



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de **PRIGONRIEUX**

Entre

**La commune de Prigonrieux**, représentée par **Monsieur Olivier DUPUY, Maire**, par délibération du Conseil Municipal du 16 mai 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Communauté d'Agglomération Bergeracoise**, représentée par **Monsieur Frédéric DELMARES, Président**, par délibération du Conseil Communautaire du 15 mai 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par **Monsieur Jean-Sébastien LAMONTAGNE, Préfet de la Dordogne**,

**Préambule :**  
**Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune de Prigonrieux est soumise aux obligations de la loi SRU depuis 2000. Avec 8.96 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage de la commune doit être poursuivie.

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 de Prigonrieux 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 de Prigonrieux 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.

Ce document a été élaboré dans le cadre d'un partenariat institutionnel afin de profiter des compétences et expertises présentes sur le territoire : l'Etat, la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB) et la commune de Prigonrieux.

L'ensemble de ces institutions travaille en étroite collaboration avec les bailleurs sociaux déjà présents sur le Territoire et ceux souhaitant s'implanter dans un avenir proche.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la Commune ;

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

3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

## Présentation de la commune de Prignonrieux

La commune de Prignonrieux fait partie du pôle urbain de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise, située au sud-est du département de la Dordogne. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la Commune compte 4299 habitants<sup>1</sup>, représentant ainsi 6,9% de la population de l'Agglomération (qui compte 62 313 habitants).



Ces données démographiques placent donc la Commune au 2<sup>ème</sup> rang parmi les 38 communes du Territoire de l'Agglomération. La Commune Centre de Bergerac représente approximativement la moitié de la population du territoire intercommunal (43,49 %) avec 27 101 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Aujourd'hui, sur ces 38 communes, seules Bergerac et Prignonrieux sont soumises à l'obligation de l'article 55 de la Loi SRU.

Entre 2014 et 2020, la population a augmenté de 1,32 %. La Commune se compose de 2 088 logements, dont 150 logements vacants, 42 résidences secondaires et 1 896 résidences principales. Parmi les résidences principales, 170 sont des logements sociaux, soit 8,96 % des résidences principales. Une très forte proportion de ménages est propriétaire de sa résidence principale (75,5 % des résidences principales représentant 1 356 logements). Cette moyenne est supérieure à celle de l'Agglomération (64,9 %) et à celle de Bergerac (51,6%).

La commune est dotée d'équipements structurants : des commerces et surfaces commerciales, des professionnels de santé, trois écoles (une école maternelle, une école primaire et une école élémentaire), des services périscolaires, une micro-crèche, une médiathèque, de nombreux équipements sportifs.

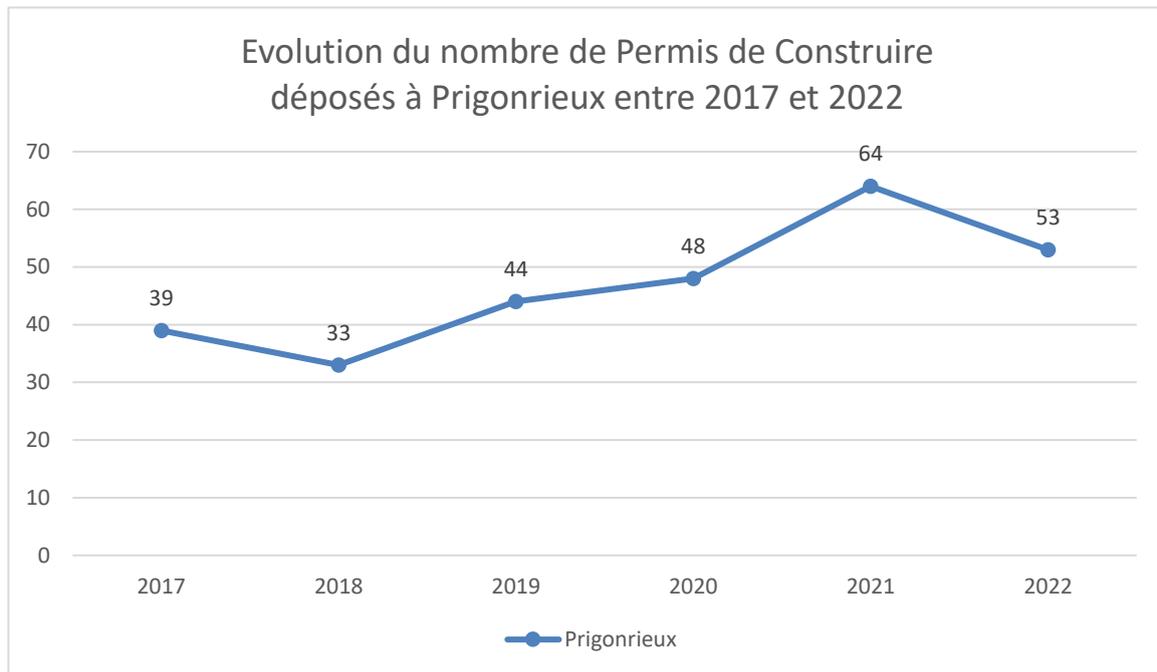
Cette offre de services assez complète rend la Commune attrayante pour de nouveaux ménages actifs ou retraités, en comparaison aux nombreuses autres communes du territoire intercommunal peu dotées.

De plus, l'accession à la propriété y est plus facile qu'à Bergerac, le prix de l'immobilier étant plus abordable. Enfin, la COVID 19 a favorisé l'arrivée de populations urbaines vers nos territoires plus ruraux, ce qui a eu pour effet d'accélérer l'implantation de nouvelles constructions et la réhabilitation de locaux vacants ou vétustes.

Cette évolution semble se stabiliser mais contribue fortement à faire augmenter le nombre de logements sociaux à produire.

<sup>1</sup> Source : INSEE RP 2020

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Nombre de PC déposés</b>	39	33	44	48	64	53



En revanche, les administrations et les équipements de santé (sécurité sociale, caisses de retraite, caisse d'allocations familiales, services sociaux, cliniques et hôpitaux) sont implantés à Bergerac, Périgueux voire même Bordeaux, sans qu'il n'existe de transports en commun accessibles depuis Prigonrieux, rendant peu attractive la Commune pour des populations socialement en difficultés ou des personnes âgées non mobiles.

En matière de bassin d'emploi, Prigonrieux est intégrée dans la zone de Bergerac au regard de l'INSEE, laquelle est composée de communes de Dordogne mais aussi de nombreuses communes de Gironde. Le taux de chômage sur la Ville est supérieur au taux moyen régional, ce qui s'explique notamment par une faible offre d'emploi localement et l'absence de transports en commun pour rejoindre les communes mieux dotées sur le bassin d'emploi.

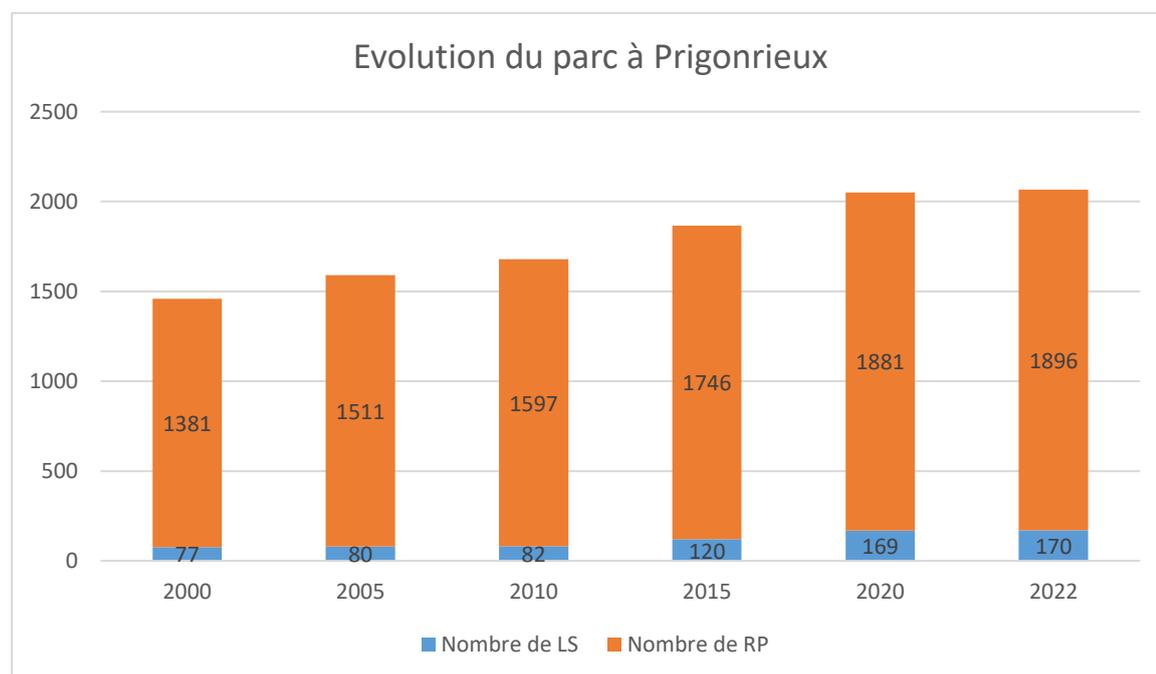
Ces données expliquent en partie les difficultés rencontrées par la commune de Prigonrieux pour se mettre en adéquation avec ses obligations de mise à disposition de logements sociaux, au vu de son augmentation de population ou du nombre de nouveaux logements créés et des contraintes d'emploi et de transport.

## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Un parc logement social en constante évolution : une course au rattrapage

Lors de l'adoption de la loi SRU, la commune de Prignonrieux, dont la population avoisinait alors les 4 000 habitants<sup>2</sup>, disposait déjà de 77 logements sociaux pour 1 381 résidences principales, soit un taux de logements sociaux de 5,58 %.

Depuis lors, le nombre de logements sociaux n'a cessé d'augmenter puisque la commune est passée de 77 logements sociaux en 2000 à 170 au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ce qui représente un taux d'évolution de 120.78%. Le taux d'évolution des résidences principales étant nettement inférieur (+37.29%), l'écart entre les deux tend à s'amenuiser de plus en plus malgré un nombre de résidences principales considérablement plus important.



	Nombre de Logements sociaux décomptés SRU	Nombre de résidences principales	Taux de logements sociaux
<b>2000</b>	77	1381	5,58 %
<b>2005</b>	80	1511	5,29 %
<b>2010</b>	82	1597	5,13 %
<b>2015</b>	120	1746	6,87 %
<b>2020</b>	169	1881	8,98 %
<b>2022</b>	170	1896	8,96 %

Ce tableau met en évidence la volonté de la Commune de remplir ses obligations en matière de construction de logements sociaux, le taux étant en constante évolution depuis plus de dix ans.

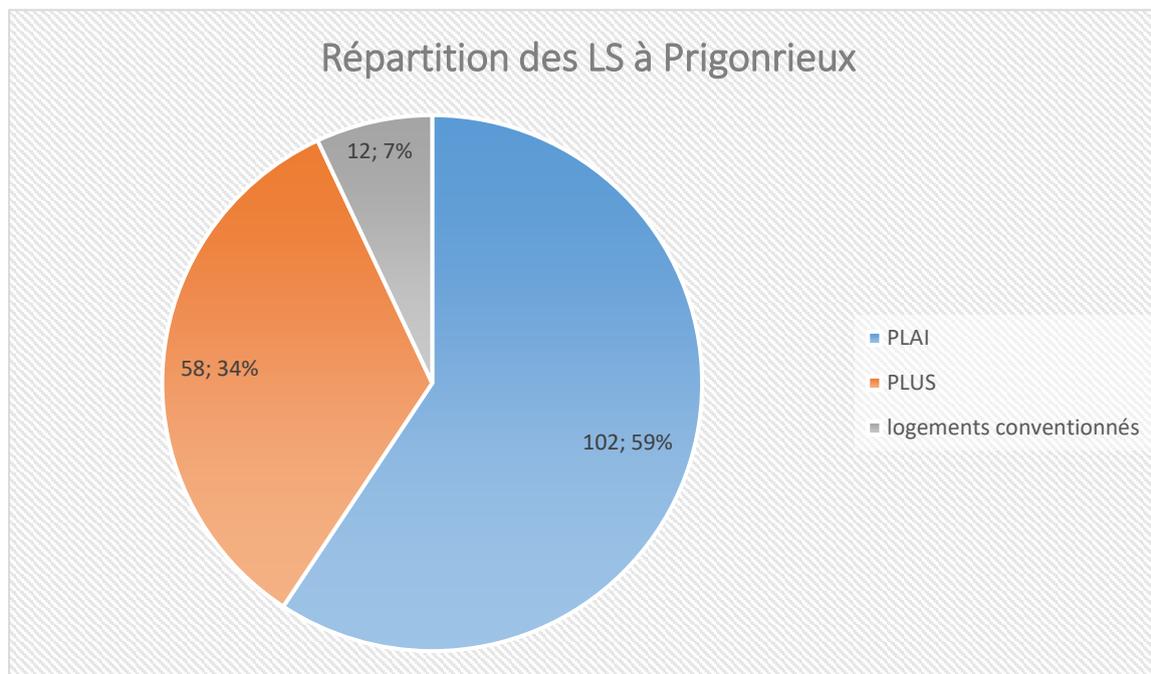
Pour autant, comme évoqué précédemment, le nombre de résidences principales augmente plus vite que celui des logements sociaux.

<sup>2</sup> INSEE : 3 956 habitants en 1999.

## 2) Un parc social attractif et de la demande locative sociale

Le parc social de la Commune est relativement récent avec quelques opérations qui datent des années 1980 et 1990 mais une majorité construite à partir des années 2000. Le parc social compte actuellement :

- 158 logements individuels répartis sur 8 lotissements construits entre 1980 et 2015 (56 PLAI, 102 PLUS) ;
- 12 logements conventionnés issus du parc privé.



La Commune compte 158 logements sociaux individuels répartis comme suit :

Nom du bailleur	Nom du programme	Identifiant du programme	Date de mise en service	Nombre de logements
MESOLIA HABITAT	Les Margueriteaux	Les Margueriteaux	1980	5
MESOLIA HABITAT	La Sabatonne	La Sabatonne	1984	18
OPD HLM DE LA DORDOGNE	Lotissement Renaudat	Le Bourg	1985	7
MESOLIA HABITAT	Les Trois Fonts	Les Trois Fonts	1992	18
MESOLIA HABITAT	Les Junies	Le Bourg Nord	1996	3
MESOLIA HABITAT	Les Junies	Le Bourg Nord	1996	2
MESOLIA HABITAT	Les Junies	Le Bourg Nord	1996	12
MESOLIA HABITAT	Les Junies II	Le Bourg Nord	1999	1
MESOLIA HABITAT	Les Junies II	Le Bourg Nord	1999	13
MESOLIA HABITAT	La Galage	Route des Combes	2000	1
MESOLIA HABITAT	Les Junies III	Les anciennes écoles	2010	11

<b>MESOLIA HABITAT</b>	Les Junies III	Les anciennes écoles	2010	4
<b>MESOLIA HABITAT</b>	Les Junies III	Les anciennes écoles	2011	16
<b>MESOLIA HABITAT</b>	Les Junies III	Les anciennes écoles	2011	7
<b>MESOLIA HABITAT</b>	La Pommeraie	Le Bourdil	2015	9
<b>MESOLIA HABITAT</b>	La Pommeraie	Le Bourdil	2015	21
<b>OPD HLM DE LA DORDOGNE</b>	Fonclare	La Gare	2015	3
<b>OPD HLM DE LA DORDOGNE</b>	Fonclare	La Gare	2015	7
			<b>TOTAL</b>	<b>158</b>

Afin de tenir les objectifs réglementaires, et dans le but d'atteindre 20% de logements sociaux, la commune doit créer 209 logements sociaux supplémentaires.

En effet, si le nombre de résidences principales reste le même, à savoir 1 896 résidences principales, la Commune doit disposer, dans son parc, de 379 logements sociaux afin d'atteindre le taux de 20%. A ce jour, il manque donc 209 logements sociaux.

Si l'on se focalise désormais sur l'état de la demande locative sociale à Prigonrieux, sur les dernières années, on assiste à plusieurs phénomènes, étroitement liés les uns aux autres :

- Peu d'attributions de logements ;
- Une baisse de la mobilité ;
- Une vacance quasi inexistante.

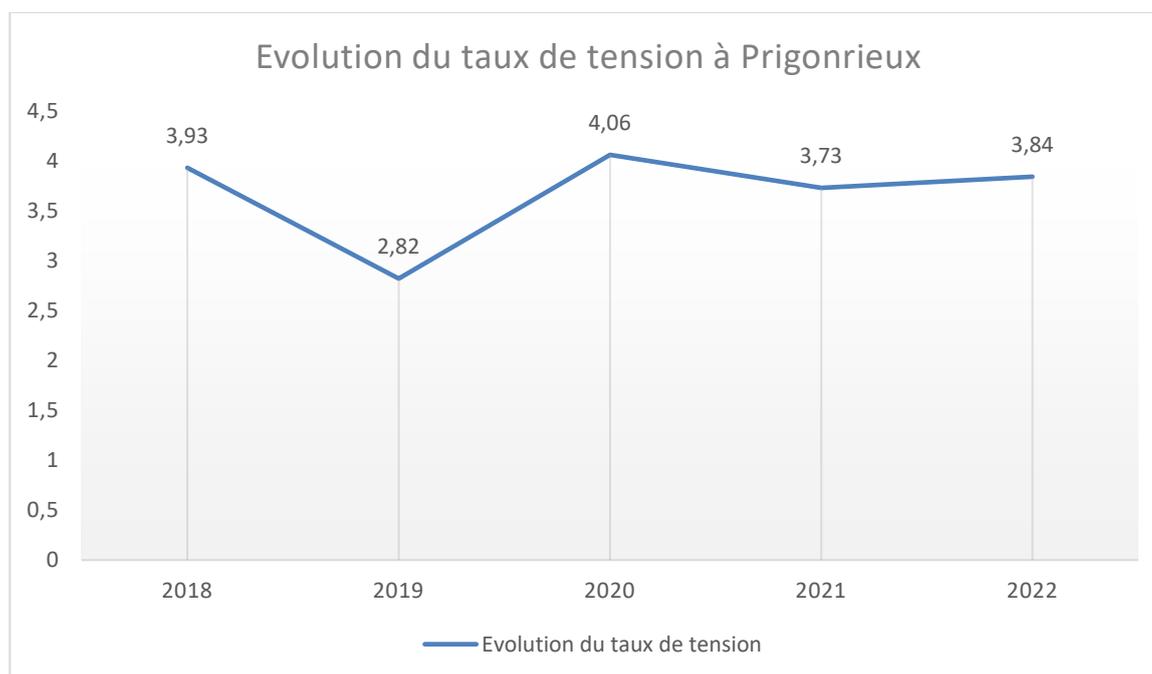
En effet, sur les dernières années (2020, 2021 et 2022), la vacance, qu'elle soit totale ou partielle, est inexistante (0%) sauf au 01/01/2022 où elle atteint 1,28% pour la vacance totale. A l'échelle intercommunale, on peut noter que la commune de Prigonrieux a des taux de vacance et de mobilité inférieurs, ce qui vient confirmer le fait que les logements proposés à la location correspondent à la demande locale. La vacance à l'échelle nationale étant à 8%, il est facilement aisé de constater que la commune de Prigonrieux dispose d'un parc social qualitatif.

De plus, et cela vient confirmer l'argument précédent, le taux de mobilité est relativement bas à Prigonrieux. Le taux de mobilité correspond à la part des ménages ayant changé de résidence principale au cours de la dernière année sur l'ensemble des résidences principales. Cette faible mobilité dans le parc locatif social est également gage de la qualité de l'offre mais pose aussi la question des parcours résidentiels, des difficultés de sortie du parc locatif social et du passage vers le parc privé. En effet, cela sous-entend également que le parc social ne joue pas ce rôle tremplin, de transition dans l'attente d'accéder au parc privé. Les locataires, une fois le logement attribué, sont peu mobiles et restent dans leur logement.

	AU 01/01/2020	AU 01/01/2021	AU 01/01/2022
<b>Taux de mobilité</b>	8,44%	5,16%	5,13%
<i>Echelle cab</i>	10,40%	8,10%	8,15%
<b>Taux de vacance totale</b>	0%	0%	1,28%
<i>Echelle cab</i>	2,78%	3,09%	3,30%
<b>Taux de vacance partielle (- de 3 mois)</b>	0%	0%	0%
<i>Echelle cab</i>	1,18%	1,51%	1,75%

Cette attractivité des logements à Prigonrieux vient se confirmer par le nombre de demandes actives qui, lui, ne diminue pas d'une année sur l'autre.

Si l'on s'attarde sur l'évolution du taux de tension sur le parc social à Prigonrieux, hors mutations, celui-ci commence à se stabiliser entre 3,5 et 4 et n'a pas dépassé 4 depuis 2020, permettant ainsi à la commune de ne plus être considérée comme zone tendue au sens de la loi ALUR et de la loi SRU.

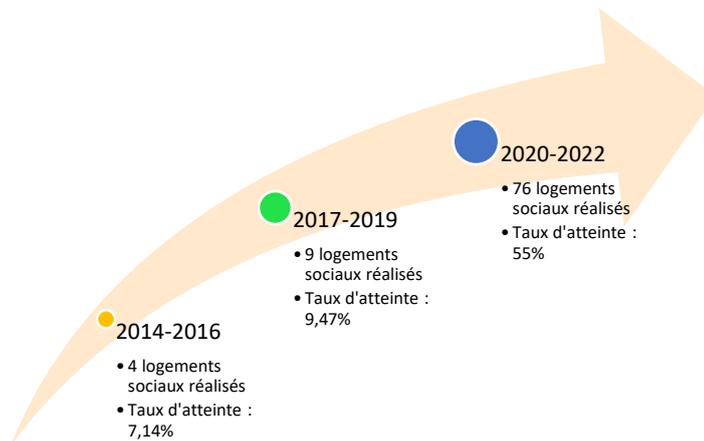


Les délais d'attributions moyens en Dordogne sont similaires d'une année sur l'autre. En 2020, il était de 7,2 mois contre 8,3 mois en 2021 et 8,2 mois en 2022. Toutefois, cette donnée est à nuancer puisqu'elle concerne le Département entier et n'est donc qu'une moyenne. Dans la réalité, la commune de Prigonrieux a un délai d'attribution plus long notamment dû à la faible mobilité du parc.

Un important travail de mise à jour des bases des bailleurs a été réalisé en 2022 afin d'épurer les listes des demandeurs (un constat avait été fait de la présence de demandeurs qui n'étaient plus en attente d'un logement notamment).

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Depuis 2014, les objectifs de production de la Commune, repris dans les périodes triennales 2014-2016, 2017-2019 et 2020-2022, devaient lui permettre d'atteindre 25% de logements sociaux. Ainsi, dès lors, ces objectifs n'ont cessé de croître. Pour la période 2014-2016, la commune devait produire 56 logements sociaux pour passer à 95 pour la période 2017-2019 et enfin, à 150 pour la dernière période.



Cependant, au fil des années, la commune n'a cessé de voir sa production évoluer avec, pour la dernière période, une atteinte de 55% des objectifs. Cette atteinte est majoritairement due à l'opération de construction de 49 logements sociaux du bailleur 3F Immobilière Atlantic Aménagement, opération de grande ampleur pour la Commune si l'on se réfère à la taille des opérations qui sont sorties depuis les années 1980. C'est en effet la plus importante produite à ce jour sur la Ville.

#### Récapitulatif des objectifs triennaux

PERIODE TRIENNALE	2014-2016	2017-2019	2020-2022
<b>Objectifs de production</b>	56 dont : au moins 17 PLAI et au plus 11 PLS	95 dont : au moins 19 PLAI et au plus 19 PLS	150 dont : au moins 45 PLAI et au plus 30 PLS
<b>Réalisés</b>	4	9	76
<b>Taux d'atteinte</b>	7,14 %	9,47 %	55 %

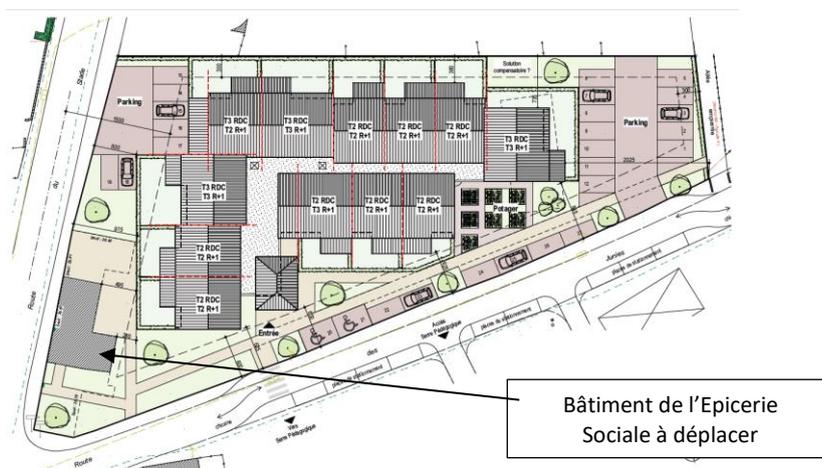
### 4) Vers de nouveaux modes de production du logement social

A Prigonrieux, les deux uniques bailleurs sociaux implantés sont Mésolia et Périgord Habitat, l'Office Public Départemental. Depuis leurs débuts sur la Commune, les bailleurs ont privilégié exclusivement la maîtrise d'ouvrage directe pour leurs opérations de construction. A ce jour, l'ensemble des opérations est donc issu de cette dernière.

Toutefois, dernièrement, la Commune attire de nouveaux opérateurs et bailleurs intéressés pour s'implanter en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Le coût de la construction ayant subi ces dernières années une augmentation considérable, ces opérations ont du mal à sortir, les bailleurs peinant à équilibrer leurs opérations sans que cela n'en pâtisse sur la qualité des opérations. Ce phénomène est visible sur l'ensemble de l'Agglomération Bergeracoise.

A ce jour, aucune opération en VEFA ou en Acquisition-Amélioration (AA) n'est sortie de terre sur la Commune malgré la montée en projets des bailleurs sociaux pour ces opérations, en particulier, pour celles d'acquisition-amélioration qui font l'objet désormais d'un bonus de l'Etat. Cette subvention allouée aux bailleurs sociaux, via le délégataire des aides à la pierre, est actuellement mise en place en Dordogne et a pour vocation d'inciter les bailleurs à utiliser l'existant et ainsi favoriser la *densification* des opérations de logement pour répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des territoires.





Bâtiment de l'Épicerie  
Sociale à déplacer

- Droit de préemption urbain : Ces acquisitions et cessions ont notamment pu voir le jour grâce au DPU instauré et à la veille des déclarations d'intention d'aliéner mise en place grâce à la collaboration de la Commune et de la CAB. A ce jour, la principale difficulté en matière de foncier sur la commune de Prignonrieux est le manque de terrains disponibles restants. En effet, les principales zones à urbaniser en extension ne sont plus disponibles comme le montrent les projets en cours sur la commune. De ce fait, les ventes font l'objet d'une veille approfondie, en particulier pour les terrains situés en « dents creuses ».
- Difficultés économiques : La situation économique actuelle défavorable entraîne des retards importants de démarrage des chantiers. Les lots ont du mal à être pourvus dans leur globalité et ceux attribués sont impactés par des plus-values trop importantes pour assurer un équilibre financier des projets (+ 22% pour le projet de la Résidence du Verger). Les chantiers prennent beaucoup de retard, les bailleurs attendent un retour à la normale avant de relancer de nouveaux projets.
- Actions sur les locaux vacants : la Commune a étudié la possibilité de taxer les locaux vacants afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter ces logements, lesquels pourraient faire l'objet de conventionnements. Or, Prignonrieux n'est pas classée en zone tendue, ce qui ne permet pas une application automatique de la Taxe sur les Locaux Vacants. La seule possibilité donc serait de mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Locaux Vacants mais avec l'application d'un taux modéré qui ne viendrait pas entraîner également la hausse de la taxe foncière (règle de taxes liées), afin de ne pas également pénaliser les propriétaires occupants.

## 2) Urbanisme et aménagement

- Aménagements urbains : Afin de se conformer au Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur sur le territoire du grand Bergeracois, le PLUi-HD, approuvé le 13 janvier 2020, a considérablement réduit les espaces constructibles du territoire intercommunal et des territoires communaux en se focalisant principalement sur les dents creuses, quelques extensions de bourg et plusieurs OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation). Plusieurs OAP existent sur la commune de Prignonrieux, dont la plupart ont pour ambition de contraindre l'aménageur à réaliser un quota minimum de logements sociaux.



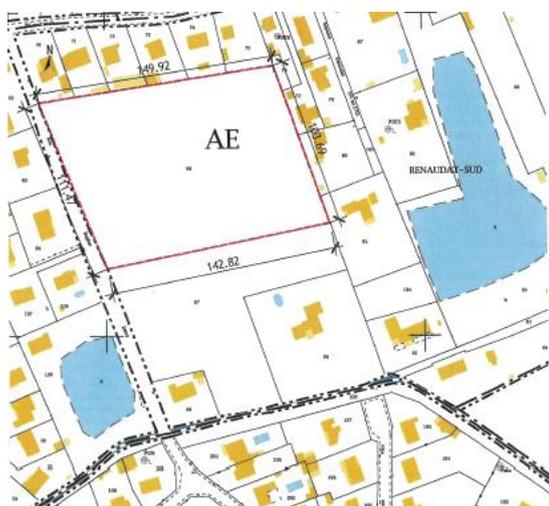
Route du Stade  
(nb de LS attendus : entre 23 et 28)



Champ de la Gagnaire  
(nb de LS attendus : entre 56 et 76)

Toutefois, la Ville est confrontée à la réticence de certains propriétaires de terrains inclus dans ces OAP, qui sont souvent défavorables à l'implantation de logements sociaux sur leur propriété ou qui bloquent les projets d'aménagement de logements sociaux dans l'attente d'abaissement des taux de densité de construction.

- Intervention de l'Établissement Public Foncier : La Ville a rencontré l'EPF pour envisager la signature d'une convention d'actions foncières afin de permettre de mobiliser plus facilement certaines emprises foncières sur des opérations identifiées.
- Contraintes environnementales : En 2019, un projet de construction d'un lotissement de 49 logements rue Eugène Leroy sur un terrain privé a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire. Après avoir dû faire face à un recours au Tribunal Administratif déposé par les riverains, à un changement d'opérateur et à un dépôt d'un permis modificatif en suivant, ce dossier est maintenant suspendu en raison de contraintes environnementales imposant au constructeur de réaliser une étude sur 4 saisons pour vérifier la présence ou non sur le terrain d'un insecte issu d'une espèce protégée. Le démarrage du chantier est donc conditionné au résultat de cette étude et reporté au moins jusqu'à la fin de l'année 2023.





### 3) Programmation et financement du logement social

Ces dernières années, la Commune a engagé une importante politique en faveur du développement du logement social. Pour mener à bien cette ambition, des efforts financiers conséquents ont été réalisés : 856 000 € ont été affectés en dépenses d'investissement en faveur de la création de logements sociaux entre 2014 et 2022.

Ces montants ne prennent pas en compte les dépenses induites par l'arrivée de nouvelles familles et la nécessité d'accroître les services pour répondre aux besoins de la population. Entre 2020 et 2022, l'accroissement de la population a généré des frais supplémentaires, parmi lesquels :

- Charges de personnel (notamment dans les écoles, les accueils périscolaires) : + 11,37% ;
- Charges de gestion courantes : + 11,42% ;
- L'agrandissement de l'Hôtel de Ville afin de créer de nouveaux espaces de travail permettant d'accueillir du personnel supplémentaire et assurer une meilleure gestion du public plus nombreux ces dernières années (110 250 €) ;
- La reconstruction d'un restaurant scolaire permettant d'assurer les repas de l'ensemble des enfants des trois écoles, du Centre de Loisirs et de la future crèche dont les travaux devraient débuter en 2024 (2 802 700€) ;
- La création d'un second cimetière (262 000 €).

Règlement d'intervention en faveur du logement social de la CAB : il a pour objet de soutenir financièrement les communes et les bailleurs sociaux dans la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. L'aide forfaitaire s'élève à 3 000 € maximum par logement social construit. Le budget alloué à ce fonds de concours est défini annuellement. Depuis la création de ce dispositif, 169 000 € ont été versés par la CAB pour du logement social sur la commune de Prignonrieux.

### 4) Attribution aux publics prioritaires

Depuis 2018, la CAB, dans le cadre de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL), a approuvé son Document Cadre d'Orientations Stratégiques, en matière d'attributions qui réaffirme les principes d'égalité d'accès au parc social du territoire, de droit à la mobilité de tous les habitants de l'Agglomération, dans le respect des équilibres territoriaux et de la solidarité intercommunale.

La traduction de ces orientations s'est faite par le biais de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution, document contractuel signé entre l'EPCI, les organismes bailleurs et les réservataires de logements sociaux. Les différents groupes et ateliers de travail ont permis de mettre en exergue 3 axes principaux afin d'œuvrer afin sur les thématiques spécifiques préalablement définies au sein du territoire intercommunal :

- Axe 1 : Les orientations en matière d'attribution de Logements Sociaux dans les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) ;
- Axe 2 : Les attributions sur les deux communes impactées par l'article 55 de la loi SRU et l'équilibre territorial des 3 pôles (Urbain, Équilibre, Rural) ;
- Axe 3 : La problématique de logement de certains publics spécifiques pour lesquels l'accès et/ou la mobilité dans le parc social sont contraints.

A ce titre, plusieurs pistes d'actions ont pu émerger et ainsi être mises en place sur le Territoire :

- Prioriser le 1% de logements sociaux dédiés aux réservataires afin de créer de la mixité sociale.
- Définir un pourcentage d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile ; à défaut cet objectif sera au maximum de 50%.
- Programmer, dans le cadre du volet habitat du PLUi, des opérations de construction de logements sociaux ou de réhabilitation pour disposer d'une nouvelle offre dans le parc (notamment via les opérations type OPAH).
- Répartir les locataires sur l'ensemble du parc social de la CAB.
- Veiller à la mixité sociale dans le cadre des attributions de logements qui seront construits en application de l'article 55.
- Communiquer sur l'existence du dispositif DALO.
- S'appuyer sur le système Priorité Logement, qui reprend l'ensemble des critères DALO et au-delà (situations multiples), validé par la préfecture.
- Accompagner les publics spécifiques dans le montage de leur dossier de logement.

Dans le cadre de cette dernière action, un focus peut être fait sur l'importance du travail conjoint entre plusieurs partenaires qui s'est mis en place depuis quelques années : la Commune, les services Habitat et Accueil des Gens du Voyage (GDV) de la CAB ainsi que les bailleurs sociaux du Territoire. L'objectif est d'accompagner les personnes issues de la communauté des GDV qui souhaitent entamer un parcours de sédentarisation. Cela passe notamment par un accompagnement administratif et social dans le parcours du logement (faire une demande de logement, mettre à jour les documents administratifs nécessaires (carte d'identité, avis d'imposition, etc.) mais également pour mettre en place tout ce qui en découle (inscriptions à l'école s'il y a des enfants, mise en place des prélèvements pour les charges liées au logement, assurance habitation, etc.).

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

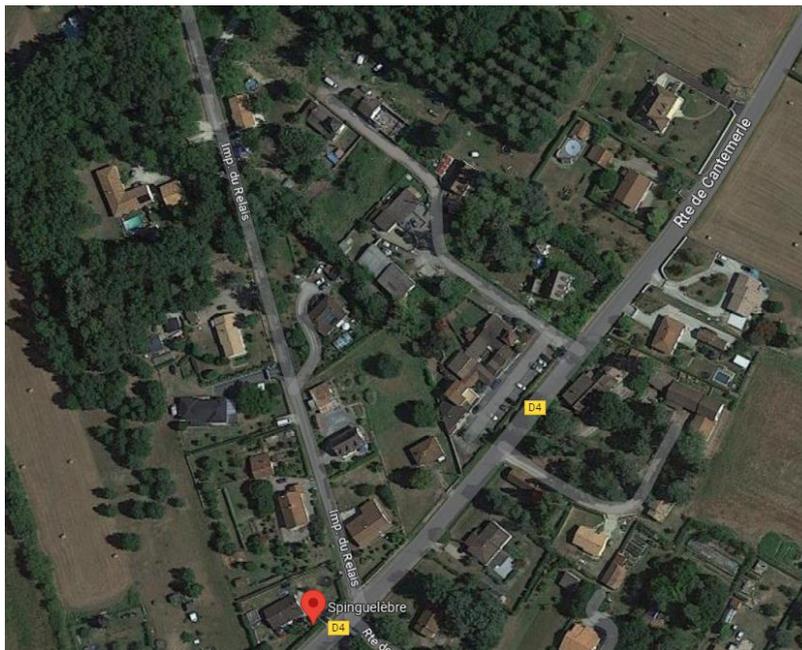
#### Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

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 notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] 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 :

##### 1) Action foncière

- Réhabilitation d'un quartier socialement défavorisé : La Ville travaille depuis plusieurs années à la réhabilitation d'un quartier occupé en grande partie par des Gens du Voyage. Les logements loués par ce public nécessitent maintenant d'être restaurés. La Commune a, dès le début de l'année, envoyé des courriers aux différents propriétaires pour connaître leurs intentions quant à la réalisation de travaux et les inciter à signer des conventions pour ces logements qui permettraient de les classer en logements sociaux. Des entretiens interviendront en ce sens dans le courant de l'année 2024.



En parallèle, la Ville travaille avec le Service d'Accueil des Gens du Voyage afin de trouver d'éventuelles solutions de relogement de ces familles sédentaires : un bailleur social propriétaire d'une maison isolée actuellement inoccupée a été sollicité en fin d'année 2022 dans le cadre d'un projet de réhabilitation de cet immeuble. Un PLAI adapté pourra être étudié avec ce bailleur. Un retour de ce bailleur est attendu sur l'avenir de cette habitation.

La Commune rencontre toutefois de nombreux obstacles sur ce dossier : difficulté de reloger, au moins le temps de travaux, ces familles de gens du voyage (pas de volonté de leur part de se rendre sur l'aire d'accueil existante sur le Territoire, difficultés de les faire accepter dans des lotissements existants compte tenu de leur mode de vie différent de celles des autres locataires, familles nombreuses pour lesquelles des logements adaptés sont rares, les propriétaires de maisons individuelles ne souhaitent pas louer à ce public, personnes pour la plupart sans aucune ressource).

- Instauration de la taxe d'Habitation sur les Locaux Vacants : L'équipe municipale prévoit de délibérer en 2023 afin de mettre en place, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024, cette taxe sur la Commune. Elle espère ainsi inciter les propriétaires de ces locaux, non taxés actuellement, à réhabiliter leurs biens à effet de les mettre en location ou à les vendre. La Commune pourrait alors se porter acquéreur ou orienter des bailleurs sur de nouvelles opportunités de création de logements sociaux.

Toutefois, le taux voté devra tenir compte des incidences sur celui des taxes foncières pour ne pas pénaliser les propriétaires occupants de résidences principales et ne pourra pas donc être aussi dissuasif que l'aurait souhaité la Commune.

## 2) Urbanisme et Aménagement

- Aménagements urbains : Actuellement en pleine procédure de modification, le PLUi, va modifier ses dispositions générales en matière de mixité fonctionnelle et sociale et de production de logements sociaux, notamment pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU. En effet, désormais, les objectifs de production sur les opérations de 8 logements ou plus devront consacrer au minimum 25% de logements sociaux. Cette baisse se justifie par le fait que les petites opérations sont majoritairement portées par des « petits opérateurs » privés qui peinent aujourd'hui à sortir leurs opérations.

Au-delà de la satisfaction d'une obligation légale, la commune souhaite poursuivre ses efforts dans une démarche toujours plus volontariste de production de logement social.

Ces principaux objectifs sont retranscrits dans le PADD :

- Garantir un habitat adapté dans le cadre d'un parcours résidentiel ;
- Privilégier la mixité sociale dans des quartiers à vivre ;
- Développer et renforcer l'offre en logements locatifs notamment sociaux, pour contrarier les logiques de spécialisation socio-démographiques ;
- Apporter des réponses adaptées aux besoins des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage en voie de sédentarisation.

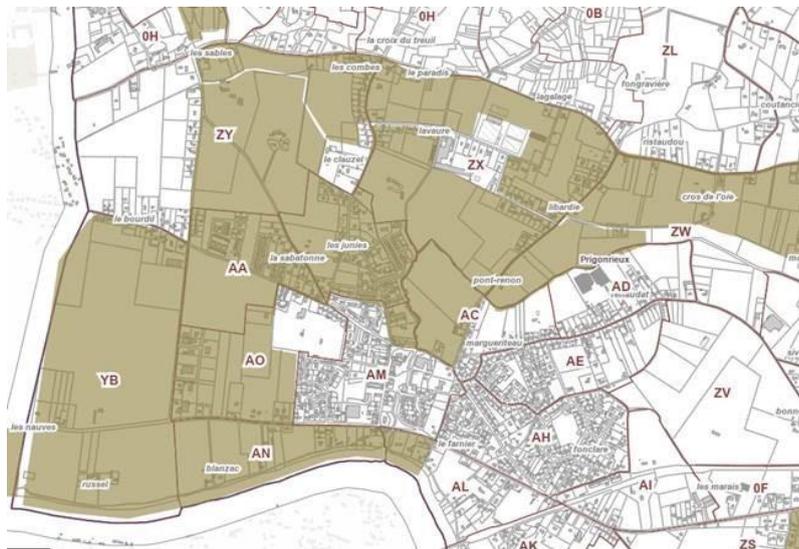
Ce renforcement doit cependant respecter un rythme de production équilibré dans le temps afin de permettre aux services publics de se développer (établissements scolaires, restauration collective, développement de transport urbain...).

Le volet habitat de Prignonieux reprend toutes les actions en lien direct avec la Commune ainsi que les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui définissent les parcelles ouvertes à l'urbanisation (en zone AU, à urbaniser) mais également le nombre de logements attendus ainsi que le taux de mixité sociale minimum à réaliser. Aussi, toutes les opérations de plus de 20 logements sont soumises à un taux minimum de 25% de logements sociaux. Les OAP peuvent également indiquer un taux spécifique, toujours supérieur à 25%, de logements sociaux à réaliser sur le secteur.

La traduction au travers de ces OAP est l'obligation d'inclure, selon les opérations, entre 5 et 76 logements sociaux. Toutefois, la modification de certaines OAP permettra de voir leurs objectifs augmenter en matière de mixité sociale, notamment l'OAP nommée PRI5 qui correspond à l'opération de 49 logements du bailleur Immobilière Atlantic Aménagement et qui passe d'un objectif de 50% à 100% (détails en annexe jointe).

- Aménagement des réseaux : la Commune devra réaliser d'importants travaux d'aménagement de voirie et réseaux afin d'intégrer au mieux les projets à venir. En effet, les réseaux existants sont souvent inadaptés à l'arrivée d'une quantité importante de logements supplémentaires sur un même secteur. Ce sera le cas notamment en 2024 et 2025 pour les quartiers des Junies et Rue Eugène Leroy dans le cadre des projets de construction de la Résidence du Verger et du Lotissement Rue Eugène Leroy.
- Contraintes environnementales : Des espaces constructibles sont disponibles sur les coteaux de la Commune mais sont difficilement aménageables. D'une part, ils sont éloignés des infrastructures de la Ville situées en très grande majorité en Centre-Ville, d'autre part, les sols dans cette zone sont argileux. Plusieurs dossiers de demandes de reconnaissances de l'état de catastrophes naturelles ont été déposés ces dernières années en raison de dégâts occasionnés sur des habitats existants. Les nouvelles constructions doivent donc faire l'objet de fondations adaptées pour éviter ces désagréments à l'avenir, ce qui occasionne des surcoûts importants, difficilement amortissables dans le cadre de logements sociaux.

De plus, une grande partie de la Commune est en zone de protection archéologique (zone d'occupations néolithiques, du Bronze, de l'Age du Fer, antique et médiévale (gué, église, cimetière)).



- Disponibilité foncière : Depuis la mise en œuvre des nouvelles contraintes imposées par le PLUi adopté en 2020, la Commune manque d'espaces fonciers disponibles constructibles. Cette carence devrait très probablement s'accroître dans le cadre de l'application de la loi Climat et Résilience qui va entraîner la réduction du rythme d'artificialisation nouvelle par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 une artificialisation nette de 0% (ZAN), malgré notre obligation d'implantation de logements sociaux. Il est important de souligner également que le règlement actuel du PLUi ne permet pas, sur notre Commune, la construction d'immeubles à plus d'un étage.
- Aménagement des « dents creuses » : Un travail est amorcé avec les bailleurs sur la possibilité d'aménagement des dents creuses existantes sur la Commune, classées en zone constructibles. En cas de constructions dans ces secteurs ciblés, les bailleurs peuvent bénéficier d'un bonus sobriété foncière de 10 500 € par PLAI avec la possibilité de déplafonnement du bonus pour aider à l'équilibre de l'opération.

### 3) Programmation et financement

- Le volet Habitat du PLUi, dans son Programme d’Orientations et d’Actions, comporte une action pleinement dédiée au développement d’une offre locative sociale adaptée aux besoins locaux permettant l’atteinte des objectifs fixés par la loi SRU avec un point particulier sur la commune de Prignonrieux qui se traduit par un objectif de 156 logements sociaux à créer sur une période de 9 ans.

La programmation sociale se doit de suivre au maximum les principes suivants inscrits dans le volet Habitat du PLUi de la CAB :

- Par type de financement :
  - 30% de logements PLAI, soit 20 logements/an ;
  - 70% de logements PLUS, soit 46 logements/an.
- Par typologie :
  - 40% de T1 / T2 ;
  - 35% de T3 ;
  - 20% de T4 ;
  - 5% de T5 et +.
- A l’échelle communale :
  - 46 logements / an sur Bergerac ;
  - 13 logements / an sur Prignonrieux ;
  - 12 logements / an sur les autres communes du pôle urbain Bergeracois et des pôles d’équilibre.

Il faut mettre en avant l’incohérence entre les objectifs fixés à l’échelle communale de 13 logements par an qui sont inférieurs à ceux devant être réalisés sur la période triennale 2023 – 2025, soit approximativement 20 logements par an.

- Dans le cadre du financement des opérations de logements sociaux, la CAB dispose d’un règlement d’intervention en faveur du logement social et s’engage à poursuivre ses efforts afin de soutenir la commune dans son objectif de rattrapage pour la période triennale 2023-2025. L’aide forfaitaire s’élève à 3 000 € maximum par logement social construit. Le budget alloué à ce fonds de concours est défini annuellement.
- Ce même fonds de concours peut être alloué aux autres communes de l’Agglomération non soumises à l’obligation de construction de logements sociaux. Ce dispositif permet de favoriser encore davantage la mixité sociale avec une plus grande répartition de la population sur le Territoire mais aussi pourrait favoriser le maintien d’un taux de tension supportable, et ainsi maintenir la Commune à un taux de production de logements sociaux de 20%.
- La Ville envisage la possibilité de mise en place d’une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) qui pourrait être mise en œuvre en partenariat avec la CAB afin d’inciter les propriétaires non occupants de réhabiliter leurs logements ou aménager leurs locaux vacants. Ces études pourraient être lancées dès 2024.
- Un Plan Pluriannuel d’investissement a été élaboré jusqu’à la fin du mandat. Des crédits ont été fléchés en faveur du développement du logement social :

	2023	2024	2025
Résidence du Verger*	50 000 €	50 000 €	
Lotissement du Farnier*	5 000 €	200 000 €	50 000 €
Lotissement Rue Eugène Leroy*		100 000 €	
Acquisitions terrains**	134 000 €	50 000 €	50 000 €
Réserves travaux futurs***	261 592 €		
OPAH	15 000 €	20 000 €	15 000 €
<b>TOTAUX</b>	<b>465 592 €</b>	<b>420 000 €</b>	<b>115 000 €</b>

- \* Dans le cadre de ces projets, la Commune participe par la création des voies et réseaux, les aménagements paysagers et urbains et les frais de notaire, géomètre, bureaux d'études. Ne sont pas incluses dans ces prestations les cessions de terrains aux bailleurs à titre gratuit.
- \*\* Ces réserves permettront à la Ville d'acheter des terrains susceptibles de recevoir du logement social.
- \*\*\* Ces crédits pourront permettre à la Ville d'assister financièrement de futurs bailleurs sociaux, dans les mêmes conditions que celles appliquées sur les projets connus à ce jour. Ils pourront être également fléchés vers le financement de nouveaux équipements et services qui pourraient devoir être réalisés afin de palier à une prochaine hausse démographique. Aucun montant n'est envisagé à ce jour pour 2024 et 2025 : il s'agira d'orienter sur cette ligne budgétaire une partie des excédents d'exercices notamment.
- o Ces réserves imposent à la Commune d'importants efforts financiers : ces dernières années, les charges de fonctionnement ont augmenté, les recettes ont tendance à baisser. Cet « effet ciseaux » ne permet plus de dégager autant d'excédent de fonctionnement et donc de maintenir des capacités d'autofinancement à hauteur des besoins en investissement. Les charges fixes de fonctionnement vont également être impactées par l'accroissement des temps de gestion des espaces et réseaux créés sur les nouveaux lotissements, qui font systématiquement l'objet de demandes des bailleurs sociaux d'intégration dans le domaine public dès la fin des travaux. Ces charges vont également augmenter lors de créations de nouveaux services ou d'agrandissements de ceux existants.
- o Les charges de fonctionnement de la Collectivité se voient accentuées également par l'obligation de versement de pénalités pour carence de logements sociaux, malgré la politique volontariste menée par la Ville dans ce domaine. 53 000 € devront être payés par la Commune en 2023. Une très forte majoration de cette pénalité est annoncée pour les trois prochaines années, réduisant encore davantage les capacités financières de la Ville à financer des opérations ciblées en faveur du développement du logement social

#### 4) Attributions aux publics prioritaires

- o Afin de poursuivre ses efforts engagés, la CAB travaille actuellement sur la mise en place d'un système de cotation de la demande et de la gestion en flux des contingents ainsi que sur la rédaction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs. Ce document découlera également de la CIL et visera à améliorer le suivi des demandes de logement social sur le Territoire mais également à faciliter l'information des demandeurs par rapport à l'avancée de leur dossier.

### Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Prignonrieux correspond à 20 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 52 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

#### 1) Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Malgré les nombreuses contraintes évoquées précédemment et afin de confirmer la politique volontariste de la Ville de se conformer à la loi relative à l'obligation de construction de logements sociaux, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 52 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

COMMUNE	NOMBRE DE LS MANQUANTS AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2022	TAUX DE RATTRAPAGE AVANT CMS	OBJECTIFS 2023-2025 AVANT CMS	TAUX DE RATTRAPAGE RETENU	OBJECTIFS 2023-2025 RETENUS
PRIGONRIEUX	209	33 %	69	25 %	52 DONT 17 PLAI AU MOINS ET 10 PLS AU PLUS

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

## 2) 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 17 logements PLAI et un maximum de 10 logements en PLS ou assimilés.

## 3) Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

### 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 comme suit :

- Un projet de construction de 30 logements sociaux est en phase d'établissement de l'avant-projet sommaire avec Périgord habitat au Farnier, à l'entrée Est de la Ville. Ce projet se composera de 6 T4 + 16 T3 + 8 T2. La Ville doit procéder à une cession à l'euro symbolique d'une partie des terrains en 2023, le reste fera l'objet de cessions sur les deux exercices suivants. Afin de permettre au bailleur d'équilibrer son budget, la Commune doit également céder, dans les mêmes conditions financières, des terrains attenants destinés à l'accession à la propriété dont les recettes des ventes seront au seul profit du bailleur. La livraison du projet est prévue pour 2025.



- Une première réunion de travail est intervenue au début du mois d'avril avec le bailleur Mésolia concernant un projet d'implantation de logements sociaux sur des terrains privés situés sur l'OAP 1, rue du Commandant Pinson, à la sortie Ouest de la Ville. Cette OAP prévoit la construction de 25 à 35 logements sociaux. Le propriétaire et le bailleur ont été mis en relation et travaillent à ce jour sur les modalités de cessions des terrains et les conditions d'aménagement.



- Les élus municipaux vont continuer à organiser des rencontres avec les propriétaires de terrains situés sur les OAP non aménagées à ce jour afin de favoriser les transactions foncières avec la Commune ou en direct avec les bailleurs sociaux. Plusieurs ont déjà été sollicités depuis le début de l'année en ce sens.
- Deux logements communaux (un vacant, l'autre loué) doivent faire l'objet de travaux de réaménagement. Un contact va être pris d'une part avec le Conseil Départemental de la Dordogne afin d'étudier la possibilité de conventionner le local loué à ce jour. Des crédits sont prévus sur le budget 2023 afin de procéder aux travaux nécessaires.

En parallèle, la Ville va également contacter, dans le courant de l'année, un organisme agréé (l'Atelier par exemple) afin de travailler sur la réhabilitation du local vacant à des fins de classement en logement en intermédiation locative, inexistant actuellement sur la Commune. L'objectif serait de pouvoir réaliser les travaux en 2024. Dans ce cas également, il sera étudié la possibilité de conventionnement. Au final, deux logements sociaux supplémentaires pourraient donc être répertoriés sur la Commune.



Pour ces projets, chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble 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-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

## **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

### **1) Gouvernance et pilotage stratégique**

Un Comité de pilotage, instance partenariale stratégique, composé de :

- Monsieur le Préfet ou de son représentant ;
- Monsieur le Président de la CAB ou sa Vice-Présidente en charge de l'Habitat ;
- Monsieur le Maire de la ville de Prigonrieux ou son adjoint délégué ;

a été mis en place dès la fin de l'année 2022 et sera chargé, sur la période concernée par le bilan triennal 2023-2025, d'apprécier l'évolution et le bon déroulement des objectifs fixés.

Ce Comité est présidé par Monsieur le Maire de Prigonrieux.

Il pourra être élargi à toute autre institution ou personne qualifiée dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat ou de l'urbanisme dont la présence s'avérerait nécessaire.

Il se réunit annuellement pour apprécier le bon suivi des opérations et tenter, au vu des informations fournies, d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération. Un rapport sera réalisé par les techniciens en charge du suivi opérationnel des projets de création de logements sociaux sur la Commune à la fin de chaque séance qui sera communiqué aux signataires du présent contrat.

### **2) Effets, durée d'application, modalités de modification**

Le présent contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans (2023 – 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.

Pour l'Etat,  
Le Préfet de la Dordogne,

Pour la Ville,  
Le Maire,

Pour la CAB,  
Le Président,

Jean-Sébastien LAMONTAGNE

Olivier DUPUY

Frédéric DELMARES