

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU MERCREDI 3 JUILLET 2024 à 19H00**



**N°068/2024 - Contrat de mixité sociale entre la Commune de Saint-Denis-les-Bourg, l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse et l'Etablissement Public Foncier de l'Ain**

Conseillers en exercice : **25** – Présents : **23** – Excusés avec Pouvoir : **2** – Excusé sans Pouvoir : **0**  
Absents : **0** – Votants : **25**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE 3 JUILLET**, le Conseil Municipal de SAINT-DENIS-LÈS-BOURG s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale du **27 juin 2024**, sous la présidence de **Monsieur Guillaume FAUVET, Maire**.

**ETAIENT PRESENTS :**

**Mesdames, Messieurs :**

BERNARD Jean-Luc, BIRRAUX Jean-François, BOUVARD Patrick, BULIARD Sylvie, CHAUDET Lydie, DOUVRE Evelyne, FAUVET Guillaume, FERAUD Valérie, GALIEN Jean-Michel, GONGUET Nathalie, GRUET Alexis, MARCILLAC Frédéric, MESSINA Isabelle, MINIER Jean-Philippe, MONTEIRO Rita, RONGEAT Stéphane, ROUSSEAU Alain, ROUSSEL Céline, SAUDRAIS Nadia, SCHWINTNER Francis, TRICHOT Patricia, VAUGEOIS Patrick, VIGNAGA Isabelle.

**ETAIENT EXCUSÉS AVEC POUVOIR :**

**Mesdames, Messieurs :**

**BOILEAU Marc** (pouvoir donné à Evelyne DOUVRE), **MIRALLES Bruno** (pouvoir donné à Patrick BOUVARD)

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. **Monsieur Patrick BOUVARD** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Monsieur le Maire** explique que la commune est soumise depuis 2001 à l'obligation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain d'avoir 20 % de logements sociaux parmi ses résidences principales.

La commune comptait au 1er janvier 2019, 2814 logements (2648 résidences principales) dont 34 logements vacants depuis deux ans ou plus et 436 logements sociaux. Le taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales entre 2013 et 2019 s'élève à 1,63%.

La dynamique soutenue de rattrapage ces 20 dernières années sur la commune lui permet d'atteindre un taux de 17,4 % en 2023 (soit 473 logements sociaux) et de tendre vers la cible réglementaire de 20

Le développement d'une offre de logements accessibles concourt au renforcement de la mixité sociale du territoire.

La Commune souhaite s'engager dans un Contrat de Mixité Sociale qui, conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue un cadre d'engagement de moyens devant lui permettre d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale 2023-2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

Il se veut 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.

Elaboré par la Commune de Saint-Denis-les-Bourg et les services de l'Etat en partenariat avec la Communauté d'agglomération et l'Etablissement Public Foncier de l'Ain, il s'organise autour de 3 volets :

1. Points de repères sur le logement social sur la Commune de Saint-Denis-les-Bourg,
2. Outils et leviers d'action pour le développement du logement social,
3. Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025.

Conformément à l'article L.302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le rattrapage légal de la Commune de Saint-Denis-les-Bourg correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 35 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025. Cet objectif quantitatif s'articule avec un objectif qualitatif. En effet, les logements réalisés 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 11 logements PLAI et un maximum de 11 logements en PLS ou assimilés.

Les engagements respectifs de la Commune et de ses principaux partenaires signataires du Contrat (Communauté d'Agglomération et EPF de l'Ain) et les leviers d'action pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux sont expressément définies dans le Contrat de mixité sociale :

Foncier	Urbanisme	Programmation et financement	Attribution aux publics prioritaires
<p>Recensement des gisements fonciers</p> <p>Maintenir un partenariat fort avec l'EPF pour la veille et les acquisitions foncières</p> <p>Conventionnement des logements privés et aides à la réhabilitation.</p> <p>Favoriser la communication sur le conventionnement social et de la réhabilitation auprès des propriétaires privés</p> <p>Favoriser le partenariat entre les bailleurs sociaux et les aménageurs</p> <p>Conventionnement des deux logements faisant partie du domaine privé de la commune.</p>	<p>Révision du PLU : définir des OAP imposant un taux de logements sociaux sur tous les fonciers disponibles permettant des aménagements d'ensemble</p> <p>Instauration d'un secteur de mixité sociale.</p> <p>Recensement du potentiel foncier.</p>	<p>Aides à la pierre versées par la commune ou la Communauté d'agglomération via le Plan Local de l'Habitat ou le Département ou l'Etat</p> <p>Portage foncier par l'EPF pour le compte de la commune</p> <p>Fonds de minoration foncière de l'EPF de l'Ain</p>	<p>Mise en place de critères d'attribution liés à l'attachement à la commune : Les ménages habitant la commune, y travaillant ou la demandant en premier choix</p> <p>En plus de cela, il est examiné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la situation financière du ménage,</li> <li>- la situation sociale du ménage, notamment si un membre du ménage souffre d'un handicap et nécessite un logement plus adapté,</li> <li>- toutes autres situations particulières nécessitant un changement logement rapidement.</li> </ul>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

Délibération n°068-2024 du 3 juillet 2024 (suite) – 3 –

*Vu la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ;*

*Vu la Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 ;*

*Vu le code général des collectivités territoriales ;*

*Vu le projet de contrat de mixité sociale annexé à la présente délibération ;*

*Vu la délibération du Bureau communautaire en date du 24 juin 2024 approuvant le projet de Contrat de Mixité Sociale entre la Commune de Saint-Denis-les-Bourg, l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse et l'Etablissement Public Foncier de l'Ain ;*

**Considérant** l'obligation pour la commune de remplir les objectifs fixés par la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain ;

**Considérant** l'intérêt pour la commune d'engager un travail partenarial avec l'État, la préfecture de l'Ain et les services de la DDT pour faire face à ses obligations de production de logements sociaux ;

**Le Conseil Municipal,**  
**Après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**APPROUVE** le Contrat de Mixité Sociale entre la Commune de Saint-Denis-les-Bourg, l'Etat, la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse et l'Etablissement Public Foncier de l'Ain (ci-annexé),

**AUTORISE** le Maire, ou son représentant ayant reçu délégation, à signer le Contrat de Mixité Sociale et tout document afférent.

**AINSI FAIT ET DELIBERE LES MEMES JOUR MOIS ET AN QUE CI-DESSUS, TOUS LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE AU REGISTRE**

Le Maire,  
**Guillaume FAUVET**



Le secrétaire  
**Patrick BOUVARD**



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024



# Contrat de mixité sociale (2023-2025)

## Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Saint-Denis-lès-Bourg

Entre

La commune de Saint-Denis-lès-Bourg représentée par Guillaume FAUVET et Maire, vu la délibération du conseil municipal du date, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

En de contrat de mixité sociale intégrant plusieurs communes, indiquer toutes les communes concernées

Grand Bourg Agglomération représentée par Jean-François DEBAT, Président, vu la délibération de l'instance délibérative de l'EPCI du date, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'État, représenté par Nom et qualité,

L'Établissement public foncier de l'Ain, sis 26 bis avenue Alsace Lorraine 01000 BOURG-EN-BRESSE, représenté par son directeur, Monsieur Pierre MORRIER, en vertu d'une délibération du conseil d'administration de l'EPF DE L'AIN en date du 13 juin 2023.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

# Préambule

## *Contrat de mixité social, un levier partagé pour soutenir la production de logements sociaux*

La commune de Saint-Denis-lès-Bourg est soumise aux obligations SRU depuis 2001. Avec 17,4 % en 2023 de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune a été soutenue depuis ces vingt dernières années et tend progressivement vers la cible réglementaire.

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 (raréfaction et envolée des prix du foncier, augmentation des coûts de construction, diminution des moyens des bailleurs sociaux), que la commune de Saint-Denis-lès-Bourg, Grand-Bourg agglomération, l'établissement public foncier de l'AIN ont accepté de conclure un contrat de mixité sociale avec l'État 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 Saint-Denis-lès-Bourg d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il permet un rattrapage pérennisé et davantage soutenable. Pour chaque période triennale, l'objectif est de réaliser 33 % des logements manquants<sup>1</sup>. Tous les 3 ans, l'atteinte de cet objectif est évaluée à l'occasion du bilan triennal et l'objectif pour la période suivante est recalculé. Il constitue une feuille de route à visée opérationnelle pour réussir la période triennale 2023-2025.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le contrat de mixité sociale a été élaboré par la commune de Saint-Denis-lès-Bourg et les services de l'Etat en partenariat avec Grand Bourg Agglomération et l'Établissement Public Foncier de l'Ain.

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

---

<sup>1</sup> 50 % pour les communes dont le taux de LLS présente un écart compris entre 2 et 4 points avec le taux cible et 100 % pour les communes dont le taux de LLS présente un écart inférieur à 2 points avec le taux cible.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
001-210163446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

## Présentation de la commune de Saint-Denis-lès-Bourg

### *Une commune de première couronne attractive et en développement*

La commune de Saint-Denis-les-Bourg, s'étend sur 12,58 km<sup>2</sup>, fait partie du territoire de Grand Bourg Agglomération et est située à l'ouest de la cité burgienne sur la route de Trévoux/Villefranche-sur-Saône. Elle est une commune péri-urbaine de la première couronne de la Ville de Bourg-en-Bresse. Elle conjugue une zone urbaine et une zone rurale avec des espaces naturels et de l'activité agricole.

Elle compte au 1<sup>er</sup> janvier 2022 5 943 habitants. Sa population augmente fortement depuis une dizaine d'années du fait de sa péri-urbanité. Le taux d'évolution annuel de la population entre 2013 et 2022 est d'1,28%.

Le centre urbain regroupant l'activité économique et de l'habitat plus dense s'est développé autour de deux axes structurants majeurs de l'agglomération Burgienne, l'avenue de Trévoux en direction de Villefranche-sur-Saône et l'avenue de Bresse en direction de Lyon.

Le centre-village historique de la commune situé au Nord-Est rassemble la grande majorité des équipements publics (école, centre social, médiathèque, équipements sportifs...). Une seconde partie des équipements publics, gymnase et école maternelle se situe dans le quartier des Lilas-Vavres à l'Ouest à la limite de Bourg-en-Bresse.

Au-delà du centre-village historique, la zone rurale s'étend sur les deux tiers du territoire constituant le poumon vert de la commune avec des sentiers de randonnées, des terres agricoles préservées, une dizaine d'exploitants agricoles et un bâti plus diffus.

L'attractivité économique de la commune de Saint-Denis-lès-Bourg résulte principalement de la présence d'entreprises. Les emplois liés à une activité productive représentent 70% des emplois proposés sur la commune. Le taux de concentration de l'emploi était en 2019 de 53% (51% en 2008) soit un peu plus d'1 emploi pour deux actifs occupés. A l'échelle de l'agglomération, il y a environ 1 emploi pour 1 actif occupé.

### *Une volonté de développer une offre diversifiée de logements :*

La commune comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 2 814 logements (2 648 résidences principales) dont 34 logements vacants depuis deux ans ou plus et 436 logements sociaux. Le taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales entre 2013 et 2019 s'élève à 1,63%.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le nombre de logements sociaux s'élevait à 473.

Le développement d'une offre de logements accessibles concourt au renforcement de la mixité sociale du territoire. Dès 2008 lors de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet d'aménagement et de développement durable fixait dans son premier axe intitulé « Contenir le développement urbain en privilégiant le qualitatif et la mixité des fonctions, un objectif lié au logement intitulé « le développement d'une d'habitat diversifiée (locatif privé et social) ».

A l'approbation du PLU en 2008, le nombre de logements sociaux s'élevait à 9,4%, il atteint aujourd'hui 17,3%.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune a arrêté une stratégie reposant sur plusieurs axes complémentaires :

- Une intégration systématique dans son PLU, d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) imposant dans tous les secteurs urbanisables une obligation de construction d'au moins 35% de logements sociaux par opération.
- Une maîtrise foncière de la plupart des terrains d'assiette en lien avec l'établissement publics foncier (EPF) de l'AIN et une maîtrise des prix d'acquisition des terrains,
- Un travail partenarial avec l'ensemble des bailleurs sociaux du département et une coconstruction des projets d'aménagement avec les opérateurs privés en charge de la réalisation des logements en accessio

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

- Une aide financière de la commune conjointe à celle de Grand Bourg Agglomération et du département,

Au-delà du rattrapage quantitatif, la commune de Saint-Denis-Les-Bourg s'est attachée à intégrer une approche qualitative à la construction des logements et aux opérations d'urbanisme. Elle a notamment veillé à :

- Une implantation répartie dans tous les quartiers de la commune sous forme de petite opérations,
- Une insertion dans la trame urbaine et un respect du voisinage,
- Une qualité environnementale du bâti et qualité de vie des logements. A ce titre, elle a progressivement fait évoluer son modèle d'aménagement en étant à l'écoute des aspirations des habitants et de leur façon d'habiter les logements livrés. Elle a ainsi privilégié les formes d'habitat individuel ou intermédiaire sans pour autant totalement exclure l'habitat collectif.
- Une diversification des formes de logement (individuel, intermédiaire et collectif) et de leur type,
- Une densification progressive des opérations d'habitat (passage de 22 logements/ha à des densité moyenne oscillant entre 40 et 90 logements / ha) en respectant un triptyque à vivre « stationnement – intimité - rangement » particulièrement plébiscité par les locataires qu'elle a progressivement développé en lien avec Logidia et l'EPF de l'Ain.

#### *Une réponse aux nouveaux besoins et une adaptation aux enjeux actuels*

La commune de Saint-Denis-Les-Bourg souhaite poursuivre activement le rattrapage de la production de logements sociaux avec la même approche que celle qu'elle a développé depuis les 20 dernières années. Au-delà de l'atteinte de ces objectifs réglementaires, elle entend travailler sur la programmation diversifiée de logements afin de proposer une offre d'habitat accessible pour le plus grand nombre.

Les diagnostics menés concomitamment dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et de l'analyse des besoins sociaux (ABS) identifient tout particulièrement différents besoins :

- Une adaptation de l'offre de logements au vieillissement d'une partie de la population. Cette analyse statistique est confortée par une demande locale grandissante d'habitat collectif par des foyers de plus de 75 ans ne pouvant plus rester dans leur maison individuelle devenue trop grande ou peu fonctionnelle,
- Une augmentation de la construction de logements et petite ou moyenne taille pour faire face à la diminution de la taille moyenne des foyer et/ou l'augmentation du nombre de personnes seules,
- Une production de logements en majeure partie sous forme de maisons individuelles « denses, durable, vivable et viable » pour :
  - Répondre au fort attrait pour ce type de logement offrant une bonne qualité de vie au sein du logement mais aussi dans le quartier,
  - Faire accepter aux nouveaux habitants la densité imposée par la prise en compte des enjeux de sobriété foncière et énergétique,
  - Optimiser le montage économique des opérations d'aménagement en diminuant la charge foncière par logement face à l'augmentation des prix du terrain,
  - Insérer les nouvelles opérations dans la trame urbaine existante et limiter les risques de conflit de voisinage voire de contentieux et pour préserver l'intimité de tous les habitants,
- L'émergence de besoins spécifiques (logements d'urgence, maison d'accueil Alzheimer, extension de la MARPA, ...) pour répondre à des situations d'urgence ou de solidarité,

Ces objectifs seront intégrés dans la révision du PLU qui devrait être approuvé en septembre 2025 conjointement avec celles des PLU de Bourg-en-Bresse, Péronnas et Viriat afin de donner plus de cohérence dans la définition des enjeux communs aux quatre territoires et dans la définition des règles de constructibilité, notamment en limite de communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

Parmi les enjeux d'ores et déjà identifiés par les quatre communes et qui ressortent de leur bilan de PLU respectifs, l'habitat ressort comme un enjeu fort. Ils visent à favoriser la création de nouveaux logements sur le pôle urbain dans le respect des principes suivants :

- Favoriser/impulser de la mixité (sociale, générationnelle, fonctionnelle)
- Offrir un produit financièrement abordable
- Proposer de nouveaux modes d'habitat/d'habiter, agréables à vivre et intégrés dans l'environnement urbain
- Encourager / accompagner le réinvestissement des logements vacants et/ou insalubres

Ces objectifs s'inscrivent dans l'orientation n°4 du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Grand Bourg Agglomération qui met en place deux aides à la pierre à travers un dispositif d'aides financières à la création de logements locatifs sociaux, et la mise en place de garanties d'emprunt.

Conjointement à la révision coordonnée des PLU des 4 communes du pôle urbain, la révision du SCoT initiée par Grand-Bourg Agglomération devra évaluer la dynamique du PLH et si besoin l'adapter au contexte actuel.

- Il devra en particulier ajuster les objectifs de production de logements face à la baisse de la croissance démographique observée depuis les 10 dernières années sur l'ensemble du territoire comme sur le pôle urbain.
- Il faudra également répartir les objectifs de croissance démographique et de production de logements (dont les logements sociaux) sur les quatre communes de l'unité urbaine,
- Enfin, il contribuera à l'identification des potentiels fonciers bannissables à vocation d'habitat (qu'ils soient en priorité en renouvellement urbain ou en extension à proximité immédiate des centralités, des équipements et services et des arrêts de transport en commun.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

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

## Evolution du taux de logement social

Les premières vagues de construction ont débuté dans les années 2 000 juste après l'approbation de la loi SRU. A cette époque, la commune a dû faire face à un déficit important de logements sociaux lié aux conséquences d'un développement pavillonnaire rapide qu'elle a connu depuis les années 1980 porté quasi exclusivement par des lotisseurs privés. Depuis, elle a connu une progression régulière du taux de logements sociaux comme décrit dans le tableau ci-dessous.

Le descriptif complet des logements est disponible en annexe n°1.

Année	Nombre d'habitants	Nombre de résidences principales	Nombre de logements locatifs sociaux	Pourcentage de LLS au 1er janvier de l'année	Evolution du taux
2013	5405	2350	289	12,30 %	
2014	5492	2393	302	12,62 %	0,32 %
2015	5504	2430	314	12,92 %	0,30 %
2016	5505	2519	379	15,05 %	2,12 %
2017	5505	2605	434	16,66 %	1,61 %
2018	5530	2639	439	16,64 %	-0,03 %
2019	5530	2648	436	16,47 %	-0,17 %
2020	5747	2643	436	16,50 %	0,03 %
2021	5845	2669	462	17,31 %	0,81 %
2022	5943	2672	462	17,31 %	0,00 %
2023			473		

Source mobilisable : inventaires annuels SRU

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

Le parc de logement social est relativement récent et bien entretenu, ce qui lui confère un bon niveau de performance énergétique et un bon confort d'usage.

La commune a cherché au fil du temps à diversifier l'offre de logements sur la commune :

### Tailles de logements :

L'offre de logements sociaux sur la commune se décompose en :

- 77 logements de type 2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024

Publication : 05/07/2024

- 159 logements de type 3,
- 207 logements de type 4,
- 19 logements de type 5,

Durant longtemps, la demande était principalement centrée sur des logements de 3 ou 4 pièce. La diminution de la taille moyenne des foyers au fil du temps mais aussi plus récemment la réforme de l'attribution des logements limitant le nombre de pièces en fonction de la composition du foyer accentue la demande en petit logements. C'est pour ces raisons que depuis quelques années, la commune travaille conformément aux préconisations du PLU sur une augmentation de la part des petits logements dans l'offre nouvelle.

**Typologies de logements :**

Au 1er janvier 2023 étaient comptabilisés (hors habitat spécifique et conventionnement OPAH/APL) :

- 56 PLAI
- 314 PLUS
- 30 PLS
- 13 PSLA (pris en compte dans le décompte durant 5 ans soit jusqu'en 2028)

**Propriété des logements :**

87 % des logements sociaux construits sur la commune appartiennent à des bailleurs sociaux. Les cinq bailleurs du territoire sont présents sur la commune. Logidia et Bourg Habitat sont les bailleurs ayant le plus de logements. Logidia est le bailleur le plus présent sur la commune.

**Délai d'attribution**

Le délai moyen de satisfaction de la demande est de 8 mois en 2022. De plus entre 2021 et 2022 le nombre de demandeurs en attente d'un logement a augmenté de 27%. Ils sont désormais 197 demandeurs et parmi eux 36% de personnes seules (soit 71 personnes, chiffre en augmentation de 31% par rapport à 2021) et de 64% de ménages de plus d'une personne (soit 126 ménages, chiffre en augmentation de 40%). Parmi les demandeurs en attente d'un logement 63% ont des ressources qui n'excèdent pas les plafonds PLAI.

Indicateur	2021	2022
délai moyen de satisfaction de la demande	7 mois	8 mois
Nombre de demandeurs (demande en cours)	144	197
Nombre de demandeurs (demande satisfaite)	36	31
Nombre de demandes externes (demande en cours)	75	92
Nombre de demandes externes (demande satisfaite)	25	24
Nombre de demandes de mutation (demande en cours)	69	105
Nombre de demandes de mutation (demande satisfaite)	11	7
Nombre de personnes isolées (demande en cours)	54	71

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

Nombre de personnes isolées (demande satisfaite)	12	8
Nombre de ménages de plus d'une personne (demande en cours)	90	126
Nombre de ménages de plus d'une personne (demande satisfaite)	24	23
Nombre de ménages dont le plafond de ressource n'excède pas les plafonds PLAI (demande en cours)	100	124
Nombre de ménages dont le plafond de ressource n'excède pas les plafonds PLAI (demande satisfaite)	22	15

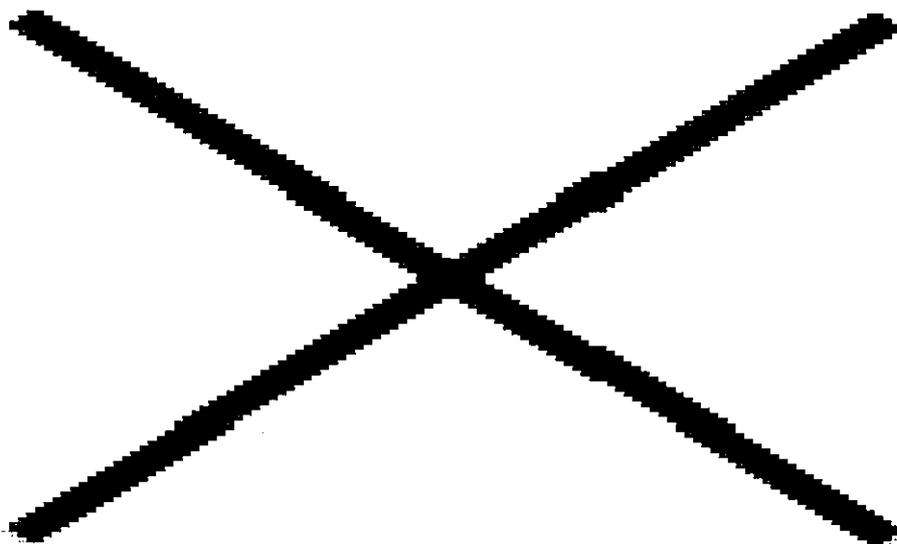
### *Dynamique de rattrapage SRU*

La commune poursuit activement son effort de rattrapage grâce à l'intervention de la plupart des bailleurs du département de l'AIN et grâce à l'intervention efficace de l'EPF de l'AIN qui a permis l'acquisition rapide et à des prix cohérents avec l'économie du logement social.

Au final, le nombre de logements réalisés a été significativement plus important que les objectifs inscrits dans les dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		45		41		EXEMPTÉ	
Réalisés		103		81		26	
Taux d'atteinte		228,89 %		197,56 %			
% de PLAI	% de PLS	31,11	15,56	31,71	29,26	??	??
Taux de carence		NC		NC			

Dans le cadre des précédents contrats de mixité sociale, la commune a atteint ses objectifs et les a même largement dépassés.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

Sur les trois précédentes périodes triennales, la part des logements sociaux mis en service, dans l'augmentation du nombre de résidences principales, correspondait à :

Période triennale	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Augmentation du nombre de résidences principales	169	129	24
Variation d'inventaire	90	57	29
Part des logements sociaux mis en service dans l'augmentation des résidences principales	53,25 %	44,19 %	120,83 %

Sur les dix années précédentes, la part des logements sociaux financés dans le total des logements autorisés correspondait à :

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de permis de construire autorisés	85	34	31	62	9	22	7	47	27	29
Dont nombre de logements sociaux financés	19	23	12	17	28	18	43	0	11	20
Part de logements sociaux financés parmi les logements autorisés	22,35 %	67,65 %	38,70 %	27,42 %	311,1 %	81,82 %	614,2 %	0 %	40,74 %	68,96 %

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

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

### Action foncière

La commune de Saint-Denis-Les-Bourg a depuis de nombreuses années mené une politique d'acquisition foncière proactive afin de maîtriser au juste prix les fonciers les plus stratégiques. D'abord seule puis avec l'appui efficace de l'EPF de l'Ain, elle a ainsi pu faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux. C'est notamment le cas récemment pour :

- L'îlot de l'Erable réalisé par Grand Bourg Habitat entre 2017 et 2020
- Le Clos des Viards livré en 2023 par Ain Habitat
- Les Aviateurs livré en 2020 par Logidia.

Elle entend poursuivre cette politique de réserve foncière lui permettant d'anticiper la maîtrise du projet pour être en mesure de travailler à de futures opérations en lien avec des bailleurs sociaux mais aussi des promoteurs ou aménageurs privés.

### Difficultés :

Une forte augmentation des prix du foncier depuis ces 10 dernières années liées à l'attractivité de la commune de Saint-Denis-Les-Bourg et à une concurrence accrue avec les opérateurs privés.

Cependant, l'intervention de l'EPF de l'AIN par acquisition amiable après négociation ou par préemption permet de contenir en partie l'évolution de ces prix. C'est plus particulièrement le cas dès lors que le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoyant généralement 35 % de logements locatifs dans le programme de construction.

L'augmentation de la charge foncière est tout particulièrement significative dès lors qu'il s'agit d'acquérir du foncier bâti dans les secteurs urbanisés de la commune et que des opérations de proto-aménagement (démolition, dépollution) sont à prévoir pour permettre une reconstruction de logements neufs.

Une raréfaction du foncier mis en vente et une forte rétention foncière sur les fonciers ouverts à l'urbanisation (classé en zone U ou 1AU),

Un déficit de connaissance des dispositifs de conventionnement en logement social par les bailleurs privés qui ne favorise pas l'offre locative sociale privée,

### Défis à relever :

- Une intégration des objectifs réglementaires liés au zéro artificialisation net (Zan) et un objectif ambitieux de la réduction de la consommation foncière sur 10 ans.
- Une identification des (futurs) fonciers en renouvellement urbain (dents creuses, opération de renouvellement urbain, réhabilitation de bâtis anciens, densification pavillonnaire),
- Une identification des fonciers les plus stratégiques pour l'installation de logements locatifs et une constitution de réserves foncières permettant d'anticiper les futures opérations de construction de logements sociaux,
- Une maîtrise des prix du foncier en adéquation avec les charges foncières admissibles par les bailleurs sociaux.

### Outils/leviers :

- Un recensement et caractérisations des gisements fonciers pour identifier les potentiels constructibles de demain : travail mené par la commune dans le cadre de la révision du PLU ; appui de Grand Bourg Agglomération dans le cadre de la révision du Scot,
- Une veille foncière et une intervention de l'EPF de l'Ain à la demande de la commune pour acquérir les fonciers en mutation. Un plan d'intervention foncier à programmer par la commune en fonction des besoins mais aussi des capacités budgétaires de la commune (remboursement des annuités et des frais de portage dans une limite maximale de 100 k€/an),

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

- Une Instauration de la taxe sur les logements vacants pour favoriser la remise sur le marché des biens vides : à instaurer par la commune après le recensement des logements vacants. A noter que leur nombre reste assez faible sur la commune.
- Un renforcement de la communication auprès des bailleurs privés au sujet du conventionnement des logements mais aussi des opérations d'amélioration thermiques des logements pour contribuer à augmenter la part de logements sociaux privés. Démarche à mener par Grand Bourg Agglomération dans le cadre de la mise en œuvre du PLH
- Une instauration d'une taxe sur les terrains constructibles non bâtis

### *Urbanisme et aménagement*

#### **Difficultés observées :**

- PLU ancien datant de 2008 qui ne prévoit pas d'OAP sur certains fonciers disponibles.

#### **Défis à relever :**

- Développer la mixité sociale, permettre aux habitants de vivre ensemble
- Adapter les formes de logements pour allier la densité à l'intimité, le rangement et le stationnement.

#### **Outils et leviers :**

- Révision du PLU : intégration d'OAP avec l'instauration d'un taux minimal de logements sociaux sur les zones constructibles destinées à accueillir des opérations d'aménagement.
- Le PLH impose également une part de logement social et plus précisément de PLAI à hauteur de 35% des objectifs de production de logements locatifs sociaux.

### *Programmation et financement du logement social*

#### Difficultés observées et défis à relever

- Le coût des matériaux de construction
- Des bailleurs avec de moins en moins de marges financières
- De moins en moins de terrains et de plus en plus de concurrence entre les bailleurs sociaux et privés

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

- **Aides à la pierre de la commune** : versement d'une subvention de 1 500 euros par PLAI.

- **Aides à la pierre du PLH :**

1. *Création de logements locatifs sociaux :*

- Aide de base de 3 000 €/ PLAI
- Aide de base de 1 500 €/ PLUS
- Majoration de 2 000 € pour les T1-T2
- Prime « adaptation et attribution » de 3 000 €
- Prise en charge de la garantie d'emprunt

2. *Réhabilitation du parc locatif social :*

- Aide à la rénovation thermique
- Aide à l'adaptation des logements
- Aide pour des opérations d'acquisition-amélioration

- **Aides à la pierre versées par le Département de l'Ain**

- Aide de de 7 000 €/ PLAI
- Aide de 3 000 €/ PLUS

- **Aides à la pierre versées par l'Etat**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

00446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

La commune de Saint-Denis-les-Bourg étant située en zone « B2 », les subventions de l'Etat sont de 7 000 € pour un logement PLAI. Une prime de 2 000 € est accordée pour les PLAI et PLUS en Acquisition-Amélioration (AA).

- **Portage foncier par l'EPF de l'Ain**

L'EPF de l'Ain a pour vocation d'acquérir et de porter le foncier pour les communes et intercommunalités adhérentes en vue de constituer des réserves foncières. Les communes et intercommunalités s'engageant à racheter le bien au bout d'une période de portage. Ce levier d'action permet ainsi à la commune d'acquérir plus aisément le foncier nécessaire à la réalisation de projets de logements sociaux et ainsi de faciliter leur réalisation.

- **Fonds de minoration foncière de l'EPF de l'Ain**

Dans le cadre, notamment, de projets de construction de logements sociaux et de construction de logements en faveur de la mixité sociale, pour lesquels l'EPF de l'Ain a été mandaté pour acquérir et porter le foncier, celui-ci peut mobiliser un fonds de minoration foncière qui vise à équilibrer l'opération si celle-ci est déficitaire. Ce fonds s'adresse notamment aux communes.

*Attribution aux publics prioritaires*

Difficultés observées et défis à relever

- Des typologies de logements qui ne correspondent plus tout à fait la demande, il manque principalement des T2 et des logements de grande capacité qui permettrait l'accueil de familles recomposées avec parfois 4 ou 5 enfants.
- Des demandeurs avec certaines exigences (non liées à un handicap) comme le fait de souhaiter un jardin, un balcon... Le parc actuel n'en est pas toujours doté. Donc les demandeurs refusent les logements proposés.
- Des loyers qui sont malgré tout, parfois assez élevés (650 euros pour un T3)

Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

- Diversifier les types de logements construits afin qu'ils répondent davantage à la demande
- Afin de permettre une meilleure acceptation de la densité, il devient indispensable d'améliorer les conditions de vie dans les logements sociaux en privilégiant, l'intimité, le rangement et faciliter le stationnement. La commune se doit d'orienter les projets de construction en ce sens.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

# 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 :

Foncier	Urbanisme	Programmation et financement	Attribution aux publics prioritaires
<p>Recensement des gisements fonciers</p> <p>Maintenir un partenariat fort avec l'EPF pour la veille et les acquisitions foncières</p> <p>Conventionnement des logements privés et aides à la réhabilitation.</p> <p>Favoriser la communication sur le conventionnement social et de la réhabilitation auprès des propriétaires privés</p> <p>Favoriser le partenariat entre les bailleurs sociaux et les aménageurs</p> <p>Conventionnement des deux logements faisant partie du domaine privé de la commune.</p>	<p>Révision du PLU : définir des OAP imposant un taux de logements sociaux sur tous les fonciers disponibles permettant des aménagements d'ensemble</p> <p>Instauration d'un secteur de mixité sociale.</p> <p>Recensement du potentiel foncier.</p>	<p>Voir point 3. (page 8).</p>	<p>Mise en place de critères d'attribution liés à l'attachement à la commune : Les ménages habitant la commune, y travaillant ou la demandant en premier choix</p> <p>En plus de cela, il est examiné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la situation financière du ménage,</li> <li>- la situation sociale du ménage, notamment si un membre du ménage souffre d'un handicap et nécessite un logement plus adapté,</li> <li>- toutes autres situations particulières nécessitant un changement logement rapidement.</li> </ul>

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

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

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 Saint-Denis-les-Bourg correspond à 50 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 35 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
001.210103446-20240703-068-2024-DE  
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

### **Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025**

Au vu des projets d'ores et déjà engagés et des levés proposés, il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 50% du nombre de logements sociaux manquants, soit 35 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.

En cas d'abaissement des objectifs de rattrapage, indiquer qu'il a été fait usage des possibilités d'abaissement de l'objectif de rattrapage précisées au IX de l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, en rappelant le taux plancher de rattrapage qu'il était possible de fixer en fonction de la situation de la commune (25%, 40% ou 80%) et intégrer ce tableau :

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Saint-Denis-lès-Bourg1	69	50	35	50	35

### **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 11 logements PLAI et un maximum de 11 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.

#### 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 :

Intégrer un tableau indiquant (a minima):

	Le Clos des Viards	Le Domaine Saint-Vincent	La Terre de Chalandré
Adresse	Rue des Viards	Rue des Acacias	Route de Chalandré
Référence cadastrale	AH n°740	AH n°612	AS n°32
Maître d'ouvrage	Ain Habitat	Logidia	Logidia
Initiative du projet	Publique	Privée	Privée
Nombre de logements projeté	40 logements	11 logements	50 logements
Nombre de logements sociaux projetés	21 logements sociaux	11 logements sociaux	20 logements sociaux
Typologies des logements sociaux (PLAI, PLS...)	7 PLAI 14 PLUS	4 PLAI 7 PLUS	7 PLAI 13 PLUS

001-210103440-20240703-008-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

	10 PSLA <sup>2</sup>		
Année de financement	2019	2021	2022
Etat d'avancement des grandes étapes nécessaires à l'aboutissement du projet	Logements livrés en 2023	Logements livrés en 2023	Permis d'aménager obtenu pour le lotissement. Travaux d'aménagement prévus en début 2024.  Permis de construire pour les logements sociaux obtenus.

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels 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. Ici, devront être notés les projets en cours d'élaboration en plus de ceux quasiment aboutis.

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 3 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

#### **Gouvernance et pilotage stratégique**

**COPIL** : commune (Maire + adjoint à l'aménagement + VP au CCAS + membres de la commission projets urbains et CCAS), GBA, EPF de l'Ain

Animation par la commune : Maire

Nombre de réunions : une à deux par an

Animation et suivi opérationnels

**COTECH** : Maire, adjoint à l'aménagement, VP au CCAS, directrice adjointe des services, directeur des services techniques, GBA.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au date.

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.

<sup>2</sup>La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN prévoit l'intégration de nouvelles catégories de logements à l'inventaire SRU, et notamment les logements PSLA occupés ayant fait l'objet de la signature d'un contrat de location-accession postérieurement à la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, et ce pour une durée de **5 ans** suivant la levée d'option ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

Le date

COMMUNE	EPCI	EPF de l'Ain
Prénom Nom Qualité Signature	Prénom Nom Qualité Signature	Prénom Nom Qualité Signature
	ETAT	
	Prénom Nom Qualité Signature	

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20240703-068-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/07/2024  
Publication : 05/07/2024

