

COMMUNAUTE -ooOoo---
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 25 juin 2024, à 19 H 00, le Conseil Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 19 juin 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert, DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Léo, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DEBUSNE Emmanuelle, DELANNOY Alain, DELBECQUE Benoît, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMÉZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, HENNEBELLE Dominique, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile, LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, ANTKOWIAK Corinne, BARROIS Alain, BECUWE Pierre, BERROYER Lysiane, BERROYEZ Béatrice, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BOULART Annie, BRAEM Christel, CARINCOTTE Annie-Claude, CLAIRET Dany, CORDONNIER Francis, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DERLIQUE Martine, DESSE Jean-Michel, DEWALLE Daniel, DISSAUX Thierry (jusqu'à la question 23), DOUVRY Jean-Marie, DUMONT Gérard, FLAHAUT Karine, FLAJOLLET Christophe, FOUCAULT Gregory, FRAPPE Thierry, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, IMBERT Jacqueline, JURCZYK Jean-François, LECOMTE Maurice, LEFEBVRE Daniel, LELEU Bertrand, LEVEUGLE Emmanuelle, LOISEAU Ginette, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, TRACHE Christelle, MATTON Claudette, MERLIN Régine, NEVEU Jean, PERRIN Patrick, PHILIPPE Danièle, PRUD'HOMME Sandrine, PRUVOST Jean-Pierre, WOZNY Isabelle, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, TOMMASI Céline, VERDOUCQ Gaëtan, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique, WILLEMANN Isabelle

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, SOUILLIART Virginie donne procuration à DUBY Sophie, DUPONT Jean-Michel donne procuration à LAVERSIN Corinne, BARRÉ Bertrand donne procuration à BERTOUX Maryse, BOMMART Émilie donne procuration à BERROYER Lysiane, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DELPLANQUE Émeline donne procuration à DEWALLE Daniel, DERUELLE Karine donne procuration à PÉDRINI Léo, DESQUIRET Christophe donne procuration à MEYFROIDT Sylvie, FACON Dorothee donne procuration à DEROUBAIX Hervé, FIGENWALD Arnaud donne procuration à LEFEBVRE Nadine, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, HEUGUE Éric donne procuration à THELLIER David, HOCQ René donne procuration à DASSONVAL Michel, MARGEZ Maryse donne procuration à MERLIN Régine, NOREL Francis donne procuration à SANSEN Jean-Pierre, OPIGEZ Dorothee donne procuration à PHILIPPE Danièle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PREVOST Denis donne procuration à SGARD Alain, SWITALSKI Jacques donne procuration à ANTKOWIAK Corinne, TASSEZ Thierry donne procuration à BRAEM Christel

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

BEUGIN Élodie, BLOCH Karine, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, CLAREBOUT Marie-Paule, COCQ Marcel, DELHAYE Nicole, DOMART Sylvie, ELAZOUZI Hakim, FLAHAUT Jacques, FONTAINE Joëlle, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, HOLVOET Marie-Pierre, HOUYEZ Chloé, LEGRAND Jean-Michel, LEVENT Isabelle, MARCEL-LAK Serge, PICQUE Arnaud, POHIER Jean-Marie, RUS Ludivine, SAINT-ANDRÉ Stéphane, TAILLY Gilles, TOURTOY Patrick, TRACHE Bruno, VIVIEN Michel, VIVIER Ewa, WALLET Frédéric

Madame PRUD'HOMME Sandrine est élue Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
25 juin 2024

LOGEMENT ET PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

SIGNATURE DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE
AVEC LA COMMUNE D'ISBERGUES

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n° 2022/CC136 du Conseil communautaire du 6 décembre 2022 :

Priorité 3 : Garantir le « bien vivre ensemble » et la proximité sur l'ensemble du territoire ;

Enjeu : Proposer une offre de logements adaptée au parcours résidentiel et au cycle de vie des habitants.

Par délibération 2023/CC079 du 30 mai 2023, le Conseil communautaire a approuvé l'engagement de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane dans la procédure d'élaboration de Contrats de Mixité Sociale (CMS) avec les communes de Billy-Berclau et Isbergues.

Le contrat de mixité sociale (CMS) constitue un cadre d'engagement de moyens, permettant aux communes ayant moins de 20 % de logement sociaux, soumises à l'article 55 de la loi SRU, d'atteindre leurs objectifs de réalisation de logements par période triennale. Il doit être conclu pour une durée de trois ans renouvelable, couvrant ainsi la période triennale 2023-2025 puis si nécessaire 2026-2028.

Par courrier en date du 14 septembre 2023, la commune de Billy-Berclau et la Communauté d'Agglomération ont fait part aux services de l'État du renoncement à la démarche compte tenu des projets engagés ou en conception sur la commune.

La commune d'Isbergues a adopté son contrat de mixité sociale (CMS) en Conseil municipal le 20 juin 2024.

Il prévoit la réalisation de 200 logements locatifs sociaux dont 100 pour ce CMS, que la ville et la Communauté d'Agglomération délégataire des aides à la pierre s'engagent à inscrire en programmation pour atteindre les prochains objectifs triennaux, ainsi que le financement.

Le dispositif d'aides au développement du logement social de la Communauté d'Agglomération priorise les communes relevant de « l'article 55 » de la loi SRU. L'aide communautaire pourra donc être mobilisée, sous réserve du respect des conditions générales d'attribution dans la limite des crédits inscrits au budget de la Communauté d'Agglomération.

Ce contrat de mixité sociale sera annexé au Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Aménagement, Transports et Urbanisme » du 10 juin 2024, il est proposé à l'Assemblée d'approuver le document et d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou la Conseillère déléguée à signer le Contrat de Mixité Sociale selon le projet ci annexé, avec la commune d'Isbergues, l'État, et les bailleurs sociaux partenaires. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

Sur proposition de son Président,
Le Conseil communautaire,
A la majorité absolue,

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou la Conseillère déléguée à signer le Contrat de Mixité Sociale (CMS) selon le projet ci annexé, avec la commune d'Isbergues, l'État, et les bailleurs sociaux partenaires.

INFORME que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,
Pour extrait conforme,
Par délégation du Président,
La Conseillère déléguée,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **27 JUIN 2024**

Et de la publication le : **27 JUIN 2024**
Par délégation du Président,
La Conseillère déléguée,



LEFEBVRE Nadine



LEFEBVRE Nadine



Flandre Opale Habitat

Groupe ActionLogement

Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune d'ISBERGUES

Entre

La commune de ISBERGUES, représentée par Monsieur David THELLIER, Maire, vu la délibération n°..... du conseil municipal du 20 juin 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté d'agglomération Béthune-Bruay, Artois Lys Romane dont la commune est membre représentée par Monsieur Olivier GACQUERRE, Président, vu la délibération n°2024_..... du Conseil communautaire du 25 juin 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Monsieur Jacques BILLANT, Préfet du Pas-de-Calais,

Flandre Opale Habitat, représenté par Christophe VANHERSEL, son Directeur Général,

Habitat des Hauts de France, représenté par Monsieur Stéphane Maillet, son Président du Directoire,

Sommaire

1. Préambule

2. Présentation de la commune

Volet I

Points de repères sur le logement social de la commune d'Isbergues

1. Evolution du taux de logement sociaux
2. État des lieux du parc social et de la demande locative
3. Dynamique de rattrapage SRU
4. Les modes de production du logement social

Volet II

Outils et leviers d'action pour le développement du LLS

1. Action foncière, urbanisme et aménagement
2. Programmation et financement du LLS
3. Attribution aux publics prioritaires

Volet III

Objectifs, engagements et projets : Feuille de route pour 2023-2025

1. Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025
2. Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025
3. Les projets de LLS pour 2023-2025
4. Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale

Annexes

Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a pour objectif de promouvoir la mixité sociale. Cette disposition législative prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'un taux minimum de logements sociaux. Ce taux est fixé à 20 % pour les communes dont la liste est définie par le décret n°2023-325 du 28 avril 2023, communes pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas d'un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées.

La commune d'ISBERGUES est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) depuis 2013, année du premier inventaire contradictoire, et son taux minimum de logements sociaux est de 20 % en vertu du décret mentionné ci-dessus.

Avec **16.52%** de logements sociaux établi au 1^{er} janvier 2023 sur l'ensemble de ses résidences principales, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste donc encore à poursuivre.

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**, via l'élaboration de **contrats de mixité sociale (CMS)**.

Dans ce contexte, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, **la commune d'Isbergues a souhaité s'engager dans l'élaboration d'un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025**, selon les dispositions prévues à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce CMS doit constituer un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'Isbergues d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Le contrat de mixité sociale s'organise autour de trois 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**

Ce document vise à la fois à identifier et comprendre les problématiques ainsi que les principales dynamiques du logement social sur le territoire, à évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et à identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme dans le respect des spécificités du territoire. Lors de sa mise en œuvre, le CMS sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Modalités d'élaboration du document : (comité de pilotage, partenaires associés et modalités de concertation)

1. 17 mai 2023 : réunion Ville / Flandre Opale Habitat / CABBALR
2. 20 mai 2023 : comité technique (COTECH) ville / DDTM / CABBALR
3. 30 mai 2023 : comité de pilotage (COFIL)
4. 14 mai 2024 : COTECH ville / CCAS / CABBALR
5. Un second COFIL s'est tenu le 3 juin 2024 pour valider le document avant passage dans les instances de validation des différents partenaires signataires.

Présentation de la commune d'Isbergues

Isbergues, ville de 14,37 km² est située dans le bassin de vie Nord de la Communauté d'agglomération de Béthune Bruay Artois-Lys Romane et joue le rôle de ville-centre pour ce bassin de vie. Au 1^{er} janvier 2024, selon l'INSEE, la commune comptait 8 649 habitants.

Le projet de ville d'Isbergues s'inscrit parfaitement dans le **projet de territoire** de l'agglomération adopté par le conseil communautaire le 6 décembre 2022 pour une agglomération 100 % durable économiquement, écologiquement et socialement. **Le projet de ville d'ISBERGUES vise à garantir et développer la qualité de vie des habitants et prône le bien vivre à Isbergues.**

En effet, la commune possède de **nombreux atouts** en termes d'attractivité :

- **D'un point de vue économique** la ville est dotée d'une plateforme industrielle d'une superficie d'environ 100 hectares et employant plus de 1 300 salariés. Cinq sociétés y sont implantées et une sixième est sur le point de s'y installer avec la création d'une cinquantaine d'emplois supplémentaires. Isbergues est embranchée au réseau fluvial (Canal à grand gabarit – Liaison Dunkerque-Escaut), au réseau ferré (TER, TGV, Fret, ...) et en proximité avec le réseau autoroutier (A26).
- **D'un point de vue mobilité** la commune a investi près de 3 millions et demi d'euros TTC pour la rénovation des voiries communales et prévoit encore 1 million d'euros d'investissement pour 2025. Un projet d'aménagement du pôle gare est engagé avec la Communauté d'agglomération, les premiers travaux devraient débuter courant 2025. La mobilité douce n'est pas en reste avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) élaboré par Artois Mobilités, l'aménagement de voies cyclables comme l'EV5 (Eurovéloroute), et le schéma cyclable intercommunal. La ville est également maillée par de nombreux sentiers pédestres (voyettes, cavées...) dont certains sont répertoriés par l'office de tourisme (sentier des Canaux, marais pourri, ...).
- **La ville est dotée de nombreux équipements** parmi lesquels :
 - **Des équipements sportifs** dont 2 complexes sportifs couverts (basket, volley, badminton, tennis de table, tennis...), 9 terrains de football dont un terrain synthétique, un espace athlétisme flambant neuf, un boulodrome extérieur, 2 javelodromes couverts, un ensemble skatepark/pumptrack...
 - **Des équipements culturels** dont un centre culturel actuellement fermé en raison de nombreux désordres structurels, une médiathèque comportant plus de 45 000 ouvrages a été délocalisée au rez-de-chaussée de l'ancien hôtel de ville, une radio locale associative (Banquise FM).
 - Mais aussi **des édifices culturels remarquables** dont l'église Sainte-Isbergue classée au patrimoine des monuments historiques ou la chapelle et fontaine Sainte-Isbergue.
- **La ville est dotée d'un tissu associatif riche** et dynamique (plus de 80 associations) qui vient compléter l'offre événementielle déjà bien étoffée par l'organisation de manifestations d'ampleur nationale et internationale autour du vélo, du football, du basket-ball, de la lutte, des échecs, de l'athlétisme et de beaucoup d'autres disciplines.
- **Isbergues est également pourvue de nombreux services publics** dont 5 groupes scolaires, un collège, une crèche, un IME, un EHPAD, une Résidence Autonomie, un ESAT, une maison de l'enfance et de la famille accueillant le CCAS, la mission locale, un Relais Petite Enfance et de nombreuses permanences (PMI, CAF, accès aux droits...), une aire d'accueil des gens du voyage, ...
- **La sécurité fait également partie des priorités de la commune** avec la mise en œuvre d'un schéma de circulation, l'installation de radars pédagogiques et d'un système de vidéoprotection.

- **La commune s'inscrit également dans une démarche de développement durable** avec notamment le passage en LED des 1 900 points lumineux de la commune, un audit énergétique est en cours afin d'élaborer un plan d'investissement pour les économies d'énergie. Par ailleurs, un plan 1 000 arbres est prévu dès 2024 sur les 3 prochaines années, mais également une incitation forte à la mobilité douce avec notamment la création de chaussidoux...

Tous ces atouts font qu'**Isbergues retrouve une attractivité forte et grandissante**. Pour preuve, au 31 décembre 2023, 501 demandes de logements (dont 204 avec Isbergues en première intention) sont en attente au niveau de nos services avec une augmentation d'environ 35 % des demandes depuis 2019. Nous observons d'ailleurs un retour des bailleurs sur la commune depuis 3 ou 4 ans et nous espérons la création de 200 nouveaux logements à échéance 2027.

La politique de l'habitat de la Communauté d'agglomération

La Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois Lys Romane est composée de 100 communes pour 280 000 habitants. Elle dispose d'un **Plan Local de l'Habitat (PLH)** exécutoire depuis fin 2019 qui fixe pour la commune d'Isbergues un objectif de 70 % de la production neuve destinée à l'offre sociale. Trois autres communes de son territoire sont également déficitaires en logements sociaux au regard de la loi SRU : Annezin, Billy-Berclau et Lapugnoy.

Le projet de territoire fait apparaître quatre grandes priorités, dont « Garantir le bien vivre ensemble et la proximité... » et l'un des enjeux est de **proposer une offre de logements adaptés au parcours résidentiel et au cycle de vie des habitants**, notamment par l'accompagnement à la construction neuve en recherchant un **équilibre de l'offre de logements sur le territoire**.

L'agglomération est délégataire des aides à la pierre de type 3 depuis 2011. À ce titre elle assure la programmation, l'instruction des financements et le conventionnement des projets de logements locatifs sociaux en relation directe avec les bailleurs et en concertation avec les communes. Elle dispose d'un dispositif d'aides à la création et l'amélioration du parc social qui valorise notamment l'offre nouvelle dans les communes concernées par le dispositif de l'article 55 de la loi SRU.

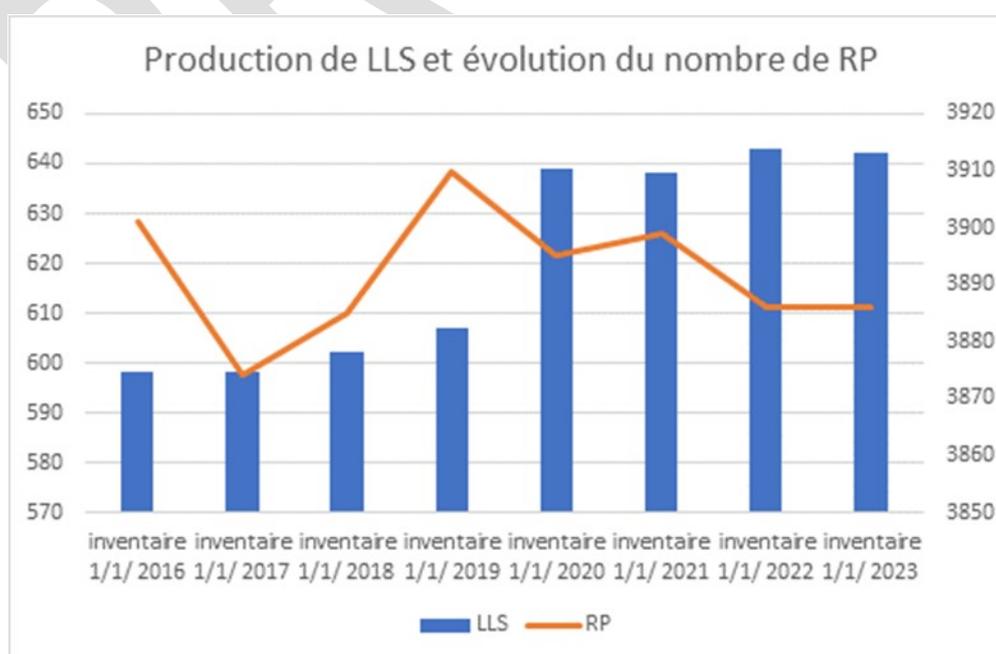
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social

Le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) a légèrement augmenté depuis 2016 (+ 44 logements), grâce en particulier à l'intégration d'un Ehpad (+ 30 logements) et des conventionnements dans le parc privé via l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) ; *a contrario* le nombre de résidences principales (RP) a diminué sur cette période (- 15 logements).

	LLS	RP	Nombre LLS manquants	Taux de LLS
inventaire 1/1/ 2016	598	3901	179	15,41 %
inventaire 1/1/ 2017	598	3874	176	15,44 %
inventaire 1/1/ 2018	602	3885	175	15,50 %
inventaire 1/1/ 2019	607	3910	175	15,52 %
inventaire 1/1/ 2020	639	3895	140	16,41 %
inventaire 1/1/ 2021	638	3899	141	16,36 %
inventaire 1/1/ 2022	643	3886	134	16,55 %
inventaire 1/1/ 2023	642	3886	135	16,52 %

Source : inventaires annuels SRU



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

A. Caractéristiques du parc social existant sur la commune

94 % du parc locatif social a été produit avant l'an 2000 (dont 80 % entre 1980 et 2000) :

	Ancienneté du Parc Locatif social				Total
	1883/1930	1955/1978	1980/2000	2001-2017	
Nombre de logements	9	31	362	27	429
%	2,00 %	7,00 %	84 %	6 %	

Source : RPLS 2023

Il s'agit d'un parc essentiellement individuel de typologies moyennes à grandes :

	Nombre de Pièces					Total	%
	1	2	3	4	5		
Collectif	2	10	52	22	2	88	21,00 %
Individuel	2	19	125	138	57	341	79,00 %
Total général	4	29	177	160	59	429	100,00 %
%	1 %	7 %	41 %	37 %	14 %	100 %	

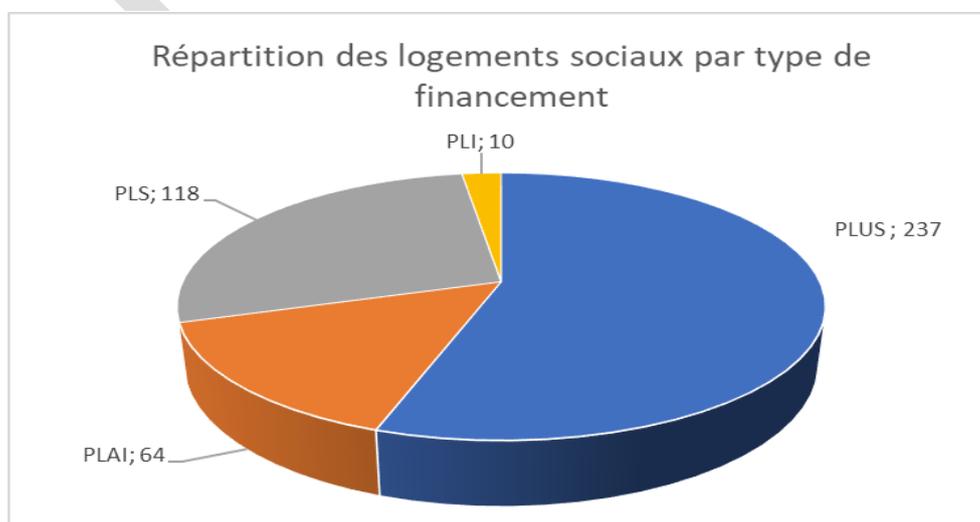
Source : RPLS 2023

Le parc est composé essentiellement de PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLS (Prêt Locatif Social), la part des PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), bien que faible, notamment au regard des revenus des demandeurs de LLS, représente le double de la part de l'agglomération.

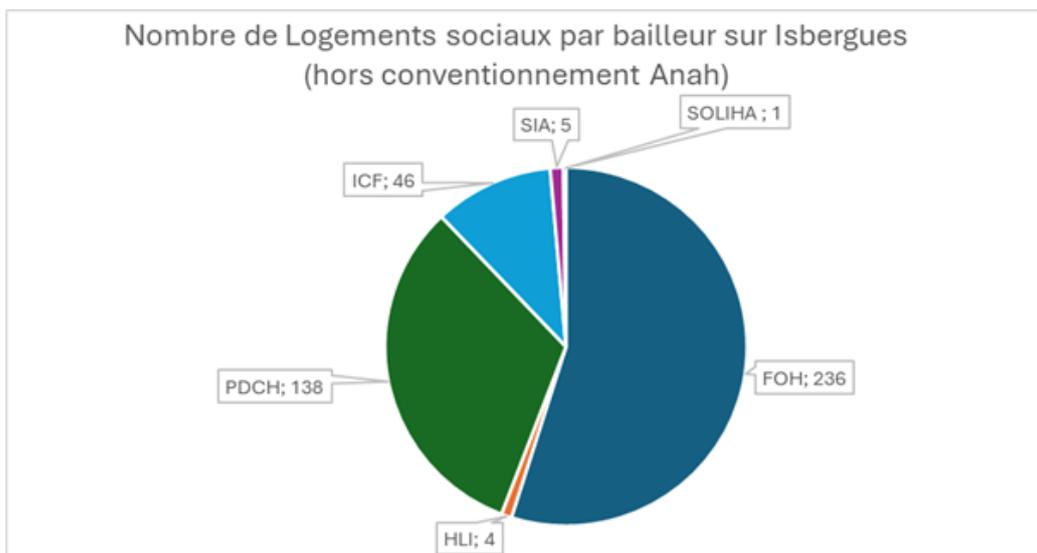
Pour faire évoluer ce taux, dans les programmations récentes un respect strict de 30% de PLAI/ PLUS+PLAI est demandé aux bailleurs.

Nombre et % de logts	Type de financement				Total général
	PLAI	PLI (Prêt Locatif Intermédiaire)	PLS	PLUS total	
Isbergues	64	10	118	237	429
% du parc / Isbergues	15 %	2 %	28 %	55 %	
CABBALR	2089	463	1936	27199	31687
% du parc / CABBALR	7 %	1 %	6 %	86 %	

Source : RPLS 2023



Le parc locatif social est réparti entre 3 bailleurs principaux : Flandre Opale Habitat possède plus de la moitié (55 %) du parc, suivi de Pas-de-Calais Habitat (32 %) et d'ICF (11 %).



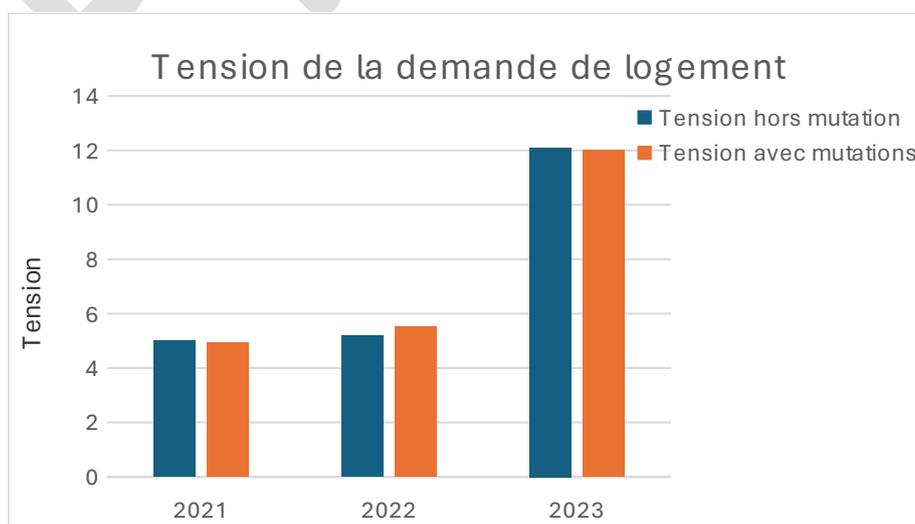
B. Niveau de tension sur le parc social

Le niveau de tension sur le parc social correspond au rapport entre le nombre de demandes en stock en fin d'année et le nombre de demandes satisfaites (avec mutations) – Ne sont prises en compte que les demandes où Isbergues est la ville choisie en premier choix.

Cette tension a plus que doublé entre 2022 et 2023.

	Mutations comprises		Sans mutation		Tension
	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	Nombre de demandes	Nombre d'attributions	
2021	158	32	114	23	4,94
2022	166	30	115	22	5,53
2023	204	17	145	12	12,00

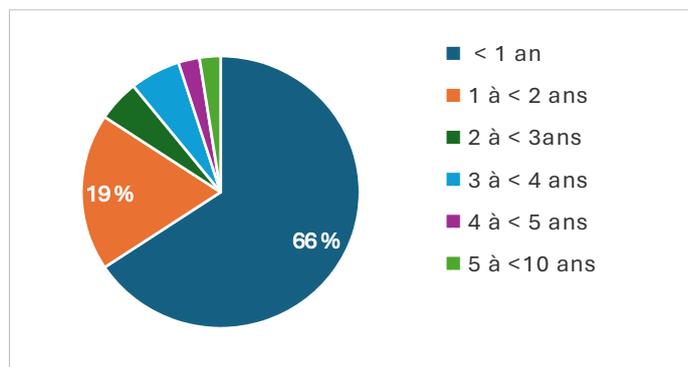
Source : Système national d'enregistrement (SNE)



C. Délai moyen de la satisfaction de la demande locative

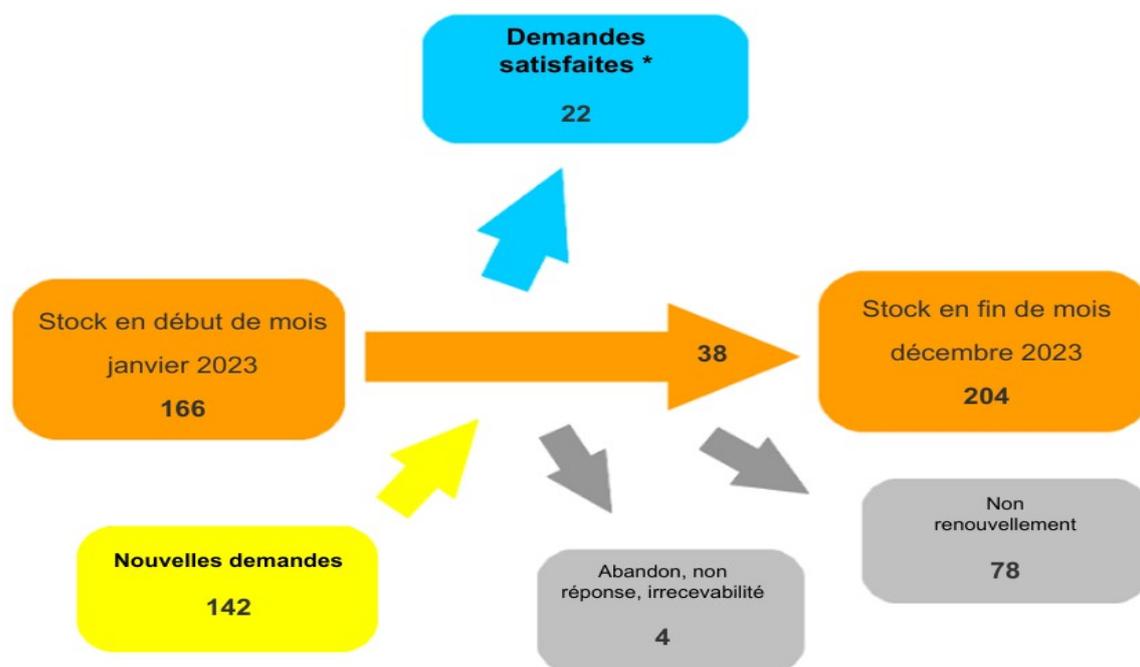
Ancienneté de la demande (au 31 décembre 2023)

Ancienneté	Nombre de demandes	Taux
< 1 an	134	65,7%
1 à < 2 ans	38	18,6%
2 à < 3 ans	10	4,9%
3 à < 4 ans	12	5,9%
4 à < 5 ans	5	2,4%
5 à < 10 ans	5	2,5%



Source : Système national d'enregistrement (SNE)

Synthèse
Schéma général de l'évolution du stock de demande de LLS
(Demandes en stock – Demandes attribuées entre janvier 2023 et décembre 2023)



Source : Système national d'enregistrement (SNE)

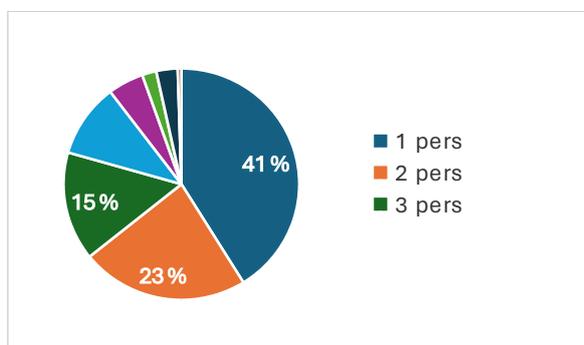
*Ces demandes portaient en 1^{er} choix sur la commune étudiée mais le logement finalement attribué peut être localisé dans une autre commune. Ce nombre peut donc différer des attributions détaillées dans les pages précédentes qui ne reprennent que les demandeurs ayant obtenu un logement social sur le territoire de la commune étudiée (quelles que soient les communes demandées initialement).

D. Caractéristiques principales de la demande locative sociale en 2023

Taille des ménages

Plus de 60 % des ménages demandeurs sont des petits ménages (1 à 2 personnes)

Taille ménage	Nombre de demandes	Taux
1 pers	84	41,2 %
2 pers	47	23,0 %
3 pers	31	15,2 %
4 pers	21	10,3 %
5 pers	10	4,9 %
6 pers	4	2,0 %
7 pers	6	2,9 %
>= 8 pers	1	0,5 %

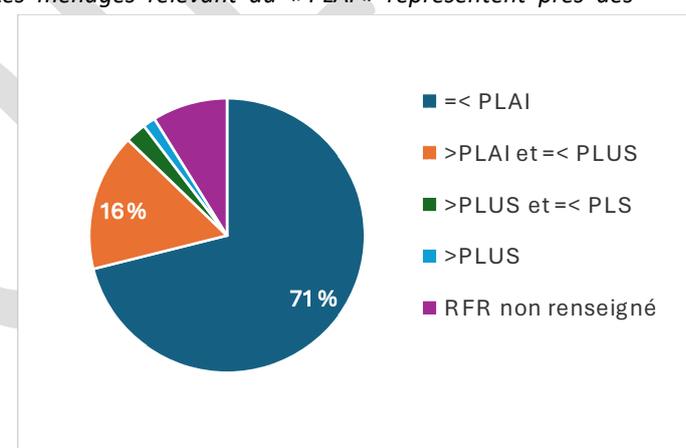


Source : Système national d'enregistrement (SNE)

Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI ou faisant partie du premier quartile de ressources

Les ménages relevant du « PLAI » représentent près des

Revenus	Nombre de demandes	Taux
=< PLAI	145	71,0 %
> PLAI et =< PLUS	33	16,2 %
> PLUS et =< PLS	5	2,4 %
> PLUS	3	1,5 %
RFR non renseigné	18	8,8 %



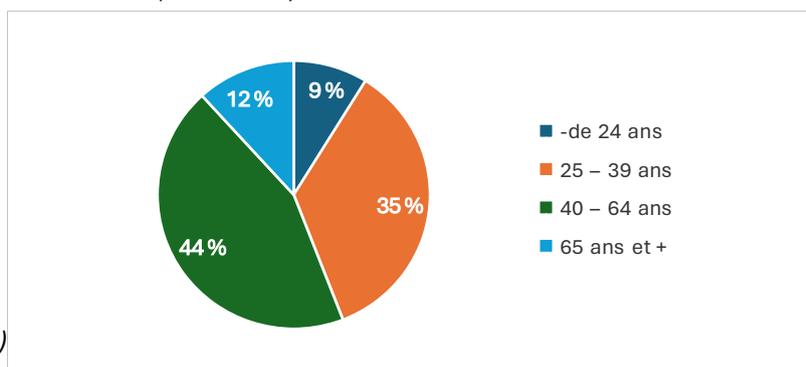
3/4 des demandeurs

Source : Système national d'enregistrement (SNE)

Âge du demandeur

La demande est portée à 80 % par des ménages en âge de travailler (24 à 64 ans)

Âge	Nombre de demandes	Taux
- de 24 ans	18	8,8 %
25 – 39 ans	72	35,3 %
40 – 64 ans	90	44,1 %
65 ans et +	24	11,8 %

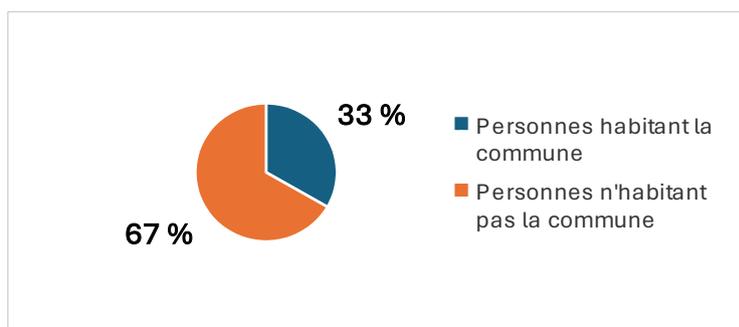


Source : Système national d'enregistrement (SNE)

Part des ménages habitant sur la commune

Chiffres reprenant les demandes de logement avec Isbergues parmi les choix de communes

165 demandes sur 495 concernent des personnes habitant déjà la commune.

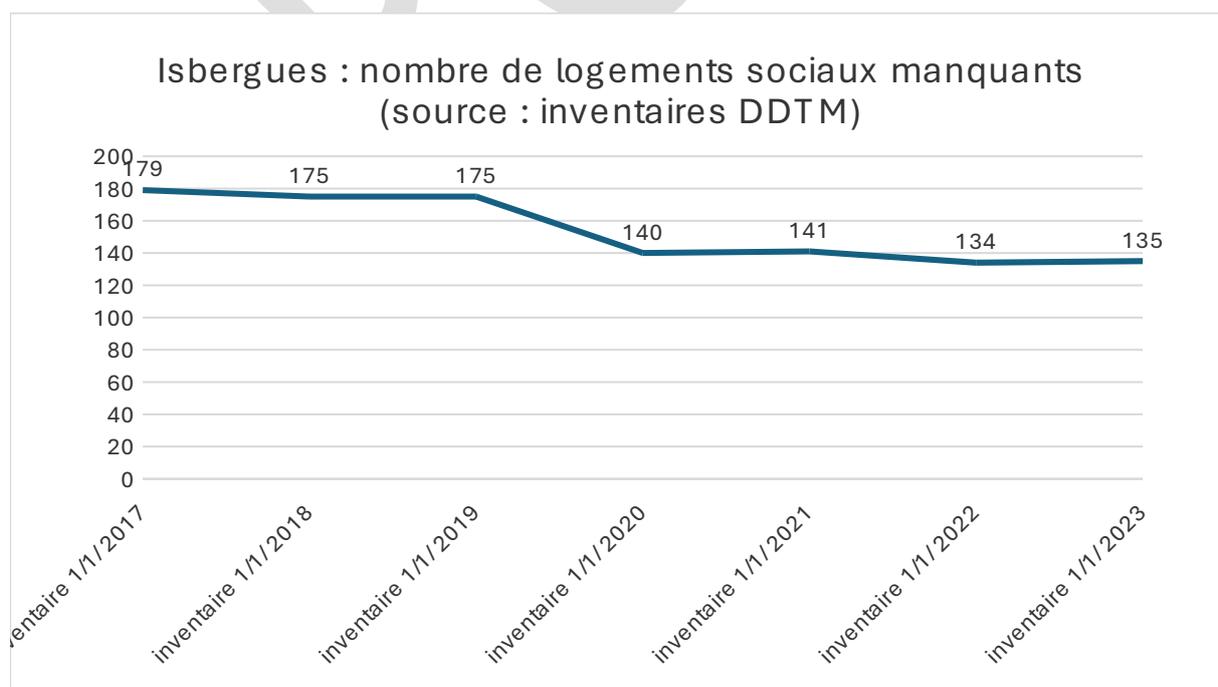


3) Dynamique de rattrapage SRU

Rappel des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		58		59		95	
Réalisés		56		37		88	
Taux d'atteinte		96.55 %		62.71 %		92.63 %	
Au - 30 % de PLAI	Au + 30 % de PLS	10.34 %	0,0 %	32.56 %	0,0 %	51.43 %	0,0 %
Taux de carence		0		0		0	

La Situation d'ISBERGUES a peu évolué entre 2016 et 2023 au regard des livraisons de logements sociaux :



Le nombre de résidences principales a légèrement diminué entre 2016 et 2023 passant de 3901 à 3886 (- 15 logements) alors que le nombre de LLS est passé de 598 à 642 (+44) essentiellement par réintégration des logements d'un EHPAD en 2020, entraînant donc une diminution du nombre de LLS manquants.

Toutefois, la volonté de la commune de développer son parc locatif social, couplée à l'effort de financement intervenu à partir de 2019 jusqu'en 2022, permet d'envisager des livraisons à compter de 2024, puis en 2025.

Production de LLS dont la livraison interviendra dans la période 2023-2025

Année financement	Opération	Bailleur	PLUS	PLAI	NBRE TOTAL	OS PREVU	LIVRAISON
2019	Rue Anatole France Tranche 1	FOH	17	8	25	Démarré	Fev-25
2021	Rue Anatole France Tranche 2	FOH	16	7	23	Démarré	Oct-25
2022	Rue Salengro, 11 coll	FOH	7	4	11	Sept-24	Fin 2025
2022	Rue Salengro, 15 indiv	FOH	10	5	15	Sept-24	
2022	Résidence accueil	HLI		20	20	Nov-22	
Total			50	44	94		

Par ailleurs, les logements sociaux financés représentent **77 % des Permis de construire accordés**, et non annulés, depuis 2013 dans le total des logements autorisés (source SITADEL).

Ainsi sur les opérations financées depuis 2019 : 20 livraisons sont attendues en 2024 (dont une résidence accueil de 20 places), 48 en 2025 et 26 en 2026. Sur cette période, le taux de production de PLAI s'élève au global à 47 % (et 32,5 % pour le seul logement familial).

4) Les modes de production du logement social

La totalité des logements financés entre 2019 et 2022 a été produite en maîtrise d’ouvrage directe par les bailleurs sociaux. Dans les années à venir, cette tendance devrait s’infléchir avec l’intégration de LLS achetés en VEFA (Vente en l’État Futur d’Achèvement) ; la commune et la CABBALR veilleront à la qualité des produits développés par les promoteurs et leur adaptation à la demande de logement social.

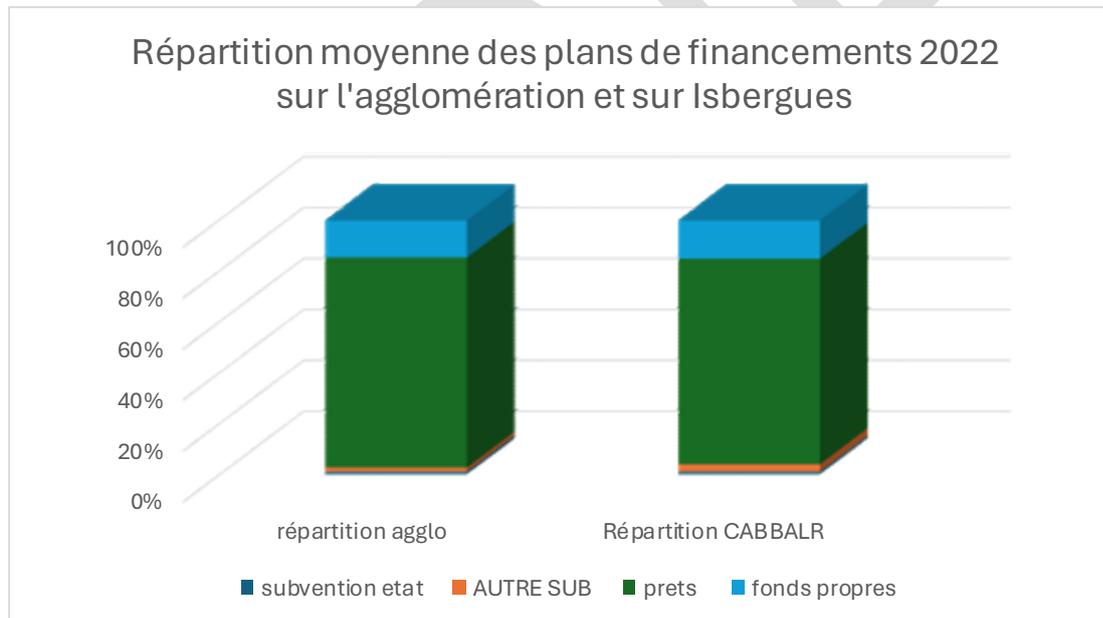
Pour information, aucun projet n’a été financé en acquisition-amélioration ces dernières années.

Enfin, le plan de financement moyen par poste de recettes se présente ainsi (en moyenne des opérations financées en 2022) :

	Subvention État	Autres subventions	Prêts	Fonds propres
Répartition CABBALR	1 016 196,00 €	1 161 092,00 €	58 853 038,40 €	10 326 402,70 €
Répartition Isbergues	58 068,00 €	130 000,00 €	3 472 575,00 €	645 997,40 €

Ces chiffres ne concernent que l’offre locative sociale neuve, hors structures et opérations annulées

Sur Isbergues, la part des subventions est supérieure de 1 point à celle des opérations de l’agglomération (4 % contre 3 %) ; sur les autres postes de recettes, les différences sont également autour de 1 point.



Source : CABBALR

Il n’y a donc pas de spécificité notable en la matière sur Isbergues.

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

1) Action foncière, Urbanisme et aménagement

La commune s'est clairement engagée dans une démarche de réutilisation des friches commerciales, artisanales et industrielles, une identification des fonciers communaux et privés mobilisables. Au regard de cette finalité, elle s'est fixée des objectifs ambitieux afin de préserver ses terres agricoles, de valoriser son foncier communal (ex : ancien IME) et les dents creuses, tout en respectant une intégration harmonieuse dans les quartiers (voir tableau récapitulatif des fiches foncières).

2) Programmation et financement du logement social

Difficultés observées et défis à relever :

Des travaux de rénovation, démolition et reconstruction sont engagés par FOH et permettront *in fine* la création de 6 logements. Toutefois, l'équilibre financier de cette opération globale est difficile à trouver de part la nature des logements : logements dans le diffus essentiellement, amenant des coûts de réhabilitation très élevés ; le bailleur privilégie donc quand c'est possible des démolitions/ reconstruction.

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :

=> Voir les Fiches « foncières » : en annexes

3) Attribution aux publics prioritaires

Les bailleurs sociaux s'attachent à remplir les obligations relatives au relogement du public prioritaire et font état de résultats meilleurs sur Isbergues que sur le reste du territoire de l'EPCI. Cependant, pour l'heure, en l'absence de données ayant trait aux réservataires autres que l'État, en particulier le bilan des attributions pour le compte d'Action Logement Services, l'atteinte des objectifs en matière de relogement des publics prioritaires n'est pas connue avec précision.

La ville ne dispose pas encore, quant à elle, de contingent de logements réservés.

Malgré ces réserves, les chiffres témoignent d'une dynamique positive, en progression.

		SYPLO	% de relogement à des ménages prioritaires
Bilan 2022	Total Résultat hors mutation	Nombre de relogements à des ménages prioritaires	
Isbergues	22	7	31,82 %
CABBALR	1708	496	29,04 %
Bilan 2023			
Isbergues	12	4	33.33%
CABBALR	1501	456	30.38%

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :

Une vigilance particulière sera attendue sur le peuplement des nouveaux programmes dont la livraison est attendue dès l'année prochaine. Ainsi, la résidence accueil est destinée à accueillir un public présentant une problématique de santé psychique.

PROJET

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

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 [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] 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 :**

- **Action foncière :**

La commune s'engage, aux fins de produire des logements locatifs sociaux, à préserver les parcelles des projets :

- Résidence des petits clitres (délibération de principe n° 24.01.03 adoptée à l'unanimité relative à la cession à l'euro symbolique des parcelles),
- Pôle Gare, rue du Tonkin,
- Rue Anatole France pour le développement du logement social (foncier Aperam).

Cela permettra la réalisation d'une centaine de logements supplémentaires à l'horizon 2027/2028 (voir fiches foncières)

La CABBALR s'engage à céder une partie de son foncier rue du Tonkin pour le développement d'une opération de logement social à Flandre Opale Habitat (12 à 15 logements) en 2024 ou 2025 : elle est en attente des résultats d'une étude géotechnique pour définir l'emprise foncière définitive à céder.

- **Urbanisme :**

La démarche d'élaboration d'un PLUI-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat) a été entamée début 2024, en conséquence, les procédures de modification sont strictement encadrées par l'agglomération ; par contre, en attendant l'approbation du nouveau PLUI-H, les révisions de PLU sont impossibles.

- **Programmation et financement**

La CABBALR s'engage à prioriser dans sa programmation et soutenir financièrement, sur fonds propres, les projets portés par les bailleurs sur la commune d'Isbergues (selon les modalités définies dans son dispositif d'aides à la production et amélioration du parc social), dans la continuité de sa stratégie mise en œuvre sur la période 2017-2023.

À compter de 2024, sur les communes relevant des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, l'aide de l'agglomération se décompose en plusieurs parties :

- un forfait de base de 3 000 € par logement

- auquel s'ajoute une aide sur l'intégration de matériaux biosourcés dont la présence est obligatoire (montant variable ; 4 000 € au maximum)
- et des majorations possibles par logement sous certaines conditions (création d'un dispositif d'énergie autonome = 1 000 € ; installation d'un système d'alimentation des logements par l'eau de pluie = 500 €).

L'octroi de ces aides est en outre conditionné à quatre principes :

- aucun financement n'interviendra pour des opérations en extension urbaine,
- l'emploi de matériaux biosourcés est à privilégier,
- le montant total des aides est plafonné à 20 logements par opération,
- le financement doit rester dans la limite de l'enveloppe budgétaire annuelle votée par la CABBALR.

PROJET

RECAPITULATIF DES FICHES FONCIERES

	PROJET ET LOCALISATION	PROPRIETE FONCIERE BAILLEUR	DESCRIPTIF	NOMBRE DE LOGEMENTS	ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE	MODE DE FINANCEMENT	ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET ET PROBLEMATIQUE	PROBLEMATIQUES RENCONTRÉES	D
O P E R A T I O N S F I N A N C E E	RÉSIDENCE ACCUEIL Rue Jean Jaurès	Bail emphytéotique entre la Commune d'Isbergues et HLI (Habitat Logement Immobilier) (durée du bail: jusqu'au 30/09/2082)	L'ancienne gendarmerie va devenir une résidence accueil et sera gérée par Habitat Insertion: - Accueil de personnes souffrant de troubles psychiques. - Les anciens logements des gendarmes ont été détruits afin d'y construire les 20 logements de la résidence (15 m²/logement). - Rénovation du bâtiment de la gendarmerie pour y aménager des bureaux et un lieu de vie. - 21 places de parking seront construites ainsi que des espaces verts avec potager par	20 logements financés en PLAI - PLAI adaptés	Propriété communale	Projet à 2,1 millions d'euros porté par HLI (1,5 millions d'euros) avec des subventions: - 241 000 euros par l'Etat; - 110 000 euros par la CABBALR; - 207 000 euros par la fondation Abbé Pierre Hébergement puis 74 % de prêts	En cours de finalisation; Inauguration prévue au 2ème trimestre 2024;		ve
	48 LOGEMENTS RUE ANATOLE FRANCE Parcelles référencées section AK n°s 355 et 356 Zone UD	FLANDRE OPALE HABITAT	Construction de 48 logements individuels dont 15 PLAI et 33 PLUS; Logements locatifs sociaux à destination des familles;	48 logements; <u>Tranche 1:</u> 17 PLUS 8 PLAI <u>Tranche 2:</u> 16 PLUS - 7 PLAI	Propriété privée (APERAM)	Projet évalué à plus de 9,3 millions d'euros; Prêts: 80 % environ; Subventions: 5 % environ dont 114 510 euros de l'Etat et 240 000 euros de la CABBALR; Fonds propres du bailleur: 15 %	Construction en cours;		Tr Tr
	RÉSIDENCE SENIORS Rue Roger Salengro AI n°s 238, 239, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247 et 248 Zone UB et UD	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER FLANDRE OPALE HABITAT	Logements locatifs sociaux à destination des seniors; Logements collectifs: 3 T2 et 8 T3; Logements individuels: 15 T2; 2 jardins d'agrément; Stationnements pour les logements;	26 logements locatifs sociaux 17 PLUS et 9 PLAI	Convention Etablissement public foncier Reconquête d'une dent creuse;	Coût prévisionnel de l'opération: 4 306 640 euros; Financement: 4% de subventions (58 068 euros de l'Etat et 130 000 euros	Permis de construire déposé le 30 mai 2022; Démarrage des travaux prévu courant 1er semestre 2024;	Problématiques: - Il manque une étude de perméabilité pour l'assainissement; - Contraintes de création d'une mare de boue à destination des hirondelles (I PO)	ve

RECAPITULATIF DES FICHES FONCIERES

	PROJET ET LOCALISATION	PROPRIETE FONCIERE BAILLEUR	DESCRIPTIF	NOMBRE DE LOGEMENTS	ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE	MODE DE FINANCEMENT	ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET ET PROBLEMATIQUE	PROBLEMATIQUES RENCONTRÉES
PROGRAMMATIF	RÉSIDENCE DES PETITS CLITRES Rue Emile Zola AL n°s 370, 377 et 378p Zone UD	VILLE D'ISBERGUES Partenariat entre la ville, l'EPDAHAA et Habitat Hauts de France (appel à manifestation d'intérêt lancé par le Département)	Construction de : - 10 logements locatifs sociaux T4; - 10 logements individuels inclusifs T2 + espace commun partagé (adultes handicapés); - 18 logements collectifs 50 % T2 et 50 % T3 (3 villas R+1 de 6 logements collectifs chacune) à destination des familles;	38 logements locatifs sociaux	Propriété communale Délibération de principe pour cession à l'euro symbolique des parcelles concernées adoptée à l'unanimité lors de la séance du conseil municipal du 22 mars 2024. Reconquête des friches.	Financement 2025	Stade d'avant projet / esquisse; Prévion de dépôt du Permis de Construire pour l'été 2024; Démarrage des travaux en septembre 2025;	Périmètre ABF;
	PÔLE GARE RUE DU TONKIN 575 section AH n°s 999 a et b, 540, 541, 1027 et 1030; Zone UD	M. DUCATEZ + CABBALR FLANDRE OPALE HABITAT	Contexte de l'aménagement du Pôle gare d'Isbergues, la CABBALR se porte acquéreur des terrains Ducatez ; Construction prévisionnelle de 12 à 15 logements locatifs sociaux à proximité d'une voirie d'accès à la rue Jean Jaurès;	15 logements sociaux T4	Propriété privée en cession à la CABBALR Reconquête des friches;	Conditions de cession posées par le bailleur: -Surface nécessaire pour réaliser 11 T4 a minima avec desserte double sens et stationnement. -Prix de vente au bailleur de 3 000 m² environ, estimés à 65 000 euros.	Etude de faisabilité en cours;	Emplacement d'une route pour désenclaver la gare et impactant le projet à figer : en fonction de l'implantation, la jauge de logement pourrait passer à 15 maximum; Dénivelé important entre la rue Jean Jaurès et la rue du Tonkin. Etude géotechnique en cours;
P2 R0 D2 G4 R A M U A T 2 I 0 D2	RUE ANATOLE FRANCE 7 rue Anatole France AE n°s 246 et 251	APERAM	Démolition de 3 maisons de Maître; Construction de 47 logements par le Groupe Carrere T2/T3; 100% de logements locatifs sociaux;	47	Propriété privée (APERAM) Vente en cours (déclaration d'intention d'aliéner déposée le 28 mai 2024) Démolition / reconstruction		Etude de faisabilité en cours; Dépôt du Permis de Construire prévu septembre/octobre 2024; Décision de financement fin 2024 ou 2025;	Problématiques: - Acquisition du foncier appartenant à la société APERAM (compromis en cours); - Assainissement EP/EU, étude hydraulique en cours par la CABBALR; - A proximité immédiate de la plateforme industrielle classée Seveso;

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 [...] les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre.

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'Isbergues correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 67 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

- Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu du contexte local et des projets recensés, le présent contrat de mixité sociale ne prévoit ni taux abaissant de production pour la commune d'Isbergues, ni mutualisation des objectifs à l'échelle intercommunale. Les objectifs légaux ne sont pas reconsidérés pour la période 2023-2025.

Les objectifs de rattrapage ont été notifiés à la commune d'Isbergues par courrier du préfet en date du 7 décembre 2023 (cf. copie du courrier en annexe).

- Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS et, soit **un objectif de rattrapage intégrant au moins 21 logements PLAI et un maximum de 20 logements en PLS** (ou assimilés).

- Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 -

Rappel : règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

La réalisation du bilan quantitatif nécessite une analyse rigoureuse de la situation de la commune. Il sera réalisé en deux étapes, en commençant par le bilan des réalisations au titre de la période considérée de la manière suivante :

1. calcul de la différence entre l'inventaire au 1er janvier 2023 et celui au 1er janvier 2025 (1) ;
2. ajout des logements (répondant aux critères permettant d'être comptabilisé au titre de la loi SRU) agréés ou conventionnés sur les années 2023 à 2025 et ne figurant pas à l'inventaire SRU au 1er janvier 2025 (2) ;
3. retrait des logements agréés ou conventionnés et décomptés au titre de la loi SRU dans le cadre de l'inventaire au 1er janvier 2025, mais déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal (3) ;
4. retrait des logements agréés ou conventionnés (répondant aux critères permettant d'être comptabilisé au titre de la loi SRU), comptabilisés dans un précédent bilan triennal, et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025 (4).

Ce calcul permet d'établir un premier **sous-total (A)**, correspondant à **(1) + (2) - (3) - (4)**.

Il conviendra, ensuite, d'ajouter les logements reportés d'une période triennale précédente, correspondant à l'excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent.

Ces logements reportés correspondent :

- à des logements agréés ou conventionnés (répondant aux critères permettant d'être comptabilisé au titre de la loi SRU), reportés d'une période triennale précédente (donc avant 2023), et ne figurant pas à l'inventaire des logements SRU au 1er janvier 2025 (5) ;
- à des logements livrés et entrés à l'inventaire lors de la période triennale précédente (6).

La somme de ces reports forme un **sous-total (B)**, correspondant à **(5) + (6)**.

Ainsi, l'établissement des réalisations au titre du bilan quantitatif d'une commune correspond à la somme de (A) + (B), ou (1) + (2) - (3) - (4) + (5) + (6).

La réalisation du bilan qualitatif consiste à se référer aux nouveaux agréments octroyés sur le territoire de la commune, afin de déterminer si le financement a été réalisé en PLS, en PLUS ou en PLAI en respectant la part minimum de PLAI et maximum de PLS notifiée.

Certains produits, qui ne font pas l'objet d'agrément, sont assimilés à des logements sociaux au titre de la loi SRU. À cet égard, les règles d'assimilation qualitative sont les suivantes :

Logements concernés	Assimilation qualitative
Logements du parc privé conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources	Selon le plafond de ressources et le niveau de loyer, conventionnement social (PLUS) ou conventionnement très social (PLAI)
Logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales	Selon l'agrément
Places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile	PLAI
Terrains locatifs familiaux à destination des gens du voyage	PLAI
Logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative (IML)	Selon le niveau de loyer, PLUS ou PLAI
Logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession (PSLA) qui font l'objet d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'État dans le département	PLS
Logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS)	BRS « accession » = PLS BRS « locatif » conventionné = PLUS BRS « locatif » non-conventionné = selon l'agrément (PLS, PLUS, PLAI)

Article 3 - 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 selon le tableau ci-dessous

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble des moyens relevant 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-dessous devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Implantation des projets de logements sociaux sur Isbergues en cours ou à venir



Liste des projets à financer entre 2023 et 2025

annee finct prévis.	opération	bailleur	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	NBRE TOTAL	OS PREVU	LIVRAISON	type produit	observation
2025	pôle gare - rue du Tonkin	FOH	10	5			12 à 15	2025/2026	2027/2028	Familial	foncier CABBALR
2025	Rue Emile Zola - résid des petits clitres	HHDF	26	12			38	2025/2026	2027/2028	28 logts familiaux, 10 logts inclusifs	foncier ville
2024 ou 2025?	7 rue Anatole France	VEFA CARRERE	27	15	5		47	2025	2027	Familial	Groupe carre : démol de : logts - étude faisabilité et cours; dépôt / septembre 2024

Article 4 – Perspectives et actions à anticiper pour répondre aux objectifs triennaux suivants

En l'état actuel de la réglementation et sous réserve d'atteinte des objectifs 2023-2025, pour la prochaine période triennale, le taux de LLS de la commune d'Isbergues devrait dépasser les 18 %. Dans ce cadre et afin d'atteindre le taux légal de 20 %, la commune se verrait alors notifier des objectifs triennaux correspondant à 100 % des LLS manquants au 1^{er} janvier de l'année N-1 de notification.

Avec cette perspective, il sera donc nécessaire de :

- Suivre l'évolution du parc de résidences principales (privés et publics), valeur déterminante pour le calcul du nombre de logements locatifs sociaux à produire ;
- Poursuivre la recherche de fonciers, bâtis ou non-bâtis, pouvant faire l'objet de production de logements locatifs sociaux ;
- Explorer les autres axes de production de LLS, notamment grâce à la mobilisation du parc privé à vocation sociale : intermédiation locative (dispositif IML) ou du conventionnement ANAH ;
- Parvenir à un consensus permettant de conclure sur le devenir du terrain appartenant à Pas-de-Calais Habitat, encore son projet concret d'opération de développement de l'habitat social ;
- Anticiper la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, qui en matière de logements prévoit progressivement l'interdiction de louer les logements les moins bien notés au DPE de le calendrier suivant :
 - 1^{er} janvier 2025 : la location des logements classés G sera interdite ;
 - 1^{er} janvier 2028 : la location des logements classés F sera interdite ;
 - 1^{er} janvier 2034 : la location des logements classés E sera interdite.

L'ensemble des acteurs se mobilisera pour renforcer, voire accélérer, le programme de rénovation des logements, en priorité pour traiter les « passoires thermiques » et éviter ainsi la sortie de logements, pour cause de non-décence, du vivier du parc existant.

Dès lors que la commune aura atteint le taux légal, elle ne sera plus soumise à des objectifs triennaux. L'inventaire annuel sera réalisé à titre informatif afin de consolider les données, mais la commune ne sera plus soumise au prélèvement annuel.

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

Gouvernance et pilotage stratégique

L'instance de gouvernance du CMS est le comité de pilotage qui assure la stratégie générale.

Composition du comité de pilotage :

- *Représentant de la commune : la ou le Maire ou son représentant*
- *Représentant(s) communautaire(s) : la ou le Président et/ou la ou le Vice-Président(e) en charge de l'habitat*
- *Représentant des services de l'État : le Préfet ou son représentant*
- *Représentant(s) des bailleurs : un titulaire et un suppléant désignés par les organismes HLM*

Ce comité pourra être élargi à toute personne extérieure et à tout organisme tel que l'EPF, les autres bailleurs ou tout promoteur porteur de projet.

Périodicité des réunions du comité de pilotage :

Ce comité de pilotage se réunit au minimum une fois par an. Toutefois, il pourra être convoqué autant de fois que nécessaire.

Prérogative du comité de pilotage :

- *Évaluation du contrat : rapport annuel, état d'avancement, bilan triennal ;*
- *Définition des nouvelles actions possibles ou à engager ;*
- *Préparation du prochain CMS au besoin.*

Animation et suivi opérationnels

Le pilotage du suivi de la mise en œuvre du présent contrat de mixité sociale relève de la responsabilité de la commune qui a souhaité s'engager dans la démarche. Dans cette finalité, la commune d'Isbergues et la CABBALR constituent le socle principal d'animation en tant que groupe opérationnel. Elles pourront s'appuyer autant que de besoin sur les services de la DDTM du Pas-de-Calais.

En amont du comité de pilotage, le groupe opérationnel ayant en charge le suivi des projets identifiés à l'article 3, est constitué de la commune ainsi que l'EPCI.

Composition du groupe opérationnel :

- *Représentant de la commune : la ou le Maire ou son représentant*
- *Représentant(s) communautaire(s) : la ou le Président et/ou la ou le Vice-Président(e) en charge de l'habitat*
- *Représentant des services de l'État : le Préfet ou son représentant*

Le groupe opérationnel pourra être élargi à toute personne extérieure et à tout organisme tel que l'EPF, les autres bailleurs ou tout promoteur porteur de projet. Il pourra être convoqué autant de fois que nécessaire.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au **31/12/2025**.

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).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

COMMUNE

David THELLIER
Maire d'Isbergues

Signature

EPCI

Olivier GACQUERRE
Président de la Communauté
d'agglomération Béthune-Bruay,
Artois Lys Romane

Signature

ÉTAT

Jacques BILLANT
Préfet du Pas-de-Calais

Signature

FLANDRE OPALE HABITAT

Christophe VANHERSEL
Directeur Général

Signature

HABITAT HAUTS DE FRANCE

Stéphane MAILLET
Président du Directoire

Signature

ANNEXES

NOTIFICATION DES OBJECTIFS



Direction départementale
des territoires et de la m

Service Habitat Renouvellement Urbain
Unité Territorialisation des Politiques de l'Habitat
Affaire suivie par : Arnaud BARBET
03 21 22 90 50
arnaud.barbet@pas-de-calais.gouv.fr

Arras, le 07 01

Monsieur le Maire,

L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a pour objectif de promouvoir la mixité sociale. Cette disposition législative prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'un taux minimum de logements sociaux dès lors qu'elles appartiennent à une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune plus de 15 000 habitants.

Ce taux, pour la période 2023-2025, est fixé à 20 % par décret n°2023-325 du 28 avril 2023 pour toutes les communes appartenant à une unité urbaine (UU) ou établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas d'un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. **Votre commune relève de ce cas.**

Les communes n'ayant pas atteint le seuil requis de logements locatifs sociaux (LLS) sont tenues **s'engager dans un plan de rattrapage pour tendre vers leur taux légal**, soit 20 % pour votre commune, sous forme d'objectifs triennaux.

L'année 2023 marque le début de la nouvelle période triennale en application de l'article L. 302-8 CCH, dans sa rédaction issue de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 (loi 3DS). Dès lors, je vous prie de prendre connaissance ci-dessous des objectifs fixés à votre commune pour la période 2023-2025. Je vous invite à les présenter à votre conseil municipal afin de débattre des engagements de production de LLS qu'exigent ces obligations.

Monsieur David THELLIER
Maire d'Isbergues
Place Emile Basly
62 330 ISBERGUES

Au regard de l'inventaire contradictoire réalisé au 1^{er} janvier 2022, votre commune disposait de LLS pour un parc de résidences principales de 3 886 logements, soit **un manque de 135 logements sociaux** pour atteindre le seuil de 20 % de LLS.

Le taux de LLS de votre commune s'élève ainsi à **16,55 %** au 1^{er} janvier 2022. **L'objectif de production de LLS est par conséquent fixé à 67 sur votre territoire pour la période 2023-2025.**

Les modalités de détermination des objectifs sont définies au VII de l'article L. 302-8 du CCH :

- soit à 33 % du nombre de LLS manquants au 1^{er} janvier 2022 pour atteindre 20 % de LLS (obligation fixée par le CCH) lorsque la commune est à plus de 4 points du taux cible (< 16 %)
- soit à 50 % du nombre de LLS manquants si le taux de la commune au 1^{er} janvier 2022 est entre 2 et 4 points du taux cible (16 % < taux commune < 18 %). **Votre commune relève de ce cas.**
- soit à 100 % du nombre de LLS manquants si l'écart entre le taux de la commune et le taux cible est inférieur à 2, soit supérieur à 18 %.

En outre, le paragraphe III de l'article susmentionné prévoit que la part des logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS) ne peut être supérieure à 30 % des LLS à produire, **soit au plus 20 PLS**, et la part des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ne peut être inférieure à 30 % des LLS à produire, **soit au moins 21 PLAI.**

Ces critères seront évalués à la fin de la période triennale 2023-2025. Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir prendre toutes les dispositions pour respecter ces obligations.

Les services de la direction départementale des territoires et de la mer restent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Tres cordialement,

Le préfet,



Jacques BÉLANT

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Béthune

FICHES FONCIÈRES