

Contrat de mixité sociale : tout savoir sur la feuille de route des préfets

Une instruction envoyée le 30 juin 2015 aux préfets de départements et de régions précise les modalités à mettre en oeuvre pour développer la mixité sociale dans les 218 communes ne respectant pas le taux de 25% de logements sociaux sur leur territoire. Les préfets pourront inscrire d'office la construction de logements sociaux au budget des villes concernées et rétrocéder sous condition du foncier aux promoteurs privés.

On en sait un peu plus sur les contrats de mixité sociale que les préfets devront signer avec les 218 communes ne respectant pas le taux 25% de logements sociaux sur leur territoire. Une instruction signée par Manuel Valls, Premier ministre, a été envoyée aux préfets de régions et de départements le 30 juin dernier. Elle précise que ce contrat est « un cadre opérationnel d'actions pour la commune lui permettant d'engager une démarche volontaire pour atteindre en 2025 ses obligations légales ». Ainsi, le contrat de mixité sociale devra couvrir au minimum la période triennale actuelle 2014-2016 et la période 2017-2019. Ce contrat « a vocation à faire l'objet d'évaluations régulières (au moins annuelles) et à être modifié pour prendre en compte l'évolution de la situation communale », précise le document.

Pour les communes souhaitant volontairement signer ce contrat de mixité sociale, le document précisera « les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre ses objectifs, et notamment la liste des outils et des actions à déployer » d'ici la fin de l'année 2015. Une liste des communes volontaires sera remontée aux services du Premier ministre au plus tard le 27 juillet pour les villes d'Ile-de-France et de Provence-Alpes-Côte d'Azur, et au 1er septembre pour les autres collectivités locales.

Revoir les documents d'urbanisme, inscrire le financement d'HLM au budget, etc.

Pour les villes récalcitrantes, les préfets sont invités à utiliser les outils légaux mis à leur disposition pour faire sortir de terre des logements sociaux, coûte que coûte. Pour « s'assurer de la maîtrise foncière des opérations », ils peuvent « déléguer le droit de préemption urbain à l'un des délégataires identifiés à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme [EPCI à fiscalité propre, un organisme HLM... ndlr] présent sur le territoire en vue de mener pour le compte de l'Etat des études foncières préalables à des acquisitions ».

Les préfets sont également invités à modifier les documents d'urbanisme pour « débloquer des situations ne permettant pas de réaliser des constructions nécessaires au développement de l'offre de logements » en mettant « en compatibilité des documents d'urbanisme notamment via deux outils prioritaires que sont la déclaration de projet et la procédure intégrée pour le logement ». Les préfets doivent aussi « identifier des secteurs dans lesquels l'Etat reprendra l'instruction et la signature des permis de construire pour les opérations de logement ». Enfin, ils peuvent toucher au porte-monnaie des communes en inscrivant « une partie du financement des logements sociaux réalisés comme dépenses obligatoires sur le budget de la commune carencée ».

Rétrocéder du foncier aux promoteurs privés sous condition

Les promoteurs privés pourront également être approchés par le préfet. Ce dernier pourra « déterminer leur contribution à l'effort de production de logements sociaux dans les communes carencées. Il pourra en effet être envisagé, dans le cadre par exemple d'un portage du foncier assuré par l'EPF, de rétrocéder le foncier à un promoteur privé qui s'engagerait à réaliser une opération de logements dont une partie importante serait cédée à un bailleur social dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) »