



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD



CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

conclu entre

la commune de MAING,

Valenciennes Métropole

l'Établissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas de Calais

et

l'État

Envoyé en préfecture le 28/11/2016
Reçu en préfecture le 28/11/2016
Affiché le 
ID : 059-215903691-20161118-20161118_6-DE

Contrat de mixité sociale

conclu entre

l'État, représenté par Monsieur Michel LALANDE, Préfet de la Région Hauts-de-France, Préfet du Nord

l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, représenté par Madame Loranne BAILLY, Directrice générale

Valenciennes Métropole, représentée par Monsieur Laurent DEGALLAIX, Président de la CAVM

et la commune de MAING, représentée par Monsieur Philippe BAUDRIN, maire de MAING

Vu l'instruction du Gouvernement n°ETLL1514255J du 30 juin 2015,

Vu les articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation

PREAMBULE

La commune de MAING est située dans le secteur rural du territoire de Valenciennes Métropole, à proximité du secteur central de l'agglomération qui concentre équipements et emplois. Elle assure une fonction essentiellement résidentielle.

Quelques chiffres, issus du recensement de la population, illustrent la situation de la commune sur le plan résidentiel.

Tout d'abord, la commune de Maing connaît une croissance démographique modérée de 0,52% par an sur la période 2007-2012. Elle reste néanmoins supérieure à celle de Valenciennes Métropole qui stagne sur la même période (-0,04 %).

Ensuite, le nombre de résidences principales augmente très légèrement (+0,37% par an) sur la période 2007-2012, moitié moindre que la tendance observée sur Valenciennes Métropole (0,76% par an sur la même période). La production des résidences principales sur cette période provient essentiellement d'une évolution faible des propriétés occupantes (+20 logements), les autres statuts d'occupation n'évoluant pas ou même diminuant (+6 logements en locatif privé et -3 logements locatifs sociaux).

Plus récemment :

45 logements ont été commencés entre 2012 et 2015 ;

20 logements locatifs sociaux ont été programmés depuis 2007 dont 10 ont été mis en service entre 2011 et 2014.

La commune est concernée par le risque d'inondation de type ruissellement (contraintes pour le développement de l'urbanisation dans certains secteurs de la zone U et/ou AU du POS) mais dispose d'un potentiel foncier au centre de la commune non concerné par cette contrainte (opération sise 66-68, rue Victor Hugo).

Sur un plan réglementaire, la commune est inscrite depuis 2001 dans le dispositif de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (loi SRU). Sa situation est examinée à nouveau au travers des inventaires annuels depuis la fin de l'exemption pour cause de baisse démographique en 2014.

Inventaire au	Taux de LLS au sein des RP	Nombre de LLS
1 janvier 2014	11,60%	188
1 janvier 2015	11,85%	192

Dans un contexte évolutif tant sur un plan législatif (loi du 18 janvier 2013) que réglementaire (instruction ministérielle du 30 juin 2015), le préfet a dans son courrier du 1^{er} octobre 2015, proposé à 20 communes déficitaires du département la possibilité de bénéficier d'un accompagnement renforcé pour anticiper toutes éventuelles difficultés rencontrées sur des opérations futures voire en cours de réalisation.

La signature d'un contrat de mixité sociale (CMS) est l'aboutissement d'une démarche partenariale, opérationnelle et concertée avec Valenciennes Métropole,

l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais et la commune afin que celle-ci respecte son objectif de rattrapage de construction de logements locatifs sociaux. Le CMS est donc la définition d'un cadre opérationnel d'actions qui permettra à la commune de remplir d'ici à 2025 ses obligations au regard de l'offre locative sociale.

La commune de MAING a répondu favorablement à cette proposition le 1^{er} mars 2016, lors de la réunion de présentation en mairie du CMS. Le conseil municipal a délibéré le 13 avril 2016 sur un engagement triennal à financer 3 logements locatifs sociaux au cours de l'année 2016 (cf annexe).

Comme pour toute collectivité signataire, la passation d'un contrat de mixité sociale représente une volonté de la commune de s'inscrire dans le rythme de rattrapage du dispositif SRU. Cependant, cela ne l'exonère pas d'un éventuel constat de carence et, si la mise en œuvre du contrat n'est pas effective, d'une majoration de prélèvements SRU.

Envoyé en préfecture le 28/11/2016
Reçu en préfecture le 28/11/2016
Affiché le 
ID : 059-215903691-20161118-20161118_6-DE

Article 1 : Engagements globaux des signataires

La ville de MAING s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires pour satisfaire aux objectifs jusque 2025.

Valenciennes Métropole mobilisera prioritairement les moyens financiers sur tous les volets permettant les programmations de logements locatifs sociaux. Valenciennes Métropole accompagnera également la commune en apportant conseil et expertise en matière d'urbanisme et de montage d'opérations. Elle informera l'État d'éventuels points de blocage, en temps réel.

Valenciennes Métropole et l'État s'engagent par ailleurs à rechercher des porteurs de projet pour les programmes de logement identifiés.

L'EPF s'engage à mettre en œuvre les modalités d'intervention de l'Établissement inscrites au PPI 2015-2019 afin d'accompagner la commune dans sa démarche de maîtrise foncière en tissu urbain et de réalisation de projets de logements.

L'État s'engage à assurer une présence constante pour répondre aux sollicitations de Valenciennes Métropole et de la commune et les accompagner dans la résolution des points de blocage identifiés.

Article 2 : Objet du contrat

Objectifs SRU MAING à l'horizon 2025 – à nombre de résidences principales (RP) constant –	
<i>Nombre de logements manquants au 1^{er} janvier 2015</i>	134
<i>Logements programmés 2014-2016 (cf article 3)</i>	10
Logements restant à produire	124

Les engagements repris dans le présent contrat portent sur les logements locatifs sociaux tels que définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ces logements pourront être réalisés :

- en construction neuve ou en acquisition-amélioration ;
- avec le concours financier de l'État (PLAI) ou son agrément (PLUS/PLS) ;
- par conventionnement dans les conditions prévues à l'article L351-2 du CCH de logements dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

Pour garantir la réalisation de logements sociaux, qu'il s'agisse des opérations en projets identifiés ou à venir, la commune s'engage à mettre en œuvre les dispositions prévues dans les articles qui suivent.

Article 3 : Plan opérationnel d'actions* - Identification des points de blocage et des actions à engager

Opérations	Actions à engager - Points de blocage	Maître d'ouvrage	Référent	Nombre logements	Nombre LLS	Date prévisionnelle financement	Date OS	Date prévisionnelle de livraison
Rue Bantignies – résidence de la Rie	\	Habitat 62/59		7	7	2014		Septembre 2016
Rue des Frères Rucart	Dépôt prévisionnel du permis en juin 2016	SA du Hainaut		3	3	2016		Fin 2017 / début 2018
Ancien corps de ferme, rue Victor Hugo	Convention EPF en date du 22/12/15 (cf annexe 2) – Proposition de Valenciennes Métropole et de la DDTM de porter la part de logements locatifs sociaux à 50% de l'opération au minimum (conformément au PLH) / Dépollution du site (amiante)	À définir (concours)		30	15	2017		2019
Paroisse St Bernard, rue du Père Delater	Convention opérationnelle EPF – commune en cours de régularisation	SA du Hainaut		14	14	2017		2018/2019
Rue Anatole France	Modification de destination de deux cellules commerciales vacantes	Val'Hainaut Habitat		1	1	2017		2019
28, 30, 32, 34 rue A.France / Rue Joliot Curie	Propriété CCAS suite à leg / parcelles AB 0120, AB 0121, AB 0122 et AB 0262	À définir		2	2	2017		
Avenue des Pâtourettes / cité Air et Lumière	Demande de modification du POS le 14/03/16 auprès de Valenciennes Métropole, projet de construction de logements sociaux pour personnes âgées / parcelles AC 0049 et AC 0050 propriétés commune / parcelle AC 0051 propriété privée à acquérir	SA du Hainaut		25	25	2018		2020/2021
Rue Victor Hugo	Parcelles A 4959 (1 200 m ²) et A 4960 (1 212 m ²), propriété SA du Hainaut	SA du Hainaut		10	10	2018		2020/2021
	Demande d'intervention EPF sur la parcelle A 1977 (Indivision)	À définir		10	5	À définir		À définir
	Demande d'intervention EPF sur les parcelles A 3441, A 1971, A 1972, A 1973, A 1974 et A 1975	À définir		À définir	À définir	À définir		À définir
Programmations 2014-2016					10 LLS			
Programmations 2017-2019					72 LLS			
					102 logements dont 82 LLS			

* Ce tableau a vocation à être actualisé lors de chaque réunion trimestrielle commune – Valenciennes Métropole – EPF - État sans que cela nécessite un avenant du contrat.

Envoyé en préfecture le 28/11/2016
 Reçu en préfecture le 28/11/2016
 Affiché le
 ID : 059-215903691-20161118-20161118-6-DE

Une production complémentaire devra nécessairement se reporter sur les projets énoncés aux articles 4 et 5 du présent contrat pour répondre à l'objectif de 2025.

Les sites identifiés sur lesquels l'EPF intervient ou est susceptible d'intervenir sont les suivants :

Opérations	Intervention de l'EPF
Ancien corps de ferme, rue Victor Hugo	Convention EPF en date du 22/12/15 (cf annexe 2)
Rue Victor Hugo	Demande d'intervention sur les parcelles A 1977, A 3441, A 1971, A 1972, A 1973, A 1974 et A 1975
Paroisse St Bernard, rue du Père Delater	Convention opérationnelle EPF – commune en cours de régularisation
116 rue Jean Jaurès	Périmètre d'intervention à affiner – convention opérationnelle à mettre en place pour acquisition et démolition

Les modalités de l'intervention de l'EPF et les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront cédés sont définies dans les conventions opérationnelles (qui seront) mises en place, site par site. La commune en sera le signataire.

Pour chaque site, la durée d'intervention opérationnelle de l'EPF (négociation, acquisition, gestion, travaux, cession) est de 5 ans à partir de la date de la signature de la convention.

La convention opérationnelle « Maing – « Corps de ferme, rue Victor Hugo » a été signée avec la commune en décembre 2015. Des acquisitions ont d'ores et déjà été réalisées. La convention opérationnelle « Maing – Rue du Père Delater » sera régularisée prochainement.

L'intervention de l'EPF sur d'autres sites pourra être examinée par les signataires du présent CMS. En cas de mutation faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune s'engage à en transmettre une copie à l'EPF dès réception, et ce même si la préemption n'est pas envisagée.

Article 4 : Repérage des sites potentiels

Un travail de repérage des friches, des espaces non construits entourés de parcelles bâties et du foncier public devra être poursuivi afin de déceler d'éventuelles potentialités de site (cf. Carte annexe 3) pour lesquels aucun projet n'est identifié.

En outre, un travail de repérage du parc privé dégradé et/ou vacant doit être opéré afin d'identifier un potentiel de logements à conventionner social ou très social. Sur la commune de MAING, 128 logements sont comptabilisés comme vacants en 2012 (recensement de la population INSEE et FILOCOM).

Un diagnostic en marchant a été organisé le 29 juin 2016, à cet effet.

Opérations	Actions à engager - Points de blocage	Référent	Nombre logements
Remise en location de logements vacants	Repérage et identification des logements vacants par la commune et proposition de rencontre des propriétaires pour étude de remise en location (conventionnement ANAH, vente à bailleur HLM)	Commune / Valenciennes Métropole	45 (5/an jusqu'à 2025)
Conventionnement sans travaux ANAH	Repérage et identification des logements locatifs privés par la commune et proposition de conventionnement sans travaux auprès des propriétaires bailleurs à mettre en place, Dans ce cadre, Valenciennes Métropole pourra solliciter les services de la ville afin de s'assurer de la qualité des logements à conventionner au regard des normes en vigueur,	Commune / Valenciennes Métropole	
Veille sur les mises en vente / DIA par EPCI	Selon définition des conditions et des secteurs d'intervention EPF.	Commune / Valenciennes Métropole / EPF	

Article 5 : Les engagements particuliers des signataires vis-à-vis de la création d'une offre très sociale et la politique communale d'attribution

En ce qui concerne la politique d'attribution, Valenciennes Métropole et l'État s'engagent à apporter une information en temps réel sur les demandes identifiées grâce au Service National d'Enregistrement (SNE), sur la demande des ménages prioritaires au titre de l'Accord Collectif Intercommunal à venir ou de la demande liée au Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées.

Les objectifs en matière de relogement des ménages prioritaires font l'objet d'une actualisation dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial qui sera adoptée courant 2016. Sitôt qu'ils seront arrêtés, ces objectifs communautaires seront portés à la connaissance de la commune, qui s'engage à les respecter.

En 2016, deux ménages prioritaires au titre du PDALPD ont bénéficié d'un relogement dans un logement social sur la commune de Maing.

Valenciennes Métropole et l'État s'engagent par ailleurs à accompagner la commune pour la mise en œuvre de toute action relative à une gestion adaptée des logements destinés aux ménages prioritaires (accompagnement social des ménages, intermédiation locative, gestion déléguée à l'Agence immobilière à vocation sociale, etc.).

Article 6 : Évaluation et suivi du contrat

Le CMS est signé pour la période 2016/2025

Une restitution annuelle sera réalisée sur les résultats obtenus en matière de création de logements sociaux, dont une offre très sociale, d'attributions, et de mise en œuvre de dispositifs de gestion locative adaptée dans le cadre des réunions annuelles de suivi des communes article 55 SRU de Valenciennes Métropole.

Le tableau opérationnel article 3 a vocation à être actualisé lors de chaque réunion trimestrielle commune - Valenciennes Métropole -EPF - État sans que nécessite un avenant au contrat mais pour que les points de blocage amenés à engager les partenaires selon le présent contrat soient bien identifiés.

Il peut être mis fin au contrat de façon unilatérale par l'État.

Article 7 : Durée du contrat et actualisation

Ce contrat démarre dès sa signature et son application est prévue jusqu'à la fin de l'année 2025. Des modifications substantielles du contrat par avenant sont possibles le cas échéant.

A Lille, le

Le Préfet de la Région Hauts-de-France, Préfet du Nord,

La Directrice générale de l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais,

Le Président de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole,

Le Maire de la commune de MAING,

Michel LALANDE

Loranne BAILLY

Laurent DEGALLAIX

Philippe BAUDRIN

Descriptif des annexes :

Annexe 1 : délibération du conseil municipal de Maing du 13 avril 2016

Annexe 2 : convention EPF et périmètre d'intervention EPF

Annexe 3 : carte des friches

Annexe 4 : foncier public

Envoyé en préfecture le 28/11/2016
Reçu en préfecture le 28/11/2016
Affiché le
ID : 059-215903691-20161118-20161118_6-DE