



CONTRAT DE MIXITE SOCIALE (2023-2025) 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 Erquinghem-Lys, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Alain BEZIRARD, vu la délibération du conseil municipal du date 28 novembre 2023 sous la référence 20231128DEL16,

Désignée ci-après «la commune »¹,

La Métropole européenne de Lille, représentée par son président, Monsieur Damien CASTELAIN, vu la délibération de l'instance délibérative de l'EPCI de 9 février 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

Désignée ci-après «la MEL »,

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

Désigné ci-après « L'Etat ».

¹ Afin de laisser une place bien compréhensible au caractère individuel de chaque contrat, cette règle commode pour désigner les parties de manière suffisamment uniforme sera adaptée sans s'imposer de façon systématique. Le volet suivant le préambule qui est relatif à la présentation de la commune pourra ainsi reprendre les noms en propre des communes.

PREAMBULE

La commune est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 19,36 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et 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 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 Ville d'ERQUINGHEM-LYS, est une commune de 5 364 habitants appartenant au territoire de l'Armentériais-Vallée de la Lys de la Métropole Européenne de Lille (MEL).

Située sur la rive droite de la Lys à 19 kilomètres de LILLE, la commune est desservie par l'autoroute A25 qui relie la Métropole Lilloise à la côte. Située à 4 km d'Armentières, la Ville centre de l'agglomération Armentérienne, Erquinghem-Lys est classée « Autre Ville d'agglomération » dans l'armature urbaine du SCOT de Lille Métropole. Forte de ses services et commerces de proximité, et de sa contiguïté avec la Ville centre de l'agglomération, elle permet à ses habitants d'accéder à un certain nombre d'équipements structurants, notamment à la gare TER permettant de rejoindre Lille en 15 minutes de train.

La commune s'étend sur 893 hectares et se caractérise par une importante part de terres agricoles. Selon les données européennes Corine Land Cover (CLC), les terres agricoles constituent 79% du territoire communal, les zones urbanisées 17 %, et les zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication 4%. L'enjeu de la commune est donc d'assurer un développement harmonieux et cohérent de son territoire tout en préservant la qualité de son cadre de vie, ses paysages et son activité agricole.

Son pôle économique est en développement constant, deux zones d'activités sont d'ores et déjà implantées sur le territoire communal, deux autres parcs d'activités sont en cours d'aménagement. Cet accroissement de l'activité économique devrait générer de nouveaux emplois et de nouveaux besoins en logement sur Erquinghem-Lys et ses communes limitrophes.

Le parc de logement existant comprend 2 179 résidences principales majoritairement occupées par des propriétaires occupants (65% de propriétaires, 34% de locataires, 1% de ménages logés gratuitement). Entre 2015 et 2021, l'offre de logements en résidence principale a connu un rythme de développement supérieur à la moyenne métropolitaine : +1,6% d'évolution annuelle moyenne à Erquinghem-Lys, contre +1,1% pour la MEL.

La production de logements neufs s'est traduit par une augmentation de la population de la commune qui a gagné 436 habitants entre 2014 et 2020. En lien avec les nouveaux logements existants, la commune a fait évoluer son offre d'infrastructures sportives, scolaires, périscolaires, de transports. Elle a redynamisé son centre-ville par l'implantation de commerces de proximité, mais également d'une moyenne surface.

La qualité de son cadre de vie et son offre de maisons individuelles en font une commune attractive pour les

familles avec enfants. Actuellement, 82% des logements de la commune contre 71% à l'échelle du territoire Armentériois-Vallée de la Lys et seulement de la moitié des ménages de la commune sont des familles avec enfants (45% contre 42% à l'échelle du territoire Armentériois-Vallée de la Lys et 37% à l'échelle de la MEL). Afin d'assurer les parcours résidentiels de tous ses habitants, un travail sur la diversification des typologies est envisagé pour la construction neuve.

En 2021, la tension locative sociale observée à Erquinghem-Lys est inférieure à la moyenne métropolitaine : 3,03 demandes pour une attribution, contre 5,25 à l'échelle de la MEL. Toutefois le nombre de demandeurs reste élevé, au 31/12/2021, 121 demandes de logement social étaient en attente et le délai moyen pour obtenir un logement social s'élevait à 14,5 mois. (Source : SNE au 31/12/2021 - Traitements MEL d'après bilan CIA 2021). Par ailleurs, La commune d'Erquinghem Lys qui était soumise à un taux cible de 20% de logement social passe à 25%, suite au décret d'avril 2023.

Afin de répondre à la demande de logements abordables et de tendre vers son nouveau taux cible de 25 %, la ville travaille en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés afin d'étudier toutes les pistes possibles en renouvellement urbain.

Ainsi pour la triennale 2023-2025, trois opérations de logements ont été identifiées (deux opérations de construction neuve et une opération en acquisition amélioration), elles devraient permettre de financer 88 logements sociaux :

- Pour l'opération de promotion immobilière impasse des Archers, il est envisagé la construction de 101 logements au sein de 3 collectifs. 48 logements locatifs sociaux ou conventionnés de type « PLUS, PLAI, PLS » sont programmés. S'y ajoute l'offre de 15 PSLA et d'1 logement inclusif de typologie T10, destiné aux personnes atteintes de troubles cognitifs.

- Pour l'opération rue du Bac à Erquinghem-Lys, il est envisagé la réalisation d'un collectif de 25 à 27 logements, avec un ERL imposant un minimum de 40% de la surface de plancher dédiée à des logements de type PLUS, PLAI.

- La commune s'est récemment portée acquéreur d'un logement, 310 rue du Bac à Erquinghem-Lys. Plusieurs solutions sont préconisées, dont celle de confier la gestion dudit logement (après rénovation) à un bailleur social.

La commune se projette également sur les périodes triennales suivantes, avec une opération d'Aménagement Programmée (OAP) de 50 logements rue des Frères Mahieu inscrite au PLU3. Selon la capacité foncière disponible, ce chiffre pourrait être porté de 80 à 100 logements, dont 30 % minimum seraient des logements locatifs sociaux financés en PLUS-PLAI.

En complément plusieurs pistes de travail sont également envisagées : la poursuite du repérage des dents creuses, la mobilisation de logements vacants depuis plus de deux ans (gisement évalué à 11 logements) mais aussi l'orientation de biens concernés par le droit de préemption urbain (DPU) pour la réalisation d'opérations en logement social dans le diffus.

Sources : Portrait de commune de l'ADULM (INSEE RP 2019, Insee RP mobilités résidentielles 2019, DGFIP/Cerema, fichiers fonciers 2021)

AU VU DE CE QUI PRÉCÈDE,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

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 produire² 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 30 % des logements locatifs sociaux à réaliser.

Avec 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), 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 MEL et l'Etat 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.

Le CMS est également un cadre de concertation et d'évaluation de la mise en œuvre du dispositif SRU³.

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, elle dispose de 430 logements sociaux qui lui ont été notifiés par courrier du 9 décembre 2022. Tenant compte des 2 221 résidences principales répertoriées en son sein, son taux SRU est donc de 19,36 % au 1^{er} janvier 2022.

Conformément au décret n°2023-325 du 28 avril 2023 fixant les valeurs des seuils des ratios mentionnés aux II et III de l'article R. 302-14 du code de la construction et de l'habitation pour la période triennale 2023-2025, 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 25%.**

Par conséquent, il lui manquait, au 1^{er} janvier 2022, 125 logements locatifs sociaux pour atteindre son

² 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 conventions après 5 ans qui ont un impact direct sur les bilans.

³ Ce rôle était auparavant dévolu aux commissions départementales 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 la commission départementale SRU.

obligation-cible.

Elle envisage de porter **son taux de rattrapage⁴ 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 41 logements sociaux**.

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 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 88 logements sociaux est pré-fléché sur la période triennale 2023-2025.

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.

Pour combler l'écart qui serait constaté en cours de période, 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 préexistants (conventionnements Anah, recours à l'IML, projets d'acquis-améliorés)⁵.

D'autre part, au niveau du foncier mobilisable pour le logement social, la capacité totale en hectares est de 2,36 hectares⁶.

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 GENERAUX

Dans l'optique de répondre aux objectifs de rattrapage de la période triennale 2023-2025, la commune, la MEL et l'Etat 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 participe 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**.

- 4 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 commune. 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.

Certaines communes peuvent abaisser leur objectif quantitatif par rapport au taux légal de droit commun. Il faut noter que, pour un CMS non mutualisant, les communes ne peuvent abaisser leur taux de rattrapage sur plus de trois triennaux consécutifs. Il peut être dérogé à ce nombre maximum lorsqu'une commune compte une population inférieure à 5 000 habitants ou présente un taux d'inconstructibilité compris entre 30% et 50% de son territoire urbanisé;

- 5 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.

- 6 Pour des raisons bien explicables liées à la taille souvent élevée des secteurs fléchés par les OAP, la capacité totale en hectares ne reprend pas ces secteurs.

En toute transparence, elle associe l'État et la MEL dès qu'elle estime nécessaire, sur toute la palette d'intervention possible, de manière à maximiser et 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 sociaux⁷,
- 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 de vente seraient inscrits dans une convention d'utilité sociale validée⁸,
- 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 MEL 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 MEL 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'insertion),
- Les logements très sociaux dans le neuf (PLAI - prêt locatif aidé d'insertion),
- Les logements sociaux en acquis-améliorés (PLUS - prêt locatif à usage social).

Par ailleurs, la MEL met en place un référentiel qualité qui s'appliquera aux projets de logements neufs. Dans ce cadre, des aides bonifiées pourront être accordées pour les opérations qui valideront un niveau intermédiaire ou un niveau d'excellence. Ce référentiel sera testé avec les communes volontaires en 2023 pour une généralisation du dispositif prévue pour l'année 2024.

Ces axes d'intervention sont compatibles avec le programme local de l'Habitat révisé (PLH3). Le présent contrat lui est 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 projets⁹.

Enfin, elle met en place un **suivi du foncier mobilisable, à moyen terme, pour des projets pouvant**

⁷ Il pourra être dérogé à ce principe sous réserve de concertation préalable avec les partenaires (DDTM/SH et MEL/DH) et sur la base d'un projet de reconstitution de l'offre satisfaisant.

⁸ 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.

⁹ 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 publics, une vigilance très forte s'impose sur cette question de l'effet de levier.

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, Etablissement public foncier Nord / Pas-de-Calais et, éventuellement, le Conseil départemental) suivant les modalités décrites à l'article 4.

L'Etat 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 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 SPECIFIQUES

La définition de modalités de travail transparentes et très pratiques entre la commune, la MEL et l'Etat 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 prédéfinies et l'ajout possible d'éventualités particulières.

A partir d'un cumul de logements sociaux prévus pour chaque opération, une mesure automatique du 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 préexistants, 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 MEL.

Elles se tiennent selon une périodicité annuelle et réunissent obligatoirement au minimum un représentant de la commune, un représentant de la MEL 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 ainsi que l'Etablissement public Foncier Nord / Pas-de-Calais (EPF N/PdC).

Le deuxième engagement spécifique concerne le **repérage de nouveaux fonciers** que la commune ou la MEL prévoient d'affecter à de futures opérations en faveur du logement.

Afin de faciliter les opérations à plus long terme, de façon plus marginale, certains projets de la période triennale 2023-2025, la commune s'engage à faire acter dans son PLUi, les outils de mixité sociale suivants :

Concernant les Emplacements réservés pour le Logement (ERL) :

- ERL L1 : 40 % de la surface de plancher (minimum) seront affectés à des logements locatifs sociaux et très sociaux, conformément au PLH et aux délibérations cadre MEL, pour une superficie de 0.24 hectares, rue du Bac à ERQUINGHEM-LYS ;

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP N°17, site du Séchoir à Lin, rue des Acquêts à ERQUINGHEM-LYS : dans le cadre d'une étude de valorisation du site (ancienne usine de crémage du lin et ses terrains annexes), la commune envisage pour ce secteur, dans un cadre de vie qualitatif, un usage résidentiel avec une programmation mixte fonctionnelle (40 à 50 logements individuels) et une programmation sociale (30% minimum de logements locatifs sociaux ou conventionnés). Ce chiffre pourrait évoluer en fonction de la maîtrise foncière du site par le lotisseur.

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 amener 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 MEL.

Ce dernier introduit plusieurs objectifs visant à une plus grande sobriété foncière.

Ainsi, un objectif de densité minimale équivalent à 0,3 est inscrit pour les futurs projets d'aménagement sur l'ensemble du territoire métropolitain (300 m² de surface de plancher à produire pour un terrain de 1 000 m²).

Cet objectif de densité est renforcé à proximité des transports très performants (rayon de 500 mètres autour des arrêts de métro, tramway et futures lignes de tramway et BHNS), avec un coefficient de densité minimale réglementaire de 0,7 (700 m² de surface de plancher à produire pour un terrain de 1 000 m²). Cette disposition s'appliquera dès la prise de l'arrêt de Déclaration d'Utilité Publique de la ligne en question pour les futures lignes. Les modalités précises d'application de ces objectifs sont précisées dans le PLU via l'OAP aménagement, les OAP Projet Urbain et les dispositions générales du règlement.

Dans certains secteurs stratégiques, le dépassement de ces densités minimales pourra être envisagé, notamment, par l'introduction de certaines innovations en termes de formes urbaines permettant de limiter la consommation du foncier tout en étant compatibles avec les différentes typologies de bâtis présentes au sein de la commune.

D'autre part, 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 : MODALITES 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. La plateforme SEZAM, bien connue des communes de la MEL, assurera cette fonction. 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 : EVALUATION 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'évaluation¹⁰ seront, ainsi, examinés au cas où la commune ne satisferait pas à ses obligations triennales.

¹⁰

Sans vouloir extrapoler sur l'Instruction gouvernementale pour le bilan de la période 2023-2025, les critères pourront être affinés pour tenir compte des contextes nationaux et locaux qu'il faudra objectiver de manière à permettre un traitement similaire des communes déficitaires.

Cet examen découlant du bilan triennal de la période triennale 2023-2025 s

ARTICLE 7 : DUREE DU CONTRAT

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

Le renouvellement du CMS pourra, si la commune, la MEL 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 : RESILIATION 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 : REGLEMENT 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 la MEL,

Le maire d'Erquinghem-Lys,



Georges-François LECLERC

Damien CASTELAIN

Alain BEZIRARD