

Contrat de mixité sociale 2023-2025

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

Entre

La commune d'Isneauville représentée par Sylvie LAROCHE, Maire, vu la délibération du Conseil municipal en date du 30 mai 2024 autorisant Madame la Maire à signer le contrat de mixité sociale et tous actes et documents s'y rapportant,

La Métropole Rouen Normandie, dont la commune est membre, représentée par son Président, Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, vu la délibération du Conseil métropolitain du 17 juin 2024 approuvant les termes du présent Contrat de Mixité Sociale, ci-après dénommée « la Métropole »,

L'État, représenté par le Préfet de la Région Normandie, Préfet du département de la Seine-Maritime, Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI,

L'Établissement Public Foncier de Normandie représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 9 juin 2023, l'autorisant à signer le présent Contrat de Mixité Sociale, ci-après dénommé « l'EPFN ».

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune d'Isneauville est soumise aux obligations SRU depuis le 1^{er} janvier 2022 du fait du passage au seuil de 3 500 habitants. Avec 8,37% au 1^{er} janvier 2023 de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune est à enclencher très rapidement.

Nouvelle entrante dans le dispositif SRU, la commune est exonérée de prélèvement pendant les trois premières années au regard du nombre de logements manquants. Le premier prélèvement est prévu en mars 2026 sur l'inventaire de l'année 2025.

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 d'Isneauville 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 d'Isneauville d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce document est élaboré en concertation avec les services de l'Etat, la Métropole Rouen Normandie et l'EPFN.

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 d'Isneauville

La commune d'Isneauville est idéalement située sur le plateau nord de Rouen. Elle dispose d'un cadre de vie, par son positionnement et son développement, alliant convivialité, services et bien-être.

Le monde associatif est particulièrement bien représenté sur la commune avec ses 35 associations. La commune est dotée de plusieurs espaces d'activités, de loisirs, de détente et d'infrastructures répartis sur l'ensemble de la commune.

Commune péri-urbaine et rurale, elle compte la présence de plusieurs agriculteurs et de grands espaces naturels : forêt, chemins de randonnées

La présence de nombreux cheminements doux et pistes cyclables permet de relier le centre-ville à la forêt verte ainsi qu'aux différents programmes de lotissements. L'accessibilité est également accentuée par la desserte en transports en commun vers Rouen et sa Métropole.

Ville dynamique, bassin d'emplois en développement, la commune est attractive avec la proximité immédiate de la zone d'activité de la Ronce dotée de nombreuses entreprises dans le domaine tertiaire et de nombreux commerces et restaurants.

Des infrastructures scolaires neuves et le collège viennent compléter les équipements d'accueil.

La démographie de la commune est en progression constante due à cette forte attractivité. La commune a connu une forte évolution démographique au cours des dernières décennies passant de 2 698 habitants en 2014 à 3 601 en 2022.

Ce secteur est très recherché du fait de tous ses avantages, ce qui fait progresser la valeur immobilière des biens devenus difficilement accessibles aux jeunes primo-accédants.

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

1) Evolution du taux de logement social

La commune est entrée dans le dispositif SRU en 2022. Au 1^{er} janvier 2023, 124 logements sociaux sont recensés, pour 1 481 résidences principales au 1^{er} janvier 2022, soit un taux de logements sociaux de 8,37%.

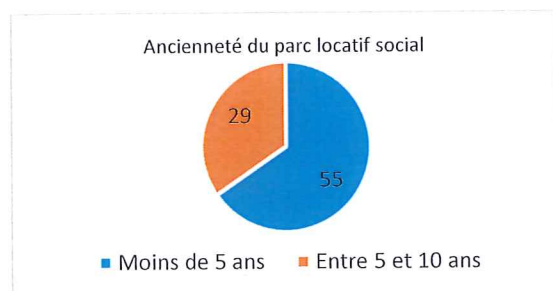
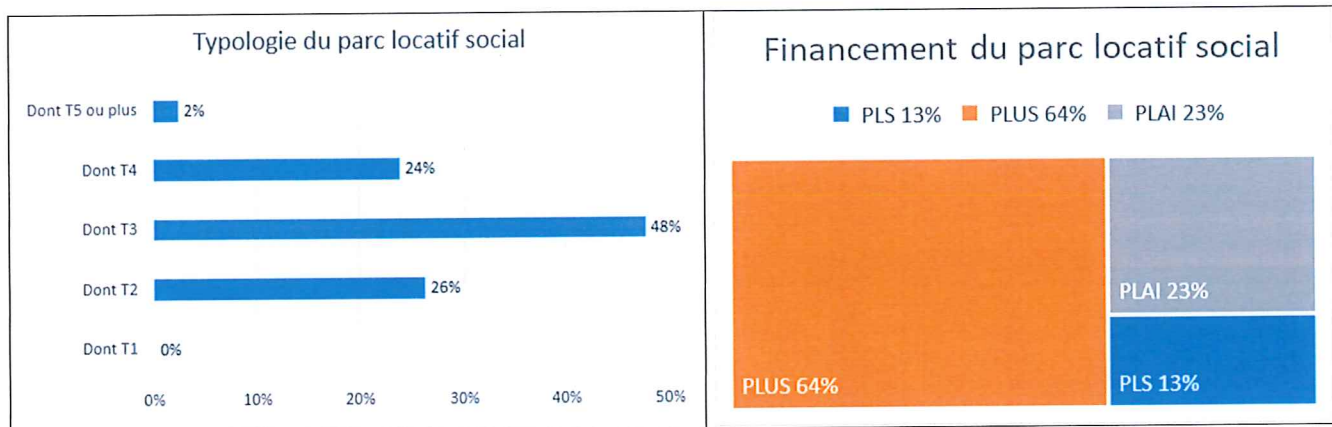
2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

La préfecture transmet tous les ans un inventaire annuel arrêté au 1^{er} janvier de l'année suivante, à valider par la Mairie afin d'obtenir le taux de logements sociaux sur la commune, cf. document annexé « Inventaire du parc social au 01/01/2023 ».

Sur les 124 logements sociaux, on décompte 84 logements locatifs sociaux ordinaires, 1 locatif privé conventionné PLS et 39 logements au sein de la RPA Le Colombier.

Caractéristiques du parc locatif social des bailleurs sociaux :

- La commune compte 84 logements locatifs sociaux ordinaires au 1^{er} janvier 2023,
- Un parc très récent, construit depuis 2006, (20% à l'échelle de la Métropole),
- 83 % collectifs, 17% individuels,
- Un parc social majoritairement constitué de grands logements, **74% de T3-T4-T5+**,
- Un parc classé en étiquette B **lié à sa construction récente**,
- Un parc social majoritairement financé en **PLUS (64%)**, Prêt Locatif à Usage Social, correspondant à des loyers modérés,
- 23% des logements sont financés en PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Intégration, permettant de loger des ménages aux revenus très modestes,
- S'agissant des logements financés en PLS (13%) – Prêt Locatif Social, ils sont destinés à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder à ceux financés par les prêts PLUS.



Demande locative sociale, à partir des données du SNE fin déc. 2022 :

- 43% des demandes concernent des personnes seules.
- 79% des demandes concernent des ménages de 1 ou 2 personnes (respectivement 43% et 36%).
- 21% des ménages demandeurs sont composés de 3 personnes et plus.
- 52% des demandes concernent des T1-T2, d'où un décalage avec l'offre majoritaire (T3-T4-T5 et + = 74%), d'où une certaine tension sur les petits logements T1-T2.
- 52% des demandeurs ont des ressources inférieures ou égales au PLAI, d'où un **décalage entre l'offre et la demande : l'offre locative sociale est majoritairement composée de logement PLUS tandis que les demandeurs ont majoritairement des ressources sous plafonds PLAI.**

Composition du ménage demandeur	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers ou +
2022	43%	36%	14%	5%	2%

Demandes en cours de logement Hors-mutation / Total demandes en cours Hors-mutation

Typologie demandée	Petits logements (T1-T2)	Logement type T3	Grands logements (T4 et +)
2022	52%	29%	19%

Demandes en cours de logement Hors-mutation / Total demandes en cours Hors-mutation

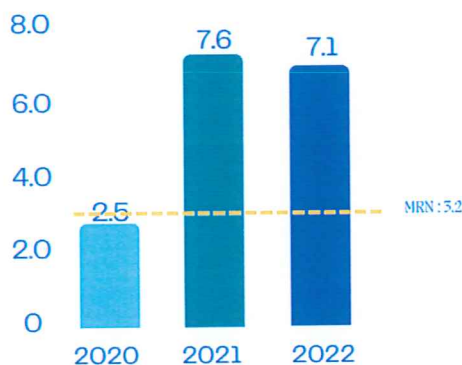
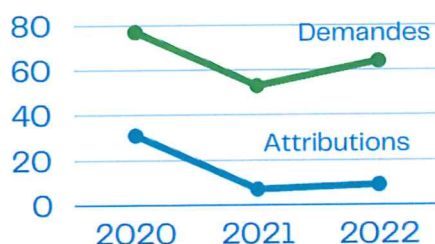
Ressources du ménage demandeur	Plafonds de ressources =< PLAI	Plafonds de ressources > PLAI et =< PLUS	Plafonds de ressources > PLUS et =< PLS	Plafonds de ressources > PLS
2022	59%	37%	2%	2%

Demandes en cours de logement Hors-mutation / Total demandes en cours Hors-mutation

LES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

SNE 2020/2021/2022 PRESSION DE LA DEMANDE ENTRE 2020 ET 2022

ÉVOLUTION DES DEMANDES ET ATTRIBUTIONS ENTRE 2020 ET 2022



La pression de la demande locative sociale est deux fois supérieure à celle de la Métropole, soit une pression de 7 demandes de logement locatif social pour 1 attribution sur la commune.

Cette pression témoigne de l'absence de parc locatif social sur la commune et de son attractivité : le développement de la commune (démographique, économique) sur la décennie passée se traduit par une augmentation du souhait d'y résider.

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

1) Action foncière

Sur le territoire, il y a peu de foncier disponible, ainsi la commune exerce une vigilance accrue lors des dépôts de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur les terrains pouvant correspondre.

S'agissant de la préemption, la Métropole, compétente, peut préempter directement ou déléguer à la commune ou à l'EPFN son droit de préemption afin de maîtriser des fonciers pour assurer la construction de logements locatifs sociaux.

2) Urbanisme et aménagement

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLU) a été approuvé le 13 février 2020 pour une entrée en vigueur le 13 mars 2020.

Le PLU inclut des dispositions favorisant la mixité sociale en créant des secteurs de mixité.

Dans ces secteurs, délimités sur le plan « secteurs mixité sociale », annexé au règlement graphique, au sein des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser), la réalisation d'un programme de logements ou de changement de destination vers la sous-destination « logement », supérieur à un seuil défini, doit respecter un pourcentage minimum de ce programme à la production de logements locatifs sociaux.

La Commune d'Isneauville est située dans le secteur SMS1, lequel implique la réalisation d'un programme de logements ou le changement de destination vers la sous-destination « logement » de **5 logements et plus** doit comprendre la production de **30% minimum de logement locatif social**.

3) Programmation et financement du logement social

La Métropole, compétente en matière d'habitat, a approuvé le 16 décembre 2019 le PLH - Programme Local de l'Habitat pour la période 2020-2025.

4 orientations structurent la politique habitat métropolitaine au travers du PLH :

1. Produire un habitat de qualité et attractif,
2. Une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux,
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant,
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.

PLH 2020-2025, objectifs de production :

Le PLH fixe pour la commune d'Isneauville un objectif de production de 166 logements sur les 6 ans, dont 17 logements locatifs sociaux. Cet objectif, cohérent avec les objectifs fixés pour les autres communes, n'étant pas suffisant pour répondre aux objectifs de rattrapage liés à la loi SRU (commune soumise aux obligations SRU depuis le 1^{er} janvier 2022), **la commune doit mettre en application les objectifs fixés par l'Etat et produire, pour la période triennale 2023-2025, 26 logements sociaux.**

Nombre de logements à produire sur 6 ans au titre du PLH (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable au titre du PLH		Accession libre au titre du PLH		Logements sociaux au titre du PLH		Obligation SRU 2023-2025
	Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Nombre de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS pour rattrapage SRU
166	25%	42	65%	107	17	40%	26

Dans le cadre du PLH 2020-2025, de nouvelles dispositions ont été prises en 2022 au travers du règlement d'aides du PLH :

Création d'une nouvelle aide au logement très social, par délibération du Conseil métropolitain du 12 décembre 2022 :

- Objectifs :
 - Dynamiser la réalisation de logements très sociaux,
 - Mettre en œuvre le rééquilibrage social du territoire pour une Métropole solidaire et inclusive,
 - Financer des projets compensant l'absence de majoration de loyer des logements PLAI.
- Financement :
 - Logement très social familial financé à hauteur de 5 000€ si PLAI* ou 7 000€ si PLAI-Adapté*.
 - Résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil financées à hauteur de 5 000€ si PLAI ou à hauteur de 7 000€ si PLAI-Adapté.

Ces aides complètent l'aide forfaitaire de 7 000€ par logement attribuée au PLAI en acquisition/amélioration inscrite au règlement d'aides depuis 2019.

*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLAI-A : Prêt Locatif Aidé d'Intégration Adapté.

4) Attribution aux publics prioritaires

La Métropole a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), par délibération du Conseil métropolitain du 20 avril 2015. Dans ce cadre, ont été élaborés et approuvés la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et les objectifs d'attributions des communes selon les capacités d'accueil de ménages aux ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLAI.

La convention définit trois grandes orientations :

- Orientation n°1 : Réduire les écarts de peuplement et favoriser la réponse aux besoins des ménages ;
- Orientation n°2 : Favoriser le logement et l'accompagnement social des publics prioritaires en tenant compte des objectifs de rééquilibrage ;
- Orientation n°3 : Renforcer la coopération partenariale.

La mise en œuvre de la CIA et des objectifs de rééquilibrage social s'appuie sur un classement des communes selon des indicateurs de ressources des ménages. La commune est classée en C*, c'est-à-dire qu'elle est identifiée comme ayant des marges pour accueillir des ménages modestes (sous plafonds PLAI), dont les ménages du 1^{er} quartile des ressources.

* Pour rappel ce classement sert de base pour la part de logement très social à réaliser dans les opérations de logements sociaux.

Dans le cadre des instructions de demandes d'agrément, la Métropole peut jouer un rôle incitatif pour développer les PLAI, tout comme la commune lorsque les projets lui sont présentés.

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 lorsqu'ils sont effectivement conventionnés] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

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

La commune s'engage à augmenter le taux de logements locatifs sociaux, notamment en partenariat avec la Métropole et l'EPFN.

a) Urbanisme et aménagement

Dans le cadre de la modification n°7 du PLU, approuvée le 12 février 2024, **le secteur de mixité sociale a été renforcé sur la commune**, passant de SMS 2 à 1. Ainsi, la clause de mixité sociale s'applique désormais pour tout projet de 5 logements et plus et prescrit 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Dans le cadre du projet modification n°8 du PLU, un emplacement réservé Rue des Hauts Champs a été demandé par la commune. Il sera défini au bénéfice de la Métropole Rouen Normandie, compétente en matière d'habitat et d'urbanisme.

b) Programmation et financement du logement social

La commune pourra accorder sa garantie d'emprunt, et se réserve également la possibilité de donner une subvention pour la construction de logements locatifs sociaux. Ainsi, ses subventions pourront être valorisées en dépenses déductibles au titre de l'article R302-16 du code de la construction et de l'habitation.

La Métropole, délégataire des aides à la pierre, crée les conditions d'une meilleure mise en œuvre de sa politique d'équilibre social de l'habitat en s'appuyant sur son Programme Local de l'Habitat 2020-2025, son règlement d'aides en vigueur et la Convention Intercommunale d'Attribution.

La Métropole s'engage à prioriser le financement des projets des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, et donc de la commune d'Isneauville dans le cadre de la reconstruction hors site NPNRU et de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Pour mettre en œuvre les reconstructions dans le cadre du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain, le Conseil métropolitain a délibéré le 8 novembre 2021. Cette délibération prévoit que les bailleurs qui démolissent dans ce cadre soient fléchés prioritairement sur les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et sur les terrains portés par les collectivités publiques dans les communes ciblées pour la reconstitution de l'offre. Elle prévoit également que la participation de la Métropole au dispositif d'abaissement de charge foncière porté par l'Etablissement Public Foncier de Normandie soit conditionnée à la réalisation de l'opération par un bailleur social qui démolit en NPNRU. Les opérations réalisées sur ces communes seront inscrites dans la programmation NPNRU ; le choix du bailleur social étant fait par la Métropole en lien avec la commune concernée.

Les bailleurs sociaux qui démolissent au titre du NPNRU et qui n'ont pas reconstitué leur parc à ce jour sont les suivants par ordre de priorité en relation avec le nombre de logements qu'il leur reste à réaliser : Rouen Habitat, Elbeuf Boucles de Seine Habitat, le Foyer Stéphanois, Logirep.

Rattachées à cette disposition, les règles de contractualisation des VEFA entre les bailleurs sociaux et les promoteurs sont encadrées de manière transparente par :

- Un référentiel de prescriptions techniques fixant les attendus de la qualité de construction du logement social,
- Une réflexion autour du cadrage de prix plafonds pour les acquisitions de logements sociaux en VEFA entre les bailleurs sociaux et les promoteurs établi à l'approbation du PLH 2012-2017.

Ainsi, l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (USH) et la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de Normandie ont élaboré un protocole d'accord d'encadrement des prix plafonds qui a été soumis au Conseil métropolitain du 13 novembre 2023 afin d'œuvrer à l'équilibre des opérations en VEFA. La Métropole conditionne ainsi le versement de ses aides au non-dépassement des prix de référence qui ont été relevés et comparés à ceux établis en 2012. Un bilan des prix de VEFA pratiqués sur les agréments 2023, afin d'adapter au mieux les objectifs inscrits dans l'accord d'encadrement des VEFA, sera réalisé à la fin du premier semestre 2024.

Par ailleurs, il est à préciser qu'à compter du 1^{er} janvier 2024, la Métropole est délégataire des aides à la pierre de type 3, c'est-à-dire que la Métropole assure pleinement l'instruction des demandes d'agréments et de subventions.

c) Stratégie foncière

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie prévoit, dans sa fiche action n°6, la mise en place d'une Stratégie foncière permettant de répondre aux objectifs de la politique locale de l'Habitat.

Par délibération du Conseil métropolitain du 27 mars 2023, la stratégie foncière à l'échelle de la Métropole a été adoptée.

Cette stratégie foncière doit donner à la Métropole et aux communes les moyens de mettre en œuvre la politique locale de l'Habitat qu'elles ont approuvée, de contribuer à un rééquilibrage social et territorial de la production en lien avec les besoins des ménages, de lutter contre la vacance et la dégradation du parc privé dans le souci d'une consommation économe de l'espace. Dans cette stratégie, il est indiqué que la Métropole préemptera sur les communes SRU les fonciers destinés à l'habitat.

Objectif n°1 : diversifier l'offre de logements pour rééquilibrer socialement le territoire

La Stratégie foncière à mettre en œuvre pour diversifier et rééquilibrer l'offre de logements passe à la fois par la mobilisation des leviers offerts par le PLU et par des actions de maîtrise du foncier à vocation d'habitat.

Maîtriser le foncier stratégique à vocation Habitat

► Analyser le stock de réserves foncières à vocation habitat

Un travail partenarial mené par la Métropole avec la commune et l'EPFN d'analyse du stock permettra de vérifier pour la commune l'adéquation entre les réserves foncières disponibles et les objectifs de production du PLH. Il permet de déterminer l'opportunité de la constitution de nouvelles réserves foncières dédiées à l'habitat. Ces éléments seront également essentiels à l'avenir avant toute décision de préemption.

Dans cette même logique, les délégations du droit de préemption urbain à la commune pour des réserves foncières à vocation principale d'habitat devront être concertées avec la Métropole et cohérentes avec les objectifs du PLH.

Action à poursuivre :

Depuis de nombreuses années, la Métropole prend à sa charge le financement de la part collectivité du dispositif "Fonds de Minoration Foncière" de l'EPFN, devenu en 2022 "Abaissement de Charge Foncière". Ces modalités sont précisées dans la convention de partenariat 2022/2026 entre l'EPFN et la Région Normandie. La Métropole poursuivra ce financement à la condition que les projets réalisés contribuent à la réalisation des objectifs du PLH. Certains projets pourront être co-financés par les communes.

Ainsi, la Métropole peut déléguer son droit de préemption à la commune ou à l'EPFN qui, pour du foncier porté pour le compte de la Collectivité, peut mettre en place par voie de convention un dispositif d'abaissement de la charge foncière.

En ce sens, en novembre 2023, la commune a sollicité l'EPFN pour une étude de stratégie foncière permettant de repérer des zones ayant un potentiel pour la construction de logements sociaux, et prévue de s'inscrire dans une logique partenariale et structurée avec la Métropole Rouen Normandie.

L'EPFN propose également d'autres modalités d'intervention, comme des études de préfaisabilité, appelées « Etudes flash ». Elles ont pour objectif d'apporter, en un temps court (2 mois), un éclairage sur une hypothèse d'aménagement souhaitée par la collectivité, sur un site ciblé. Ces pré-études urbaines constituent une aide à la décision en apportant un éclairage technique et financier, permettant de tester l'hypothèse d'aménagement avancée. Ces études sont réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFN.

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.

Nombre de résidences principales au 01/01/2022	Cible de 20 % par rapport au nombre de RP	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2022	Taux de logements locatifs sociaux 2022	Nombre de logements locatifs sociaux manquant	Objectif de réalisation sur la période 2023-2025
1 481	296	124	8,3%	172	26

Ces objectifs ont fait l'objet d'une notification par le Préfet à la 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 d'Isneauville correspond à 15 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 26 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

En cas d'abandon ou d'annulation d'opérations, les agréments obtenus sur des exercices triennaux précédents, seront soustraits des agréments comptabilisés à l'issue de la période triennale.

En application de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite « 3DS » qui apporte des ajustements à la loi SRU et instaure un dispositif de rattrapage permanent et uniforme du déficit de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune d'Isneauville correspond à 15% du nombre de logements sociaux manquants, soit 26 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces logements ne seront pas uniquement de la production neuve, il pourra s'agir de transformation de logements existants en logements sociaux.

La délibération de présentation du bilan à mi-parcours du PLH (2020-2022) présentée au Conseil métropolitain du 18 décembre 2023 a modifié le PLH pour inscrire les nouveaux objectifs de production de logements sociaux des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU soit 26 logements locatifs sociaux pour la période 2023-2025 pour la commune d'Isneauville.

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 8 logements PLAI et un maximum de 8 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

La commune d'Isneauville s'engage à produire un bilan des actions entreprises sur les différents volets du Contrat de Mixité Sociale durant le premier semestre de l'année 2026.

Il comprendra une liste exhaustive des logements sociaux locatifs réalisés, des autorisations d'urbanisme accordées pour la réalisation de logements sociaux, du montant des subventions accordées par la commune en lien avec les opérations de logements sociaux, etc.

Article 3 - Anticipation de l'augmentation des résidences principales

Le nombre de résidences principales à l'échéance du contrat est estimé à environ 1 525 (+3% comparé aux 1 481 RP de 2022).

Dès lors, l'objectif de 20% de logements sociaux correspondrait à la présence de 1 525 x 20 % logements sociaux sur la commune à cette échéance, soit 305 LS.

Compte tenu des 124 logements déjà présents, l'objectif serait de produire 1 525 * 20 % - 124 logements sociaux d'ici l'échéance du contrat, soit 181 LS.

En fonction des objectifs de rattrapage fixés par l'article L302-8 du CCH, les objectifs de production devraient donc être les suivants :

Période triennale	Objectif à la fin de la période triennale	Objectif de programmation de logements locatifs sociaux
2023-2025	15% du nombre de logements sociaux manquants	26

Ces objectifs ne se substituent pas aux obligations notifiées mentionnées à l'article 2. Si le territoire atteint ses objectifs mentionnés à l'article 2, il ne peut pas faire l'objet d'une carence au seul motif que les objectifs au titre de l'article 3 ne seraient pas atteints.

Article 4 - 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 opération Adresse Cadastré	Maître d'ouvrage	Nombre de logements	Nombre de logements locatifs sociaux	Typologie LLS	Année de financement prévisionnelle	Observations
Angle de la route de Neufchâtel et la rue du Mont Perreux. AD35-36-158 = 2ha	CAP HORN / Bailleur social à définir	87	26	A préciser	2025	Foncier propriété CAP HORN
Rue des Hauts-Champs AI 52-51-52 = 3754 m ²	Bailleur social à définir	18	18	A préciser	2025	Propriétaire privé
Route de Neufchâtel AD 45 = 2841 m ²	SCI AGENCE 76230 Bailleur social à définir	23	6	A préciser	2025	Propriétaire privé

Soit une identification de 50 logements locatifs sociaux.

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 5 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Gouvernance et pilotage stratégique

La commune assure le suivi du contrat en partenariat avec les signataires.

La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du Contrat de Mixité Sociale durant le premier semestre suivant chaque année civile. Ces bilans devront donner lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Animation et suivi opérationnels

L'animation et le suivi opérationnel seront assurés par les élus et la Direction Générale des Services de la commune en lien avec les services de l'État, de la Métropole et de l'EPFN. D'autres partenaires (bailleurs sociaux...) pourront être invités ponctuellement à participer aux réunions.

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.

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).

Isneauville, le 30 mai 2024
Pour la commune d'Isneauville
Sylvie LAROCHE
Maire

Pour la Métropole
Rouen Normandie
Nicolas MAYER-ROSSIGNOL
Président

Pour l'État
Jean-Benoît ALBERTINI
Préfet de la Normandie et de la Seine-
Maritime



Pour l'Établissement Public
Foncier de Normandie
Gilles GAL
Directeur Général

Annexe : inventaire des logements sociaux au 1^{er} janvier 2023

ISNEAUVILLE (insee 76377) – inventaire au 01/01/2023– LLS des organismes HLM (1 ^{er} alinéa art. L302-5 CCH)				
Bailleur	Numéro de convention	Financement	Adresse	Nombre de logements
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1609 540 4803	PLS	LE MANOIR II – ROUTE DE NEUFCHATEL	5
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1609 540 4802	PLAI	LE MANOIR II – ROUTE DE NEUFCHATEL	5
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1609 540 4801	PLUS	LE MANOIR II – ROUTE DE NEUFCHATEL	12
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1407 540 4603	PLS	LE MANOIR – ROUTE DE NEUFCHATEL	5
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1407 540 4602	PLAI	LE MANOIR – ROUTE DE NEUFCHATEL	5
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1407 540 4601	PLUS	LE MANOIR – ROUTE DE NEUFCHATEL	13
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1912 540 5314	PLAI	402 RUE DE LA PORTE DES CHAMPS	3
OPH DE SEINE MARITIME	76 N 1 1 1912 540 5313	PLUS	402 RUE DE LA PORTE DES CHAMPS	5
Total OPH DE SEINE MARITIME				53
SA QUEVILLY HABITAT	76 1 1 1711 540 5015	PLAI	LE MANOIR – 1170 ROUTE DE NEUFCHATEL	5
SA QUEVILLY HABITAT	76 1 1 1711 540 5014	PLUS	LE MANOIR – 1170 ROUTE DE NEUFCHATEL	20
SA QUEVILLY HABITAT	76 1 1 1112 540 4109	PLUS	JARDINS PRES VERTS – ROUTE NEUFCHATEL	4
SA QUEVILLY HABITAT	76 1 1 1112 540 4108	PLAI	JARDINS PRES VERTS – ROUTE NEUFCHATEL	1
SA QUEVILLY HABITAT	76 1 1 1112 540 4104	PLS	JARDINS PRES VERTS – ROUTE NEUFCHATEL	1
Total SA QUEVILLY HABITAT				31
SOUS-TOTAL ISNEAUVILLE 1er ALINEA				84
ISNEAUVILLE (76377) – inventaire au 01/01/2023 –Autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à conditions de ressources (2 ^{ème} alinéa art.				
Bailleur	Numéro de convention	Financement	Programme	Nombre de logements
GRENIER	76 3 122009 2002846 1 298	PLS	RES DU MESNIL – 420 RUE DU MESNIL	1
Total particuliers				1
SOUS-TOTAL ISNEAUVILLE 2 ALINEA				1
ISNEAUVILLE (76377) – inventaire au 01/01/2023– logements-foyers (4 ^è alinéa art. L302-5 CCH)				
Bailleur	N° convention		Adresse	Nombre de logements
SA SEINE HABITAT	76 2 051982 2 076027 0211	PLA CDC	RPA Le Colombier	39
SOUS-TOTAL ISNEAUVILLE 4 ALINEA				39
TOTAL GENERAL ISNEAUVILLE				124