



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logements sociaux sur la commune de
BERGERAC

Entre les soussignés,

La Commune de BERGERAC, représentée par son Maire Jonathan PRIOLEAUD, vu la délibération du conseil municipal du date 6 juillet 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB), représentée par son Président Frédéric DELMARES, vu la délibération du conseil communautaire en date du 3 juillet 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 BERGERAC est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 17,86% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20%, la dynamique de rattrapage sur cette 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 Bergerac a souhaité renouveler le 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 accompagnant la commune de BERGERAC pour 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.

Au **1^{er} janvier 2022**, Bergerac comptabilisait **2 661** logements sociaux pour **14 899** résidences principales, soit une proportion de **17,86 %** de logements sociaux.

En chiffre, la commune doit donc produire 318 logements sociaux supplémentaires pour atteindre le taux cible de 20 %.

Le présent contrat de mixité sociale a été élaboré dans la continuité du précédent. Des réunions préparatoires ont été organisées, une concertation a été menée avec les bailleurs sociaux et des ateliers ont permis la mise en commun des informations et ressources.

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

- 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

1er volet

Points de repères sur le logement social sur la commune

En sa qualité de ville-centre de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise (CAB), BERGERAC représente près de 43,49 % de la population de la CAB et concentre une part importante de l'emploi et des services du bassin de vie. Bien que montrant des signes de vieillissement, sa population s'élève à 27 101 habitants¹, ce qui place BERGERAC deuxième ville du département de la Dordogne.

Elle compte une large part des équipements publics structurants du pôle urbain, regroupe l'ensemble des services, administrations et équipements de santé de l'agglomération et concentre sur son territoire communal plus de 77 % de l'offre locative sociale de l'agglomération.

Naturellement, la part des logements locatifs sociaux (LLS) doit s'adapter à ces besoins (1) et le cas échéant les retards de production doivent être rattrapés (3) tout en veillant à conserver une bonne qualité du parc social (2).

1) L'évolution des taux

Pour répondre aux besoins de la population, la quantité de logements sociaux est un indicateur (1.1), qui se révèle au regard de la demande et traduit le taux de tension d'un territoire (2.1).

1.1 Le nombre de logements sociaux à BERGERAC

Accueillant la majeure partie des habitants du bassin de vie de l'agglomération, BERGERAC accueille corrélativement une population plus fragile que les autres communes de la CAB. Avec des ressources plus précaires, le revenu médian par unité de consommation à BERGERAC en 2020 s'établit à 1 635 € par mois contre 1 735 € à l'échelle de l'agglomération et 1 837€ au niveau national².

¹ INSEE RP 2020

² Observatoire des Territoires 2022

Parallèlement, le marché de l'immobilier a augmenté avec un prix moyen au m² actuellement de 1 890€ soit une augmentation de 31% sur 5 ans. On constate également l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire et à une augmentation des constructions (notamment depuis la crise liée au COVID).

Cette évolution semble se stabiliser en 2022 mais par effet mécanique en augmentant l'assiette des constructions nouvelles on augmente automatiquement le nombre de logements sociaux à produire pour la ville.

Depuis l'adoption de la loi SRU en 2000, la commune de BERGERAC, a vu son parc de logements sociaux augmenter dans une trajectoire de progression constante.

La loi dite « loi ELAN » a fait évoluer les dispositions règlementaires et a imposé à Bergerac un nouvel objectif cible de 25 %. Dans le même temps, la diminution du nombre de LLS sur la période triennale 2014-2016 est liée à l'important investissement dans le PNRU caractérisé par le principe du 1 pour 1 (plus de 500 démolitions et reconstructions) et qui a donc limité la production neuve hors ANRU.

Ceci explique notamment la stagnation du taux de logements sociaux sur cette période.

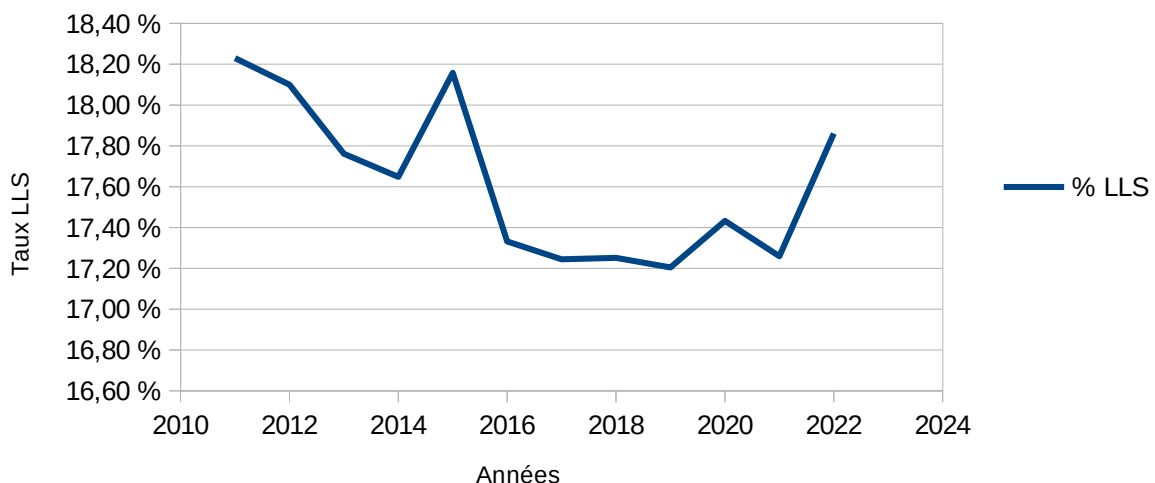
Ces 20 dernières années ont vu se développer l'offre de logements sociaux pour répondre tant à une demande sociétale qu'à des objectifs réglementaires. Mais aujourd'hui le seuil de 20 % impose à BERGERAC de créer **318** logements sociaux supplémentaires.

Il convient par ailleurs de souligner que la commune, volontariste en matière de logement social, a mené un important programme de rénovation urbaine sur la période 2007-2015 qui a concerné plus d'un 1/3 du parc locatif et a par conséquent fortement mobilisé les bailleurs sociaux.

Ceci explique notamment la stagnation du taux de logements sociaux sur cette période.

Evolution du taux de LLS

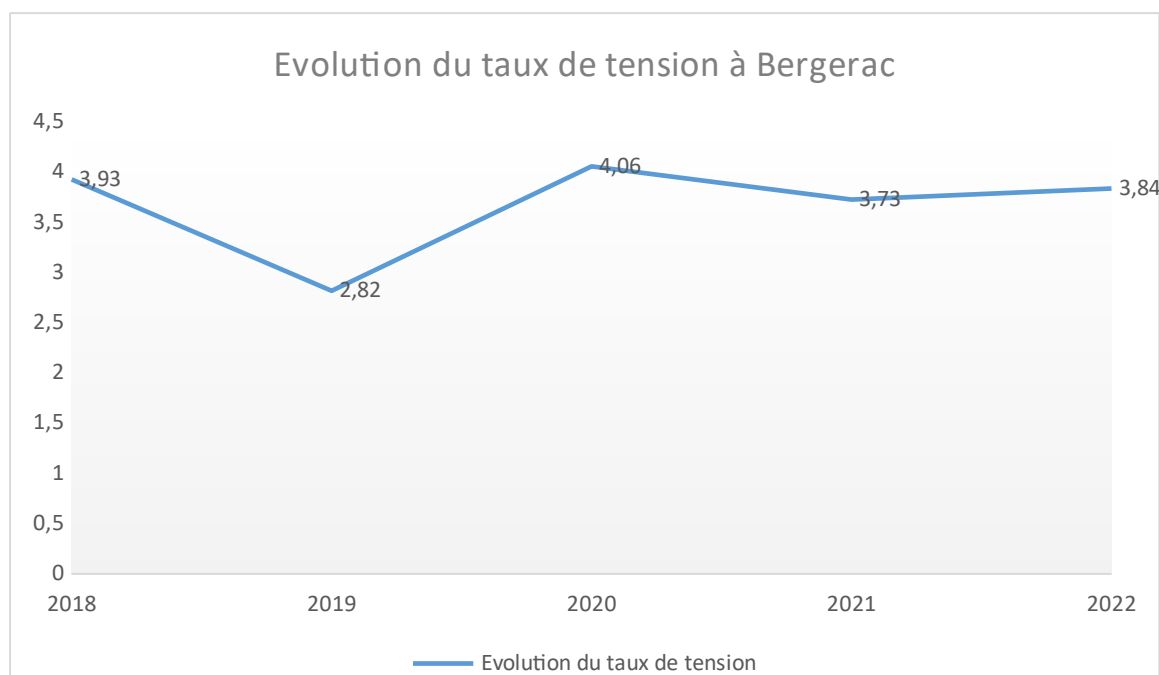
Incidence PNRU 2010-2016



Cette politique volontariste en matière de rénovation de l'habitat n'est pas sans conséquence sur le marché locatif local. En effet, si le parc social est aujourd'hui très attractif puisque relativement récent ou rénové et caractérisé par une forte proportion de logements individuels, la demande est importante, très ciblée et par conséquent difficile à satisfaire. Elle se traduit, de fait, par de nombreux refus.

1.2 Le taux de tension à BERGERAC

C'est le rapport entre le nombre de demandes répertoriées auprès des bailleurs sociaux et le nombre de demandes satisfaites. Le décret 2023-325 du 28 avril 2023 en fixe le seuil d'acceptabilité à 4 et la ville de BERGERAC se situe à **3,73**. Il conditionne en conséquence le taux de logements sociaux attendus sur le territoire (20 ou 25%) et les objectifs de rattrapage.



Si l'on s'attarde sur l'évolution du taux de tension sur le parc social à BERGERAC, 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 objectifs de rattrapage sont calculés en fonction de l'écart entre le taux constaté et le taux attendu. Mais devant les nouveaux modes de vie en commun (petits collectifs portant une mixité sociale préférés aux grands ensembles HLM) ou la difficulté à trouver du foncier disponible pour les collectivités ou les bailleurs sociaux, les objectifs sont parfois inatteignables.

Alors, pour mettre ces objectifs de rattrapage en cohérence avec les réalités de terrain, une règle de pondération existe. Ainsi, si l'écart entre le taux constaté et le taux attendu est inférieur à 3 points, les objectifs de rattrapage sont fixés de 50 % sur la période triennale.

Objectifs de rattrapage

Taux de 50% - lissage sur 3 ans - total 159



La Loi 3DS a modifié la trajectoire de rattrapage en fixant un objectif lissé de 33 % en droit commun. Aujourd'hui; le taux de tension de l'unité urbaine inférieur à 4, fixe le taux cible à 20 %. Le taux de LLS de la commune est au 1^{er} janvier 2022 de 17,86 %. L'écart inférieur à 5 de l'objectif cible implique un taux de rattrapage de 50 %. Le nombre de logements locatifs sociaux à produire pendant le triennal 2023-2025 est ainsi établi à 159, soit un objectif de production de 53 LLS/an. L'implication et l'engagement de la commune lui permettra d'atteindre cet objectif, en poursuivant les efforts de production tout en assurant la pérennité du parc existant.

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

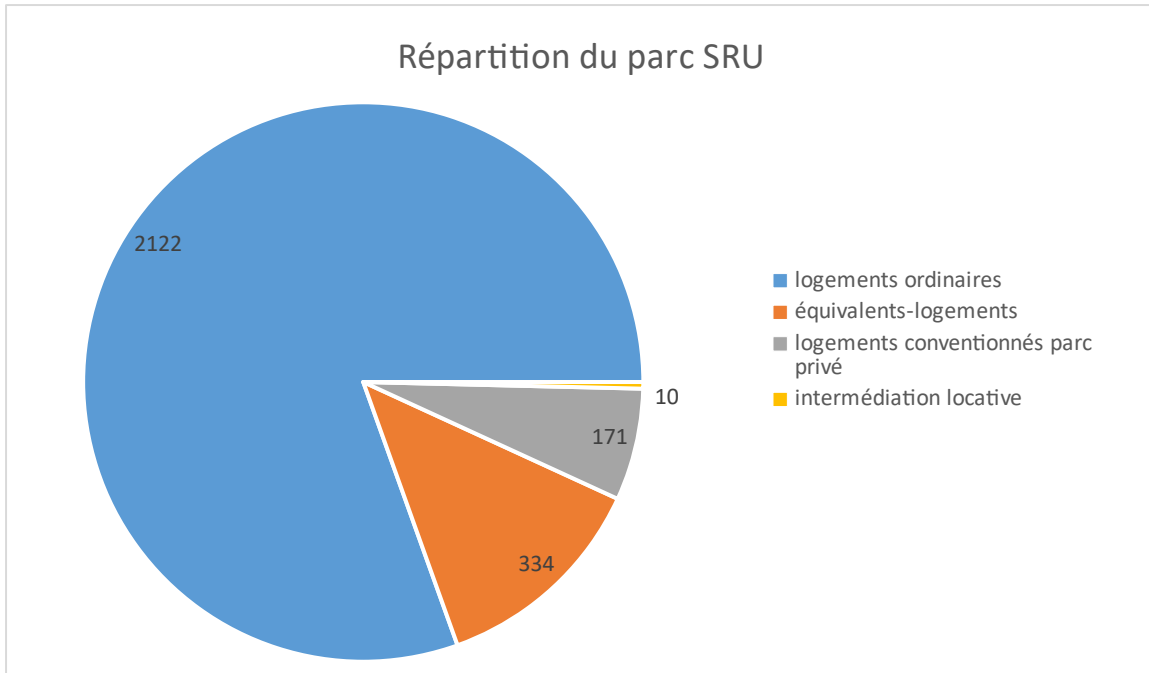
La qualité et la composition du parc locatif existant (2.1) doivent être maintenues devant la demande constante d'accession au parc locatif social (2.2).

2.1 Le parc social existant

A partir de 2007, la Ville a mené un large programme de requalification des cités d'habitat social avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La mise en œuvre du Programme de rénovation urbaine (PRU) a permis la réhabilitation de 400 logements et la démolition-reconstruction de 500 logements sur les quartiers historiques de la Ville : La Catte, Naillac et Jean Moulin. Ainsi, presque un tiers du patrimoine locatif social de la commune a été rénové.

Au 1^{er} janvier 2022, le parc social de la commune compte 2 637 items :

- 2 122 logements ordinaires du parc public construits entre 1958 et 2020 ;
- 358 équivalents-logements (foyers, CHRS, etc.) ;
- 171 logements conventionnés issus du parc privé ;
- 10 logements en intermédiation locative.



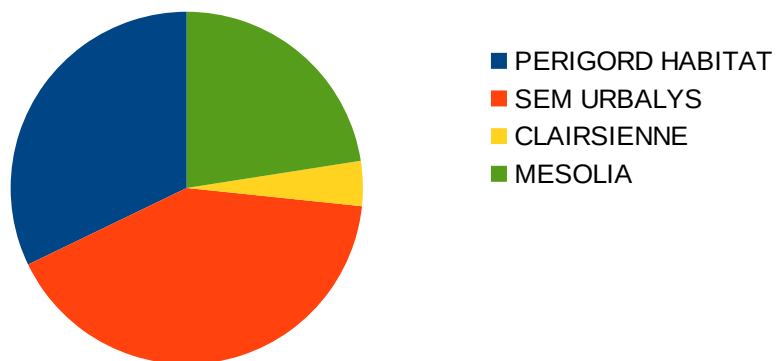
Les principaux bailleurs sociaux du territoire communal sont Mésolia, qui possède la très grande majorité du parc de la commune, l'Office Public Départemental Périgord Habitat, Clairsienne qui possède 56 logements sociaux sur la commune ainsi que la SEM Urbalys.

Le parc public des bailleurs sociaux est décomposé de la manière suivante :

- Mésolia :
- Périgord Habitat :
- Urbalys :
- Clairsienne :

Répartition par bailleurs

En nombre de logements gérés



2.2 L'essor de la demande

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

- Peu d'attributions de logements en comparaison au nombre de demandes actives ;
- Une diminution de la mobilité ;
- Une diminution de la vacance.

En effet, depuis 2020, la vacance, qu'elle soit totale ou supérieure à trois mois, atteint des taux relativement bas et inférieurs à l'échelle intercommunale, ce qui vient confirmer le fait que les logements proposés à la location correspondent relativement bien à la demande locale. La vacance dans le social à l'échelle nationale étant à 8%, il est aisé de constater que la commune de BERGERAC dispose d'un parc social relativement qualitatif.

Mais cette qualité emporte le revers d'une moindre mobilité. En effet, le taux de mobilité diminue petit à petit à BERGERAC. 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 diminution de la mobilité dans le parc locatif social est également gage de 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. Cela sous-entend également que le parc social ne joue pas ce rôle tremplin, de transition dans l'attente d'accéder au parc privé : une fois le logement attribué, les locataires sont peu mobiles et restent dans leur logement.

	AU 01/01/2020	AU 01/01/2021	AU 01/01/2022
Taux de mobilité	10,77 %	8,44 %	8,35 %
<i>Echelle cab</i>	10,40 %	8,10 %	8,15 %
Taux de vacance totale	2,51 %	2,88 %	3,10 %
<i>Echelle cab</i>	2,78%	3,09%	3,30%
Taux de vacance supérieur à 3 mois	0,82 %	1,21 %	1,43 %
<i>Echelle cab</i>	1,18%	1,51%	1,75%

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

Les délais d'attributions moyens en Dordogne sont similaires d'une année sur l'autre. En 2020, ils étaient 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.

La demande est donc à satisfaire, le parc est à stabiliser, et la production de logements sociaux est à poursuivre pour parvenir aux objectifs de rattrapage de la loi SRU.

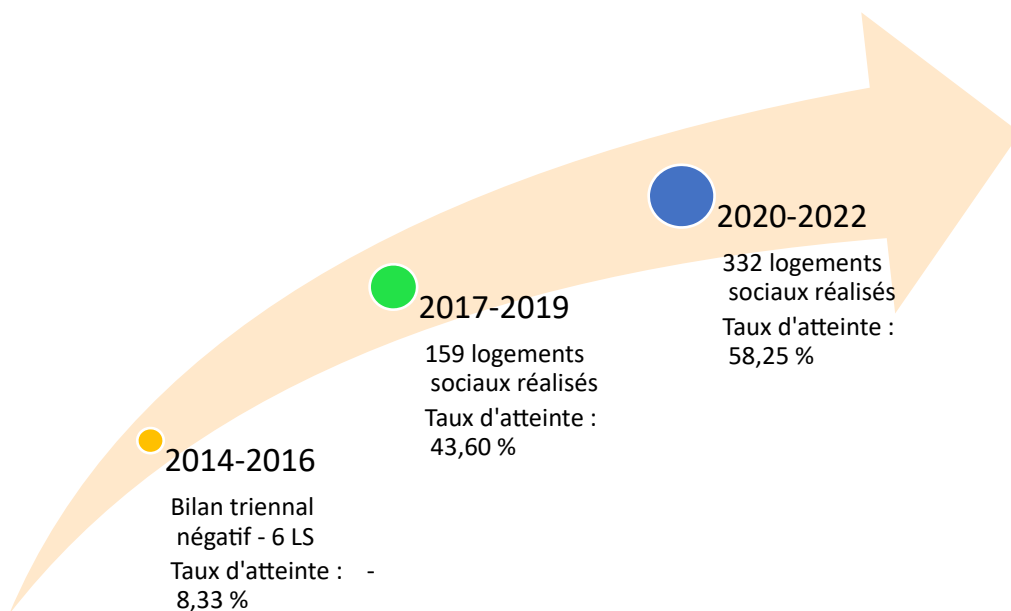
3 Une dynamique qualitative de rattrapage SRU (210 créations sur 2023-2026)

Bien que pondérés pour être atteignables, les objectifs de rattrapage sont confrontés à deux difficultés, l'une locale (3.1), l'autre tenant davantage au contexte national (3.2) mais pour autant, l'effort se poursuit (3.3).

3.1 Les quartiers prioritaires

La Ville de BERGERAC concentre à elle seule 3 quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville (QPV). Ces 3 QPV, dont l'un concerne le centre-ville de BERGERAC, comptent plus de 46% des logements sociaux de l'agglomération. Cet aspect amène une difficulté supplémentaire à la Ville de BERGERAC car il est désormais impossible, sauf dérogation, de construire des logements sociaux en

QPV et par conséquent en centre-ville. Ce sont pourtant les centres-villes qui sont les mieux dotés en équipements et services donc les plus adaptés aux familles éventuellement non véhiculées.



Pour 2020-2022 : le taux d'atteinte est de 58 % - en nombre de LLS + 332 lls réalisés

Souffrant d'une assiette réduite par les QPV, les taux d'atteinte sont relatifs du fait d'objectifs inaccessibles et doivent aussi être appréciés au regard d'éléments de contexte plus généraux.

3.2 Les contraintes plus générales

La production de nouveaux logements se heurte aux récentes contraintes d'urbanisme et la volonté nationale de limiter les espaces constructibles pour tendre vers le zéro artificialisation nette. Difficile alors de poursuivre une démarche proactive dans la création de logements sociaux qui souffre par ailleurs de la crise économique.

En effet, la hausse du prix des matériaux remarquée dans tous les secteurs d'activité touche également le Bâtiment-Travaux Public et depuis l'année dernière, les bailleurs sociaux alertent d'une part sur le désintérêt des entreprises à répondre aux marchés publics, d'autre part, les marges se réduisent, les coûts de sortie au m² s'envolent et les financements se raréfient. Au mieux, cette nouvelle donne conduit les programmes à du retard dans leur exécution, au pire, ils ne sortent pas.

3.3 Vers de nouveaux modes de production

A BERGERAC, plusieurs bailleurs sociaux sont aujourd'hui implantés sur le territoire communal : Mésolia, bailleur historique détenant une grande majorité du parc social, Périgord Habitat, l'Office Public Départemental, Clairsienne ou la SEM Urbalys.

Depuis leurs débuts sur la commune, les bailleurs ont privilégié la maîtrise d'ouvrage directe pour leurs opérations de construction. A ce jour, si la majorité des opérations reste issue de cette dernière, on relève que, depuis 5 à 6 ans, Périgord Habitat et Mésolia utilisent également les **VEFA** (Ventes en l'État Futur d'Achèvement).

Mais ce mode de production semble aujourd'hui ralentir notamment du fait des prix de sortie des opérations. Les bailleurs sociaux peinent à équilibrer leurs opérations et ce phénomène est visible sur l'ensemble de l'Agglomération Bergeracoise.

A ce jour, peu d'opérations Acquisition-Amélioration (**AA**) sont sorties de terre sur la commune malgré le bonus incitatif 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.

Enfin, il convient de rappeler que la commune de BERGERAC est fortement impliquée dans la lutte contre les logements vacants. Lauréate du Programme national de lutte contre la vacance, elle mène actuellement un travail de repérage et d'actions principalement ciblé sur le centre-ville qui concentre près de **696** logements vacants (soit près de **29,8 %** des logements du centre ville).

La programmation HLM, qui peut venir concurrencer « l'habitat privé social de fait » et ainsi contribuer indirectement à l'augmentation de la vacance, ne doit donc pas accentuer ce phénomène mais au contraire accompagner cette démarche.

2^e volet

Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

Comme suite au décret 023-325 du 28 avril 2023 relatif à l'application des articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, la Commune de BERGERAC reste soumise à l'obligation de comptabiliser 20 % de logements locatifs sociaux (LLS). En effet, avec un taux de tension de 3,73%, l'objectif raisonnable de 20% de logement sociaux pourra être atteint sur deux périodes triennales. Mais ces perspectives ne se réaliseront qu'avec une action foncière proactive (1), une large mobilisation des leviers d'urbanisme et d'aménagement (2) ou encore des mesures incitatives (3). Ces constructions nouvelles viendront alimenter le parc social de façon à répondre aux besoins du public prioritaire (4).

1) Action foncière

Toujours mobilisée pour parvenir aux objectifs, la ville de BERGERAC sait prendre des initiatives à son niveau (1) mais n'hésite également pas à s'entourer de partenaires aux actions communes (2).

1.1 Les actions menées par la ville de BERGERAC.

Dans le cadre de la promotion du « **conventionnement sans travaux** », la ville va élaborer une plaquette à destination de propriétaires privés bailleurs de logements existants. En collaboration avec les services Logement et Prévention-Salubrité-Sécurité, les propriétaires seront démarchés afin d'être encouragés à conventionner leur logement, notamment au travers du dispositif « logements des jeunes ». Un accompagnement personnalisé sera éventuellement mis en œuvre par les services municipaux et une action pédagogique sera menée pour déterminer les aides ou financements existants, les avantages du conventionnement et le résultat proposé.

Des actions à destination des bailleurs via leurs constructeurs sont aussi engagées avec **les réunions de concertation**. Le service de Planification et le service de l'Instruction des autorisations d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération Bergeracoise sont très vigilants sur les programmes immobiliers. Dès les premiers échanges, une prise de contact et une réunion de présentation sont organisées avec les élus notamment en charge de l'urbanisme. Cette concertation permet de sensibiliser les porteurs de projets aux attendus bergeracois et de veiller à un urbanisme davantage inclusif.

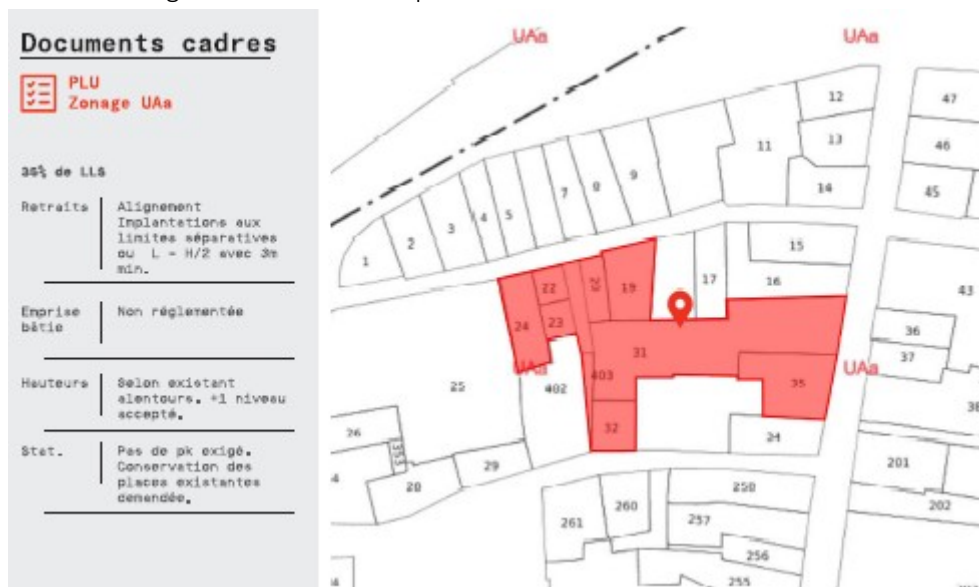
La commune a également mis en place une veille des **Déclarations d'Intention d'Aliéner**. Via des tableaux de bord mensuels, le service urbanisme a mis en place une veille approfondie des transactions immobilières sur le territoire de BERGERAC. Avec des procédures réactives et en collaboration étroite avec la CAB (titulaire du droit de préemption urbain) et l'EPF, ces acquisitions d'opportunité sont un des leviers que la ville sait activer pour mobiliser du foncier à dédier à la création de logements sociaux.

2.2 Les actions menées avec les partenaires.

Signée en janvier 2018, la convention d'actions foncières conclue entre l'**Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNa)**, la CAB et la Ville de BERGERAC permet de mobiliser plus facilement certaines emprises foncières grâce au portage technique, juridique et financier assuré par L'EPF.

Ainsi, plusieurs immeubles situés dans des îlots dégradés repérés dès l'origine de la convention ont fait l'objet d'acquisition, la majorité en vue de leur démolition.

Dès lors que ces emprises seront libérées (acquisition-démolition), des opérations de logements pourront être étudiées, notamment sur l'îlot Bourbarraud. Mais l'équilibre financier reste difficile à atteindre tant les charges foncières sont importantes sur ces îlots désertés d'habitants.



Dans cette optique, la lutte contre la vacance et l'habitat indigne reste une priorité pour la Ville et ses partenaires institutionnels. Ainsi, l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ROXHANA**, qui doit se terminer le 31 décembre 2023, est actuellement en réflexion afin d'être prolongée d'un an. En terme d'objectifs, les partenaires visent la réhabilitation et le conventionnement de 60 logements locatifs sur les 5 ans du programme et l'accompagnement de plus de 245 propriétaires occupants dans leurs travaux de réhabilitation.

Pour rappel, une trentaine de logements privés ont été réhabilités et conventionnés dans la cadre de l'OPAH précédente (2012-2016)

Des dispositifs existent et contribuent à favoriser les programmes sociaux. Par exemple, bénéficier de l'ANAH contre un conventionnement, c'est se voir attribuer jusqu'à 35 % d'un montant de travaux plafonné à 1 000 € HT/m² (dans la limite de 80 000 € HT de travaux par logement dans des situations de logements très dégradés).

Une nouvelle étude préopérationnelle va être lancée pour repartir sur une nouvelle campagne en 2024 accompagnée d'une **Opération de Restauration Immobilière (ORI)**. Un dispositif supplémentaire axé sur de la rénovation et donc privilégiant encore les superficies existantes.

L'engagement de la Ville se traduit enfin par la mise en œuvre d'opérations via la **Société d'Economie Mixte (SEM) Urbalys Habitat** dont la ville est actionnaire majoritaire et qui gère aujourd'hui près de 539 logements sociaux.

Son patrimoine se caractérise notamment par la Cité Jean Moulin (315 LLS) qui a fait l'objet d'une réhabilitation ces dernières années ainsi que par des petits collectifs en centre-ville (rue des fontaines, rue des Fargues, Albret, Gabariers, etc.).

La SEM est aujourd'hui fortement mobilisée sur plusieurs opérations en cours de réalisation ou juste finalisées :

- îlot Berggren (15 LLS),
- Maison d'Accueil Temporaire (19 chambres + 5 studios),
- Rue St Michel (19 LLS),
- Gambetta

Ces opérations de renouvellement urbain nécessitent des investissements importants (acquisitions/démolitions) et l'équilibre financier n'est pas toujours assuré. Les bailleurs doivent mobiliser des fonds propres sur des opérations complexes en milieu urbain dense (faubourg, centre-ville) ce qui peut freiner les réalisations.

2) Urbanisme et aménagement

Malgré ces efforts menés depuis 2007, devant les restes à charge des opérations de réhabilitation, la Commune est toujours confrontée à des difficultés structurelles en matière de production de logements sociaux. Partant du constat d'un foncier moins disponible (1), les solutions s'orientent naturellement vers l'existant (2).

2.1 La raréfaction du foncier.

BERGERAC comptant 3 QPV, la mobilisation de foncier hors ces secteurs conduit automatiquement à s'éloigner du centre, des services et de l'emploi. Sans être desservis par les transports en commun, il sera difficile de répondre aux besoins d'un public précaire pas toujours véhiculé. Par ailleurs, cette stratégie conduit à favoriser l'étalement urbain et sa dépendante cohorte d'extension de réseaux et voirie pas nécessairement compatible avec les nouveaux enjeux de la Zéro Artificialisation des Sols.

Bien que limité à 30%, le dispositif de Prêt Locatif Social (PLS) présente ici un intérêt pour accentuer la mixité sociale et éventuellement ré-équilibrer la géographie sociale du logement sur la commune.

A noter que certaines opérations situées en QPV (Beausoliel, Rue Durou) sont d'ores et déjà fléchées pour du logement social et vont faire l'objet de demande de dérogation.

2.2 Les actions sur l'existant.

Une clé serait donc dans l'existant, sur les immeubles dégradés et sur le foncier disponible. Les immeubles ou îlots fléchés peuvent entrer dans l'opération de **Résorption de l'habitat insalubre (RHI)** comme par exemple l'îlot BERGGREN avec la SEM Urbalys.



Au niveau du règlement du PLUi, des dispositions réglementaires ont été spécialement mises en place pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU afin d'encourager la production sociale et surtout éviter d'aggraver leur déficit. En effet, il est spécifié que « toute opération de 6 logements ou plus ou générant 400 m² de surface de plancher devra consacrer 35% minimum de la surface de plancher du programme à la création de logements sociaux au sens de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation arrondie au chiffre supérieur ». Après quelques années de pratique du document d'urbanisme, la réalité démontre que ce taux est parfois difficilement atteignable, ou nécessite des montages d'opération complexes en particulier pour les opérations d'initiative privée où les propriétaires ont du mal à intégrer des logements conventionnés ou sociaux.

Enfin, dans le volet **Habitat**, le Programme d'Orientations et d'Actions, une programmation a été prévue afin d'aider les communes, en particulier celles ayant un objectif d'atteinte en matière de mixité sociale. A cet effet, l'objectif d'atteindre les 20 % de logements sociaux d'ici 2025 était déjà une volonté. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine sur la Ville de Bergerac a également été prise en compte comme un levier pour produire des logements conventionnés dans le parc privé (60 logements à conventionner sur la durée de l'OPAH).

En terme de planification, pour la Ville de BERGERAC, le PLUi actuellement en vigueur prévoit un nombre de logements attendus d'ici 2031 est de 1637 logements dont 554 sociaux.

Point méthodologique sur Bergerac : une atteinte de 20% de logements sociaux en 2025

Période 2020-2025 : un manque de 450 logements sociaux – Un effort de production important

- Une production de 60 logements via l'OPAH-RU
- Un reste à produire via les bailleurs sociaux de 390 logements sociaux
= **65 par an** (48 % de la production neuve)

Période 2026-2031 : objectif de maintenir le taux de 20 % soit 164 logements sur la période – Un effort de production moindre sur la seconde période

- Une production de **27 logements par an**

En moyenne, **sur la période, 554 logements sociaux à produire sur la Ville, soit 46 par an** (34 % de la production)

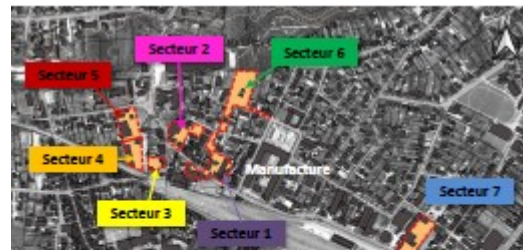
D'autre part, les **Opérations d'Aménagement Programmé** (OAP) ont été inscrites au PLUi pour venir contraindre les porteurs de programmes immobiliers à inclure du logement social à leurs projets. Partant d'une densité attendue, chaque OAP se voit déterminer un pourcentage minimum obligatoire de logements sociaux attendus.

Elles peuvent indiquer un taux spécifique de logement social à réaliser sur un secteur considéré.

A ce jour, quelques OAP ont été livrées (rue Sévigné ou rue Paul Bousquet) et d'autres font l'objet de projets, d'autorisations d'urbanisme et de demandes d'agrément auprès du délégataire des aides à la pierre ou des demandes de financements auprès des collectivités. Toutefois, plusieurs secteurs de projets ont été délimités dans le but d'encourager une mixité sociale.

Pour exemple, sur le secteur gare, suite à l'étude urbaine menée, l'OAP Gare de BERGERAC fixe la production de logements sociaux sur plusieurs îlots.

Les objectifs sont les suivants :



OAP / GARE DE BERGERAC

1.b ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Secteurs	Surface	Programme envisagé	Part de logements sociaux
1- Bvd Santraille ouest	4500 m ²	40 logements R+2/3 sur Bd Santraille - Rdc sur rue St-Simon	25%
2- Rue Montesquieu nord	2400 m ²	20 logements Rdc/R+2	50%
3- Rue Montesquieu sud	1100 m ²	20 logements Locaux commerciaux/activités Rdc/R+2	50%
4- Rue Hérédia sud	2600 m ²	30 logements R+2/R+3	25%
5- Rue Hérédia nord	2600 m ²	30 logements R+2/R+3	50%
6- Rue St-Simon	5300 m ²	30 logements R+2	25%
7- Bvd Santraille est	3800 m ²	50 logements R+2	25%

Ces perspectives représentent un total de 72 logements locatifs sociaux.

3) Programmation et financement du logement social

Pour permettre de boucler les budgets des opérations de production de logements sociaux, l'incitation financière est aussi un levier qui permet de piloter les programmes. Que se soit par les collectivités locales (1) ou l'État (2), le subventionnement permet parfois de finaliser un plan de financement.

3.1 Les subventions des collectivités territoriales.

Que ce soit avec la ville de BERGERAC, la CAB ou avec le Conseil Départemental, les programmes de financement le plus souvent conjoints participent à la construction de logements sociaux.

Sans être un financement direct, la **garantie d'emprunt** donnée par la Ville de BERGERAC est également un acte fort de la collectivité pour soutenir et accompagner la construction de logements sociaux .

De son côté la CAB, en tant qu'EPCI compétent en matière d'habitat, possède depuis 2013, un **Règlement d'Intervention** en faveur du logement social afin 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 sa création, 481 000 € ont été attribués par la CAB pour des opérations de logements sociaux implantées sur la commune de BERGERAC.

Le Conseil Départemental, qui est délégataire des **aides à la pierre** (DAP), accorde, chaque année, les agréments de logements aux bailleurs sociaux. Pour la période triennale précédente (2020-2022), le département a agréé 332 LS :

Année	Opérations	Commune	Bailleur	Total Logements
2020	Résidence le Village	Bergerac	Périgord habitat	4
2020	49 rue Waldeck Rousseau	Bergerac	Périgord habitat	30
2020	12/14 avenue Beausoleil - AA logements collectifs	Bergerac	Mésolia	14
2020	rue Lakanal - 1 logement supplémentaire	Bergerac	Mésolia	1
2021	Rue Paul Bousquet	Bergerac	Immo Atlantic Aménagement	44
2021	4 boulevard Beausoleil - Démolition/reconstruction	Bergerac	Mésolia	60
2021	17 route de Saint Laurent	Bergerac	Mésolia	25
2021	rue du Roux	Bergerac	Mésolia	11
2021	rue Claveille - VEFA - CDG Collectif	Bergerac	Domofrance	40
2021	MECS Saint Joseph FJT	Bergerac	Périgord Habitat	32
2022	Chemin du petit Rooy - Individuel	Bergerac	Domofrance	33

2022	route de La force (VEFA Pierreval)	Bergerac	Noalis	34
2022	AA Urbalys - 4 T2 en PLS - 13 Place Gambetta / 14 rue des Faures	Bergerac	Mésolia	4
				332

Depuis 2020, il existe de nouveaux principes de répartition des agréments et des moyens financiers accordés aux bailleurs notamment dans l'objectif d'encourager les bailleurs sociaux, en particulier en zone tendue (B2) où se trouve toute la CA Bergeracoise à développer leur offre locative sociale. Les subventions de l'État allouées pour l'agrément des logements locatifs sociaux sont ainsi soutenues au niveau de l'Agglomération notamment pour :

- Les PLAI : 8 600 €/LS ;
- Les PLAI en densification en acquisition-amélioration (bonus sobriété foncière) : 1 900 €/LS ;
- Les PLAI adaptés ordinaires : 13 980 €/LS ;
- Les PLAI adaptés structures foyer : 5 600 €/LS.

3.2 Les subventions d'Etat. (Délégation des aides à la pierre)

Le **bonus Dent Creuse** est également mobilisable. A BERGERAC, il va être sollicité pour la reconstruction de l'îlot Bourbarraud côté Grand'Rue, une réflexion est en cours pour l'immeuble traversant AMEN donnant sur la Place Gambetta et sur la rue des Faures. Ces dispositifs doivent être privilégiés en ce qu'ils permettent de répondre par anticipation aux exigences de la trajectoire zéro artificialisation des sols.

Le dispositif de **LOCAVANTAGE** permet un conventionnement sans travaux sur les loyers bas et la possibilité de déplaçonner les aides allouées.

4) Attribution aux publics prioritaires

Bien que toujours insuffisante, la production de logements sociaux s'est quand même accrue notamment avec le **Programme de Renouvellement Urbain** (PRU) lancé en 2005 qui a largement contribué à faire évoluer l'image du logement social (reconstitution de l'offre locative par la construction de logements individuels et petits collectifs mieux repartis sur l'ensemble du territoire)

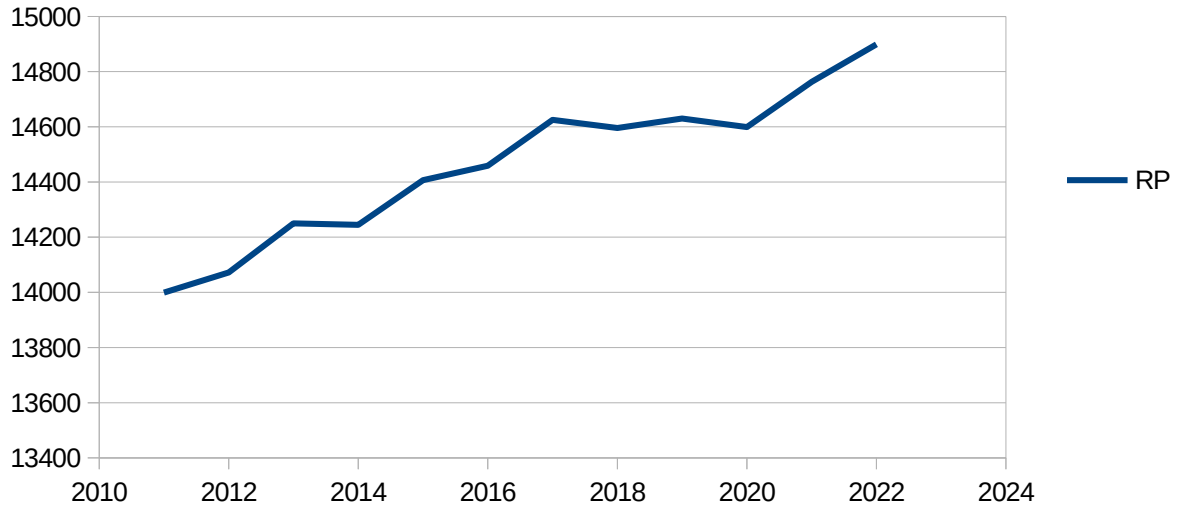
Outre la démolition/reconstruction de près de 500 logements sociaux menée entre 2007 et 2015, à ce jour, on note moins de programmes d'envergure mais de plus petits immeubles ciblés sur le territoire. Pour autant ces efforts rencontrent deux écueils : le premier est structurel (1) et le second est davantage anthropologique (2).

4.1 La dure loi des chiffres.

En matière de construction de logements sociaux ou d'accompagnement des bailleurs sociaux, si les efforts se poursuivent encore aujourd'hui, ils sont inlassablement pondérés par l'augmentation du nombre de résidences principales.

Progression du nombre de résidences principales

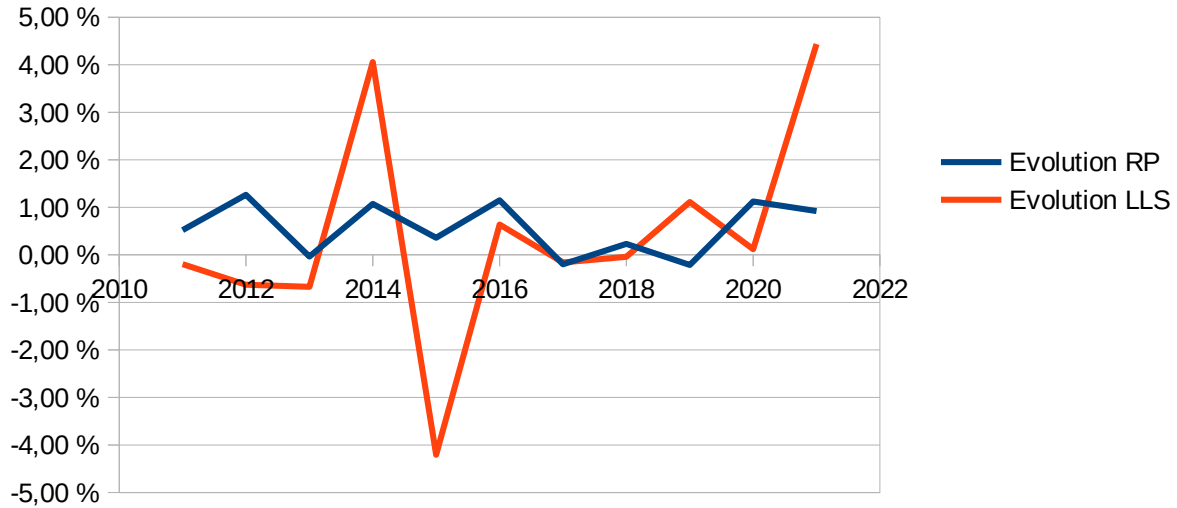
2010-2022



Mécaniquement les **ratios ne s'améliorent pas** aussi rapidement que souhaité et ce malgré la forte mobilisation des bailleurs sociaux : toutes les constructions nouvelles relèvent l'assiette de calcul.

Evolution comparée

progression RP et LLS



4.2 une certaine exigence des candidats au logement social.

Les efforts menés dans la construction de logements sociaux par les bailleurs sociaux, a alimenté l'offre en introduisant sur le marché des **logements plus qualitatifs**. En opposition aux grands ensembles des années 70 et 80, sont arrivés sur le marché des logements individuels et des petits

collectifs neufs, mieux isolés, et avec moins de charges. Naturellement, l'attractivité du parc social s'en ressent et la demande accroît.

Le revers de cette qualité nouvelle des logements est double : d'une part les ménages bénéficiant d'un logement social se positionnent sur ces nouveaux logements en sollicitant des **mutations**.

D'autre part, comme toutes les demandes ne peuvent être fléchées vers ces logements neufs plus qualitatifs, on constate davantage de refus des candidats au logement ce qui traduit une certaine exigence de leur part et des attentes qui parfois ne peuvent être satisfaites.

Cette politique volontariste en matière de rénovation de l'habitat n'est pas sans conséquence sur le marché locatif local. En effet, si le parc social est aujourd'hui très attractif puisque relativement récent ou rénové et caractérisé par une forte proportion de logements individuels, la demande est importante, très ciblée et par conséquent difficile à satisfaire. Elle se traduit, de fait, par de nombreux refus.

BAILLEUR : PÉRIGORD HABITAT	NOMBRE DE REFUS	NOMBRE D'ATTRIBUTIONS
2020	45	130
2021	69	219
2022	18	141

A titre d'exemple, si l'on s'attarde sur le taux de refus, on peut voir qu'il est relativement le même d'une année sur l'autre et que le nombre de refus est assez conséquent, ce qui renforce également ce sentiment d'exigence des candidatas. Les principales raisons des refus sont :

- Pas de réponse du candidat ;
- Relogement fait par un autre bailleur ;
- Sans motif, refus simple ;
- Logement trop petit.

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 sur les thématiques spécifiques préalablement définies au sein du territoire intercommunal :

- o Axe 1 : Les orientations en matière d'attribution de Logements Sociaux dans les Quartiers Prioritaires Politique de la Ville (QPV) ;
- o 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) ;
- o Axe 3 : La problématique de logement de certains publics spécifiques pour lesquels l'accès et/ou la mobilité dans le parc social sont contraints.

Au niveau des QPV de Bergerac, malgré le renouvellement urbain des années 2000 et 2010, ces derniers peinent à accueillir certains profils de ménages dont les ressources sont supérieures, souffrant d'un déficit d'image. De fait, la mixité sociale s'en trouve altérée et le parcours résidentiel complexifié.

Les attributions de logements au sein des QPV constituent un levier de mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial de la CIL. Il a donc été proposé de veiller aux attributions pour ces quartiers, sachant que la loi précise que 25% d'attributions aux demandeurs du 1er quartile, défini par arrêté préfectoral (seuil des ressources fixé à 6 600 €/an/UC), doivent normalement se faire en dehors des QPV. De plus, l'étendue de ces quartiers QPV à Bergerac, englobant une partie du centre-ville et concernant plus de 5 500 habitants, rend l'exercice d'autant plus difficile.

Aujourd'hui, de nombreuses résidences se trouvent dans des situations difficiles avec de forts taux quant à l'indice de vigilance sociale, avec des ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds de ressources PLUS (donc dans le premier quartile). Sur ce territoire, le logement social devient très social.

De ce fait, lors des commissions QPV, l'idée a été d'étudier les attributions par le biais d'un travail partenarial et de transparence mais également par la mise en place d'indicateurs d'attribution.

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.

3^e volet

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

1 -Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

La collectivité a mis en place une **stratégie foncière** active. En lien notamment avec les partenaires sociaux, des quartiers ou îlots sont fléchés comme prospects à accueillir du logement social. Cette vision prospective permet de temporaliser la production de logements sociaux en échelonnant les agréments, les autorisations puis les constructions..

L'**étude sur la vacance** menée par le cabinet URBANIS va prochainement rendre ses conclusions définitives. Les travaux préparatoires et les points d'étape montrent un gisement de m² notamment en centre-ville. Les immeubles dits commerciaux (parce qu'ils accueillent une cellule commerciale en rez-de-chaussée) peuvent se prêter à cette réqualification et devenir des petits collectifs en coeur de ville.

Les **actions sur le PLUI** doivent également porter leurs fruits. Actuellement en procédure de modification, entend 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 certains projets sont issus de parcelles d'initiative privées et qui peinent aujourd'hui à sortir.

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 et équipements publics de s'adapter.

La traduction au travers de ces **OAP** est l'obligation d'inclure, selon les opérations, entre 3 et 95 logements sociaux (fourchette minimum). Toutefois, la modification de certaines OAP permettra de voir leurs objectifs augmenter en matière de mixité sociale, notamment l'OAP nommée BER21 qui va passer d'un objectif de 25 % à 80 % pour mieux correspondre à la réalité du projet du bailleur.

Depuis la mise en œuvre des nouvelles contraintes imposées par le PLUi, Bergerac va manquer 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 entraînera la réduction des espaces constructibles afin d'atteindre d'ici 2050 la Zéro Artificialisation Nette (ZAN), malgré une obligation d'implantation de logements sociaux.

Enfin, de nouvelles OAP vont être créées au niveau du Quartier de La Gare dans un objectif de requalification et de création de logements sociaux. Sur une surface de 2,3 hectares, cela représentera un potentiel de 220 logements dont 73 sociaux (minimum accepté).

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.

Dans le **Plan d'Orientation et d'Actions Habitat** (POA H) du PLUi, une action est pleinement dédiée au développement de l'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 Bergerac qui se traduit par un objectif de création de 46 logements sociaux par an sur une période de 12 ans, de 2020 à 2031 inclus.

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 Prigonrieux ;
- 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 46 logements par an qui sont inférieurs à ceux devant être réalisés sur la période triennale 2023 – 2025, soit approximativement 70 logements par an.

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.

2 – Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 50% du nombre de logements sociaux manquants, soit 210 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
BERGERAC	318	50,00 %	159	50,00 %	159

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 (ou 20% si la commune dispose de moins de 10% de logements sociaux et n'est pas couverte par un PLH), soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 48 logements PLAI et un maximum de 48 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Rappel des règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025.

Le bilan quantitatif est réalisé :

- par différence entre l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2025 et celui au 1^{er} janvier 2022 (variation d'inventaire)
- en ajoutant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables » SRU sur les années 2023 à 2025 et ne figurant pas à l'inventaire des LLS SRU au 1er janvier 2022
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et décomptés SRU dans le cadre de l'inventaire au 1^{er} janvier 2022 et déjà comptabilisés dans un précédent bilan triennal
- en retranchant les logements agréés ou conventionnés et « décomptables SRU » comptabilisés dans un précédent bilan triennal et dont les opérations ont été annulées ou abandonnées sur la période 2023-2025
- en ajoutant les logements reportés d'une période triennale précédente (excédent de logements réalisés par rapport à l'objectif triennal précédent)

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 :

2023	Rue Berggren	Urbalys	15		
	Olympe de Gouge	Européan Homes/ domofrance	43	24 inclusifs + 19 intergénérationnels conventionnés	
	Bd Emile Zola	Privé	3		
	6 terrains ville La Cotte	non déterminé	6		
		total	67		
2024	Avenue de Verdun	Périgord Habitat	8		
	Rue Clairat	Périgord Habitat	3		
	différents sites	Papillons Blancs	32		Total muscadelles 54 + Augieras 32 + Le pont 11 mais on divise par 3 car pas de cuisine et sdb privatives
	Place Gambetta – Amen	Domofrance			A déterminer
	CW 508 – OAP ?	Barthalou	7		7 à 8 lots
		total	50		
2025	Rue Durou	non déterminé	18		Estimé – acquisition via EPF initialement 11 LLS
	Rue Fustel de Coulanges	Demeures de Louise 3F	70		
		total	88		

objectif période triennale
 2023-2025 = 210 LLS

Total 2023 2025
205

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 Bergerac 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 Bergerac.

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

Jonathan PRIOLEAUD

Frédéric DELMARES