



## **CONTRAT DE MIXITE SOCIALE**

**Commune de Saint-Jeannet**

**pour les périodes triennales  
2014 – 2016  
et  
2017 – 2019**

**Entre :**

L'État, représenté par Monsieur Adolphe COLRAT, Préfet des Alpes-Maritimes,

La commune de Saint-Jeannet, représentée par Monsieur Jean-Michel SEMPERE, Maire,

La Métropole NICE COTE D'AZUR, représentée par Monsieur Christian ESTROSI, Président, par ailleurs délégataire des aides à la pierre,

**il est convenu de ce qui suit :**

## PRÉAMBULE

La Métropole Nice Côte d'Azur, porte une politique de l'habitat volontariste et est engagée auprès de ses communes membres pour résoudre la crise du logement, et plus particulièrement pour améliorer l'offre en logement abordable dont le logement locatif social. La Métropole affirme son soutien en étant signataire des Contrats de mixité sociale.

En territoire tendu, le logement est une préoccupation forte des habitants qui légitimement aspirent à être bien logés, dans des conditions financières compatibles avec leurs revenus. Pour faire face à la crise du logement, enjeu de taille, tous les leviers doivent être actionnés : organiser le territoire et les partenariats pour orienter l'offre en logements, impulser cette offre et veiller à ce qu'elle soit adaptée aux besoins, socialement et économiquement. La Métropole Nice Côte d'Azur agit en ce sens.

Outre les difficultés liées aux disponibilités foncières limitées, aux conditions de marchés, aux contraintes liées aux plans de prévention des risques naturels, à la difficile équation qui conduirait à sur-densifier en milieu très urbanisé, la temporalité du montage des opérations est un handicap car elle ne fait que s'accroître, en grande partie du fait de la longueur des procédures : DUP conduisant à l'expropriation, modification des règles des plans locaux d'urbanisme (PLU), recours contentieux, études environnementales, fouilles archéologiques, désamiantage ... procédures si longues que trop souvent, entre temps, la réglementation évolue et peut remettre en question les conditions de faisabilité, voire la faisabilité réglementaire ou économique des programmes.

Malgré ces conditions difficiles, la Métropole et ses communes membres, conscientes des besoins, maintiennent des efforts très importants, tant financier, qu'en ingénierie, pour maintenir une production à un niveau satisfaisant.

Permettre aux ménages modestes d'accéder à un logement locatif social de qualité est un enjeu majeur du PLH actuel et futur, tout comme une offre en logement cohérente avec le développement économique et les besoins des entreprises. Les PLU en vigueur illustrent la volonté politique en mobilisant les outils réglementaires en faveur de la mixité sociale. Le PLU Métropolitain renforcera ces outils afin de gagner encore en efficacité.

En complément le partenariat de longue date et très actif avec l'EPF PACA contribue à la dynamique en place.

Cette politique ne produira des effets pérennes qu'à la condition de s'attacher collectivement, État, Métropole et communes à lever les freins aujourd'hui identifiés, mais aussi de définir des objectifs à la fois ambitieux et cohérents avec les besoins en logements et les potentialités réelles de développement et de production du territoire.

La Commune de Saint-Jeannet comporte un environnement particulièrement contraint en termes de potentiel constructif, à savoir :

- Les Baous, protégés au titre du « grand cadre paysager de l'agglomération Côte d'Azur » par la DTA, représentent 70 % du territoire communal,
- Des zones importantes sont classées à risques en PPRIF, PPRI, PPR Mouvements de terrain, aussi 10 % seulement du territoire sont situés en zone blanche (zone non exposée au titre d'un PPR),

- Une topographie accidentée, une fragilité géologique<sup>1</sup> constituent d'autres difficultés majeures pour l'acte de bâtir.

La situation en 2008, lors de la prise de fonction de Monsieur SEMPERE, maire, doit être rappelée :

- un logement social inexistant (0 %) et une volonté affichée et assumée de l'ancienne municipalité de ne pas réaliser de logements sociaux,
- un POS ne permettant que la réalisation de pavillonnaire résidentiel, n'offrant aucune possibilité de construction de logements sociaux,
- une absence totale de terrains communaux mobilisables,
- un prix du foncier et de l'immobilier très élevé,
- un sous-équipement général de la commune.

La commune de SAINT-JEANNET fait partie de la Métropole NICE COTE D'AZUR, EPCI doté d'un PLH.

La commune est soumise à l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. À ce titre un objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux lui est assigné à hauteur de 99 logements pour la période triennale 2014-2016.

Dans le cadre du bilan triennal 2011 – 2013, le Préfet a renouvelé la carence de la commune de SAINT-JEANNET liée notamment à la non-atteinte de son objectif triennal par arrêté en date du 19 décembre 2014.

Le présent contrat a pour objet de préciser les engagements de la commune vis-à-vis des objectifs de production sur les périodes triennales suivantes, ainsi que les moyens mis en œuvre pour y parvenir, en collaboration avec l'EPCI concerné et les services de l'État.

Il se décline en 7 articles qui abordent les thèmes suivants :

Article 1 : Objectif de production de logements locatifs sociaux.....	4
Article 2 : Volet foncier.....	4
Article 3 : Volet urbanisme réglementaire.....	6
Article 4 : Volet opérationnel et programmatique.....	7
Article 5 : Volet attributions.....	9
Article 6 : Volet financement.....	10
Article 7 : Suivi du contrat.....	10

---

<sup>1</sup> cf. Classement de la commune en état de « catastrophe naturelle » pour inondation et coulées de boue associées pour les dates du 24 et 25 décembre 2013 et pour mouvements de terrain du 1<sup>er</sup> au 21 janvier 2014 suite aux diverses intempéries intervenues : Parution au Journal Officiel du 18 mai 2014

## ARTICLE 1 : OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Le taux de logements sociaux à 25 % en 2025 reste le but fixé par la loi. Toutefois, pour ce premier contrat de mixité sociale et dans l'attente d'une définition fine et partagée des besoins en logement, le Préfet a souhaité établir un palier intermédiaire d'objectifs.

Afin de garantir le caractère ambitieux de ce palier, deux indicateurs sont proposés :

- indicateur n°1 : « le flux »

La commune s'engage à réaliser au moins 33 % (ce taux tient compte de l'augmentation des résidences principales) de LLS et PSLA parmi l'ensemble des logements programmés (de tous types : résidences principales y compris individuelles, résidences secondaires, logements pour publics spécifiques...) sur les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019.

- indicateur n°2 : « la vitesse de rattrapage »

Ces réalisations devront s'accompagner d'une hausse effective du taux de LLS parmi les résidences principales pour atteindre le taux de 4,79 % à l'issue du CMS fin 2019.

Ces objectifs sont traduits à travers une liste de programmation en annexe 1 (voir aussi l'article 4 à ce propos).

L'atteinte de ce palier intermédiaire de production constituera la base d'évaluation des engagements de la commune en matière de production.

## ARTICLE 2 : VOLET FONCIER

- Diagnostic foncier et programme d'actions foncières :

La liste des terrains bâtis ou non bâtis identifiés comme mobilisables au profit du logement social correspond aux 10 SMS inscrites dans le PLU (détails SMS, échéances de mobilisation, nombre de logements potentiels dans le tableau en annexe).

La commune ne disposant pas de réserves foncières, elle doit procéder au déclassement du domaine public communal du parking de la Tourraque pour permettre la construction de logements (PSLA/LLS/Libres) par Habitat 06 « Les Balcons du Baou » (SMS 1) sur son emprise. Cette opération s'accompagnera de la construction d'un parking d'une capacité identique sur un autre site.

L'important volet foncier du PLH (compétence Métropole) intégrera le programme d'actions foncières avec des études complémentaires.

La commune fournit un diagnostic et un programme d'actions foncières. Elle est mobilisée pour la mise en œuvre des diverses SMS (10) du PLU communal.

Pour ce faire, elle a engagé :

- une procédure d'acquisition foncière sur la Ferrage SMS 2 (succession Dussoulier)
- des conventions commune /EPF PACA/NCA :
  - une convention d'adhésion à la convention opérationnelle habitat en multi sites (conseil municipal du 17/12/2012)
  - une convention d'intervention foncière sur le site Collège Nord (SMS8/SMS9) (conseil municipal du 11/02/2015)
  - une convention d'intervention foncière en phase impulsion/anticipation relative à la SMS 10 à venir (conseil municipal du 9 novembre 2015).
- un suivi de près des projets privés sur une partie des SMS 5, SMS 6 et SMS 7,
- une première étude de faisabilité sur la SMS 3 (ancienne maison du directeur de l'école La Ferrage).

- une démarche partenariale a été engagée par la commune pour permettre un aménagement d'ensemble sur le secteur des Coteaux du Var. Celle – ci se traduit par :
  - o La réalisation d'une étude de faisabilité sur la SMS 10 les COTEAUX DU VAR : convention tripartite EPA/METROPOLE/COMMUNE,
  - o Un protocole de partenariat EPA/METROPOLE/COMMUNE (SMS 10 Coteaux du Var) signé le 17/12/2015 avait été soumis à l'approbation préalable du conseil d'administration de l'EPA le 9/07/2015, du bureau métropolitain le 1/10/2015 et du conseil municipal le 6/10/2015. Il concerne la création d'une ZAC sur le secteur des Coteaux du Var couvrant notamment l'emprise de la SMS 10,
  - o Une demande à venir de création de ZAD sur le périmètre de l'opération citée précédemment (arrêté préfectoral prévu avant la fin mai 2016).

Deux arrêtés de délégation à l'EPF PACA ont été pris (SMS 4 et 5) et ceux-ci ont donné lieu à une acquisition amiable par l'EPF PACA. Celle-ci a conduit, après obtention de deux permis de construire, à la cession des terrains de l'EPF à Kaufman & Broad le jeudi 26 novembre 2015. La déclaration d'ouverture de chantier est intervenue le 26 novembre 2015.

Sur demande de la commune, l'État apportera un soutien technique et administratif à la commune notamment dans le traitement des DIA faisant l'objet d'un avis favorable de la commune et pouvant faire l'objet également d'un portage par un bailleur social s'agissant par exemple d'acquisition amélioration.

L'accompagnement de l'État se fera en lien avec l'ensemble des partenaires institutionnels concernés pour :

- la cession des terrains de l'État (AS 102 et AS 103) situés dans la SMS 8 dans le respect de la procédure de décote prévue par la loi du 18 janvier 2013 dans la mesure où ces terrains sont inscrits sur la liste régionale des terrains appartenant au domaine privé de l'État et des établissements publics de l'État cessibles pour y construire des logements (cf. arrêté du préfet de région du 12 mars 2015).
  - la création d'un périmètre de ZAD sur les Coteaux du Var.
  - la facilitation de l'opération des Coteaux du Var portée par l'EPA Plaine du Var.
- Mobilisation de l'EPF :

L'établissement public foncier PACA intervient prioritairement sur les territoires tendus et fortement déficitaires en logement social. La commune s'engage à signer une convention avec l'EPF qui permettra de garantir le cadre juridique d'intervention.

Plusieurs conventions Commune de Saint-Jeannet /EPF PACA ont été signées et une convention d'intervention foncière en phase impulsion – anticipation a été approuvée au dernier conseil municipal du 9 novembre 2015), citées dans le point « Diagnostic foncier et programmes d'actions foncières. La commune s'engage à la définition de secteurs à enjeux pour la délégation du DPU au profit de l'EPF.

- Conditions d'exercice du droit de préemption urbain (DPU)

La commune s'engage à transmettre sans délai et en privilégiant la voie électronique l'intégralité des DIA concernées par l'exercice du DPU par le Préfet.

De manière spontanée et/ou sur sollicitation des services de l'État, la commune s'engage à donner un avis sur l'opportunité d'une préemption et sur le soutien financier qu'elle est en mesure d'apporter à

l'opération envisagée. Cet avis devra être fourni dans des délais compatibles avec une éventuelle préemption, soit au plus tard un mois avant l'expiration du délai de préemption.

Ce soutien financier pourra être acté dans une convention dédiée tripartite État- commune- bailleur (rédigée par l'État). Il est rappelé que les montants correspondants sont susceptibles d'être déduits des prélèvements SRU.

L'État s'engage à prioriser l'examen des DIA transmises par la commune avec un avis très favorable, susceptibles d'être portées par des bailleurs sociaux, dans l'hypothèse notamment où l'EPF ne serait pas amené à intervenir (ex : acquisition -amélioration).

La commune se propose de son côté de rechercher les bailleurs sociaux intéressés.

L'État s'engage à consulter la commune dans le cadre de l'élaboration (en cours) des conventions cadres pour la délégation du droit de préemption à des bailleurs sociaux visant à favoriser l'acquisition amélioration.

Pour chaque préemption envisagée, l'État s'engage à consulter la commune sur le choix de l'opérateur pressenti sur l'opération.

- Foncier public de l'État et de ses établissements publics

L'État s'engage à prioriser les cessions de foncier public de l'État et des établissements publics soumis à la procédure de décote sur les communes signataires des contrats de mixité sociale.

Dans la perspective d'une cession, la commune s'engage pour sa part à fournir un programme des opérations pressenties (en s'appuyant si nécessaire sur un opérateur) qui constitue la base du calcul de la décote. Il est rappelé que le dispositif de décote au profit du logement social vise à fixer un prix de cession qui garantisse l'équilibre du volet social de l'opération dans les limites des règles de calcul définies par la loi.

- Action foncière de la Métropole sur les projets en VEFA

La charte de partenariat public privé « pour un cadre constructif en faveur du logement social durable » portée par la Métropole et les 37 bailleurs sociaux et promoteurs signataires fixe pour le foncier dédié au logement locatif social un prix plafonds de 300€ le m<sup>2</sup> surface de plancher (SDP). Il peut être inférieur en fonction des difficultés techniques et de l'équilibre propre à chaque opération.

### **ARTICLE 3 : VOLET URBANISME RÉGLEMENTAIRE**

- Document d'urbanisme vis-à-vis du logement social

La commune s'engage à réaliser un bilan et un programme d'actions relatifs à son document d'urbanisme. Ces éléments seront mis à jour annuellement lors du bilan du présent contrat (Cf. tableau SMS en annexe qui dresse un point précis sur les différentes opérations dans le cadre de dispositifs spécifiques : périmètres ou secteurs de mixité décrits au L 123-1-5 II 4° du CU ainsi que le calendrier).

Concernant l'évolution envisagée du document d'urbanisme :

- le projet d'une SMS à l'entrée du village dans le cadre du PLUM.
- l'EPA, maître d'ouvrage s'est engagé dans un protocole de partenariat avec la commune qui prévoit l'avancement, les différents phasages et les procédures de travaux (dossier de création de ZAC en 2016, réalisation de la ZAC en 2017) qui permettront la réalisation de l'opération des Coteaux du Var. Ce projet nécessitera sous certaines conditions l'ouverture à l'urbanisation de la zone Na pour la rendre constructible.

Si l'évolution du document d'urbanisme intervient au-delà de 2019, la programmation correspondante de logements que permettra cette évolution de zonage ne pourra pas être prise en compte au titre du présent CMS, conclu jusqu'en 2019.

À titre d'information, il est précisé que l'opération des Coteaux du Var devrait conduire à la réalisation de près de 390 logements dont près de 33 % de LLS (soit plus de 120 LLS) d'ici 2027. Ces logements ne sont que partiellement pris en compte dans le cadre du présent CMS ; il s'agit de ceux pouvant être agréés au plus tard fin 2019, c'est-à-dire avant le terme du présent contrat.

Sur demande de la commune, l'État examinera la possibilité d'apporter un appui technique, en lien avec la Métropole, pour l'analyse de la compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs du PLH.

La Métropole veillera tout au long de l'élaboration du PLU métropolitain à la cohérence de ce dernier avec les objectifs globaux et territorialisés du PLH en cours de révision.

- Délivrance des permis de construire de logements dont la compétence est attribuée au Préfet :

Un secteur a été identifié sur la commune comme secteur où les permis de construire seront délivrés par le Préfet sur le site COLLEGE NORD (SMS 8/ Arrêté préfectoral n° 2015-814 Lieu dit « Font Major RM 2210, parcelles 102 et 103) dans l'arrêté de carence.

L'État s'engage à associer la commune et la Métropole aux échanges qui pourront avoir lieu avec le porteur de projet en amont du dépôt de PC, puis si elles le souhaitent à l'instruction. En outre, l'État / DDTM pourra en tant que de besoin mobiliser l'architecte et le paysagiste conseils de l'État pour apporter une expertise qualitative.

La commune s'engage à transmettre sans délai le dossier de demande de permis à l'État/ DDTM (elle demeure en effet guichet unique).

- Délibération en faveur d'une exonération de la taxe d'aménagement au profit du logement social

Par délibération du 10 février 2012 la Métropole Nice Côte d'Azur a instauré la taxe d'aménagement au taux de 5%. Afin d'encourager la production de logements abordables, elle a décidé d'exonérer partiellement de taxe d'aménagement, à raison de 80% de leur surface, les logements bénéficiant d'une TVA réduite dont les logements financés sous forme de PLUS, PLS et PSLA. Les logements bénéficiant d'un PTZ sont exonérés à raison de 50% de leur surface, quant aux logements de type PLAI, ils sont exonérés de plein droit.

#### **ARTICLE 4 : VOLET OPÉRATIONNEL ET PROGRAMMATIQUE**

- PLH en vigueur :

Le PLH approuvé par le conseil communautaire de la CUNCA le 10 septembre 2010 prévoit des objectifs de production pour la commune de Saint – Jeannet de 24 logements par an dont 15 LLS (3 PLAI, 9 PLUS et 3 PLS) soit un total de 90 LLS sur la période du PLH.

Par délibération du 15 décembre 2014, le conseil métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur a engagé la procédure de révision du PLH. Les deux enjeux majeurs que sont l'analyse des besoins en logement et les potentialités réelles de développement et de production du territoire feront l'objet d'analyses précises et serviront de base à la définition des orientations et du programme d'actions du PLH 2017-2022.

L'État s'engage à ouvrir une réflexion détaillée sur les besoins en logement dans le cadre des PLH à venir.

- Obligations relatives à la typologie des logements pour les PLH postérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (article L 302-8 III et IV du CCH)

Pour mémoire, cet article prévoit que les communes non dotées d'un PLH au 1/1/2014 ou celles couvertes par un PLH approuvé après cette date doivent respecter les proportions suivantes dans leur programmation de LLS (par rapport au total de LLS et non au total de logements produits) :

- minimum 30 % de PLAI parmi les LLS produits
- maximum 20 % de PLS parmi les LLS produits si le taux de LLS de la commune est inférieur à 10 %, maximum 30 % de PLS parmi les LLS produits si le taux de LLS de la commune est supérieur à 10 %

Afin de clarifier les règles de calcul de ces pourcentages, pour les communes signataires du présent contrat il est précisé que ces proportions pourront être calculées par rapport à la programmation annuelle et non à l'opération.

- Obligation de mixité sociale dans les opérations d'une certaine importance :

Il est rappelé que pour les communes carencées, toute opération de logements collectifs de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements doit comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLAI (pourcentage calculé en nombre de logements) (article L 302-9-1-2 du CCH).

Afin de faciliter la mise en œuvre de cette disposition, un circuit de partage de l'information sera mis en place :

- en amont du dépôt de permis ; l'État s'engage à appuyer la commune dans ses échanges avec les opérateurs pressentis, ainsi qu'à optimiser la coordination des différentes politiques publiques dont il a la responsabilité ;
- au moment du dépôt de permis ; la commune s'engage à vérifier la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire sur ce point et suppose un travail préalable avec un bailleur social (ainsi que, le cas échéant, le PC 17 – 1 s'il existe un emplacement réservé ou un périmètre/secteur de mixité sociale) ;
- au moment de la délivrance du permis ; la commune s'engage à informer l'État/ DDTM de tout permis de construire délivré soumis à l'obligation du paragraphe précédent, et à fiabiliser les saisies de ces actes dans l'application SITADEL ;
- postérieurement à l'obtention du permis ; la Métropole, délégataire des aides à la pierre, s'engage à vérifier l'adéquation entre le PC délivré par la commune et la demande d'agrément logement social déposée par l'opérateur. La commune tient à disposition un tableau de suivi des déclarations d'ouverture de chantier (DOC) pour les PC concernés (diffusion au moins annuelle ou information ponctuelle sur un projet précis).

- Programmation pluriannuelle du parc public :

La commune fournit un tableau de programmation ci-annexé pluriannuel : opérations programmées sur la durée du CMS : échéancier LLS par année d'agrément.

La commune s'engage à participer aux réunions de programmation organisées annuellement par la Métropole délégataire des aides à la pierre (État ou EPCI délégataire).

L'État et la Métropole s'engagent à tenir la commune informée des échanges qu'elle peut avoir avec les opérateurs sur les projets.

L'État/ DDTM se tient à la disposition de la commune pour toute précision concernant les modalités de déduction des aides financières (au profit de l'offre nouvelle) par rapport au prélèvement SRU.

Mise en place de dispositifs d'accès encadrés : PSLA : 7 logements dans la SMS 1 « Les Balcons du Baou » (HABITAT 06)

- Conventionnement du parc privé :

Le parc privé peut constituer une source complémentaire de production de logement conventionné.

La commune dispose de 5 logements privés conventionnés.

Dans le cadre du PIG métropolitain, de nombreux contacts ont été pris avec des propriétaires privés :

- relatifs à des maisons de village identifiées dégradées aboutissant à un refus d'un propriétaire pour la réhabilitation en vue de logements sociaux (durée de conventionnement trop longue) et à des négociations en cours avec un autre propriétaire,
- Deux autres contacts de propriétaires intéressés par une opération de réhabilitation-conventionnement dans le cadre du PIG métropolitain sont en suspens.

L'État, à travers l'ANAH, s'engage à mettre à disposition les fonds nécessaires aux opérations développées dans le cadre du PIG Métropolitain.

- Autres interventions sur le parc privé :

L'opérateur du programme d'intérêt général (PIG) a dans ses missions un rôle de conseil juridique auprès des communes en ce qui concerne les procédures mobilisables visant à lutter contre l'habitat indigne.

## **ARTICLE 5 : VOLET ATTRIBUTIONS**

Il est rappelé en préambule du volet attributions que les orientations en matière d'attributions de logements sociaux sont en cours d'élaboration par les conférences intercommunales du logement.

La Métropole prévoit l'installation de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) au cours du premier trimestre 2016, ainsi que le lancement de l'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement et d'Information du Demandeur (PPGDID).

La CIL aura notamment pour mission d'élaborer la convention d'équilibre territorial qui sera annexée au contrat de ville, pour mémoire, voici une sélection des thèmes abordés dans ce cadre :

- les mutations du parc social ;
- les attributions de logements avec les dispositifs de cotation de la demande et de la location choisie
- les modalités de relogement des personnes de l'accord collectif intercommunal (à définir), des ménages déclarés prioritaires et urgents au titre de la loi du 5 mars 2007 Droit Au Logement Opposable (DALO), des personnes relevant des projets de rénovation urbaine ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation (mutualisation des contingents);
- l'harmonisation des jurisprudences des commissions d'attributions logements (CAL).
- l'élaboration du PPGDID.

- Utilisation du contingent communal pour les ménages reconnus prioritaires et urgents au titre de la loi du 5 mars 2007 Droit Au Logement Opposable (DALO) :

Le code de la construction et de l'habitation prévoit que dans les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence, l'attribution des logements sociaux aux ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO s'impute en priorité sur les droits à réservation de la commune. Les instructions gouvernementales incitent à une mise en œuvre rapide et effective de cette disposition.

Pour les communes signataires d'un CMS, l'État s'engage à une gestion partenariale de cette mesure au moyen d'une consultation systématique de la commune par les services de l'État avant proposition des dossiers en commission d'attribution.

Ce dispositif suppose de fixer des objectifs partagés et de réaliser des bilans périodiques.

## **ARTICLE 6 : VOLET FINANCEMENT**

La commune s'engage à apporter systématiquement sa garantie aux emprunts contractés par les bailleurs sociaux pour réaliser du logement locatif social. Il est rappelé que cette garantie n'est pas comptabilisée dans l'endettement des communes et qu'elle ouvre droit à un contingent de réservation de 20% du programme.

Elle s'engage, par ailleurs, à faire connaître le montant des subventions qu'elle entend accorder à l'opération aussi en amont que possible, pour faciliter l'établissement du bilan financier par l'opérateur. Au titre de la subvention la commune peut obtenir du bailleur social des droits de réservation complémentaires.

L'État/DDTM se tient à disposition de la commune pour apporter des précisions concernant les modalités de déduction par rapport au prélèvement SRU.

L'État /DDTM s'engage à travailler sur la difficulté que constitue le délai de 2 ans entre l'engagement des sommes par la commune et leur déduction effective du prélèvement SRU (portage éventuel).

La Métropole, délégataire des aides à la pierre, s'engage à apporter une contribution financière conformément à son règlement financier en faveur du logement locatif social en vigueur.

La Métropole, délégataire des aides à la pierre, s'engage à prioriser les subventions au profit des communes signataires d'un contrat de mixité sociale.

La Métropole, délégataire des aides à la pierre, s'engage à attribuer un bonus de subvention sur les opérations d'acquisition/amélioration (tant que cette disposition reste en vigueur à l'échelle du territoire de PACA). Les modalités d'attribution de ces bonus seront décrites chaque année par l'État dans une note diffusée aux bailleurs, EPCI et communes SRU, en fonction des enveloppes disponibles.

## **ARTICLE 7 : SUIVI DU CONTRAT**

- Correspondants :

Les correspondants, à la date de signature du présent contrat de mixité sociale, sont :

- Pour la commune Madame Sandy PANI, DGS de la commune de Saint-Jeannet, adresse mail : [personnel@saintjeannet.com](mailto:personnel@saintjeannet.com) - Tél : 04 93 59 49 75

- Pour la Métropole Nice Côte d'Azur Madame Dominique CHECCONI, Responsable du Service Logement à la Direction Habitat et Dynamique Urbaine – Tél : 04 89 98 21 29- Mobile : 06 81 46 53 79- Adresse mail : [dominique.checconi@nicedotazur.org](mailto:dominique.checconi@nicedotazur.org)

- Pour l'État / DDTM Madame Christelle BARAVALLE, Adjointe du chef du Service Territorial Est Montagne – [christelle.baravalle@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:christelle.baravalle@alpes-maritimes.gouv.fr) – Tél. : 04 93 72 73 65

Les parties s'engagent à signaler tout changement de correspondant dans les meilleurs délais.

- Durée de la convention et bilans annuels :

La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans (période 2016-2019)

La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du CMS durant le premier trimestre de l'année civile.

En particulier, le bilan de l'année 2016 sera intégré au bilan triennal à fournir par la commune lors du premier trimestre 2017 (cf. article L 302-9 du CCH).

Ces éléments pourront donner lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires.

Le présent contrat pourra être précisé ou modifié par voie d'avenant à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

- Prise en compte du CMS dans le bilan triennal

Dans le cadre des bilans triennaux 2014-2016 et 2017-2019, les bilans annuels du présent contrat seront pris en compte.

En particulier, en cas de respect par la commune de l'ensemble de ses engagements, l'État étudiera de manière privilégiée la suppression de majorations, voire la sortie de la carence.

A l'inverse, le non respect constituera un facteur défavorable lors de l'examen de la situation communale.

A le,

<b>Le Maire de Saint-Jeannet,</b>	<b>Le Président de la Métropole Nice Côte d'Azur,</b>	<b>Le Préfet des Alpes-Maritimes,</b>

Annexe

Tableau de programmation  
Commune de SAINT JEANNET

Année d'agrément prévue	Nom de l'opération	Adresse de l'opération	PLUS	PLAI	PLS	Nombre total de logements sociaux	Total logements	Neuf/ Acquisition améliorati on	VEFA Oui/ Non	Bailleur social identifié	Promoteur	Commentaires
2015	Hameau du Baou SMS 4	Chemin du Clos – St Jeannet	8	4	0	12	24		OUI	Habitat 06	Kaufman& Broad	Agrément et attribution d'une subvention à Habitat 06 pour l'achat en VEFA des 22 LLS – Affectation de l'aide à la pierre et de l'autorisation de programme 2015 (Bureau Métropolitain du 1/10/2015) *A noter : un recours gracieux reçu en mairie le 13/10/2015 aujourd'hui retiré. Signature acte de vente EPF à Kaufman & Broad le 26/11/2015 La DOC est intervenue le 26/11/2015.
	Hameau du Pré Vert SMS 5	Chemin de la Billoire St Jeannet	7	3	0	10	25					
2016	SMS 6 : Le Pré du Parriaou (propriétaire privée)°	Chemin du Parriaou – Saint – Jeannet	4			4	9	Non déterminé	ND	Habitat 06	Privé	

<b>2016</b>	SMS 8 : Terrain de l'ETAT : nom opération non déterminée (Collège Nord )	Lieu dit Font Major RM 2210	<b>8</b>	<b>8</b>		<b>16</b>	<b>24</b>	NEUF		En attente	ND En attente	SMS 8 : compris les parcelles de l'État : parcelles AS 102 et AS 103 inscrites sur 1 liste régionale- La cession des parcelles appartenant à l'État AS 102 et 103 ne pose pas en elle-même de difficultés. Il convient de souligner que le programme envisagé intègre la parcelle AS 101 privée. L'EPF doit prendre contact avec le propriétaire : M. FEUCH. À noter : sur les parcelles de l'État : 16 logements tous des LLS Problèmes juridiques à traiter sur la parcelle 101 privée.
<b>2017</b>	Partie privée SMS5 propriétaire privé	Chemin de la Billoire Saint- Jeannet	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>5</b>	<b>16</b>	ND	ND	?ND	Contacts PROMOGIMO	
<b>2017</b>	SMS 7 (propriétaire privé)	Chemin de la Billoire Saint- Jeannet	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>5</b>	<b>15</b>	ND		? ND	Contacts Promogim	Un 1 <sup>er</sup> projet peu satisfaisant a été présenté à la commune – En attente

<b>2018</b>	SMS 10 en phase 1 zone UC Les Coteaux du Var 2018 : début des travaux (durée : sur 10ans)	Chemin de Provence – Saint-Jeannet	<b>12</b>	<b>3</b>		<b>15</b>	<b>40</b>	ND	ND	ND	ND	Convention EPA/Métropole/Commune + Protocole de partenariat EPA/Métropole/Commune + Lancement + dossier de création de ZAC et demande de ZAD+C°EPF PACA
<b>2019</b>	SMS 10 : C. du Var Opération à tiroirs	Chemin de Provence –	<b>12</b>	<b>3</b>		<b>15</b>	<b>40</b>	ND	ND	ND	ND	SMS 10 : travaux au – delà de 2019 A noter : 2 tanches avec la même programmation
<b>2019</b>	SMS 9 (Collège Nord)	RM 2210 Saint-Jeannet	<b>11</b>	<b>4</b>		<b>15</b>	<b>50</b>	ND	ND	ND	ND	Convention d'intervention foncière impulsion réalisation Commune/EPF PACA (CM du 11/02/2015)

<b>2019</b>	SMS2 : La Ferrage	Chemin de la Colette Saint-Jeannet	<b>15</b>	<b>5</b>		<b>20</b>	<b>35</b>	NEUF		ND	ND	Mise en demeure d'achat par le propriétaire du terrain – Proposition prix Commune : 450 000 € - Refus du propriétaire qui demande : 1 500 000 €. En l'état dossier chez le juge foncier
<b>2019</b>	École Ferrage SMS3	Route de la Ferrage Saint- Jeannet	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>5</b>	<b>5</b>	NEUF			ND	Réalisation d'une 1 <sup>ère</sup> étude
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>		<b>89</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>283</b>					