordable (PSLA/BRS)					
	Acquisition-amélioration	Maitrise d'ouvrage directe	%	VEFA	%	Total	Acquisition-amélioration	Maitrise d'ouvrage directe	%	VEFA	%	Total	Acquisition-amélioration	Maitrise d'ouvrage directe	%	VEFA	%	Total
Basse-Goulaine		17	33 %	35	67 %	52		0		0		0		0		0		0
Bouaye		44	41 %	64	59 %	108		15	65 %	8	35 %	23		12	71 %	5	29 %	17
Carquefou	8	85	57 %	55	37 %	148	0	0		0		0	0	68	80 %	17	20 %	85
La Chapelle-sur-Erdre	4	196	62 %	116	37 %	316	0	3	10 %	27	90 %	30	0	28	88 %	4	13 %	32
La Montagne			0 %	12	100 %	12				0		0				0		0
Le Pellerin			0 %	67	100 %	67				0		0				0		0
Les Sorinières		144	41 %	207	59 %	351		0	0 %	24	100 %	24		15	60 %	10	40 %	25
Saint-Jean-de-Boiseau		45	58 %	32	42 %	77		3	60 %	2	40 %	5		7	100 %	0	0 %	7
Sautron		28	29 %	70	71 %	98		0	0 %	5	100 %	5		0		0		0
Thouaré-sur-Loire		6	12 %	45	88 %	51		0		0		0		0		0		0
Vertou		154	54 %	133	46 %	287		11	100 %	0	0 %	11		21	70 %	9	30 %	30
Total Résultat	12	719		836		1567	0	32		66		98	0	151		45		196

SOURCE : NM – Direction de l'habitat

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

1) Action foncière

Difficultés / Contraintes	Commentaires
<p>Enjeux, risques et environnement</p>	<p><u>Forts enjeux environnementaux sur le territoire</u></p> <p>- Suite à la saisie de la DDTM par une association environnementale sur des PC délivrés (85 logements dont 36 LS), la DDTM a formulé des demandes de dérogation espèces protégées sur les 2 PC impliquant un retard dans la sortie des projets. La Ville a rencontré la DDTM sur ce sujet et il a été convenu que vu les enjeux de protection des espèces et des habitats, des nombreux contentieux pouvant être en lien avec le Code de l'Environnement, en fonction de la sensibilité des sites et de la présence d'arbres, haies, il est souhaitable que soit imposé à tous les opérateurs la réalisation d'un relevé faune/flore sur la période fin février à fin du printemps avec 2 ou 3 passages. En cas de zone humide ou prairie, un diagnostic plus approfondi serait nécessaire. En cas de présence d'espèces protégées ou d'habitats pouvant accueillir, démarche ERC à appliquer. En cas d'impossibilité de modifier le projet (ex. abattage d'un arbre abritant une espèce protégée), procédure de dérogation espèce à lancer. Instruction de 4 mois par DDTM si dossier complet.</p> <p>=> conséquences en terme de délais de sortie des projets voire en terme de faisabilité Ex opération ATARAXIA → ZH identifiée sur l'emprise foncière, projet en cours de refonte complète – projet travaillé avec la collectivité depuis 2018</p> <p>- Complexité dans la gestion des eaux pluviales sur le territoire : la quasi totalité des projets est suspendu pour des demandes de pièces complémentaires formulées par la Direction du Cycle de l'Eau de la Métropole</p>
<p>Problématiques foncières (coût, rareté des terrains, etc.)</p>	<p>- Les volets environnement et gestion des eaux pluviales nécessitent des études poussées et peuvent également diminuer de façon substantielle le foncier disponible pour construire</p> <p>- Certains fonciers sont « bloqués » par des projets qui ne sortent pas, ou par des prix de vente qui ne permettent pas d'équilibrer les projets :</p> <p>exemple coût du foncier (900€/m² rue du Plessis, hors frais de notaire et avant renégociation, ce qui induit une surcharge financière dans l'équilibre des opérations</p> <p>- Maîtrise foncière insuffisante pour permettre des projets qualitatifs en adéquation avec les politiques publiques (espaces de ressourcement, îlots de fraîcheur, densification etc.)</p> <p>- Surenchérissement du prix des parcelles par leurs propriétaires Les propriétaires renégocient les prix de vente avant dépôt du permis ce qui impacte la faisabilité économique du projet et le dépôt du dossier</p> <p>- Sur les opérations avec foncier sous maîtrise publique partielle, les propriétaires du foncier restant à acquérir, bien que sous promesse de vente, font un retour en arrière et souhaitent renégocier à la hausse (MLK – Plessis – Gascherie)</p> <p>- Opérations « à tiroirs » qui nécessitent de trouver du foncier pour déplacer les occupations actuelles et les rendre disponibles (Aulnay)</p>
<p>Recours sur les permis de construire sur les opérations LLS</p>	<p>- acceptabilité sociétale pour limiter les recours mais qui prend du temps : organisation de réunions d'informations, prise en compte des remarques ±, phase d'A/R avec la commune</p>

	<p>pour validation des changements apportés, négociations et protocoles d'accords éventuels (surenchérissement prix de sortie)</p> <p>CONTENTIEUX (glossaire : recours gracieux:RG, recours contentieux : REP)</p> <p>* <u>Projet rue du Plessis</u> : 45 logmts dont 17 sociaux, arrêté PC 14 mars 2018, PCM1 27 janv 21, PCM2 10 sept 21 : => REP Beulan du 15 mai 2018, puis TA donne acte désistement requérant le 18 fev 2020 ; pas de remboursement de frais à la Ville. => REP Mallard, TA annulation partielle 4 mai 21, Ville verse 1500€ frais irrépétibles. RG sur les 2 modificatifs le 27 sept 21, rejet RG le 18 nov 21, pas de REP. Retard : 4 ans</p> <p>* <u>Projet 24 rue Château d'eau</u> : 26 logmts dont 12 sociaux, PC 28 juil 21 à SCCV Château d'eau, => RG Huvelin du 17 sept 21, rejet implicite Ville, pas de REP, construction en cours</p> <p>* <u>autre projet rue Château d'eau</u> : 30 logmts dont 10 sociaux, PC fev 22 accordé à Rabine Construction, => RG Ribette 12 avr 22, rejet implicite Ville, pas de REP, construction en cours.</p> <p>* <u>Projet « Respiration »(France- Boissons) rue de la Gare</u> : 100 logmts dont 40 sociaux, arrêté PA du 5 avril 22, => RG Archevêque le 27 juil 22 rejeté le 12 août 22 pas de REP => RG Froment du 7 juin 22 rejeté le 8 juin 22, REP le 5 août 22, puis TA donne acte désistement le 10 fev 23. La Ville ne perçoit aucun frais. Retard 10 mois.</p> <p>* <u>Projet Hautière (ideal groupe)</u> 62 logmts dont 27 sociaux, arrêté PC 29 oct 21, PCM1 1er avr 22, PCM2 21 mars 23. => référé suspension du 17 mars 22 rejeté TA le 13 avril 22. => au fond : TA annule partiellement le PC le 6 déc 22, dépôt PCM2 le 27 janv 23, accordé le 21 mars 23, notifié au requérant le 27 avr 23. Retard en cours 1an et demi</p>
Report d'opérations, appels d'offres infructueux	<p>La commune n'a pas une connaissance systématique des ces difficultés côté opérateurs</p> <p>PC 45 rue Julien Poydras de la Lande (25 log 12 LS) dans ceux dont nous avons connaissance</p> <p>Négociations complexes pour les opérateurs => augmentation du prix de sortie ce qui engendre une mixité sociale compliquée à mettre en œuvre sur le territoire ville et métropole</p> <p>Difficultés de commercialisation par les opérateurs qui engendrent des retards de sortie d'opération</p>
Autres contraintes	<p>- acceptabilité sociétale pour limiter les recours mais qui prend du temps : organisation de réunions d'informations, prise en compte des remarques ±, phase d'A/R avec la commune pour validation des changements apportés, négociations et protocoles d'accords éventuels</p>

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
Intervention d'EPF ou d'un opérateur foncier (ex: SEM)	Nantes Métropole pour réserve foncière et programme d'action foncière (PAF Habitat)
Identification et prospection des gisements fonciers	- diagnostic en cours du patrimoine mutable de la Ville, bâti et non bâti - accompagnement NM
Autres	renouvellement urbain : délai plus long de maîtrise foncière et de montage financier Concurrence entre opérateurs ce qui contribue à un prix du foncier qui reste élevé

	<p>Etude globale de programmation demandée à Nantes Métropole Aménagement sur 3 futurs sites : Blanchetière (étude 4 saisons en-cours), Aulnay et Beausoleil</p> <p><u>Actions en cours</u> :</p> <p>Réinterroger les portages en cours et proposer les outils de portage adaptés en fonction de la temporalité des projets</p> <p>Partager les analyses de dureté foncière pour toutes les OAP et les SMS de la Ville</p> <p>Partager les gisements fonciers, les qualifier et développer la stratégie adéquate pour les libérer</p>
--	---

2) Urbanisme et aménagement

Contraintes	Commentaires
<p>Report d'opérations</p>	<p>- Les opérateurs nous informent :</p> <p>des difficultés de commercialisation (à l'échelle nationale au regard de la conjoncture actuelle) qui décalent d'autant le démarrage des travaux</p> <p>Des difficultés à équilibrer les opérations : surcoût des matériaux, coût du foncier élevé</p> <p>- les reports sont également liés aux enjeux environnementaux qui viennent parfois se greffer sur des projets autorisés mais contestés, inventaire supplémentaire printemps-été 2023 qui va probablement identifier la présence d'une ZH et donc remettre en cause l'ensemble du projet, voire l'arrêter totalement</p> <p>- Foyer Jeunes Travailleurs : difficultés de financement du projet au regard des évolutions conjoncturelles (hausse des coûts de la construction, de financement du livret A et de l'énergie) qui met en péril l'opération</p>
<p>Difficulté à mobiliser des aménageurs</p>	<p>contexte économique actuel accentue les difficultés rencontrées par les opérateurs qui ont alerté les services de la Ville : coût des travaux en forte augmentation, taux d'usure constituant un frein à la commercialisation</p> <p>- difficultés à mobiliser les opérateurs sur les enjeux environnementaux (emprise foncière insuffisante, non prise en compte des principes d'aménagement souhaités entraînant de nombreux A/R et une perte de temps et d'efficacité...)</p> <p>- Difficultés à leur faire entendre la nécessité de travailler d'abord sur l'inventaire des arbres et la gestion des eaux pluviales avant de définir l'emprise et la faisabilité – avant-projets qui doivent être totalement retravaillés ou phase instruction qui implique des suspensions de délais voire des refus car non étudiés à la genèse des projets</p> <p>- coût d'achat du foncier très élevé par les opérateurs qui de ce fait font abstraction des enjeux liés à la construction (environnement, performance énergétique, nature en Ville) dans un souci unique d'équilibrer les opérations</p> <p>- l'attractivité et l'intérêt pour le territoire restent conséquents et les services de la Ville sont fréquemment sollicités par les opérateurs</p>
<p>Autres contraintes</p>	<p>développement de nombreuses actions pré contentieuses ou contentieuses à l'encontre de projets d'habitat notamment</p> <p>les volets environnement et gestion des eaux pluviales nécessitent des études poussées qui peuvent retarder les sorties d'opération voire leur réalisation</p>

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
Emplacements réservés ou servitudes de mixité sociale	<p>- 4 ERMS pour une surface totale de terrain de 11280 m²</p> <p>- nombreux secteurs « ENL » : seuil de SP à partir duquel une part de LS est imposée Seuil fixé à 300m² ou 3 lots : 35 % LLS + 10 % LLS ou abordable sur secteurs centraux 33 % LLS autres secteurs</p> <p>19 OAP sectorielles identifiées pour de l'habitat ou mixte avec une part de logements sociaux fixée à minima à 45 % de LLS dont 10 % max en accession abordable</p>
Existence d'un DPU (droit de préemption urbain)	<p>DPU délégué à NM</p> <p>Montant PAF-H = 2 117 670 €</p> <p>Montant RF (Clouet Jaures) = 1 616 507 €</p>
Renouvellement urbain	Délais plus long de maîtrise foncière et de montage financier
Autres	<p>Evolution du PLUm pour le mettre en cohérence la capacité à produire du logement, à insérer au mieux les constructions au regard des formes urbaines avoisinantes et de la nature en ville (faune/flore, gestion des eaux pluviales)</p> <p>évolutions réglementaires sont envisagées dans le cadre de la procédure n°2 du PLUm en-cours</p>

3) Programmation et financement du logement social

Contraintes	Commentaires
Temps et coût des procédures engagées lors de recours	<p>- acceptabilité sociétale pour limiter les recours mais qui prend du temps : organisation de réunions d'informations, prise en compte des remarques ±, phase d'A/R avec la commune pour validation des changements apportés, négociations et protocoles d'accords éventuels (surenchérissement prix de sortie)</p> <p>CONTENTIEUX (glossaire : recours gracieux:RG, recours contentieux : REP)</p> <p>* <u>Projet rue du Plessis</u> : 45 logmts dont 17 sociaux, arrêté PC 14 mars 2018, PCM1 27 janv 21, PCM2 10 sept 21 : => REP Beulan du 15 mai 2018, puis TA donne acte désistement requérant le 18 fev 2020 ; pas de remboursement de frais à la Ville. => REP Mallard, TA annulation partielle 4 mai 21, Ville verse 1500€ frais irrépétibles. RG sur les 2 modificatifs le 27 sept 21, rejet RG le 18 nov 21, pas de REP. Retard : 4 ans</p> <p>* <u>Projet 24 rue Château d'eau</u> : 26 logmts dont 12 sociaux, PC 28 juil 21 à SCCV Château d'eau, => RG Huvelin du 17 sept 21, rejet implicite Ville, pas de REP, construction en cours</p> <p>* <u>autre projet rue Château d'eau</u> : 30 logmts dont 10 sociaux, PC fev 22 accordé à Rabine Construction, => RG Ribette 12 avr 22, rejet implicite Ville, pas de REP, construction en cours.</p> <p>* <u>Projet « Respiration »(France- Boissons) rue de la Gare</u> : 100 logmts dont 40 sociaux, arrêté PA du 5 avril 22, => RG Archevêque le 27 juil 22 rejeté le 12 août 22 pas de REP => RG Froment du 7 juin 22 rejeté le 8 juin 22, REP le 5 août 22, puis TA donne acte désistement le 10 fev 23. La Ville ne perçoit aucun frais. Retard 10 mois.</p> <p>* <u>Projet Hautière (ideal groupe)</u> 62 logmts dont 27 sociaux, arrêté PC 29 oct 21, PCM1 1er avr 22, PCM2 21 mars 23. => référé suspension du 17 mars 22 rejeté TA le 13 avril 22.</p>

	=> au fond : TA annule partiellement le PC le 6 dec 22, dépôt PCMZ le 27 janv 23, accorde le 21 mars 23, notifié au requérant le 27 avr 23. Retard en cours 1an et demi
Difficulté à mobiliser des bailleurs sociaux	<p>contexte économique actuel accentue les difficultés rencontrées par les opérateurs qui ont alerté les services de la Ville : coût des travaux en forte augmentation, taux d'usure constituant un frein à la commercialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> - difficultés à mobiliser les opérateurs sur les enjeux environnementaux oui (emprise foncière insuffisante, non prise en compte des principes d'aménagement souhaités entraînant de nombreux A/R et une perte de temps et d'efficacité...) - Difficultés à leur faire entendre la nécessité de travailler d'abord sur l'inventaire des arbres et la gestion des eaux pluviales avant de définir l'emprise et la faisabilité – avant-projets qui doivent être totalement retravaillés ou phase instruction qui implique des suspensions de délais voire des refus car non étudiés à la genèse des projets - coût d'achat du foncier très élevé par les opérateurs qui de ce fait font abstraction des enjeux liés à la construction (environnement, performance énergétique, nature en Ville) dans un soucis unique d'équilibrer les opérations - l'attractivité et l'intérêt pour le territoire restent conséquents et les services de la Ville sont fréquemment sollicités par les opérateurs
Appels d'offres infructueux	<p>La commune n'a pas une connaissance systématique des ces difficultés côté opérateurs</p> <p>PC 45 rue Julien Poydras de la Lande (25 log 12 LS) dans ceux dont nous avons connaissance</p> <p>Négociations complexes pour les opérateurs => augmentation du prix de sortie ce qui engendre une mixité sociale compliquée à mettre en œuvre sur le territoire ville et métropole</p>

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
Respect des engagements du contrat de mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Non-respect par certains opérateurs des modes de financement des logements accordés impliquant un nombre de LS moindre (refus de la collectivité) - transformation de logements PLS en PLS démembrés sans accord de la Ville et commercialisés donc sortie du parc social après 15 ans et incapacité de la Ville d'agir contre cette situation qu'elle ne maîtrise pas - niveau d'atteinte objectifs quantitatifs à 51 % mais objectifs qualitatifs largement atteints
Implication de la commune dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH	<p>outil de suivi partagé : fiche communale</p> <ul style="list-style-type: none"> - aide à la pierre NM - aide financière de la commune pour minorer la cession de fonciers : Haute Gournière + FJT + Noue Verrière - - acquisition-amélioration sur le projet Noue Verrière (portage Habitat 44 + aide Ville) - subvention à l'équilibre Habitat 44 sur le projet Noue Verrière - minorations foncières
Autres actions volontaristes pour accompagner la production de LLS	<p>Partenariat directs avec bailleurs sociaux pour travailler sur les fonciers disponibles ou en cours de l'être</p> <p>Réalisation d'une charte « pour construire la Ville de Demain » visant à accompagner les mutations urbaines en lien avec les partenaires par la transmission de cette charte en</p>

	<p>amont des projets. Cette charte prévue en 2023 est reportée en 2024 pour offre de stage infructueuse</p> <p>Modif 2 du PLUm : réflexion sur l'augmentation des hauteurs des constructions / évolution du zonage souhaitée par la Ville</p> <p>Obj : travailler la verticalité des projets pour répondre aux enjeux de densification et de végétalisation de la Ville</p> <p>Gestion des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation</p>
--	---

4) Attribution aux publics prioritaires

Contraintes	Commentaires
<p>Difficulté d'accès des publics prioritaires au parc social</p>	<p>La Métropole s'est doté dès 2012 d'une conférence Intercommunale du Logement et a élaboré en 2026 l'ensemble des documents d'orientation (PPGDLSID, CIA) fixant les objectifs partagés d'attributions des logements sociaux. La CIL se réunit annuellement pour faire un bilan des attributions dans le territoire et définir un programme de travail partagé.</p> <p>Parmi ces objectifs, figure l'obligation des bailleurs sociaux, des communes et d'Action Logement d'affecter 25 % de leurs attributions annuelles aux ménages prioritaires, combiné à l'intégralité du contingent préfectoral, cela représente une part de 47,5 % des attributions annuelles à l'échelle de la Métropole.</p> <p>Il est atteint en 2022, avec 3 103 attributions (soit 52,3%) en faveur des ménages prioritaires au titre de la CIL. Néanmoins, le territoire enregistre une forte progression de la demande avec 37 294 demandeurs au 1er janvier 2023, +1 215 demandes en un an et une tension des attributions : 5 930 logements attribués en 2022, liés à une baisse de la rotation et des livraisons. Le taux de satisfaction se dégrade : 15,9 % au 1er janvier 2023 (19,4 % en 2019)</p>

Leviers mobilisables	Impacts et pistes à explorer
<p>Implication de la commune dans la mise en œuvre du programme d'actions du PLH</p>	<p>outil de suivi partagé (fiche communale)</p>
<p>Développement d'une offre spécifique</p>	<p>Habitat inclusif, habitat spécifique, logement jeunes</p>

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 :

Action foncière :

Outil	Résultats attendus	Méthode	Calendrier	Signataire
Stratégie d'action foncière	Identification des gisements, des outils d'intervention, des acteurs et des modalités de mise en œuvre	Stratégie pilotée par Nantes Métropole en collaboration avec la Commune	2023-2024	Commune Nantes Métropole
Analyse des gisements fonciers	Identification des gisements fonciers stratégiques sur des secteurs à enjeux dans le centre-ville	Etude réalisée par un bureau d'étude dans le cadre de l'élaboration du plan-guide opérationnel cœur de ville	Réalisée en 2022 Mise en œuvre à partir de 2023	Commune Nantes Métropole
DPU dans toutes les zones U du PLUm	Maîtrise foncière de secteurs à enjeux pour la production de logements	Veille foncière renforcée effectuée par la Commune en lien avec Nantes Métropole. Acquisition foncière au fil de l'eau par voie amiable ou préemption	Tout au long de l'année	Commune Nantes Métropole
Mise en place d'un partenariat renforcé avec l'EPF de Loire-Atlantique	Maîtrise foncière de secteurs à enjeux pour la production de logements	Veille foncière renforcée effectuée par la Commune en lien avec Nantes Métropole et l'EPF	Tout au long de l'année	Commune Nantes Métropole

Financement du logement social (aide délégués de l'État, aides propres NM et plan de relance)	Faciliter l'équilibre économique des opérations	Financement de l'investissement	Tout au long de l'année	Nantes Métropole
Valorisation du foncier communal				Commune

Programmation et financement du logement social :

Outil	Résultats attendus	Méthode	Calendrier	Signataire
PLH 2019-2025	Objectif annuel communal : 220 à 240 logements dont 77 à 84 logements sociaux soit 35 % de la production	Mis en œuvre des actions identifiées dans la fiche communale PLH. Bilan annuel effectué en comité de pilotage.	Chaque année	Commune Nantes Métropole
Mobilisation des acteurs	Convention de partenariat NM, USH et bailleurs sociaux	Programmation partagée	pluriannuel	Nantes Métropole USH bailleurs sociaux
Équilibre financier des opérations	Permettre aux opérations de LS et BRS dont les PC ont été autorisés ou dont les réflexions sont en cours de voir le jour.	- Volet foncier : minorations foncières accordées par la métropole sur les fonciers publics, - aides à la pierre NM et Etat + plan de relance 2023 de Nantes Métropole - mobilisation des dépenses déductibles du prélèvement SRU	Tout au long de l'année et plan de relance exceptionnelle de NM à partir de 2023	Commune Nantes Métropole

Attribution aux publics prioritaires :

Outil	Résultats attendus	Méthode	Calendrier	Signataire
CIL	Objectifs partagés d'attributions	Groupes de travail thématiques	Tout au long de l'année	Ensemble des partenaires de la CIL
Cotation de la demande	Partage des priorités d'accès au logement social	Groupes de travail thématiques	Mise en œuvre fin 2023	Ensemble des partenaires de la CIL
Gestion en flux	Fluidifier les attributions	Groupes de travail thématiques	Mise en œuvre début 2024	Ensemble des réservataires

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 La Chapelle sur Erdre correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 298 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Force est de constater que la construction de la Ville de demain se heurte aujourd'hui à des freins importants auxquels l'État, les collectivités publiques et, les professionnels du secteur (promoteurs immobiliers, architectes, écologues, paysagistes) vont devoir répondre : acceptabilité du changement par les habitants, coût du foncier, prix de sortie des logements au regard de l'augmentation du coût de la construction, préservation et renforcement de la nature en ville, zéro artificialisation nette, limitation des risques (inondations, sécheresse) notamment. Le temps de réponse des administrations est également un des facteurs qui contribuent au retard que peuvent prendre certains projets et devra faire l'objet de l'attention de l'ensemble des partenaires concernés.

Ainsi, comme le prévoit l'article L. 302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX dudit article. En effet, face au ralentissement dans la production de logements en lien avec l'ensemble des contraintes exposées dans le second volet, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 226 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Pour rappel, le taux plancher de rattrapage des logements manquants au titre de l'article 55 de la loi SRU désormais fixé suite à la promulgation de la loi dite 3DS est de 33 % pour la commune de La Chapelle sur Erdre.

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

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
LA CHAPELLE SUR ERDRE	904	33%	298	25 %	226

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 68 logements PLAI et un maximum de 68 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025 et années suivantes

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 :

Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

Actualisation annuelle de la fiche communale : Groupe de pilotage réunissant le Maire et ses adjoints, Les vice-présidents de NM en charge de l’habitat, l’urbanisme et le logement social

Une réunion annuelle avec l’ensemble des communes impliquées dans un CMS, les élus métropolitain, le représentant des bailleurs à l’USH PDL (voire l’EPFLA) et le représentant de l’État sera proposée pour faire le bilan du CMS.

Animation et suivi opérationnels

A l’occasion de la réunion technique annuelle d’actualisation de la fiche communale un focus spécifique sera proposé avec les services de la Métropole, les services de l’État (DDTM, DDETS) et de la commune pour faire un bilan du CMS avec éventuellement les bailleurs sociaux impliqués dans la commune (sur initiative de la commune).

Effets, durée d’application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable 3 ans.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l’opportunité et les modalités d’engager l’élaboration d’un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

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

Le

La Chapelle sur Erdre

**Fabrice ROUSSEL
Maire**

Signature

Nantes Métropole

**François PROCHASSON
Vice-président délégué**

Signature

ETAT

**Fabrice RIGOULET-ROZE
Prefet**

Signature