



CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 17 mai 2022 à 18h00,
au siège de Grand Lac, Communauté d'agglomération
1500 boulevard Lepic 73 100 AIX-LES-BAINS et en visioconférence

Présents : (T = Titulaire ; S= Suppléant(e) votant.)

| | | |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 AIX-LES-BAINS | T Christèle ANCIAUX | |
| 2 AIX-LES-BAINS | T Renaud BERETTI | Pouvoir de Jean-Marie MANZATO |
| 3 AIX-LES-BAINS | T Michelle BRAUER | |
| 4 AIX-LES-BAINS | T Daniel CARDE | |
| 5 AIX-LES-BAINS | T Lucie DAL PALU | |
| 6 AIX-LES-BAINS | T Marina FERRARI | Pouvoir de Gilles CAMUS |
| 7 AIX-LES-BAINS | T Michel FRUGIER | |
| 8 AIX-LES-BAINS | T André GIMENEZ | |
| 9 AIX-LES-BAINS | T Thibaut GUIGUE | |
| 10 AIX-LES-BAINS | T Marie-Pierre MONTORO-SADOUX | Pouvoir de Nicolas VAIRYO |
| 11 AIX-LES-BAINS | T Isabelle MOREAUX-JOUANNET | |
| 12 AIX-LES-BAINS | T Sophie PETIT GUILLAUME | |
| 13 AIX-LES-BAINS | T Jean-Marc VIAL | |
| 14 LA BIOLLE | T Julie NOVELLI | |
| 15 BOURDEAU | T Jean-Marc DRIVET | |
| 16 LE BOURGET DU LAC | T Nicolas MERCAT | |
| 17 LE BOURGET DU LAC | T Édouard SIMONIAN | |
| 18 BRISON SAINT INNOCENT | T Jean-Claude CROZE | |
| 19 BRISON SAINT INNOCENT | T Marthe MASSONNAT | |
| 20 CHANAZ | T Yves HUSSON | |
| 21 LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT | T Bruno MORIN | |
| 22 CONJUX | T Claude SAVIGNAC | |
| 23 DRUMETTAZ-CLARAFOND | T Danièle BEAUX-SPEYSER | |
| 24 DRUMETTAZ-CLARAFOND | T Nicolas JACQUIER | |
| 25 ENTRELACS | T Jean-François BRAISSAND | |
| 26 ENTRELACS | T Claire COCHET | |
| 27 ENTRELACS | T Gaëlle GERBELOT | |
| 28 ENTRELACS | T Yves GRANGE | |
| 29 GRESY-SUR-AIX | T Colette PIGNIER | Pouvoir de Florian MAITRE |
| 30 GRESY-SUR-AIX | T Patrick POURCHASSE | |
| 31 GRESY-SUR-AIX | T Chrystel TROQUIER | |
| 32 MERY | T Nathalie FONTAINE | Pouvoir de Stéphane ROULET |
| 33 MOTZ | T Daniel CLERC | |
| 34 MOUXY | T Laurent FILIPPI | |
| 35 MOUXY | T Catherine RAVANNE | |
| 36 ONTEX | T Jacques CURTILLET | |
| 37 RUFFIEUX | T Olivier ROGNARD | Pouvoir de Marie-Claire BARBIER |
| 38 SAINT OFFENGE | T Bernard GELLOZ | |
| 39 SAINT OURS | T Louis ALLARD | |
| 40 SAINT PIERRE DE CURTILLE | T Gérard DILLENSCHNEIDER | |
| 41 SERRIERES-EN-CHAUTAGNE | T Brigitte TOUGNE-PICAZO | |
| 42 TRESSERVE | T Jean-Claude LOISEAU | |
| 43 TRESSERVE | T Christian ROUSSEL | |
| 44 TREVIGNIN | T Gérard GONTHIER | |
| 45 VIONS | T Jean-Pierre SAVIOZ-FOUILLET | |
| 46 VIVIERS-DU-LAC | T Robert AGUETTAZ | Pouvoir de Martine SCAPOLAN |
| 47 VOGLANS | T Martine BERNON | Pouvoir d'Yves MERCIER |

25 communes présentes

Autres présents non-votants :

Sandra FERRARI
Arnaud EQUY
M. TISSERAND
Olivier BERLIOUX
Frédéric GIMOND
Laurent LAVAISIERE
Estelle COSTA de BEAUREGARD
Eline QUAY-THEVENON

SMSB - Présidente de SMSB
SMSB - Directeur de la régie Savoie Grand Revard
Administrateur de la commune de Pugny-Chatenod
Directeur de cabinet
Directeur général des services
Directeur général adjoint des services
Responsable juridique et des assemblées
Assistante du service juridique et des assemblées

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 10 mai 2022, transmise dans les conditions prévues par les articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, à laquelle était joint un dossier de travail comprenant l'ordre du jour, la note de synthèse et 15 projets de délibérations.

La convocation, l'ordre du jour et le dossier de travail ont également été transmis aux conseillers communautaires suppléants et aux conseillers municipaux des communes membres de Grand Lac, conformément à l'article L. 5211-40-2 du code général des collectivités territoriales.

Le quorum est atteint en début de séance avec 47 présents et 55 votants. Lucie DAL PALU est désignée secrétaire de séance.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Lac ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble Cedex), dans le délai de deux mois à compter de sa publication (acte réglementaire) ou de sa notification (acte individuel). Le tribunal administratif de Grenoble peut être saisi par la voie de l'application "Télérecours citoyens" sur le site www.telerecours.fr.



DÉLIBÉRATION

N° : 10 Année : 2022

Exécutoire le : 24 MAI 2022

Affichée le : 24 MAI 2022

Visée le : 24 MAI 2022

HABITAT

Signature du contrat de mixité sociale que la commune du Bourget-du-Lac

Monsieur le Président rappelle que la commune du Bourget-du-Lac est une commune de Grand Lac qui dispose, au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, d'un taux de logements locatifs sociaux inférieur au seuil imposé par la loi, fixé à 25 % des résidences principales en 2025.

La commune dispose de 443 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021 soit un taux de logements locatifs sociaux de 17 %.

Afin d'atteindre les 25 % de logements locatifs sociaux en 2025, l'Etat fixe des objectifs quantitatifs progressifs. Pour 2020-2022, les communes devront rattraper 50 % de leur déficit et enfin 100 % entre 2023 et 2025.

Des objectifs qualitatifs sont également fixés aux communes déficitaires à savoir : un minimum de 30 % de logements financés en Prêt Locatif Aide Intégration (PLAI) et un maximum de 30 % de logements financés en Prêt Locatif Social (PLS). Si l'un de ces objectifs n'est pas atteint, le Préfet peut engager une procédure de constat de carence qui engendre notamment :

- Le transfert à l'État du droit de préemption urbain de la commune en matière d'habitat et des droits de réservation dont elle dispose sur les logements sociaux,
- L'application d'une majoration du prélèvement annuel auquel est soumise toute commune n'ayant pas les 20 ou 25 % de logements sociaux.
- L'obligation de mettre en place un contrat de mixité sociale.

Le dernier bilan triennal de la commune réalisé en 2020 pour la période 2017-2019 affiche un très bon résultat sur le plan quantitatif (137 logements produits pour un objectif de 80 logements). Le bilan qualitatif a été atteint, avec des seuils de financements (30 % de PLAI minimum et moins de 30 % de PLS) respectés.

Cependant nous entrons dans la dernière année du bilan triennal 2020-2022 avec un bilan mitigé malgré les efforts déployés par la commune.

Le contrat de mixité sociale dont le principe a été introduit par la loi Engagement National pour le Logement en 2006, est un document de programmation comprenant l'ensemble des outils et leviers permettant à la commune et à ses partenaires d'intervenir pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer ainsi à atteindre le taux réglementaire fixé à 25 %.

Le contrat de mixité sociale précise les engagements de la commune du Bourget-du-Lac vis-à-vis des objectifs de production de logements sociaux sur les périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec la communauté d'agglomération Grand Lac, au travers notamment du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et du Programme Local de l'Habitat, l'Etablissement foncier public de la Savoie (EPFL), les bailleurs sociaux et les services de l'État.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport,
- AUTORISE Monsieur le Président à signer le contrat de mixité sociale.

| |
|--------------------------------|
| - Délégués en exercice : 66 |
| - Présents : 47 |
| - Présents et représentés : 55 |
| - Votants : 55 |
| - Pour : 55 |
| - Contre : 0 |
| - Abstentions : 0 |
| - Blancs : 0 |

Aix-les-Bains, le 17 mai 2022

Le Président,
Renaud BERETTI





**PRÉFET
DE LA SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
Départementale
des Territoires (DDT)

PROJET

Commune du Bourget-du-Lac

Contrat de Mixité Sociale



Direction Départementale des Territoires (DDT) – L'Adret – 1 rue des Cévennes
Service Habitat et Construction – TSA 20153
73011 CHAMBÉRY Cedex
Tél : 04 79 71 73 73
Mél : ddt@savoie.gouv.fr
Site internet : www.savoie.gouv.fr

Le présent contrat a pour objet de préciser les engagements de la commune du Bourget-du-Lac vis-à-vis des objectifs de production de logements sociaux pour la période triennale en cours (2020-2022) et la période triennale suivante (2023-2025), ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec la communauté d'agglomération Grand Lac, l'Établissement foncier public de la Savoie (EPFL), les bailleurs sociaux et les services de l'État.

Préambule

Le contrat de mixité sociale dont le principe a été introduit par la loi Engagement National pour le Logement en 2006 (loi ENL), est un document de programmation comprenant l'ensemble des outils et leviers permettant à la commune et à ses partenaires d'intervenir pour favoriser la production de logements sociaux et contribuer ainsi à atteindre le taux réglementaire fixé à 20 ou 25 % des résidences principales selon les cas.

Le Bourget-du-Lac est une commune de 5 018 habitants (INSEE population municipale 2018) au sein de l'agglomération de Grand Lac, en situation de rattrapage au regard de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, en raison d'un taux de logements locatifs sociaux inférieur au seuil imposé par la loi, fixé à 25 % des résidences principales.

Contexte communal

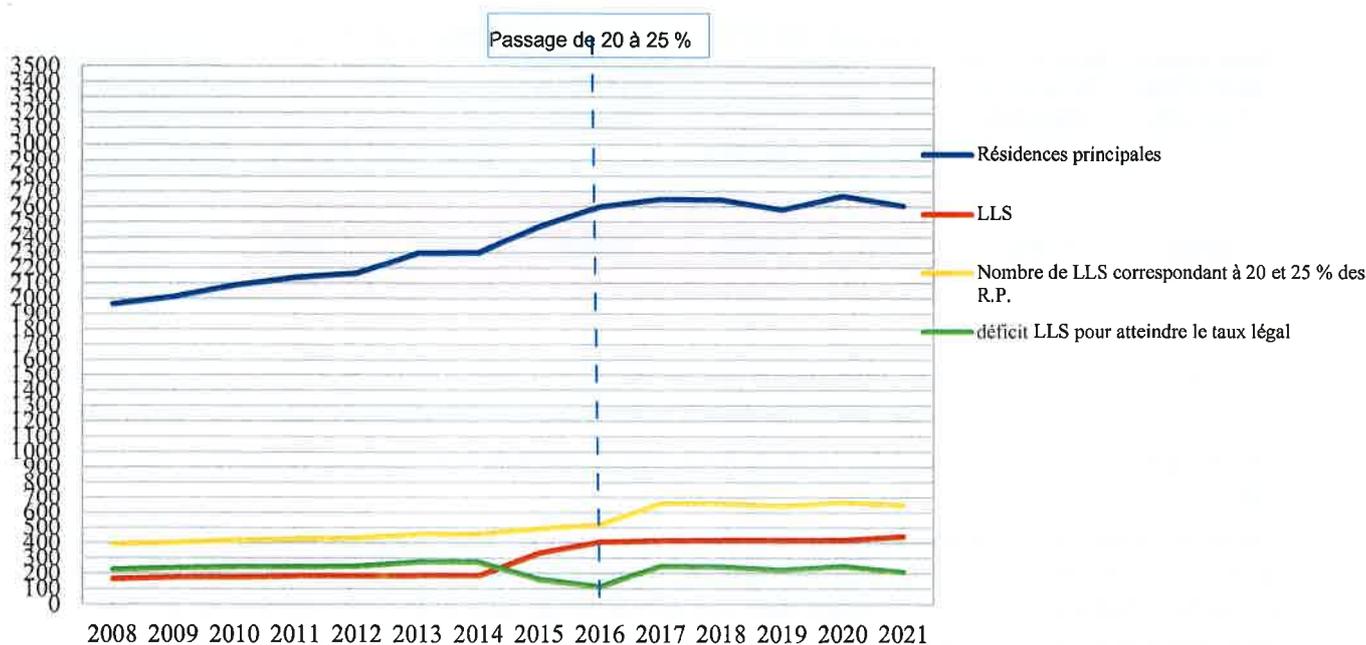
Situation au 1^{er} janvier 2021

| Résidences principales au 01/2021 | Logements locatifs sociaux au 01/2021 | Taux de logements locatifs sociaux 2021 | Nombre de logements correspondant à 25 % des R.P | Nombre de logements manquants pour atteindre 25 % des R.P |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---|--|---|
| 2 607 | 443 | 17 % | 651 | 208 |

Source : DDT 73 – DGFIP 2021

La commune dispose de 443 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2021, le taux de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales atteint 17 %. Lors de son entrée dans le dispositif SRU en 2008 le taux de logements locatifs sociaux s'élevait à 8,4 %, ce qui représentait un déficit de 228 logements. A l'époque, le taux légal applicable à la commune était de 20 %. Ce taux est passé de 20 à 25 % en 2017, faisant passer le déficit de la commune de 114 logements locatifs sociaux en 2016 à 248 en 2017.

La commune est située dans une zone tendue (prix moyen au m² supérieur à la moyenne départementale) avec un besoin de rattrapage important en raison du passage de son taux légal de 20 à 25 % en 2017. Pour rattraper son déficit, la commune a réalisé des efforts conséquents avec des volumes de production importants. Le nombre de logements locatifs sociaux est passé de 165 en 2009 à 443 en 2020. Le taux de logements locatifs sociaux a quasiment doublé depuis 2008, passant de 8,6 % à 17 % en 2021. Toutefois, dans le même temps, les résidences principales ont fortement augmenté sur la commune (de 1966 en 2008 à 2607 en 2021).



Si le taux a progressé de manière significative depuis 2008, le déficit de logements locatifs sociaux constaté en 2021 pour atteindre 25 % des résidences principales se situe à un niveau similaire à celui de 2008 (208 en 2021 contre 228 en 2008), en raison du passage d'un taux légal de 20 à 25 %. Ce constat demande donc un effort significatif de production de logements sociaux dans la production globale pour réduire le déficit.

Demande locative sociale et attributions

Au 31/12/2020, il était recensé 101 demandes en instance sur le Bourget-du-Lac dont 64 demandes hors mutation, ce qui représente 4,31 % de la demande sur Grand Lac (2346 demandes en instance dont 1556 hors mutation).

S'agissant des attributions, il y a eu 41 attributions dont 32 hors mutation en 2020. A titre de comparaison, il y a eu 372 attributions sur Grand Lac dont 247 hors mutations. Le taux d'attribution est de 11,2 % par rapport au total constaté sur Grand Lac.

Le taux de tension pour la commune est de 2 contre 6,3 pour l'EPCI "Grand Lac" (ratio demandes/attributions, hors mutations) .

Obligations de rattrapage triennales

La commune a intégré le dispositif du rattrapage triennal en 2011. Les résultats obtenus pour les périodes triennales 2011-2013 et 2014-2016 ont toujours été positifs, avec une production largement supérieure aux objectifs assignés (voir tableau ci-dessous). Lors du bilan 2014-2016, les objectifs qualitatifs n'ont pas été atteints (100 % de financements PLS). Toutefois, cela n'a pas eu de conséquences, la collectivité ayant été exonérée des obligations qualitatives en raison d'un programme local de l'habitat antérieur à 2014.

| Bilan triennal 2011-2013/ Objectifs | Bilan triennal 2014-2016/ Objectifs | Bilan qualitatif 2014- 2016 | | Bilan triennal 2017-2019/ Objectifs | Bilan qualitatif 2017- 2019 | | Objectifs plan triennal 2020- 2022 |
|---|---|--------------------------------|----------|---|--------------------------------|----------|--|
| | | Taux PLAI | Taux PLS | | Taux PLAI | Taux PLS | |
| 87/64 | 139/68 | (0%) | (100%) | 137/80 | (30%) | (30%) | 113 |

Le dernier bilan triennal réalisé en 2020 pour la période 2017-2019 affiche un résultat sur le plan quantitatif de 137 logements produits, soit un taux d'atteinte de 171 % par rapport à l'objectif de 80 logements fixé en 2017.

Le bilan qualitatif a été atteint, avec des seuils de financements (30 % de PLAI minimum et moins de 30 % de PLS) respectés.

Pour les deux dernières périodes triennales restantes, le rattrapage du déficit passe de 50 % du déficit pour 2020-2022 à 100 % du déficit pour 2023-2025. Au regard de l'effort important demandé pour accroître la production sociale, la collectivité a souhaité s'engager dans une démarche de contrat de mixité sociale afin de définir un cadre opérationnel pour actionner tous les leviers disponibles permettant d'atteindre le taux légal en 2025.

L'État, représenté par Monsieur Pascal BOLOT, Préfet de Savoie,

La commune du Bourget-du-Lac, représentée par Monsieur Nicolas MERCAT, Maire,

La communauté d'agglomération de Grand Lac, représentée par Monsieur Thibaut GUIGUE, Vice-Président,

L'Établissement public foncier local de la Savoie, représenté par Monsieur Philippe POURCHET, Directeur,

VU les articles L.302-5 à L.302-9-2 du code de la construction et de l'habitation ;

VU l'instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013 ;

VU le courrier du 17 août 2020 fixant les objectifs de production dans le cadre de la période triennale 2020-2022 ;

CONSIDÉRANT les obligations découlant de la loi SRU du 13 décembre 2000 et de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

CONSIDÉRANT les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés pour la commune du Bourget-du-Lac pour la période 2020-2022, soit 113 logements ;

CONSIDÉRANT les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés pour la commune du Bourget-du-Lac dans le programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération de Grand Lac adopté le 25/09/2019 ;

CONSIDÉRANT l'opportunité de contractualiser un cadre partenarial entre l'État et la commune pour soutenir la production sociale, permettre le rattrapage du déficit communal, et satisfaire aux besoins de toutes les catégories de population.

DÉCIDENT,

ARTICLE 1 – ENGAGEMENTS GLOBAUX DE FINANCEMENT OU DE CONVENTIONNEMENT

Conformément à l'article L.302-8 du CCH, la commune engagée dans le rattrapage de son déficit doit produire 113 logements pour la période 2020-2022, objectif correspondant à 50 % de son déficit au 1^{er} janvier 2019 pour atteindre 25 % de logements locatifs sociaux. En parallèle, la collectivité devra respecter l'objectif qualitatif de production, avec une répartition des financements conforme aux taux prévus par les textes, soit un maximum de 30 % en PLS, et au moins 30 % en PLAI.

La commune doit également respecter les orientations du Programme Local de l'Habitat 2019-2025 (PLH) qui prévoit un objectif de production de 365 logements dont 361 en logements sociaux. Hors conventionnement privé, le nombre de logements sociaux est fixé à 333 (minimum 100 PLAI, maxi 100 PLS et 133 PLUS).

Ces objectifs sont traduits à travers une liste de programmation détaillée à l'article 5.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS FONCIERS

a) Observation et repérage

Le PLH comprend un volet foncier dans lequel un repérage des potentialités foncières a été réalisé.

Un bilan de la politique foncière sera réalisé par la commune chaque année et communiqué au Préfet de la Savoie au plus tard au premier trimestre de l'année suivante.

La CA Grand Lac va engager, en complément de son outil de suivi du PLH et d'observatoire de l'habitat, un observatoire du foncier répondant aux exigences réglementaires de l'article L.302-1-4 du CCH. Pour ce faire, la CA s'appuiera sur le recensement des gisements fonciers disponibles établi dans le cadre du volet foncier du PLH et des travaux fonciers menés dans le cadre de l'élaboration des PLUI des trois ex-EPCI.

Un travail collaboratif est également engagé en lien avec l'EPFL de la Savoie (dont la commune est adhérente depuis 2014) pour le repérage d'opportunités foncières et le portage foncier pour aider la collectivité à maîtriser le foncier nécessaire à ses projets de logements locatifs sociaux.

b) Interventions foncières

La commune s'est engagée dans une politique de maîtrise foncière de terrains ayant vocation à produire du logement social :

- Acquisition prévue d'un terrain de 12 252 m² appartenant à CGLE à l'entrée sud de la commune (triangle sud du Bourget-du-Lac, parcelle AE14) en décembre 2021 afin de le mettre à disposition de Cristal Habitat pour réalisation d'un ensemble de 100 logements sociaux et 100 logements étudiants sociaux.
- Prémption d'un terrain de 537 m² (Petite Fontaine, parcelles AX 62 63 64 65) et mise à disposition de la Savoienne Habitat en vue de la production de 4 logements sociaux. Cette opération n'a finalement pas pu aboutir mais le preneur privé s'est engagé à réaliser 2 logements sociaux conventionnés.
- Portage d'un tènement de 15 956 m² (domaine de Buttet, parcelles AK29 et 30) par l'EPFL de la Savoie, revendu à la SPLS pour réaliser un ensemble de 110 logements dont 60% de social.
- Valorisation d'un foncier communal sur des logements vacants de 598 m² (ilot de la Grande Fontaine parcelles AX 29 30 31 33 34) et acquisition d'une parcelle manquante pour réalisation d'un ensemble de 8 à 12 logements sociaux. Acquisition de terrains complémentaires (AI 163) en cours pour réalisation de stationnement pour cette opération.
- Mise à disposition de l'OPAC d'un ensemble de 2 étages sur le bâtiment du PMU (parcelle AK53) à l'issue du bail commercial pour rénovation et production de logement sociaux.
- Aide financière à des acquisitions foncières par les bailleurs sociaux (opération Savoienne à la Serraz parcelles OG 204 et 755) à hauteur de 84 k€

ARTICLE 3 – SUIVI DES DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER ET DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Le droit de préemption urbain a été délégué en 2017 à l'agglomération de Grand Lac qui détient la compétence en matière d'urbanisme.

Sur ce volet, les deux collectivités doivent permettre la mise en œuvre du droit de préemption par l'agglomération pour réaliser des opérations sociales en fonction des opportunités repérées. Cela nécessite la mise en place d'un suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et d'une procédure efficiente pour les traiter, les instruire et repérer les opportunités, afin de permettre la réalisation effective de préemptions en faveur du logement social.

Les informations recueillies lors de ce suivi par la ville permettront de faciliter la recherche de bailleurs sociaux dans le cadre des opérations d'acquisitions des logements concernés (VEFA).

La Ville du Bourget-du-Lac assurera une veille et un repérage des opportunités foncières en fonction des attentes exprimées par les bailleurs sociaux à partir de l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner.

La ville et la communauté d'agglomération consulteront les bailleurs sociaux afin de définir avec eux les critères permettant d'apprécier la faisabilité d'une opération (prix de vente, surface minimale...). Ce travail permettra de mieux trier les opportunités foncières lors de l'instruction des DIA par la collectivité. Une procédure permettant de repérer et de traiter les DIA pouvant représenter des opportunités pour réaliser des logements locatifs sociaux sera mise en place d'ici la fin du 1^{er} semestre 2022 afin de pouvoir, le cas échéant, exercer le droit de préemption urbain de manière efficiente.

Par ailleurs, les collectivités conviennent de mettre en place un suivi des permis de construire des projets de logements pour tout programme qui atteint le seuil à partir duquel s'applique les prescriptions relatives à la mixité sociale dans le PLUi.

La C.A Grand Lac s'assurera lors de la phase d'instruction que les prescriptions relatives à la mixité sociale du PLUi soient appliquées par les promoteurs, aussi bien en ce qui concerne les seuils quantitatifs (respect du pourcentage de logement social par rapport au total des logements de l'opération) que les seuils qualitatifs (respect des typologies de financements PLAI et PLS prévues par les textes).

ARTICLE 4 – URBANISME REGLEMENTAIRE

Grand Lac, compétent en matière d'urbanisme de planification, a approuvé le 9/10/2019 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse de ce document, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité.

Ce projet global se décompose en 4 axes. Parmi eux, l'axe 2 a pour but d'organiser un développement structuré du territoire en intégrant les spécificités de chaque commune et de coordonner une mobilité sereine pour tous. Grand Lac a la volonté d'être un pôle urbain du sillon alpin au dynamisme démographique maîtrisé et au développement urbain gradué, plus économe en espace. Aussi, une des actions envisagées (action 6) est de diversifier les formes d'habitat et de répondre aux besoins en logements pour tous dans un contexte de forte pression immobilière en s'appuyant sur les règles de mixité sociale du PLH en veillant à conserver l'identité de chaque commune.

En parallèle, le règlement du PLUi impose dans les différentes zones et dans ses articles 1 relatifs à l'usage des sols et à la destination des constructions et notamment dans ses articles 1.3 des obligations quantitatives et qualitatives de mixité sociale et fonctionnelle. En effet, il est obligatoire pour toute nouvelle opération supérieure à 2 000 m² de surface de plancher projetée (permis de construire ou d'aménager), de réaliser un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux. Toute nouvelle opération inférieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comprendre un minimum de 10 % de logements sociaux à partir de 10 logements.

En matière qualitative, pour toute nouvelle opération décrite ci-avant, la part de logements locatifs sociaux sous forme de PLS ne peut dépasser 30 % et la part de PLAI ne peut être inférieure 30 %. Le résultat obtenu doit être arrondi à l'entier supérieur. Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, ces règles seront revues pour rééquilibrer la part trop importante de PLS produits jusqu'alors face au déficit de logements PLAI constaté.

Dans le cadre de la modification en cours du PLUi, la commune souhaite introduire des modifications importantes permettant l'atteinte des objectifs, et notamment :

- Abaissement du seuil de nombre de logements minimum ouvrant une obligation de production de logement social de 10 logements à 4 logements
- Abaissement du seuil de surface de plancher minimum ouvrant une obligation de production de logement social de 2000 m² à 400 m²
- Augmentation du taux de logement social exigible pour toute nouvelle opération au dessus de 4 logements ou 400 m² de 10% à 30% arrondi à l'entier supérieur

- Le taux minimum de PLAI et maximum de PLS sera adapté sur chacune des OAP en fonction de la localisation du tènement pour aboutir globalement au taux de 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS PROGRAMMATIQUES DANS LE DOCUMENT D'URBANISME ET LE PLH

Des opérations de production de logements sociaux envisagées sur le territoire de la commune sont d'ores et déjà identifiées. La planification établie à travers le PLUi et le PLH permet de formaliser et fixer l'engagement communal à court, moyen et long terme.

Les objectifs du PLH pour la commune du Bourget-du-Lac

| OBJECTIFS PAR ARMATURE | | Nombre total de logements sociaux à produire sur la durée du PLH (6 ans) | Dont nombre de logements locatifs sociaux dans le parc social (hors 250 conventionnements) | Nombre de logements locatifs sociaux <i>minimum</i> à produire en PLAI | Nombre de logements locatifs sociaux <i>maximum</i> à produire en PLS | Nombre de logements locatifs sociaux à produire en PLUS |
|--|--------------------|--|--|--|---|---|
| Centralités | Aix-les-Bains | 1404 | 1248 | 374 | 374 | 488 |
| | Le Bourget-du-Lac | 361 | 333 | 100 | 100 | 133 |
| | Grésy-sur-Aix | 173 | 155 | 47 | 47 | 62 |
| | TOTAL communes SRU | 1938 | 1736 | 521 | 521 | 694 |
| Pôles structurants | | 470 | 430 | 107 | 129 | 193 |
| Communes périphériques relais | | 77 | 70 | 14 | 28 | 28 |
| Communes rurales | | 10 | 10 | 0 | 5 | 5 |
| TOTAL CA Grand Lac | | 2495 | 2245 | 642 | 683 | 921 |
| <i>2495 logements, dont 250 en conventionnement dans le parc privé et 2245 dans le parc public</i> | | | | | | |

L'objectif fixé est de 361 logements sociaux comprenant à la fois la production de logement dans le parc public et dans le parc privé via le conventionnement des logements.

S'agissant du parc privé, le conventionnement des logements est un axe prioritaire défini dans le programme local de l'habitat. L'orientation n°3 « agir sur le parc existant » prévoit notamment de mobiliser le parc privé ancien pour développer une offre de logement accessible :

- en développant le parc privé conventionné tout en sécurisant les locataires et les propriétaires ;
- en déployant un dispositif de type OPAH et en soutenant les réhabilitations.

Grand Lac a lancé une étude pré-opérationnelle sur son territoire, qui s'est achevée courant 2021, afin d'identifier les besoins en terme de rénovation des logements. L'objectif est d'aboutir à terme à la mise en place d'une plateforme territoriale de rénovation des logements et d'une opération programmée pour l'amélioration de l'habitat, avec à la clé des mesures incitatives pour les propriétaires afin de développer le parc de logement conventionné.

Une stratégie d'intervention d'aides financières à la rénovation de logements a ainsi été validée par les élus. L'OPAH et la PTRE devraient être opérationnelles à la fin du 1^{er} trimestre 2022.

Programmation prévisionnelle de logements locatifs sociaux attendue d'ici 2025 :

La programmation attendue en l'état actuel des projets connus est détaillée ci-après. Elle comprend uniquement des projets qui devraient se concrétiser à court et moyen terme, sa réalisation ne revêt aucun caractère obligatoire pour les parties signataires du présent contrat.

La commune souhaite atteindre l'objectif ambitieux de 25% de taux de logement social en 2025 en activant l'ensemble des dispositifs possibles :

- Augmentation du taux minimum de logement social sur toutes les OAP en cours ou à venir de 30% à 40%
- Augmentation des OAP <10 logements de 0% à 30 à 40%
- Augmentation du taux de logement social au-delà de 40% sur toutes les opérations en maîtrise foncière communale : de Buttet (60%), Ilot Perrier / Maison de Santé (50%) Triangle Sud (90%), Ilot de la Grande Fontaine (100%)
- Abaissement des seuils d'obligation de logement social (à partir de 4 logements ou 400 m²) sur les opérations privées (voir plus haut)
- Recours au Bail réel Solidaire pour mieux répondre à la demande de logement des jeunes ménages en primo-accession.

| Echéance | Promoteur/bailleur | Programme | Localisation | Total LLS | Financements | | | Remarques |
|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|------------|--------------|-----------|------------|-----------|
| | | | | | PLUS | PLAI | PLS et BRS | |
| Court terme 2022 | Nexalia / Savoisienne | L'Orée du Lac tranche 2 | Bord du lac | 12 | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Total | | | | 48 | | | | |
| Moyen terme 2023-2025 | Cristal | Triangle Sud | Entrée sud | 100 | 25 | 50 | 25 | |
| | Cristal / CROUS | Triangle Sud | Entrée sud | 100 | 100 | | | |
| | Savoisienne | Crollet | La Serraz | 4 | | | 4 | |
| | Savoisienne | Maigne | La Serraz | 3 | 3 | | | |
| | Edifim / Savoisienne | Gettiffe | Centre | 7 | 3 | 4 | | |
| | Savoisienne | Ilot Grande Fontaine | Centre | 10 | 5 | 5 | | |
| | Savoisienne | Ilot Perrier | Centre | 25 | 7 | 8 | 10 | |
| | Concours | De Buttet | Centre | 60 | 15 | 15 | 30 | |
| | Crédit Agricole | Anto | La Plaisse | 9 | 3 | 3 | 3 | |
| | Villes et Villages / ? | Les Buissons | Centre | 28 | 8 | 10 | 10 | |
| | OPAC | Pouli | Montée de Pouli | 36 | 18 | 18 | | |
| Total | | | 382 | 187 | 113 | 82 | | |
| Long terme 2025- | | Basset | La Serraz | 5 | 1 | 1 | 3 | |
| | | Les Curiers | Centre | 14 | 4 | 5 | 5 | |
| | | Ravonnet | Route du Relais | 14 | 4 | 5 | 5 | |
| | | Bel Air | Centre | 6 | 2 | 2 | 2 | |
| | | | | | | | | |
| Total | | | 39 | 11 | 13 | 15 | | |

ARTICLE 6 – ENGAGEMENTS FINANCIERS

Grand Lac et la commune s'engagent à apporter leur contribution financière au développement et au soutien de la production de logements locatifs sociaux dans les conditions et selon les modalités détaillées ci-après :

Grand Lac à travers son Programme Local de l'Habitat 2019-2025 s'engage à apporter une aide financière à l'équilibre des opérations :

- 3 000 € pour les logements PLAI ;
- 2 000 € pour les logements PLUS ;
- 1 000 € pour les logements PLS (sous conditions).

La communauté d'agglomération Grand Lac prévoit une contribution financière aux opérations de conventionnement du parc privé comme suit :

- Des aides au conventionnement avec travaux :
 - Loyer très social : 25% du montant HT des travaux, plafonné à 10 000€
 - Loyer social : 20% du montant HT plafonné à 6000€
 - Une prime énergie supplémentaire de 2000€, si le gain énergétique est supérieur à 35% après travaux
- Des aides au conventionnement sans travaux : prime forfaitaire de 4 000€
- La commune du Bourget-du-Lac s'engage à abonder le financement de Grand Lac à la même hauteur.

La commune s'engage à apporter sa participation financière à l'équilibre d'opérations lorsque cela sera nécessaire, étant rappelé que ces participations peuvent, sous conditions, être éligibles à la déductibilité du prélèvement SRU sur les recettes de la commune. Cette participation peut prendre la forme d'une subvention d'équilibre aux bailleurs sociaux, d'une minoration de foncier ou d'un apport en nature (biens immobiliers, propriétés de la commune).

Dans le cadre de l'aménagement du Triangle Sud, la Commune et Grand-Lac s'engagent à apporter un soutien au CROUS pour aider à l'équilibre financier d'une opération de 100 logements étudiants : 3 000 €/logement au titre de l'aide aux PLUS pour Grand Lac et 3 000 €/logement de la commune du Bourget-du-Lac en mobilisant les pénalités annuelles de logement social et une partie de la charge foncière dégagée par l'opération.

Elle s'engage également à mobiliser le foncier disponible à des conditions financières favorables à la réalisation des opérations de logements sociaux identifiées au PLUi, notamment sous la forme de moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession de biens immobiliers et leur valeur estimée par France Domaine.

Depuis son entrée dans le dispositif SRU, la ville a participé à plusieurs reprises financièrement au développement de l'offre sociale sous forme de subventions en faveur des bailleurs sociaux.

ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DE L'ETAT

Les services de l'État s'engagent :

- A instruire prioritairement les demandes de financement déposées par les opérateurs de logements sociaux sur la commune ;
- Assurer auprès de la commune les conseils et expertises utiles à la réalisation des programmes de logements sociaux ;
- Veiller au suivi régulier des décisions de financements et à l'information de la collectivité dans le cadre des plans triennaux de rattrapage.

- Appuyer la commune dans la maîtrise de foncier appartenant à l'Etat, notamment en ce qui concerne l'aménagement du triangle sud du CROUS

ARTICLE 8 – SUIVI ET ANIMATION DU CONTRAT

Le contrat de mixité sociale fera l'objet d'un suivi par un comité composé des membres suivants :

- Commune du Bourget-du-Lac ;
- État ;
- Agglomération de Grand Lac ;
- EPFL 73 ;
- Bailleurs sociaux.

Il pourra se réunir autant de fois que nécessaire à l'initiative de l'un de ses membres, au minimum une fois par an, et sous couvert de l'État dont les services assureront le secrétariat. Les échanges partenariaux réguliers et les résultats obtenus feront l'objet d'une évaluation annuelle.

Ce contrat pourra faire l'objet de modifications par voie d'avenant en fonction de l'évolution du contexte local et des dispositions législatives et réglementaires qui pourraient intervenir pendant sa durée, et notamment la fin du délai d'atteinte des 25 % (fixé à l'origine à 2025) mais également la modification du rythme de rattrapage triennal (33 % du déficit) dans le projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3Ds), qui devraient assouplir les efforts de production triennaux demandée à la collectivité.

ARTICLE 9 – DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat est établi pour une durée de 4 ans, couvrant la fin de la période triennale actuelle et la suivante (plan triennal 2020-2022 et 2023-2025).

Le Bourget-du-Lac, le

Le Maire

Grand Lac

EPFL 73

Le Préfet

ANNEXES

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte : Habitat - Signature du contrat de mixité social sur la commune du Bourget-du-Lac

Date de transmission de l'acte : 24/05/2022

Date de réception de l'accusé de réception : 24/05/2022

Numéro de l'acte : d4156 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20220517-d4156-DE

Date de décision : 17/05/2022

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 8. Domaines de competences par themes
8.5. Politique de la ville-habitat-logement