

CONTRAT DE MIXITE SOCIALE (2023-2025)

Document projet

VU

- le code général des collectivités territoriales,
- le code de la construction et de l'habitation et, en particulier, les articles L. 302-5, L. 302-7, L. 302-8, L. 302-8-1 et L. 302-9-1,
- le code de l'urbanisme et, en particulier, l'article L. 210-1,
- l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite «loi Climat et Résilience»),
- l'article 68 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite «loi 3DS»);

CONTRAT PASSE ENTRE :

La commune de Hergnies, représentée par son maire en exercice, Jacques SCHNEIDER, vu la délibération du conseil municipal N°2023-045 du 09 juin 2023,

Désignée ci-après «**la commune**»,

La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole, représentée par son président, Monsieur Laurent DEGALLAIX, agissant en délégation de son Conseil du **DATE A RENSEIGNER PAR L'EPCI n° A RENSEIGNER PAR L'EPCI**, vu la délibération de l'instance délibérative de l'EPCI du **DATE A RENSEIGNER PAR L'EPCI**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale.

Désignée ci-après «**CAVM** »,

L'État, représenté par le préfet de département du Nord, Monsieur Georges-François LECLERC.

Désigné ci-après «**l'État**».

PRÉAMBULE

La commune est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 8,73 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur la commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et la simplification, 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 a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L302-8-1 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'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.

Sa mise en place a fait l'objet d'une concertation entre les partenaires signataires (présentation à l'échelle intercommunale de l'outil et réunions tripartites) qui devra être poursuivie dans la durée pour asseoir un mode de travail transparent et pro-actif afin de s'assurer de son efficacité tout au long de sa mise en œuvre.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La Commune de Hergnies, située dans le pôle d'agglomération du Pays de Condé en référence au PLH en vigueur, présente une superficie de 10,75 km² pour une population d'environ 4 500 habitants, avec 1820 logements recensés en tenant compte des logements vacants (146) selon l'INSEE. Elle assure une fonction essentiellement résidentielle et est en croissance démographique (+ 4,7 % sur les 10 dernières années). Historiquement, la commune d'Hergnies était une commune rurale à vocation agricole qui s'est développée au fur et à mesure des années. Elle comportait beaucoup de petites exploitations. Celles-ci n'ont pas été reprises lors des cessations d'activité des agriculteurs, faute de successeurs. Ces parcelles sont devenues des terrains à bâtir dans le milieu des années 1980. La typologie de ces terrains, souvent des petites parcelles, attire peu les bailleurs sociaux car l'économie des projets est complexe à trouver.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la CAVM a été approuvé le 11 mars 2021 et modifié le 23 juin 2022, il tient compte des objectifs nationaux visant à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles. En ce sens, pour Hergnies, l'objectif de densité moyenne minimale du SCOT (Logements / Ha) est de 25, l'objectif de densité moyenne minimale recherché par le PLUI est de 20 (*prise en compte des spécificités morphologiques des tissus urbains communaux au sein du PLUI*). Comme précisé dans le PLUI, les objectifs de densité s'appliquent globalement à l'échelle communale et non à l'échelle de l'opération ; cela n'interdisant donc pas la réalisation de constructions de logements à des densités de logements inférieures ou supérieures.

Au sein du PLUI trois zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont à ce jour admises dont une à long terme (respectivement zones 1AU et 2 AU). Les deux zones 1AU prévoient une densité minimale de 20 logements à l'hectare avec un objectif d'au moins 45 % de logements sociaux.

En dehors des zones à urbaniser planifiées, malgré le fait qu'une grande partie de la commune soit en zone naturelle ou agricole, il existe néanmoins du foncier disponible (principalement foncier de type « dents creuses » au sein des zones urbanisées) appartenant à des propriétaires privés. Il est à noter toutefois que ce foncier est parfois difficilement mobilisable.

Pour faciliter la recherche de fonciers propices au développement de projets de construction de logements sociaux, pour les communes à enjeux, dont celle de Hergnies, Valenciennes Métropole a développé un nouvel

outil de repérage. Outre la recherche de nouveau foncier, l'enjeu pour la commune est de développer les opérations en acquis-amélioré pour lesquelles la CAVM et l'État apportent des subventions intéressantes. La commune de Hergnies reste vigilante sur les déclarations d'intention d'aliéner et travaille de concert avec la CAVM et les bailleurs sociaux si une opportunité foncière et immobilière est à saisir.

La commune est concernée par le risque inondation et la présence de zones potentiellement humides. Pour autant, elle n'est pas directement couverte par la réglementation d'un PPRI.

La commune est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) Pays de Condé.

Même si la commune dispose des principaux services utiles à la population, elle est confrontée à un problème de desserte insuffisante en transports en commun et ne bénéficie pas du tramway. Le temps de déplacement en voiture pour se rendre à Condé-sur-l'Escaut ou Vieux-Condé est d'environ 10 minutes contre 25 minutes pour se rendre à Valenciennes ; le temps de déplacement pour se rendre à Valenciennes en transports en commun est d'environ 60mn.

Enfin, la demande en logement social est significative. Ainsi, à fin 2022, 65 demandes de logement social en primo accédants sont à enregistrer pour 25 attributions constatées sur cette année 2022.

AU VU DE CE QUI PRÉCÈDE, IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIV

ARTICLE 1^{er}: OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat vise à définir le cadre d'engagement et de moyens afin de faciliter l'atteinte des objectifs définis à l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) qui est appelé dans les lignes suivantes « dispositif SRU ».

Les impératifs à respecter découlant de ces objectifs, à définir en amont de chaque période triennale, sont de nature distincte mais de même valeur : un impératif d'ordre quantitatif pour produire¹ un volume fixé de logements locatifs sociaux mais aussi un impératif d'ordre qualitatif pour aboutir à une production équilibrée en termes de typologies sociales.

Ainsi, la part des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ou assimilés doit être au moins égale à 30 % et celle des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ou assimilés au plus égale à 20 % des logements locatifs sociaux à réaliser.

Avec la loi 3DS précitée, le contrat de mixité sociale (CMS) acquiert un caractère officiel et s'inscrit désormais dans un schéma pérennisé de rattrapage. En particulier, le CMS introduit, de facto, une plus grande souplesse et une modularité plus prononcée du rattrapage triennal.

La commune, la CAVM et l'État doivent afficher des objectifs de rattrapage en phase avec les impératifs décrits ci-dessus. La capacité à faire est objectivée sur la prochaine période triennale (2023-2025).

Le développement urbain actuel de la commune est pris en compte en tant que contexte de départ.

Le présent contrat identifie, à partir de cette donnée importante, les marges de manœuvre adaptées sur la question des densités pour de futurs projets qualitatifs et aussi les moyens significatifs que les parties précitées entendent mettre en place.

¹ Le terme de production a le mérite de focaliser l'attention sur un objet concret, toutefois, il faut noter que **l'objectif porte bien sur le financement de nouveaux projets** qui se matérialisera par des accords de financement obtenus lors des deux périodes triennales à venir ou sur **l'agrément de logement privés**. En particulier, les livraisons de nouveaux logements survenant en cours de période triennale sont pris en compte mais elles n'ont pas d'impact majeur sur les bilans triennaux à venir, ceci à la différence des démolitions, des ventes après 10 ans, des levées d'option de PSLA après 5 ans ou encore des déconventionnements après 5 ans qui ont un impact direct sur les bilans.

Le CMS est également un cadre de concertation et d'évaluation de la mise en œuvre du dispositif SRU².

En résumé, le CMS vise à l'engagement de moyens et la mise en place d'outils opérationnels qui sont nécessairement à la hauteur des enjeux de rattrapage et constitue le cadre du bilan triennal qui sera réalisé en 2026.

ARTICLE 2 : SITUATION DE LA COMMUNE AU REGARD DU DISPOSITIF SRU

La commune a fait l'objet, au titre de l'exercice 2023, d'un inventaire des logements sociaux existants au 1^{er} janvier 2022, conformément aux dispositions reprises à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Au terme de cet inventaire, sous réserve d'éventuelles corrections à venir en concertation avec la commune, elle dispose de 153 logements sociaux. Tenant compte des 1 752 résidences principales répertoriées en son sein, son taux SRU est donc de 8,73 % au 1^{er} janvier 2022.

Conformément au décret n° 2023-325 du 28 avril 2023, l'obligation-cible de la commune est stable par rapport à la précédente période triennale. Ainsi, le taux de logements locatifs sociaux à atteindre au sein de ses résidences principales est de 20 %.

Par conséquent, il lui manquait, au 1^{er} janvier 2022, 197 logements locatifs sociaux pour atteindre son obligation-cible.

Le nombre de logements locatifs sociaux programmés (dont reconstitution d'offre liée à l'ANRU) sur les périodes triennales précédentes (2017-2019 et 2020-2022) et non inclus dans l'inventaire au 01/01/2022 est de 101 (3 logements programmés sur la période 2017-2019 et non livrés + 98 logements programmés sur la période 2020-2022).

A noter : le bilan de la période triennale 2020-2022 réalisé par les services de l'Etat a fait l'objet d'observations de la part de la commune, le chiffre de 98 logements programmés est le chiffre commun entre la commune et la CAVM ; la commune étant à ce jour en attente du retour de la DDTM suite aux observations.

Elle envisage de porter son taux de rattrapage³ de la période triennale 2023-2025 à 33 %. Au vu de ce taux de rattrapage, son objectif triennal de rattrapage au titre de la période triennale 2023-2025 est de 65. Sous réserve de confirmation par les services de l'Etat, la commune compterait une avance de 27 logements locatifs sociaux au titre de la présente période triennale (report période 2020-2022).

Son objectif est considéré comme non abaissant par rapport au taux légal de droit commun.

A noter, les objectifs qualitatifs précisés à l'article 1 du présent contrat complètent le cadre s'imposant à la commune pour cette période triennale.

Les objectifs triennaux doivent être notifiés, ainsi que le prévoit l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, par le représentant de l'État dans le département. Ainsi, un courrier du préfet sera envoyé à l'ensemble des communes déficitaires, au cours de l'année 2023, reprenant, pour les communes ayant signé un CMS, un taux de rattrapage éventuellement modulé à la baisse ou à la hausse par rapport au taux légal de droit commun.

Un potentiel de 133 logements sociaux sont pré-fléchés sur la période triennale 2023-2025, étant entendu

² Ce rôle était auparavant dévolu à chaque commission départementale SRU qui examinaient, tous les trois ans, la situation des communes qui n'avaient pas atteint un ou plusieurs de leurs objectifs de leur triennal écoulé. La loi 3DS a, cependant, supprimé toute mention à la commission départementale SRU.

³ Les modalités possibles varient tout, d'abord, en fonction de l'avancement de la commune. Le potentiel de programmation mobilisable sur la prochaine période est aussi une donnée essentielle à prendre en compte. Le taux retenu peut être à la fois volontaire et pragmatique en dépassant les seuils minimum et de droit commun. En résumé, les types de trajectoire de rattrapage pour les communes dotées de CMS sont les suivants :
si la commune ne peut être considérée comme nouvelle :
au minimum 25% si elle est à plus de 4 points de son obligation-cible (rappel du taux de droit commun : 33%),
au minimum à 40% si elle est entre 4 et 2 points de celle-ci (rappel du taux de droit commun : 50%),
au minimum à 80% si elle est à moins de 2 points de celle-ci (rappel du taux de droit commun : 100%),
si la commune peut être considérée comme nouvelle, selon le nombre de triennaux pleins qu'elle a accompli et au vu de son potentiel de programmation mobilisable : 15%, 25%, 33%, voire plus.

que ce ne sera pas le nombre de logements sociaux qui seront programmés sur cette période, qu'il s'agit d'hypothèses qui doivent se confirmer selon les possibilités (maîtrise du foncier, développement de l'offre par les bailleurs, besoins de la commune, etc.).

A la signature du présent contrat, ce nombre est considéré comme suffisant pour garantir le respect de l'objectif quantitatif qui est rappelé ci-dessus.

Au besoin, les partenaires s'engagent à identifier, au cours de la mise en œuvre du présent contrat, toutes les actions possibles en vue d'accélérer des programmes dans le neuf ou bien de capter des logements privés pré-existants (conventionnements via l'Agence nationale de l'Habitat, recours à l'intermédiation locative et sociale, projets d'acquis-améliorés)⁴.

D'autre part, au niveau du foncier mobilisable pour le logement social, la capacité totale en hectares est de 3,4 hectares.

Ce nombre de logements sociaux pré-identifiés et cette capacité devront être affinés tout au long de la mise en œuvre du contrat suivant les modalités de travail présentées à l'article 4 du présent contrat.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX

Dans l'optique de répondre aux objectifs de rattrapage de la période triennale 2023-2025, la commune, la CAVM et l'État s'engagent à recourir à leur ingénierie et/ou à leurs moyens financiers directs pour favoriser les prochains projets comportant des logements sociaux en tout ou en partie.

Directement concernée par le dispositif SRU, la commune peut participer à l'équilibre des opérations ou interventions par des subventions versées aux opérateurs et/ou aux associations agréées pour l'intermédiation locative et sociale ou encore par le biais de moins-values dans le cadre de montage d'opérations fléchées sur du logement social sur des fonciers lui appartenant. Dans les conditions définies à l'article L302-7 du code de la construction et de l'habitation, **elle déduit ensuite ses diverses contributions financières de ses prélèvements**. Toutefois, pour la commune, la participation financière n'est pas envisagée à ce jour pour les opérations de la période triennale 2023-2025 car elle s'est engagée à verser une subvention foncière à hauteur de 167 925 € à PARTENORD pour l'extension de la résidence les Moulins (*opération qui est au bilan triennal 2020-2022, qui n'est toujours pas commencée à ce jour et donc pour laquelle le 1er versement n'a toujours pas eu lieu ; cela impacte négativement la déduction susvisée car les prélèvements de la commune seront moindres à compter de 2024*).

En toute transparence, elle associe l'État et la CAVM dès qu'elle estime nécessaire de déployer certaines aides propres, sur toute la palette d'intervention possible, de manière à maximiser l'effet de levier par des apports ajustés à l'équilibre financier strict des projets.

D'autre part, elle veille au maintien de son offre locative, dans le temps, en encadrant les actions qui contribueraient à diminuer, à plus ou moins brève échéance, le nombre de logements sociaux.

Ainsi, elle s'engage à :

- ne pas entamer des démarches avec des bailleurs sociaux qui viseraient à définir un programme de démolition de logements sociaux,
- donner de manière systématique un avis négatif dans le délai requis de deux mois à tout programme de ventes en bloc de logements sociaux issus d'immeubles collectifs quand bien même ces projets

⁴ Cela veut dire qu'il faudra examiner toutes les opportunités qui se présenteront au cours de la période triennale y compris celles portant sur des volumes de production très restreints. Cela veut dire également qu'il conviendra d'étudier la possibilité de basculer une ou plusieurs opérations pré-identifiées en potentiel à moyen terme vers le triennal 2023-2025.

de vente seraient inscrits dans une convention d'utilité sociale validée⁵,

- réguler le recours aux produits dont le caractère social n'est pas pérenne dans le temps, soit l'usufruit locatif social (USL) et le prêt social de location accession (PSLA), ceci en limitant leurs poids dans la production globale de logements sociaux et en prévoyant des sites qui permettront de compenser leurs futures sorties du parc social.

La CAVM mobilise, quant à elle, ses équipes pour assurer **un suivi rapproché et pro-actif**, en particulier, sur les opérations les plus complexes (recalage des projets, résolution des points de blocage notamment en matière d'urbanisme, de viabilisation, de maîtrise foncière par, notamment, la préparation de dossier lié à la déclaration d'utilité publique, etc.).

En particulier, elle désigne en son sein un référent qui sera, à la fois, l'interface entre les divers intervenants à un projet et la personne-ressource pour assurer une véritable synthèse sur un projet donné (consistance, avancement, visibilité des points-clefs, exemplarité).

Dans les cas où cela s'avère nécessaire, la CAVM s'investit dans la **recherche de porteurs de projets sur des fonciers pré-identifiés**.

Elle dégage prioritairement ses moyens financiers sur tous les volets concourant à l'atteinte des objectifs définis plus haut à partir de programmations ciblées qui visent à élargir l'offre de logements locatifs sociaux et, en particulier, sur les items d'intervention jugés prioritaires suivants :

- les logements très sociaux en acquis-améliorés (PLAI - prêt locatif aidé d'intégration),
- les logements très sociaux dans le neuf (PLAI - prêt locatif aidé d'intégration),
- les logements sociaux en acquis-améliorés (PLUS - prêt locatif à usage social).

Ces axes d'intervention sont compatibles avec le programme local de l'Habitat en cours de révision et dont l'approbation interviendra avant le 31 décembre 2023. Le présent contrat lui sera annexé.

Comme indiqué plus haut, elle s'assure de **l'atteinte d'un équilibre optimal au niveau du financement des projets**, notamment en cas de participations croisées, en veillant à une juste proportionnalité entre les diverses aides allouées et le nombre de logements sociaux envisagés, eu égard bien entendu à la nature des projets⁶.

Enfin, elle met en place **un suivi du foncier mobilisable, à moyen terme, pour des projets pouvant potentiellement contenir des logements sociaux**, opérations à définir qui ne pourront être engagées qu'au-delà de la période triennale 2023-2025.

Ces fonciers seront suivis et actualisés chaque année à l'occasion d'une revue de projet.

De son côté, l'État identifiera **les personnes-ressources au sein de la DDTM qui interviendront en tant que facilitateurs au niveau de la concertation sur les projets entre les différents intervenants** (signataires du CMS, porteurs de projets, Établissement public foncier 59/62 et, éventuellement, le Conseil départemental) suivants les modalités décrites à l'article 4.

L'État interviendra sur les volets qui le concernent sur les **questions environnementales ainsi que celles liées aux risques et à l'urbanisme**. De même, il présente, en tant que de besoin, les points d'éclairage liés à la réglementation applicable sur le dispositif SRU.

Dès que cela présente un intérêt, l'État assure des retours d'information sur la répartition des enveloppes

⁵ Sur ce dernier point, il s'agit d'un engagement plus restrictif que ce que prévoit la règle définie à l'article L.443-7 du code de la construction et de l'habitation qui interdit toute vente HLM, sauf au profit d'autres bailleurs sociaux, dès lors que la commune a fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence et ne dispose pas d'un contrat de mixité sociale.

⁶ De nombreuses petites opérations font l'objet d'aides financières parfois très massives par certaines communes déficitaires avec un impact pourtant réduit en termes de rattrapage. Inversement, d'autres opérations plus importantes en considération du nombre de logements sociaux envisagés n'arrivent pas, dans un contexte de cherté du foncier, à être équilibrées, faute d'apports financiers suffisamment importants des pouvoirs publics. Dans un souci de bonne gestion des deniers public, une vigilance très forte s'impose sur cette question de l'effet de levier.

allouées et fléchées sur les communes déficitaires et les autres communes à partir de données globales ou spécifiques à la commune signataire du présent CMS.

S'agissant d'un CMS communal, l'État s'engage à participer aux réunions où sont réalisées les revues de projet.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS SPÉCIFIQUES

La définition de modalités de travail transparentes et très pratiques entre la commune, la CAVM et l'État est une condition essentielle à la réussite du CMS.

Ces derniers doivent maintenir un état d'esprit centré sur le travail collaboratif et à la volonté d'engager, avec régularité, des actions tout au long de la mise en œuvre de ce contrat pour satisfaire les objectifs triennaux définis aux articles 1 et 2 du présent contrat.

Le premier engagement spécifique consiste à suivre les projets de la période triennale 2023-2025 grâce à un tableau de suivi des projets.

Ce tableau est capital dans la mesure où il établit pour tous les projets en construction neuve ou sur du logement existant de la période triennale une approche unique de leur situation actuelle avec d'éventualités pré-définies et l'ajout possible d'éventualités particulières.

A partir d'un cumul de logements sociaux prévus pour chaque opération, une mesure automatique est effectuée par rapport au niveau d'atteinte des objectifs du dispositif SRU.

Il reprend les 15 grandes rubriques suivantes :

1. Nom de l'opération / Adresse / Description,
2. Situation actuelle,
3. Action(s) à engager,
4. Nom du maître d'ouvrage (MO) éventuel,
5. Nom du référent MO,
6. Nombre de logements,
7. Nombre de logements locatifs sociaux (LLS),
8. Part de logements sociaux,
9. Nombre de PLAI,
10. Part de PLAI sur total de LLS,
11. Nombre de PLS,
12. Part de PLS sur total de LLS,
13. Année de financement,
14. Date du 1^{er} ordre de service,
15. Année de livraison prévue.

Le tableau de suivi des projets forme le cadre opérationnel des revues de projet sur l'ensemble des items présents et, en particulier, pour l'item «**Action(s) à engager**». C'est le document de référence qui est mis à jour lors de chaque revue de projet.

Concernant les logements pré-existants, des actions en vue du conventionnement de logements du parc privé suivant des modalités à déterminer (volume total adapté au contexte et aux moyens pouvant être mis en place, type de financement et typologies à privilégier) sont, également, à identifier et à inscrire au sein de ce tableau de suivi de projets.

Les revues de projets permettent de faire le point sur l'avancée des projets et, le cas échéant, de fixer des actions concrètes correctives en désignant un intervenant nommément désigné qui est chargé de leur mise en œuvre. Elles peuvent être utilement précédées par des points plus informels, suffisamment en amont, via

des visioconférences organisées notamment entre les techniciens de l'État et de la CAVM.

Elles se tiennent selon une périodicité annuelle et réunissent obligatoirement au minimum un représentant de la commune, un représentant de la CAVM et un représentant de l'État. Bien entendu, il est possible de s'affranchir de cette cadence qui reste indicative pour avoir un suivi plus pro-actif en tant que de besoin.

Toutes les fois que cela est jugé nécessaire, les opérateurs (bailleurs sociaux et/ou promoteurs) sont conviés à ces revues de projets ainsi que l'Établissement public Foncier 59/62.

Le deuxième engagement spécifique concerne le **repérage de nouveaux fonciers** que la commune ou la CAVM prévoient d'affecter à de futures opérations en faveur du logement. Les outils d'urbanisme tels que les servitudes de mixité sociale seront à faire inscrire dans le PLUI si besoin.

La lutte contre l'artificialisation des sols prend plus de relief avec la loi Climat et Résilience. En particulier, le zéro artificialisation nette (ZAN) devient un objectif qui doit aimer la mise en place et l'actualisation du **tableau des fonciers mobilisables** à moyen terme, voire à long terme. Il constitue le vivier qui doit alimenter le triennal 2026-2028 et les suivants.

De façon encore plus marquante que pour la période triennale 2023-2025 et celles qui l'ont précédé, le vivier des opérations potentielles doit viser à des interventions sur le tissu urbain existant. Ainsi, les dents creuses, les logements dont la vacance est structurelle ainsi que les friches se présentent comme des potentialités qui figurent, de façon prioritaire, dans ce vivier.

Pour les communes carencées, le transfert du droit de préemption urbain à l'État se basera sur les tènements repris dans ce tableau des fonciers stratégiques suivant des modalités particulières qui seront définies ultérieurement.

Ce tableau de suivi reprend les 7 grandes rubriques suivantes :

1. Désignation parcelle(s) concernée(s) / Localisation / Descriptif,
2. Type de propriété,
3. Surface,
4. Capacité estimée de production de logements,
5. Situation actuelle,
6. Action(s) à engager,
7. Période triennale envisageable pour le financement d'une future opération comportant des LLS.

Le troisième engagement spécifique a pour but d'investir tous les champs d'action qui permettront d'être les plus pertinents dans le rattrapage tout en respectant un certain nombre d'enjeux partagés : sobriété foncière, atteinte progressive de l'objectif du Zéro artificialisation nouvelle (ZAN), réappropriation du tissu urbain existant parfois dégradé, accompagnement des bailleurs et des locataires pour un accès abordable du parc privé...

Dans cette intention, il conviendra de veiller au respect de la densité minimale prévue au SCoT et au PLUi de la CAVM.

Par ailleurs, la **remise sur le marché des logements vacants de longue durée** devra faire l'objet d'une stratégie et d'actions adaptées avec les bailleurs. Des objectifs pourront être définis et reportés dans le tableau de suivi des projets.

Enfin, la **piste du conventionnement du parc privé** assortie d'une stratégie et d'actions ciblées devra nécessairement être abordée en tant qu'axe d'amélioration (intermédiation locative et sociale, dispositif Loc'Avantages) au cours de la période triennale. A l'instar de la problématique précédente, des objectifs pourront être définis et reportés dans le tableau de suivi des projets.

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE PILOTAGE DES CMS

Le CMS doit rendre possible un accès rapide et quasi instantané pour les partenaires ad hoc aux productions réalisées dès le déploiement de cet outil de manière lisible et transparente. Une plateforme d'échange numérique, assurera cette fonction (identification de la plateforme non connue à la date de signature de ce contrat). Plus particulièrement, cette plateforme comportera un espace spécifique aux CMS qui aura cette vocation de capitaliser sur une durée non définie l'ensemble des données d'éclairage, des actualisations liées aux revues de projets qui constituent le cœur de l'outil mais aussi des productions présentées plus haut.

ARTICLE 6 : ÉVALUATION DU CMS

La signature d'un CMS ne soustrait pas la commune à l'engagement éventuel par l'État d'une procédure pour constat de carence dans l'hypothèse où les objectifs fixés par le présent contrat et repris dans la notification préfectorale des objectifs triennaux pour 2023-2025 ne seraient pas tenus à l'issue de cette période triennale.

Des critères d'évaluation seront, ainsi, examinés au cas où la commune ne satisferait pas à ses obligations triennales.

Cet examen découlant du bilan triennal de la période triennale 2023-2025 sera conduit en 2026.

ARTICLE 7 : DURÉE DU CONTRAT

Le CMS est signé pour la période triennale 2023-2025.

Le renouvellement du CMS pourra, si la commune, la CAVM et l'État en conviennent, être engagé sur la dernière année de la période triennale 2023-2025 afin de le rendre compatible avec les objectifs et projets de la période triennale 2026-2028.

Il serait envisageable de procéder de façon similaire pour les périodes triennales ultérieures.

ARTICLE 8 : RÉSILIATION DU CONTRAT

En cas de non-respect par l'une ou l'autre partie des engagements respectifs inscrits dans le présent contrat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

ARTICLE 9 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion du présent contrat feront l'objet d'une procédure de négociation amiable avant toute procédure contentieuse. Si les parties n'arrivent à aucun règlement amiable du litige, celui-ci sera alors du ressort du Tribunal administratif de Lille.

Fait à Lille, le

Le préfet du Nord,

**Le Président de Valenciennes
Métropole,**

Le Maire de Hergnies,

