

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 05 décembre 2023 à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur GRISEL Bruno,

Etaient présents :

M. GRISEL Bruno, Mme DEMANGEL Catherine, M. BOURRELLIER Thierry, Mme PRIEUR Brigitte, M. MONNIER Jacky, Mme PINEL Annick, Mme LION BOUCHER Patricia, M. BUISSON Patrick, M. GRISEL Valentin, Mme JAMELIN Magali, Mme HALAVENT Sonia, Mme DORÉ Lise, M. DALBART Florian, Mme GOODE Virginie, M. CAILLAUD François, Mme TISON Catherine, Mme REIGNER Anne-Lise, M. DELISLE Grégory, M. THUILLIER Benoît, M. DURIEZ Dominique

Absents excusés :

M. LARQUET Daniel, Mme DE LA FARE Claudine, M. CHEVALIER Raphaël, M. RIAND Arnaud, M. GRISEL Julien,

Absents : M. LENOBLE Pascal, Mme LE PLEY Saouda

Pouvoirs donnés conformément à l'article L2121-20 du code général des collectivités territoriales

Mme DE LA FARE Claudine	Pouvoir à	Mme DEMANGEL Catherine
M. LARQUET Daniel	Pouvoir à	M. MONNIER Jacky
M. RIAND Arnaud	Pouvoir à	M. BOURRELLIER Thierry
M. GRISEL Julien	Pouvoir à	Mme LION Patricia

DATE DE CONVOCATION	:	27/11/2023
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE	:	27
PRESENTS	:	20
VOTANTS	:	24 (dont 4 pouvoirs)
SECRETAIRE DE SEANCE	:	Mme DEMANGEL Catherine

Objet : CONTRAT DE MIXITE SOCIALE 2023-2025

M. le Maire expose au Conseil Municipal que la commune de Boos est soumise aux obligations SRU depuis 2018 (article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains).

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.

Dans cette perspective, le 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 est également un outil de dialogue entre l'Etat, l'Intercommunalité et l'établissement public foncier pour optimiser les outils mobilisables pour la production de logements.

Pour rappel, au 1^{er} janvier 2022, la commune comptait 1 545 résidences principales, parmi lesquelles 234 logements locatifs sociaux soit 15,1%.

L'objectif pour la période triennale porte sur la construction de 25 logements sociaux. Le projet identifié devrait permettre de couvrir cet objectif.

Le Conseil municipal,
Le quorum constaté

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;
Vu l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) relatif aux obligations de certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux proportionnel à leur parc résidentiel ;

Vu l'article 68 de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite « Loi 3DS),

Vu les articles L302-8 et L302-8-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant les difficultés rencontrées par la commune pour réaliser du logement social,

Ayant entendu l'exposé de M. le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Décide :

-D'approuver les termes du contrat de mixité sociale 2023-2025

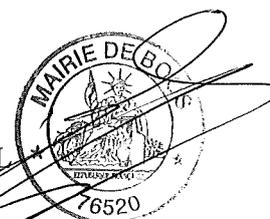
-D'engager la Commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences pour atteindre les objectifs fixés pour la période triennale en cours ;

-D'autoriser M. le Maire à signer le contrat de mixité sociale 2023-2025 ci-annexé.

Fait et délibéré à BOOS, les jour, mois et an susdits,

Le Maire

Bruno GRISEL



La secrétaire de séance

Catherine DEMANGEL



Contrat de mixité sociale 2023-2025

Objectifs, engagements et actions pour la production de
logement social sur la commune de
BOOS

Entre

La commune de Boos, représentée par son Maire, Monsieur Bruno GRISEL, vu la délibération du conseil municipal du date du 05 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Métropole Rouen Normandie dont la commune est membre représentée par son Président, Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, vu la délibération du Conseil Métropolitain du 18 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale, ci-après dénommée « la Métropole »,

L'État, représenté par le Préfet de la Région Normandie, Préfet du département de la Seine-Maritime, Monsieur Jean-Benoît ALBERTINI,

L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du 9 juin 2023 l'autorisant à signer le présent contrat de mixité sociale, ci-après dénommé « l'EPFN ».

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Boos est soumise aux obligations SRU depuis 2018 (cf. dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains). Au 1^{er} janvier 2022, la commune comptait 1 545 résidences principales, parmi lesquelles 234 logements locatifs sociaux soit 15,1%. Pour atteindre l'objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

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.

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 L. 302-8-1 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.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 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

Présentation de la commune de BOOS

La commune de Boos d'une superficie de 1403 ha est une commune périurbaine située à 11km de Rouen sur son plateau est. Elle appartient à la Métropole Rouen Normandie. Elle accueille à l'ouest de son territoire l'aéroport Rouen Vallée de Seine et est bordée au sud par un bois.

La commune est desservie par la ligne 13 du réseau Astuce, la reliant à Rouen. Elle bénéficie également du service de transport à la demande Fil'or.

Elle joue un rôle de polarité pour les villages ruraux voisins. Elle dispose de commerces, supermarché, de cabinets médicaux et paramédicaux (dentistes, sage-femmes, kinésithérapeutes, orthophonistes...).

Par ailleurs, la commune jouit d'un tissu associatif dynamique où chacun peut trouver des activités de loisirs.

Tous ces éléments participent à un cadre de vie agréable. La ville abrite en son centre un colombier remarquable datant du XVI^e siècle qui est classé monument historique.

La commune a connu une forte évolution démographique au cours des dernières décennies passant de 1 236 habitants en 1982 à 3 990 en 2020. La population devrait stagner dans les années à venir compte tenu de l'impossibilité de construire actuellement sur la commune due à une saturation de la station d'épuration. Les travaux étant prévus pour 2029-2030.

La commune est soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) depuis 2018, elle comptabilise actuellement 234 logements sociaux, dont 79 logements collectifs et 155 individuels.

Dès 2008 et par l'intermédiaire de son plan local d'urbanisme, la commune avait imposé une obligation de construction de 20% de logements sociaux pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement. Le PLU de la Métropole a permis de renforcer cette obligation en imposant de 30% à 40% de logements sociaux (en fonction des secteurs) sur les opérations de construction de plus de 5 logements.

Côté parc privé, le prix médian d'une maison sur la commune se situait autour de 215 000 € en 2020-2021, pour un prix au m² de 2 160 €, un montant légèrement supérieur à celui de la Métropole (2 100 € / m²).

Le revenu médian par habitant en 2020 est de 25 270 € supérieur à celui de la Métropole qui s'élève à 21 550 €.

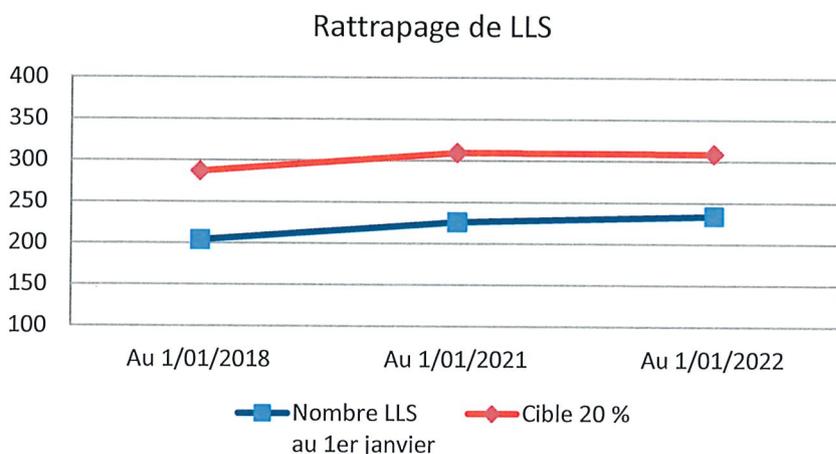
1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social

Entrée dans le dispositif de la loi SRU en 2018, la commune disposait à l'époque de 14,2% soit 204 logements sociaux ; au 1^{er} janvier 2022, 234 logements sociaux sont comptabilisés.

L'objectif de la commune est d'atteindre les 20% de logements sociaux conformément à la loi SRU. La commune est néanmoins soumise à de fortes contraintes : d'une part elle ne dispose pas de foncier propre et d'autre part, la station d'épuration étant saturée, aucun permis de construire n'est délivré depuis 2020.

Malgré ce contexte, des projets lancés avant la saturation de la station d'épuration ont permis à la commune de remplir ses objectifs pour la période triennale 2020-2022 avec la production de 22 logements sociaux sur la période 2016-2019 et 8 logements sur la période 2019-2022.



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

Le parc de logements sociaux se compose principalement de maisons individuelles (155 maisons contre 81 appartements). Cet équilibre est le reflet de la morphologie urbaine de la commune, qui s'est fortement urbanisée à partir des années 1980 avec la création de plusieurs lotissements pavillonnaires, y compris pour le logement social.

La commune dispose d'une résidence type « papyloft » de 15 logements réservés aux personnes de plus de 60 ans et ou à mobilité réduite.

La moitié du parc de logements a plus de 20 ans.

La typologie des logements sociaux est la suivante :

Commune	Logements sociaux	Dont T1	Dont T2	Dont T3	Dont T4	Dont T5 ou plus
Boos	234	0	28	96	105	5

La commune ne dispose pas de T1 et ne reçoit pas de demande pour ce type d'habitat.

La plupart des demandes proviennent soit de personnes seules, travaillant sur Boos qui souhaitent obtenir un T2 ou un T3, ou de retraités qui souhaitent obtenir un T2 ou un T3 au papyloft. Les autres demandes sont souvent liées à un divorce avec la volonté d'un des parents de trouver un logement sur la commune pour permettre aux enfants de rester scolarisés dans la commune (demandes de T3 ou T4).

81% des demandes hors mutation en 2022 concernent des T3 et des T4.

La demande en logement social est assez forte sur le territoire, la commune a reçu 96 demandes en logement social en 2022, avec 6,5 demandes pour une attribution (hors mutation).

Le taux de vacance est très faible compte tenu de la tension (1 demande satisfaite pour 6.5 demandes hors mutation), alors qu'au niveau de la Seine-Maritime, il est de 1 demande satisfaite pour 3 demandes.

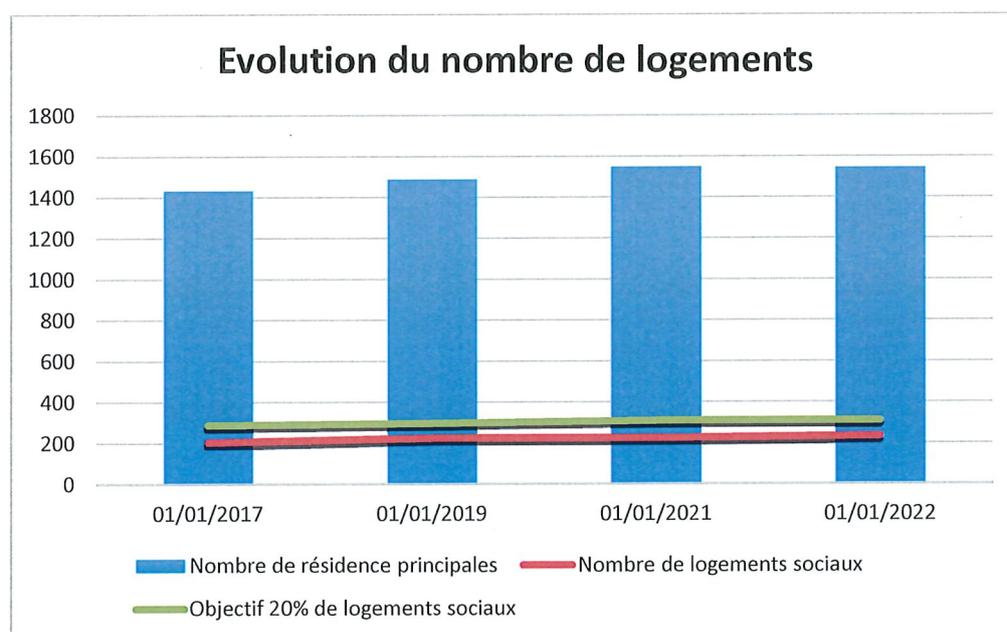
L'ancienneté des demandes varie de la manière suivante :

Mode demande	Total	< 1 an	1 à < 2 ans	2 à < 3 ans	3 à < 4 ans	4 à < 5 ans	5 à < 10 ans	10 ans ou +
Hors mutation	10	6	4	0	0	0	0	0
Mutation	7	3	2	1	1	0	0	0
Tous	17	9	6	1	1	0	0	0

3) Dynamique de rattrapage SRU

La commune est entrée dans le dispositif en 2018, les objectifs des deux premières périodes triennales ont été atteints. L'objectif final à l'horizon 2031 est d'atteindre les 20% de logements sociaux ;

Bilans triennaux SRU		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		12		14	
Réalisés		22		8	
Taux d'atteinte		183%		57%	
% de PLAI	% de PLS	2	0	3	
Taux de LLS manquants		5.8		4.85	



La station d'épuration étant saturée, le nombre de résidences principales ne devrait pas augmenter d'ici 2029, sauf opérations raccordées sur la station Emeraude (Petit Quevilly).

1) Action foncière

Actuellement, la commune ne dispose pas de réserve foncière.

Une négociation a été menée avec les propriétaires de la parcelle cadastrée section AH n°101, d'une superficie de 7 485 m² et classée en zone UBA2 par le PLU, afin de l'acquérir. Néanmoins, cette parcelle ne sera constructible qu'après levée des indices de présomption de cavités souterraines et mise en service de la future station d'épuration, soit à l'horizon 2030.

La parcelle cadastrée section AH n°119, zonage UAC, d'une superficie de 4 653 m² a également été identifiée pour accueillir du logement social en raison de sa proximité avec les différents équipements (écoles, commerces...).

La Métropole dispose de la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section AN n°46 et n°47. Le syndicat mixte de gestion de l'aéroport est propriétaire de la parcelle cadastrée section AN n°40 dont une portion longe l'impasse Jacqueline Auriol. Ces parcelles, raccordées à la station d'épuration Emeraude, à Rouen, sont constructibles. Face aux difficultés que rencontre la commune pour tenir ses engagements de rattrapage vis-à-vis de la loi SRU, la Métropole a manifesté le souhait de céder ces parcelles à un bailleur social pour permettre la réalisation de logements sociaux. Une négociation pourrait ainsi aboutir à la construction d'environ 50 logements sociaux dans les trois prochaines années.

La commune réalise par ailleurs, une veille sur les ventes immobilières, afin de demander à la Métropole une délégation du droit de préemption pour des opérations de logement social. Le droit de préemption urbain s'applique sur les zones U et AU de la commune. La Métropole est également en mesure de préempter pour réaliser des opérations d'habitat, en concertation avec la commune.

2) Urbanisme et aménagement

La station d'épuration dont dépend la commune étant saturée, il est impossible de raccorder de nouvelles constructions au réseau d'assainissement. Par conséquent, la délivrance de permis de construire est suspendue sur une grande partie du territoire jusqu'en 2029-2030.

Néanmoins des outils ont été mis en place afin de favoriser la construction de logements sociaux quand la nouvelle station d'épuration sera en service.

Le **PLUi de la Métropole** approuvé le 13 février 2020 a instauré des secteurs de mixité sociale (SMS) imposant à certaines opérations de construction d'inclure un minimum de logements sociaux.

La commune a souhaité un renforcement sur le centre bourg de cette production de logements sociaux à l'occasion de la modification n°2 du PLU, avec un passage du SMS 1 fixant un minimum 30% de logements sociaux pour toute opération de plus de 5 logements, au SMS 1-1 élevant ce taux à 40%. Ce taux s'applique sur les zones UAC, UBA2 et 2AU de la commune.

3) Programmation et financement du logement social

La commune travaille principalement avec les bailleurs suivants :

- CDC habitat
- Le foyer Stéphanois
- Logéo Seine
- Habitat 76

La commune accorde sa garantie d'emprunt aux différents bailleurs.

Le PLH 2020-2025 de la Métropole a été approuvé le 16 décembre 2019, pour la période 2020-2025.

4 orientations structurent la politique habitat métropolitaine :

1. Produire un habitat de qualité et attractif,
2. Une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux,
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant,
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.

Le PLH fixe à la commune un objectif de production de 65 logements sur les 6 ans, dont 28 logements sociaux correspondant aux obligations de la commune dans le cadre de la loi SRU sur la période 2020-2025.

Nombre de logements à produire sur 6 ans au titre du PLH (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable au titre du PLH		Accession libre au titre du PLH		Logements locatifs sociaux au titre du PLH	
	Part de production de logements abordables	Nombre de logts	Part de production de logements libres	Nombre de logts	Nombre de LLS	Dont part de PLAI
65 (0)	25%	16	32%	21	28	40%

Nouvelles dispositions 2022 du règlement d'aides du PLH : Création d'une nouvelle aide au logement très social, délibération du Conseil métropolitain du 12 décembre 2022 :

- Objectifs :
 - Dynamiser la réalisation de logements très sociaux,
 - Mettre en œuvre le rééquilibrage social du territoire pour une Métropole solidaire et inclusive,
 - Financer des projets compensant l'absence de majoration de loyer des logements PLAI.
- Financement :
 - Logement très social familial à hauteur de 5 000€ si PLAI ou 7 000€ si PLAI adapté.
 - Résidences sociales, pensions de famille et résidences accueil à hauteur de 5 000€ si PLAI ou à hauteur de 7 000€ si PLAI adapté.

Ces aides complètent l'aide forfaitaire de 7 000€ par logement au PLAI en acquisition/amélioration inscrite au règlement d'aides depuis 2019.

4) Attribution aux publics prioritaires

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

La Métropole a mis en place sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), par délibération du Conseil métropolitain du 20 avril 2015. Dans ce cadre, ont été élaborés et approuvés la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et les objectifs d'attributions des communes selon les capacités d'accueil de ménages aux ressources inférieures aux plafonds de ressources du PLAI.

La convention définit trois grandes orientations :

- Orientation n°1 : Réduire les écarts de peuplement et favoriser la réponse aux besoins des ménages ;
- Orientation n°2 : Favoriser le logement et l'accompagnement social des publics prioritaires en tenant compte des objectifs de rééquilibrage ;
- Orientation n°3 : Renforcer la coopération partenariale.

La mise en œuvre de la CIA et des objectifs de rééquilibrage social s'appuie sur un classement des communes selon des indicateurs de ressources des ménages. La commune est identifiée comme ayant des marges pour accueillir des ménages modestes (sous plafonds PLAI), notamment pour les ménages du 1^{er} quartile.

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

Article 1^{er} - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

a) Urbanisme et aménagement

La principale action qui sera mise en place sur la période 2023-2025 est la vente des parcelles cadastrées section AN n°46 (propriété de la Métropole), d'une superficie de 2 446 m², et section AN n°47 (propriété du Syndicat mixte de gestion de l'aéroport) d'une superficie de 2 812 m², à un bailleur social (Rouen Habitat) en vue d'y édifier des logements sociaux de type habitat collectif. Néanmoins, l'opération n'étant pas encore lancée, l'objectif ne sera probablement atteint qu'en 2026.

Par ailleurs, un emplacement réservé, voué à la production de logements sociaux et au bénéfice de la Métropole, sera créé sur la parcelle cadastrée section AH n°119 à l'occasion de la procédure de modification n°8 du PLU, dont l'approbation est prévue en mars 2025. Cette parcelle est classée en zone UAC.

À long terme, le reclassement en zone 1AU de la zone 2AU (parcelle cadastrée section AR n°1) ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrant un phasage, permettrait de maîtriser le nombre de constructions tout en permettant aux équipements municipaux d'accueillir cette nouvelle population. Conformément aux dispositions du SMS 1-1 applicable sur ce terrain, un taux minimal de 40% de logements locatifs sociaux est attendu.

b) Programmation et financement du logement social

La commune de Boos continuera à accorder sa garantie d'emprunt.

La commune se réserve également la possibilité de donner une subvention pour la construction de logements sociaux.

La Métropole, délégataire des aides à la pierre, crée les conditions d'une meilleure mise en œuvre de sa politique d'équilibre social de l'habitat en s'appuyant sur son Programme Local de l'Habitat 2020-2025, son règlement en vigueur et la Convention Intercommunale d'Attribution.

La Métropole s'engage à prioriser le financement des projets des communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, et donc de la commune de Boos dans le cadre de la reconstruction hors site NPNRU et de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

Pour mettre en œuvre les reconstructions dans le cadre du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain, le Conseil métropolitain a délibéré le 8 novembre 2021. Cette délibération prévoit que les bailleurs qui démolissent dans ce cadre soient fléchés prioritairement sur les Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et sur les terrains portés par les collectivités publiques dans les communes ciblées pour la reconstitution de l'offre. Elle prévoit également que la participation de la Métropole au dispositif d'abaissement de charge foncière porté par l'Etablissement Public Foncier de Normandie soit conditionnée à la réalisation de l'opération par un bailleur social qui démolit en NPNRU. Les opérations réalisées sur ces communes seront inscrites dans la programmation NPNRU ; le choix du bailleur social étant fait par la Métropole en lien avec la commune concernée.

En lien avec cette disposition, les règles de contractualisation des VEFA entre les bailleurs sociaux et les promoteurs sont encadrées de manière transparente par :

- Un référentiel de prescriptions techniques fixant les attendus de la qualité de construction du logement social,
- Une réflexion autour du cadrage de prix plafonds pour les acquisitions de logements sociaux en VEFA entre les bailleurs sociaux et les promoteurs établi à l'approbation du PLH 2012-2017.

Ainsi, l'Union pour l'Habitat Social de Normandie (USH) et la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de Normandie ont élaboré un protocole d'accord d'encadrement des prix plafonds qui a été soumis au Conseil métropolitain du 13 novembre 2023 afin d'œuvrer à l'équilibre des opérations en VEFA. La Métropole conditionne ainsi le versement de ses aides au non-dépassement des prix de référence qui ont été relevés comparés à ceux établis en 2012. Un bilan des prix de VEFA pratiqués sur les agréments 2023, afin d'adapter au mieux les objectifs inscrits dans l'accord d'encadrement des VEFA, sera réalisé à la fin du premier semestre 2024.

Par ailleurs, il est à préciser qu'à compter du 1^{er} janvier 2024, la Métropole sera délégataire des aides à la pierre de type 3, c'est-à-dire que la Métropole assurera pleinement l'instruction des demandes d'agréments et de subventions.

c) Stratégie foncière

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie prévoit, dans sa fiche action n°6, la mise en place d'une Stratégie foncière permettant de répondre aux objectifs de la politique locale de l'Habitat.

Par délibération du Conseil métropolitain du 27 mars 2023, la stratégie foncière à l'échelle de la Métropole a été adoptée.

Cette stratégie foncière doit donner à la Métropole et aux communes les moyens de mettre en œuvre la politique locale de l'Habitat qu'elles ont approuvée, de contribuer à un rééquilibrage social et territorial de la production en lien avec les besoins des ménages, de lutter contre la vacance et la dégradation du parc privé dans le souci d'une consommation économe de l'espace.

Objectif n°1 : diversifier l'offre de logements pour rééquilibrer socialement le territoire

La Stratégie foncière à mettre en œuvre pour diversifier et rééquilibrer l'offre de logements passe à la fois par la mobilisation des leviers offerts par le PLU intercommunal et par des actions de maîtrise du foncier à vocation d'habitat.

→ Maîtriser le foncier stratégique à vocation Habitat

► Analyser le stock de réserves foncières à vocation habitat

Un travail partenarial mené par la Métropole avec la commune et l'EPFN d'analyse du stock permettra de vérifier pour la commune l'adéquation entre les réserves foncières disponibles et les objectifs de production du PLH, et de déterminer l'opportunité de la constitution de nouvelles réserves foncières dédiées à l'habitat. Ces éléments seront également essentiels à l'avenir avant toute décision de préemption.

Dans cette même logique, les délégations du droit de préemption urbain à la commune pour des réserves foncières à vocation principale d'habitat devront être concertées avec la Métropole et cohérentes avec les objectifs du PLH.

Action à poursuivre :

Depuis de nombreuses années, la Métropole prend à sa charge le financement de la part collectivité du dispositif "Fonds de Minoration Foncière" de l'EPFN, devenu en 2022 "Abaissement de Charge Foncière" dont les modalités sont précisées dans la convention de partenariat 2022/2026 entre l'EPFN et la Région Normandie. La Métropole poursuivra ce financement à la condition que les projets réalisés contribuent à la réalisation des objectifs du PLH. Certains projets pourront être co-financés par les communes.

Ainsi, la Métropole peut déléguer son droit de préemption à la commune ou à l'EPFN qui, pour du foncier porté pour le compte de la Collectivité, peut mettre en place par voie de convention un dispositif d'abaissement de la charge foncière.

La commune aura la possibilité de faire appel à l'EPFN pour étudier la possibilité de réaliser des études stratégiques permettant de repérer des zones ayant un potentiel pour la construction de logements sociaux.

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, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Nombre de résidences principales au 01/01/2022	Cible de 20 % par rapport du nombre de RP	Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2022	Taux de logements locatifs sociaux 2022	Nombre de logements locatifs sociaux manquants	Objectif de réalisation 2023-2025
1 545	309	234	15,1	75	25

En application de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite « 3DS » qui apporte des ajustements à la loi SRU et instaure un dispositif de rattrapage permanent et uniforme du déficit de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 25 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Ces logements ne seront pas uniquement de la production neuve, il pourra s'agir de transformation de logements existants en logements sociaux.

Il est rappelé qu'en cas d'abandon ou d'annulation d'opérations, les agréments obtenus sur des exercices triennaux précédents, seront soustraits des agréments comptabilisés à l'issue de la période triennale.

La délibération de présentation du bilan à mi-parcours du PLH (2020-2022) qui sera présentée au Conseil métropolitain du 18 décembre 2023 modifiera le PLH pour inscrire les nouveaux objectifs de production de logements sociaux des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU soit 25 logements sociaux pour la période 2023-2025 pour la commune de Boos.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 7 logements PLAI et un maximum de 7 logements en PLS ou assimilés.

Article 3 - Anticipation de l'augmentation des résidences principales

Le nombre de résidences principales en 2025 est estimé à environ 1595. Dès lors, l'objectif de 20% de logements sociaux en 2025 correspondrait à la présence de 319 logements sociaux sur la commune à cette échéance.

En fonction des objectifs de rattrapage fixés par l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, les objectifs de production devraient être les suivants :

Période triennale	Objectif à la fin de la période triennale	Objectif de programmation de logements locatifs sociaux
2023-2025	33% du nombre de logements sociaux manquants	25

Ces objectifs ne se substituent pas aux obligations notifiées mentionnées à l'article 2. Si la commune atteint ses objectifs mentionnés à l'article 2, il ne peut pas faire l'objet d'une carence au seul motif que les objectifs au titre de l'article 3 ne seraient pas atteints.

Article 4 - 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 comme suit :

<i>Nom de l'opération</i>	<i>Adresse</i>	<i>Références cadastrales</i>	<i>Maître d'ouvrage de l'opération</i>	<i>Nombre de logements projetés</i>	<i>Typologie de logements</i>	<i>Année de financement prévisionnelle</i>
Aéroport	Rue Jacqueline Auriol	AN46 AN47	Rouen Habitat	50		2024-2025

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

Gouvernance et pilotage stratégique

La commune assure le suivi du contrat en partenariat avec les signataires.

La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du Contrat de Mixité Sociale durant le premier semestre suivant chaque année civile. Ces bilans devront donner lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Animation et suivi opérationnels

L'animation et le suivi opérationnel seront assurés par les élus et la Direction Générale des Services de la commune en lien avec les services de l'État, de la Métropole et de l'EPFN. D'autres partenaires (bailleurs sociaux...) pourront être invités ponctuellement à participer aux réunions.

Effets, durée d'application, modalités de modification

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

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

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).

Le

*Pour la commune de
Boos*
Bruno GRISEL
Maire

*Pour la Métropole
Rouen Normandie*
Nicolas MAYER-ROSSIGNOL
Président

Pour l'État
Jean-Benoît ALBERTINI
Préfet de la Normandie et de la Seine-
Maritime

*Pour l'Établissement Public
Foncier de Normandie*
Gilles GAL
Directeur Général

ANNEXES :
- inventaire au 01.01.2023

Inventaire au 01.01.2023

BOOS (INSEE 78116) - Inventaire au 01/01/2023 - FLS des organismes HLM (1 ^{er} alinéa art. L402-5 CCH)				
Bailleur	Numéro de convention	Financement	Adresse	Nombre de logements
HABITAT 76	76 N 1 1 1511 S 4671	PLAI	HAMEAU de FRANQUEVILLETTE GRUE DU BOIS D'ENNEBOURG	1
HABITAT 76	76 N 1 1 1511 S 4670	PLUS	HAMEAU de FRANQUEVILLETTE GRUE DU BOIS D'ENNEBOURG	5
HABITAT 76	76 N 1 1 1312 540 4403	PLUS	RUE HELENE BOUCHER	24
HABITAT 76	76 N 1 1 1312 540 4402	PLAI	RUE HELENE BOUCHER	2
HABITAT 76	76 N 1 1 1912 540 5314	PLAI	402 RUE DE LA PORTE DES CHAMPS	3
HABITAT 76	76 N 1 1 1912 540 5313	PLUS	402 RUE DE LA PORTE DES CHAMPS	5
Total HABITAT76				40
SA HLM Logeal Immobilière	76 N 1 1 1510 540 4657	PLUS	280, ROUTE DE PARIS	2
SA HLM Logeal Immobilière	76 N 1 1 1412 540 4302	PLAI	231, ROUTE DE PARIS	1
SA HLM Logeal Immobilière	76 N 1 1 1412 540 4301	PLUS	231, ROUTE DE PARIS	1
Total LOGEAL IMMOBILIERE				4
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1311 540 4154	PLS	RUE DU TROU DU PUIITS- RUE DES JONQUILLES	2
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1311 540 4153	PLAI	RUE DU TROU DU PUIITS- RUE DES JONQUILLES	1
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1311 540 4152	PLUS	RUE DU TROU DU PUIITS- RUE DES JONQUILLES	4
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1311 540 3938	PLS	LE CLOS DES ABEILLES-RUE SAINT SAUVEUR	1
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1311 540 3848	PLAI	LE CLOS DES ABEILLES-RUE SAINT SAUVEUR	1
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1311 540 3847	PLUS	LE CLOS DES ABEILLES-RUE SAINT SAUVEUR	5
Total LOGISEINE				14
SA HLM La Plaine normande	76 N 1 1 1311 540 3850	PLAI	LE SQUARE DES POTIERS- RUE SAINT SAUVEUR	3
SA HLM La Plaine normande	76 N 1 1 1311 540 3849	PLUS	LE SQUARE DES POTIERS- RUE SAINT SAUVEUR	11
SA HLM La Plaine normande	76 3 122006 2002844 1 014003 2962	PLS	97 ALLEE DES COQUETS	5
SA HLM La Plaine normande	76 3 122006 2002844 1 014003 2961	PLUS	« Papy loft » RUE DES CANADIENS-RUE DES COQUETS	10
SA HLM La Plaine normande	76 3 072004 2002844 1 014003 2765	PLUS	RUE ACHAVANNE-RUE DU COLOMBIER	10
SA HLM La Plaine normande	76 3 12199 2002844 1 014003 2388	PLUS	RUE DE LA REPUBLIQUE-RUE DES ANDELYS	35
SA HLM La Plaine normande	76 3 12199 2002844 1 014003 2388	PLAI	RUE DE LA REPUBLIQUE-RUE DES ANDELYS	15
SA HLM La Plaine normande	76 N 1 1 1610 540 4821	PLAI	LES JARDINS LAETICIA-925 Rue du Bois d'ENNEBOURG	2
SA HLM La Plaine normande	76 N 1 1 1610 540 4820	PLUS	LES JARDINS LAETICIA-925 Rue du Bois d'ENNEBOURG	19
SA HLM La Plaine normande	76 N 1 1 1609 540 4785	PLUS	LES JARDINS LAETICIA-925 Rue du Bois d'ENNEBOURG	1
Total LA PLAINE NORMANDE				111
SA HLM Le Foyer stéphanois	76 3 061994 851231 1 076034 1636	PLUS	RUE DES ANDELYS	25
SA HLM Le Foyer stéphanois	76 3 101987 851231 1 076034 0630	PLUS	CENTRE BOURG	32
Total LE FOYER STEPHANAIS				57
SA HLM Seine Habitat	76 2 051984 7644410 76027368	PLUS	DU GRAND COUR	8
Total SEINE HABITAT				8
SOUS-TOTAL BOOS 1^{er} ALINEA				234
TOTAL GENERAL BOOS				234