

**DEL 23-095**

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
COMMUNE D'YVRE L'EVEQUE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

DATE DE CONVOCATION

**Le 20 novembre 2023**

DATE D’AFFICHAGE

**Le 21 novembre 2023**

NOMBRE DE  
CONSEILLERS

**En exercice : 27**

**Présents : 18**

**Votants : 27**

L’an deux mille vingt-trois

Le vingt-huit novembre à 20h30

Le Conseil Municipal légalement convoqué s’est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Damienne FLEURY, Maire.

**ETAIENT PRESENTS**

Damienne FLEURY, Fanny PIRA, Alain GIBERGUES, Maryse BAYBAY, Benoît CHAUVIN, Pierre CASTILLON, Jean-Philippe GUYON, Stéphane DALIVOUST, Eric ANDRE, Alain GUICHET, Christian POIRIER, Hakim ACHIBET, Mélanie BOCQUENET, Marie CHEVALIER, Sylvie LAUTRU, Mickaël JUIGNE, Louis MASSARD, Philippe PAUMIER.

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché le : 1<sup>er</sup> décembre 2023

et que la convocation au Conseil a été faite le : 20 novembre 2023

**ETAIENT ABSENTS**

Nadine JOLU (pouvoir à Alain GIBERGUES), Delphine FOUQUET (pouvoir à Maryse BAYBAY), Denis MINIER (pouvoir à Damienne FLEURY), Pascale FEGER (pouvoir à Pierre CASTILLON), Sylvain BACHELEY (pouvoir à Jean-Philippe GUYON), Angélique PLANCHETTE (pouvoir à Mélanie BOCQUENET), Philippine DANGREAUX (pouvoir à Hakim ACHIBET), Nicolas ROUGET (pouvoir à Fanny PIRA) et Jérôme DELISLE (pouvoir à Philippe PAUMIER).

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Maryse BAYBAY

\*\*\*\*\*

**OBJET : CONTRAT DE MIXITE SOCIALE**

Rapporteur : Alain GIBERGUES

La commune d’Yvré l’Evêque est soumise aux obligations SRU depuis l’entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Avec 13,5 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l’action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l’article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

La réalisation de ces objectifs devra être analysée au regard du contexte actuel de la production de logements (sociaux ou non) en France, qui touche également l’agglomération mancelle. L’inflation sur les matériaux, les problématiques de recrutement dans le BTP, la « Zéro Artificialisation Nette », la RT 2020 et d’autres facteurs peuvent impacter les projets des bailleurs et des aménageurs.

C’est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu’elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune d’Yvré l’Evêque a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l’article L. 302-8-1 du code de la construction et de l’habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d’engagement de moyens devant permettre à la commune d’Yvré l’Evêque d’atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d’évaluer l’impact des moyens déjà mobilisés et d’identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d’échanges continus entre les



**DEL 23-095**

différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

A minima, le contrat de mixité sociale est signé par la commune, l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale auquel elle est rattachée, ainsi que par l'Etat.

La commune d'Yvré l'Évêque a choisi d'associer également à ce contrat les bailleurs sociaux présents sur la commune (Mancelle d'Habitation, Podeliha, Sarthe Habitat), ainsi que les aménageurs porteurs de projets de lotissements (Acanthe pour Beaulieu et CENOVIA pour la ZAC Halle de Brou).

Ce document est élaboré dans le cadre d'un comité de pilotage associant tous les signataires du contrat, réuni à deux reprises.

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.

Vous trouverez en annexe le projet de Contrat de Mixité Sociale (CMS), adopté par Le Mans Métropole lors du conseil communautaire du 16 novembre dernier et validé par les autres signataires (Etat, bailleurs, aménageurs).

**Le conseil municipal adopte, à l'unanimité, le projet de Contrat de Mixité Sociale et autorise Madame le Maire à le signer.**

**VOTANTS : 27**

**VOTANTS : 27**

**POUR : 27**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 0**

Pour copie certifiée conforme.

Yvré l'Évêque, le 29 novembre 2023

**Délibération certifiée exécutoire en raison de sa publicité  
et de sa transmission en Préfecture ce jour**

Madame le Maire

Damienne FLEURY



## CONTRAT DE MIXITE SOCIALE (2023-2025)

**Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune d'Yvré l'Évêque**

Entre

**La commune d'Yvré l'Évêque**, représentée par son Maire, Madame Damienne FLEURY, vu la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**Le Mans Métropole, EPCI dont la commune d'Yvré l'Évêque est membre** représentée par son Président, Monsieur Stéphane LE FOLL, vu la délibération du conseil communautaire du ..... 2023 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par le Préfet, Monsieur Emmanuel AUBRY,

**Mancelle d'Habitation**, représentée par son Directeur général, Monsieur Yves-Marie HERVE,

**PODELIHA**, représentée par son Président, Monsieur Bertrand SCHAUPP,

**Sarthe Habitat**, représentée par son Directeur général, Monsieur Guy HENRION.

**CENOVIA**, représentée par son président directeur général, Monsieur Jacques GOUFFE,

**ACANTHE**, représenté par son directeur général délégué, Monsieur Hubert PIETIN.

## **Préambule :**

### **Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune d'Yvré l'Evêque est soumise aux obligations SRU depuis l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Avec 13,5 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

La réalisation de ces objectifs devra être analysée au regard du contexte actuel de la production de logements (sociaux ou non) en France, qui touche également l'agglomération mancelle. L'inflation sur les matériaux, les problématiques de recrutement dans le BTP, la « Zéro Artificialisation Nette », la RT 2020 et d'autres facteurs peuvent impacter les projets des bailleurs et des aménageurs.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune d'Yvré l'Evêque a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'Yvré l'Evêque d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme.

Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce document est élaboré dans le cadre d'un comité de pilotage associant tous les signataires du contrat, réuni à deux reprises.

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

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

## Présentation de la commune d'Yvré l'Evêque

Membre de la communauté urbaine Le Mans Métropole, la commune d'Yvré l'Evêque (Sarthe) est une petite ville périurbaine de 4 241 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (population municipale).

En dehors de la ville du Mans, Yvré l'Evêque est l'une des communes les plus étendues de Le Mans Métropole (2 770 hectares).

Pôle secondaire de l'agglomération mancelle, la commune d'Yvré l'Evêque offre des services et des équipements qui rayonnent dans toute l'agglomération et bien au-delà, notamment dans le domaine du tourisme et des loisirs : l'Abbaye royale de l'Epau, l'Arche de la Nature, le parc d'attractions Papéa Parc et le Pôle européen du cheval.

Le dynamisme économique de la commune d'Yvré l'Evêque est important, à la fois dans le domaine industriel et dans le domaine du commerce (Bordeau Chesnel, Heppner, LIDL, Bricoman...).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 832 emplois étaient ainsi pourvus sur le territoire de la commune, compte non tenu de l'entreprise Bordeaux Chesnel ouverte en cours d'année 2019 (environ 180 emplois). L'emploi est donc en forte progression (+ 28 %) sur la commune, passant de 783 emplois en 2014 à plus de 1.000 au cours de l'année 2019.

Reliée directement au Mans par la route de Paris, la commune d'Yvré l'Evêque est située à proximité d'importantes zones d'activité économique (Centre-ville du Mans, zone Nord de l'agglomération mancelle) et des principaux axes de transports (autoroutes, bus, tramway, train...).

Malgré son attractivité, la commune connaît une baisse continue de sa population depuis 2009 (- 0,5 % par an entre 2009 et 2015), en raison principalement du desserrement des ménages lié au vieillissement de la population et à l'absence de grands projets de construction immobilière depuis de nombreuses années, à l'exception de la construction de logements sociaux par Sarthe Habitat à la Pommerale en 2017.

La baisse de la population est liée à un solde naturel négatif (moins de naissances que de décès) qui s'accroît (- 4 sur la période 2008-2013, et - 15 sur la période 2014-2019).

Les séniors sont fortement représentés sur la commune (40,1 % de la population est retraitée contre 31,4 % pour l'ensemble du département de la Sarthe en 2019) par rapport aux moins de 15 ans (15,7 % contre 18,2 % pour l'ensemble du département).

Dans le même sens, l'indicateur de jeunesse sur la commune (ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans) se dégrade sur la commune, passant de 0,85 en 2015 à 0,66 en 2019.

Depuis une dizaine d'années, la production de logements est faible sur Yvré l'Evêque. L'évaluation à mi-parcours du PLH 3 démontre que la production de logements n'est pas suffisante sur la commune d'Yvré l'Evêque et ne permet pas de développer la mixité sociale. En effet, seuls 48 logements ont été construits entre 2019 et 2022, alors que le Programme Local de l'Habitat 3 (PLH) prévoyait la production de 31 logements par an, soit 124 logements en quatre ans. Le niveau de réalisation des objectifs du PLH est de 26 %.

Pour remédier à ces difficultés, la commune d'Yvré l'Evêque a ainsi identifié plusieurs sources importantes de construction de logements sociaux pour les années à venir, décrites dans le PLUc et dans le PLH 3 : ancien Presbytère, ZAC Halle de Brou, Beaulieu, ancien site industriel GFL...

### Annexe n°1 : état des lieux de la population et du logement sur Yvré l'Evêque

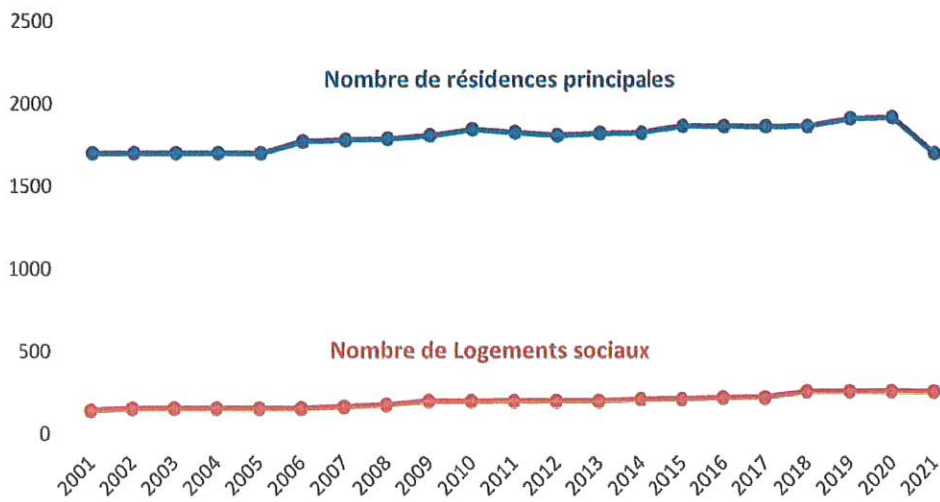
## 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social « SRU » sur la commune

**Nota bene : le logement social dit « SRU » inclut au-delà des seuls logements dits « HLM », les foyers ou encore les logements conventionnés du parc privé (financés avec l'ANAH).**

Sources mobilisées : inventaires annuels SRU, Répertoire du parc locatif social (RPLS), Système national d'enregistrement (SNE) ou fichiers locaux de la demande locative sociale, Syplo (pour les publics prioritaires).

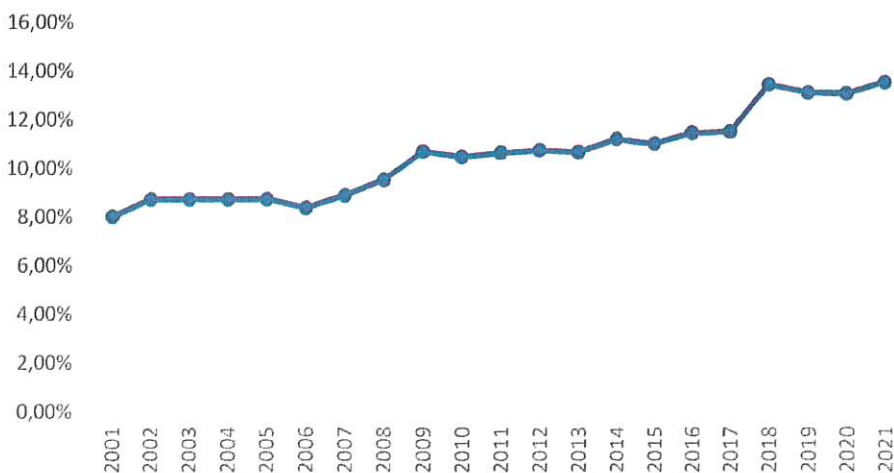
### 1) Evolution du taux de logement social « SRU »

Evolution du nombre de résidences principales et de logements sociaux depuis 2001



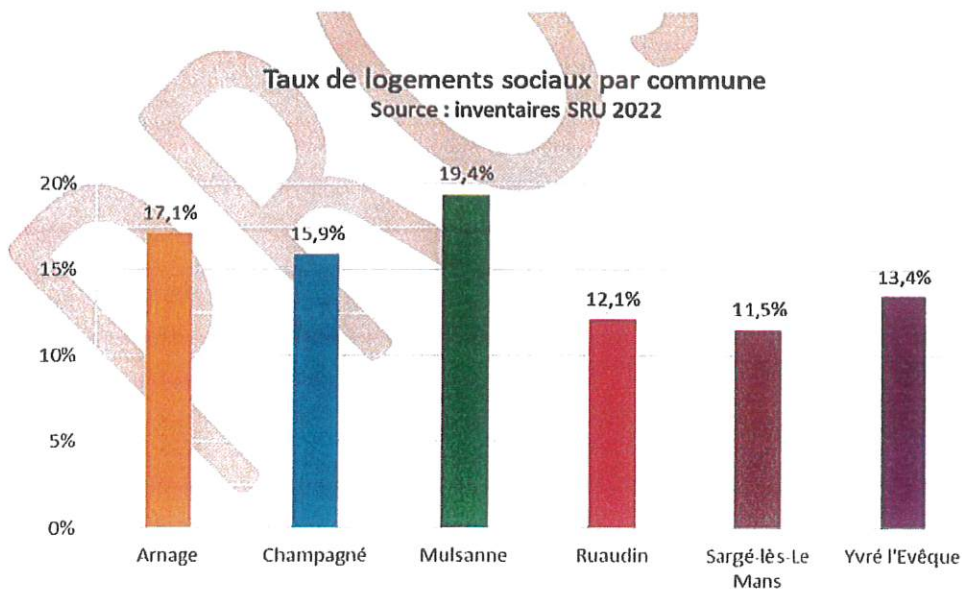
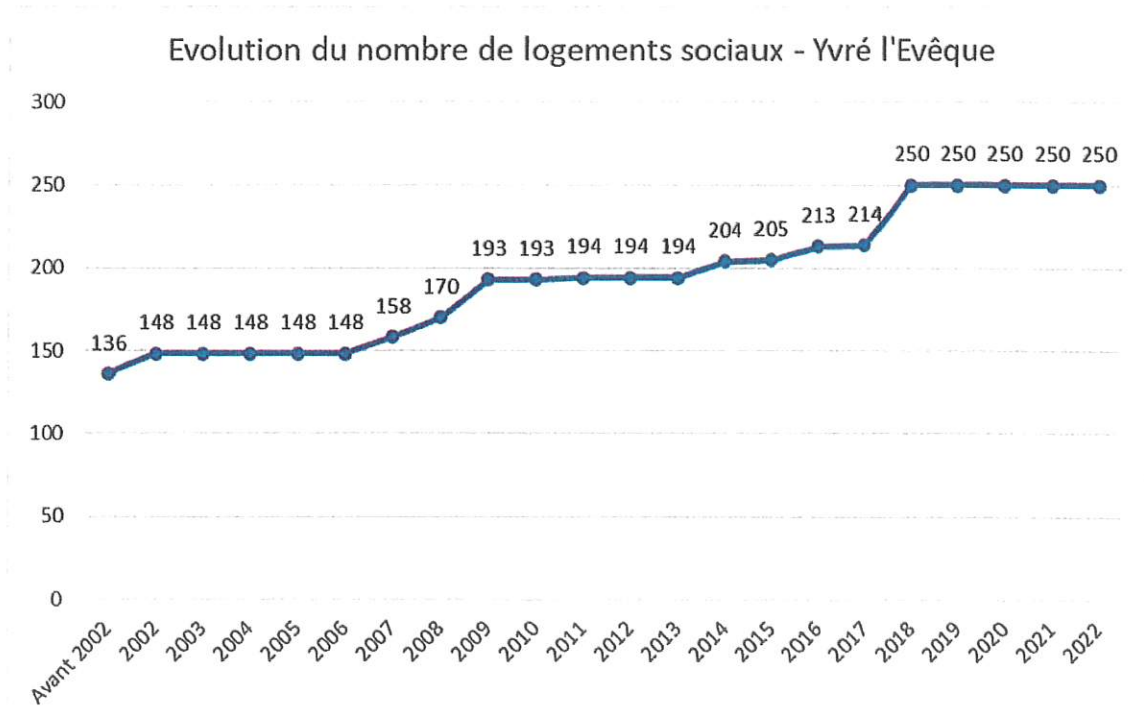
Le taux de logements sociaux sur la commune d'Yvré l'Evêque est de 13,5 % au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Evolution du taux de logements sociaux depuis 2001



**Evolution du nombre de logements sociaux « SRU » depuis 2002 :**

Le nombre de logements sociaux « SRU » sur la commune d'Yvré l'Evêque a augmenté de 84 % entre 2002 et 2022, soit + 114 logements. La construction des logements de la Pommeraie par Sarthe Habitat en 2018 a été la dernière opération réalisée sur la commune.



Le taux de logements sociaux « SRU » de la commune d'Yvré l'Evêque est l'un des plus bas des communes SRU de Le Mans Métropole, après Sargé-lès-Le-Mans et Ruaudin.

## 2) Etat des lieux du parc social « SRU » et de la demande locative sociale

### Catégorie de logements sociaux « SRU » selon les bailleurs :

Le parc social de la commune d'Yvré l'Evêque est principalement constitué de logements dits HLM, qui représentent 82 % du nombre de logements sociaux. Quatre bailleurs sociaux sont présents sur la commune : Sarthe Habitat, PODELIHA, Mancelle d'Habitation et CDC Habitat. Parmi les 50 logements de PODELIHA, 40 relèvent de la Résidence Autonomie du Parc (Foyer Logement).

Nombre de logements par catégorie		Catégorie			
Bailleurs	TOTAL	HLM	Foyer	Privé	Déconventionné
Sarthe Habitat	125	125			
Podeliha	50	10	40		
Mancelle d'Habitation	43	43			
CDC Habitat	27	27			
Bailleurs privés	5	0		3	2
<b>TOTAL</b>	<b>250</b>	<b>205</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Les logements déconventionnés restent comptabilisés pendant 5 ans.

Les logements HLM vendus à leur locataire restent comptabilisés 10 ans.

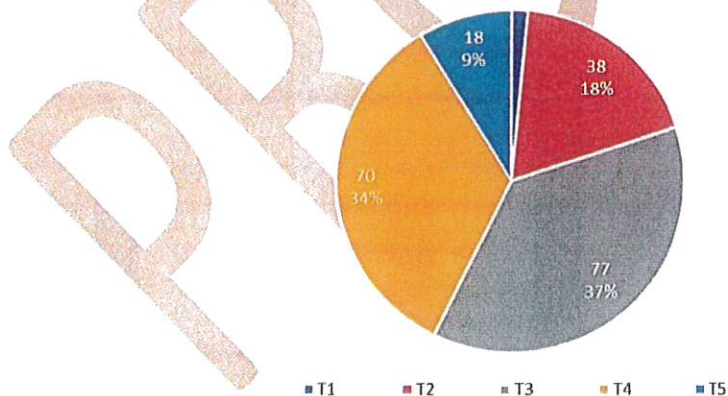
Les logements HLM vendus à une personne physique ou morale autre que le locataire ou un autre organisme HLM ne sont plus comptabilisés.

### Typologie de logements sociaux :

Une grande majorité des logements sociaux existants sur la commune sont de type T3 ou T4 (71% du total des logements sociaux dits HLM). La commune propose très peu de très petits logements (1,5% de T1) et de très grands logements (8,7% de T5).

#### Typologie des LLS sur Yvré l'Evêque

Source : RPLS 2022

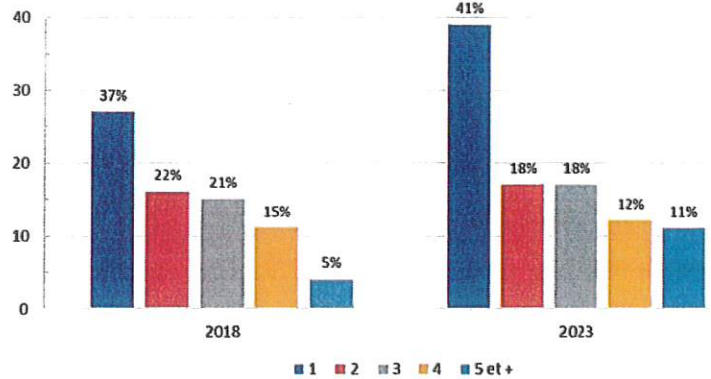


Typologie de logements sociaux - Yvré l'Evêque						
Type de logements sociaux	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL
Nombre de logements	3	38	77	70	18	206
%	1,5%	18,4%	37,4%	34,0%	8,7%	100,0%

En comparaison avec la taille des ménages demandeurs de logements sociaux sur la commune, il convient de souligner que la typologie de logements est globalement adaptée à la demande, à l'exception des petits logements. Les petits logements (T1/T2) ne représentent que 20 % du parc social, alors que 41 % des demandeurs sont des ménages constitués d'une seule personne (voir graphiques ci-dessous).



Taille des ménages demandeurs souhaitant Yvré l'Evêque en choix 1 en 2018 et 2023

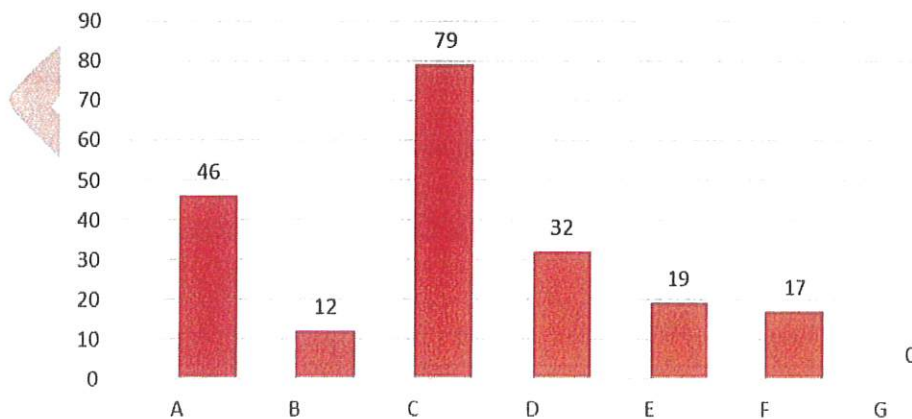


Pour autant, ce constat mérite d'être pondéré car une large part des personnes vivant seules souhaitent bénéficier d'un logement T3 voire T4, notamment pour la garde d'enfants en cas de séparation.

**Performance énergétique des logements sociaux « HLM » :**

Le niveau de performance énergétique du parc social de la commune est globalement satisfaisant, puisque que **67 % des logements sont classés A, B ou C**. En revanche, **36 logements** sont classés E et F (soit 17,5 % du parc). **Aucun logement n'est classé en G**. La commune ne dispose pas du niveau de performance énergétique des 5 logements appartenant à des bailleurs privés.

Diagnostics Performance Energétique des logements - Yvré l'Evêque - 2022



**Evolution de la demande de logements sociaux entre 2018 et 2023 :**

**Evolution de la demande de logements sociaux - Yvré l'Evêque**

	2017	2022
Nombre de logements sociaux (« HLM » uniquement)	169	206
Taux de vacance	0%	0%
Demandes en cours au 1er janvier N+1 (choix 1)	73	96
Demandes satisfaites	19	22

A Yvré l'Evêque :

- 26 % des demandes ont été satisfaites en 2017 (19 demandes) contre 23% en 2022 (22 demandes),
- le taux de vacance des logements sociaux est de 0 % sur la commune,
- en considérant les seuls demandeurs positionnant la commune en choix 1, la demande de logements est en hausse de 32% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et 2023, soit respectivement 73 et 96 demandes de logement social.

	01/01/2018	01/01/2023	Evolution
Choix 1	73	96	32%
Choix 2	68	92	35%
Choix 3	77	122	58%
<b>Total</b>	<b>218</b>	<b>310</b>	<b>42%</b>

En intégrant les demandes sur Yvré l'Evêque en choix 1, 2 et 3, la hausse s'élève à 42% entre 2018 et 2023.

**3) Dynamique de rattrapage SRU**

La production de logements sociaux sur la commune a été faible sur la période 2014-2022. A ce jour, seuls 47 logements ont été construits, dont 18 sur la période 2014/2016 et 41 sur la période 2017/2019.

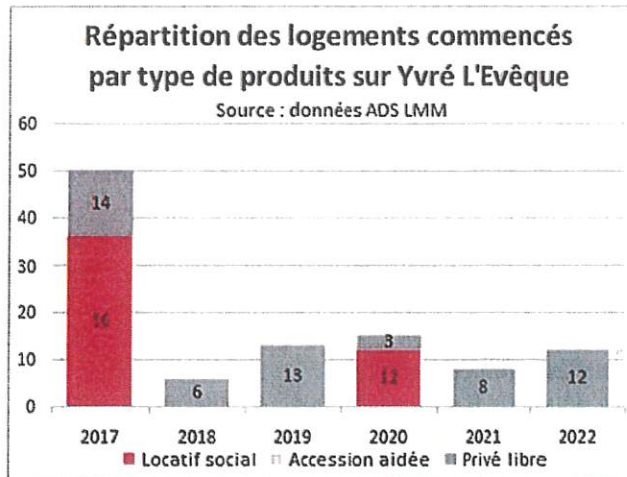
Il convient de souligner également que seuls 10 logements sociaux ont été construits sur la période antérieure, entre 2010 et 2013.

Sur la dernière période, le contexte de la crise sanitaire liée à la COVID-19 a freiné l'émergence de nouveaux projets de construction.

<b>Bilans triennaux SRU</b>	<b>2014-2016</b>		<b>2017-2019</b>		<b>2020-2022</b>	
Objectifs	27		50		60	
Réalisés	18		41		0	
Taux d'atteinte	67 %		82 %		0 %	
% de PLAI   % de PLS	31,25 %	0 %	37%	0%	0 %	0 %
Taux de carence	/		/		/	

Des opérations d'envergure sont envisagées dans les prochaines années afin de relancer activement la production de logements sociaux à Yvré l'Evêque (voir pages 14-15).

**Production globale de logements - Répartition du nombre de logements commencés par type de produits (2017-2022) :**



Sur la période récente (2017 à 2022), il convient de souligner que la production globale de logements est faible sur la commune : 104 logements ont ainsi été commencés, dont 48 logements sociaux qui ont porté, à eux seuls, 46 % de la production globale.

A l'exception de l'année 2017 où 50 logements ont été commencés (dont 36 logements sociaux), la moyenne sur la période 2018 à 2022 est de l'ordre de 10,8 logements par an tous produits confondus.

A noter : 12 logements sociaux commencés par Sarthe Habitat en 2020 seront loués en cours de l'année 2023 et pourront être comptabilisés dans l'inventaire SRU établi en 2024.

#### 4) Les modes de production du logement social

Sur la commune d'Yvré l'Evêque, la production de logements sociaux a été réalisée ces dernières années sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM, sans qu'il y ait une opposition particulière à la réalisation en VEFA de la part des acteurs locaux.

Le promoteur Acanthe qui va intervenir sur la commune, réalise quant à lui en moyenne 70% de sa production en VEFA.

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

Les 4 champs d'intervention suivants ont été questionnés en comité de pilotage afin de définir les outils mobilisés et mobilisables pour favoriser le développement du logement social et la mixité sociale.

- L'action foncière, interrogeant les éléments de stratégie comme de maîtrise foncière plus opérationnelle.
- L'urbanisme et l'aménagement, qui font appel aux règles définies dans les documents d'urbanisme, mais aussi aux outils plus opérationnels de l'aménagement.
- La programmation et le financement du logement social, qui impliquent la stratégie de diversification de l'offre sociale, les modalités d'intervention des différents acteurs et le soutien financier aux projets de logements sociaux.
- L'attribution des logements sociaux aux publics prioritaires, nécessitant une attention à la politique de peuplement et à la gestion des différents contingents.

Pour conduire ces analyses, le Comité de Pilotage s'est appuyé sur les grilles de questionnement thématiques en annexe du guide DHUP « Le contrat de mixité sociale : objectifs, engagements et actions pour le développement du logement social sur les territoires SRU ».

Les orientations formulées dans le présent CMS ont été croisées avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat de Le Mans Métropole auquel le présent contrat sera annexé.

### **1) Action foncière**

#### **Action 1-1 : Identification des gisements fonciers**

Des gisements fonciers ont été identifiés et priorisés par la commune comme suit :

##### **Priorités 1 :**

- Site GFL : 25 logements.
- ZAC Halle de Brou : 91 logements
- Beaulieu : 114 logements

##### **Priorités 2 :**

- Route de Charot : 35 logements (en fonction du projet de transfert des ateliers municipaux et de la réflexion à venir sur la ZAN)
- La Vallée 1 : 40 logements
- Boulevard Pasteur : 3 logements
- La Vallée 2 : 135 logements

##### **Potentiels au fil de l'eau :**

- Densification diffuse : 15 logements
- Hameaux (hors modification PLU n°1 adoptée le 29/09/2022)

Un suivi de l'évolution de ces gisements fonciers sera réalisé par la commune, afin d'actualiser régulièrement cette liste (ajout/retrait d'opérations).

**Action 1-2 : actions opérationnelles sur les gisements fonciers identifiés.**

A partir des gisements fonciers identifiés sur la commune, **plusieurs actions opérationnelles** ont été engagées par la commune :

- **1-2-1 : Identification des acteurs pour porter les projets :**  
La commune a identifié les porteurs de projets pour les trois opérations prioritaires :
  - GFL (Mancelle d'Habitation),
  - ZAC Halle de Brou (CENOVIA et Union et Progrès),
  - Beaulieu (ACANTHE).Les porteurs des opérations retenues en priorité 2 seront identifiés le plus tôt possible (après la réalisation des trois opérations prioritaires), afin de maintenir une dynamique de production de logements.
  
- **1-2-2 : Maîtrise du foncier pour les trois opérations érigées en priorité 1 :**
  - CENOVIA et Union et Progrès sont propriétaires des terrains pour l'aménagement des opérations prévues sur la ZAC Halle de Brou.
  - ACANTHE a signé une promesse de vente avec la commune d'Yvré l'Evêque le 2 juin 2023 pour les terrains communaux de Beaulieu, étant entendu que l'aménageur dispose de la maîtrise foncière sur les autres terrains inclus dans l'opération d'aménagement.
  - Mancelle d'Habitation et la Commune d'Yvré l'Evêque ont convenu d'une cession symbolique des terrains pour la construction d'un écoquartier sur le site GFL.
  
- **1-2-3 : Arbitrages à adopter dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) sur les terrains classés 2AU :** la commune sera probablement amenée à renoncer à l'opération « La Vallée 2 » (135 logements), ce qui ne sera pas sans impacter à moyen terme sa capacité à atteindre les objectifs fixés par la loi SRU.  
Concernant le terrain de la route de Charot, la commune envisage cependant, dans le cadre de prochaines modifications du PLU communautaire, de classer ces terrains en 1AU et de classer les terrains dits « La Vallée 1 », actuellement en 1AU en 2AU à titre de compensation. Sur l'opération « Charot », la commune souhaiterait mobiliser une partie du foncier pour y installer ses futurs ateliers municipaux. Cette mesure permettrait d'envisager la construction de logements sociaux sur le site des actuels ateliers municipaux, situé en centre-ville (1 500 m<sup>2</sup>).

**Action 1-3 : opérations foncières au fil de l'eau**

La commune d'Yvré l'Evêque souhaite développer une stratégie pour identifier les opportunités foncières (via notamment l'analyse des DIA) en lien avec Le Mans Métropole, en vue de l'éventuelle mise en œuvre du DPU (Droit de Préemption Urbain).

Pour se faire, une procédure serait à formaliser entre la commune et les services de Le Mans Métropole pour favoriser cette « veille » foncière permanente.

Le droit de préemption peut s'exercer en faveur de le Mans Métropole, de la commune ou, par délégation de Le Mans Métropole, en faveur des bailleurs sociaux (pour la construction de logements sociaux).

## **2) Urbanisme et aménagement**

### **Action 2-1 : Identification des emplacements réservés aux logements sociaux.**

La commune d'Yvré l'Evêque a identifié, avec les acteurs concernés, les emplacements réservés pour les futurs logements aidés :

- Site GFL : 25 logements aidés (100 % du programme),
- ZAC Halle de Brou : 91 logements dont 42 aidés (46% du programme),
- Beaulieu : 114 logements, dont 46 aidés (40 % du programme),
- La Vallée 1 : 40 logements dont 16 aidés (40 % du programme) ou opération Charot selon la modification du PLU (cf article 1-2-3-),
- La Vallée 2 : 135 logements dont 54 aidés (40 % du programme), sous réserve du ZAN (cf article 1-2-3).

### **Action 2-2 : Phasage des opérations d'aménagement.**

Les opérations d'aménagement susceptibles d'intervenir dans un délai rapproché (Beaulieu, ancien site GFL, ZAC Halle de Brou) font l'objet d'un phasage déterminé dans les OAP inscrites dans le PLU communautaire.

Ce phasage sera appliqué de manière souple et agile, afin de permettre la réalisation de toutes les opérations. Les éventuels retards pris par certains projets ne devront pas impacter les autres projets en cours.

### **Action 2-3 : Mise en place d'outils opérationnels en matière d'urbanisme et d'aménagement.**

Pour les différentes opérations en cours ou à venir, la commune a instauré les outils opérationnels suivants :

- **Appels à projets d'aménagement** intégrant systématiquement la mixité sociale (40 % de logements sociaux en moyenne),
- **Concertation systématique des riverains en amont du projet** (réunions publiques, échanges avec les associations de lotissements...) pour fluidifier la conduite des opérations.

## **3) Financement du logement social/équilibre financier des opérations :**

### **Action 3-1 : aides sur le volet foncier**

- **Site GFL** : dans le cadre de l'opération de déconstruction/dépollution de l'ancien site industriel GFL financé par le « Fonds Friches » (Etat et Union européenne), il a été convenu que la commune céderait à un prix symbolique du foncier d'une partie de l'ancien site GFL pour réaliser un écoquartier social. Cette mesure exceptionnelle est justifiée par le caractère 100 % social du quartier construit, mais également par les spécificités du terrain, situé à proximité de la zone réglementaire du PPRI de l'agglomération mancelle, ce qui nécessite des aménagements renforcés pour les fondations (estimation : 400 000 euros en 2021).

A titre d'information, le montant théorique de cession de ce foncier, une fois dépollué et déconstruit, aurait été de l'ordre de **227 500 euros HT** (6.500 m<sup>2</sup> x 35 €/m<sup>2</sup>), soit une subvention indirecte de la commune.

- **ZAC Halle de Brou** : le coût du foncier est minoré à 35 euros HT le mètre carré viabilisé pour le logement social et à 65 euros HT pour l'accession abordable. A titre d'information, le prix au m<sup>2</sup> pour les lots libres s'élève à 174 euros TTC. Le Mans Métropole a apporté une participation supplémentaire de 274 482 euros HT au bilan de la ZAC en 2022 à la suite de l'augmentation du nombre de logements sociaux (de 19 à 25).

**Action 3-2 : aides sur le volet opération.**

Pour le projet d'aménagement d'un écoquartier sur le site de l'ancienne usine GFL, la commune, avec l'appui technique de Le Mans Métropole, a financé les opérations suivantes pour un montant total de **632 145,20 euros HT** (soit 758 574,24 euros TTC) :

- acquisition du site auprès de CDR Créances: **70 000 euros HT**,
- frais de notaire liés à l'acquisition du site : **5 000 euros HT**,
- maîtrise d'œuvre : **26 674,20 euros HT**,
- travaux : **529 151 euros HT**,
- coordination SPS : **1 320 euros HT**.

Une part importante de ces dépenses (acquisition, frais de notaire, travaux) fait l'objet d'un financement de 80 % de l'Etat et de l'Union européenne dans le cadre du « Fonds Friches.

Le reste à charge pour la commune d'Yvré l'Evêque s'élève donc à **148 824,40 euros HT** (20 % de l'acquisition, des frais de notaire et du coût des travaux, ainsi que 100 % des dépenses de maîtrise d'œuvre et de coordination SPS).

Compte tenu des contraintes de construction sur ce terrain et des coûts de déconstruction/dépollution, aucun logement social n'aurait pu être construit sur ce site si la commune, avec le soutien fort de l'Etat et de l'Union européenne, n'avait pas porté une opération d'aménagement sur ce site.

En effet, un bailleur social a renoncé à l'opération en 2016 en raison des surcoûts générés par la déconstruction/dépollution. Plusieurs aménageurs privés, proposant des lotissements en lots libres ont également abandonné leur projet pour les mêmes motifs.

Il peut donc être considéré que la construction de 25 logements sociaux (dont 5 en accession sociale) sur le site GFL a été rendu possible par le financement de la déconstruction et de la dépollution du site par la commune, l'Etat et l'Union européenne.

En complément de la cession à un prix symbolique du foncier de GFL à Mancelle d'Habitation, il peut être considéré que la prise en charge d'une partie des frais de déconstruction et de dépollution, à hauteur de **148 824,40 euros HT** constitue une aide financière au stade de la conduite de l'opération.

En dehors de ces aides spécifiques propres à la commune, il est rappelé que Le Mans Métropole a adopté en Juin 2023 un **fonds d'aide exceptionnel pour le logement social**, représentant 6 millions d'euros sur deux ans. Ce plan vise à abonder l'aide de Le Mans Métropole aux bailleurs sociaux pour la construction de logement (à hauteur de +4 400 euros par logement PLUS et PLAI) et à revaloriser l'aide à l'acquisition d'un logement social, à hauteur de 5.000 euros, voire 8 000 euros pour les primo-accédants (cette aide sera versée directement aux accédants).

Les opérations portées sur les communes concernées par la loi SRU, ainsi que celles concernées par l'ANRU et sur les sites à enjeux, sont prioritaires pour bénéficier du fonds.

### 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 :

Thématiques	Action	Acteurs concernés	Calendrier	Evaluation
<b>1-Action foncière</b>	1-1 Identification des gisements fonciers	Commune Le Mans Métropole	202 à 2026	Action déjà réalisée. A actualiser au fil de l'eau si nécessaire.
	1-2-1 Identifier les acteurs pour porter les opérations	Commune	2023 à 2026	Action déjà réalisée pour les projets priorité 1. A actualiser au fil de l'eau en fonction de l'émergence des projets priorité 2.
	1-2-2 Maîtriser le foncier sur les opérations prioritaires	Commune Aménageurs Bailleurs	2023 à 2025	Action déjà réalisée pour les projets priorité 1. A actualiser au fil de l'eau en fonction de l'émergence des projets priorité 2.
	1-2-3 Arbitrer les futures opérations en tenant compte de la ZAN	Commune Le Mans Métropole Etat	2023-2024	Arbitrages effectifs et partagés.
	1-3 Mettre en place une veille foncière permanente (analyse DIA)	Commune Le Mans Métropole	2023-2024	Formalisation de la procédure, stratégie d'analyse
	2-1 Identification des emplacements réservés aux logements sociaux.	Commune	2023-2025	Action déjà réalisée pour les projets priorité 1. A actualiser au fil de l'eau en



				fonction de l'émergence des projets priorité 2 d'aménagement  Réalisation effective des opérations dans les délais déterminés
<b>2- Urbanisme et aménagement</b>	2-2 Phasage des opérations d'aménagement.	Commune Aménageurs	2023-2025	Respect « souple » du phasage pour que les opérations ne se freinent pas mutuellement.
	2-3 Mise en place d'outils opérationnels en matière d'urbanisme et d'aménagement.	Commune Aménageurs	2023-2025	Mise en œuvre effective des appels à projets et des actions de concertation avec la population
<b>3. Financement du logement social/équilibre financier des opérations</b>	3-1 Aides sur le volet foncier	Commune Le Mans Métropole (minorations foncières en ZAC)	2023-2025	Mise en œuvre effective des aides financières sur le foncier, permettant la réalisation des opérations pour un coût raisonnable.
	3-2 Aides sur le volet opérations	Commune Le Mans Métropole (aides de droit commun + aides exceptionnelles plan de soutien)	2023	Réalisation effective des travaux de déconstruction et de dépollution de l'ancien site industriel GFL.

**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 d'Yvré l'Evêque correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 41 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 41 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 13 logements PLAI et un maximum de 13 logements en PLS ou assimilés.

**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 :

Programmes	Ruelle Renault Denis (Sarthe Habitat)	ZAC Halle de Brou (CENOVIA et Union et Progrès)	Ancien site GFL (Mancelle d'Habitation)	Beaulieu (ACANTHE)	TOTAL
<i>Livraison (2<sup>ème</sup> tranche entre parenthèses)</i>	2023	2026 (2028)	2025	2026 (2028)	
<b>Nombre total de logements</b>	<b>12</b>	<b>57</b> (34)	<b>25</b>	<b>57</b> (57)	<b>242</b>
Logements sociaux	12	25 (0)	20	23 (23)	103
Accession sociale à la propriété	0	17 (0)	5	0	22
Privés libres	0	15 (34)	0	34 (34)	117

\* Pour ZAC Halle de Brou et Beaulieu, 2<sup>ème</sup> tranche entre parenthèses.

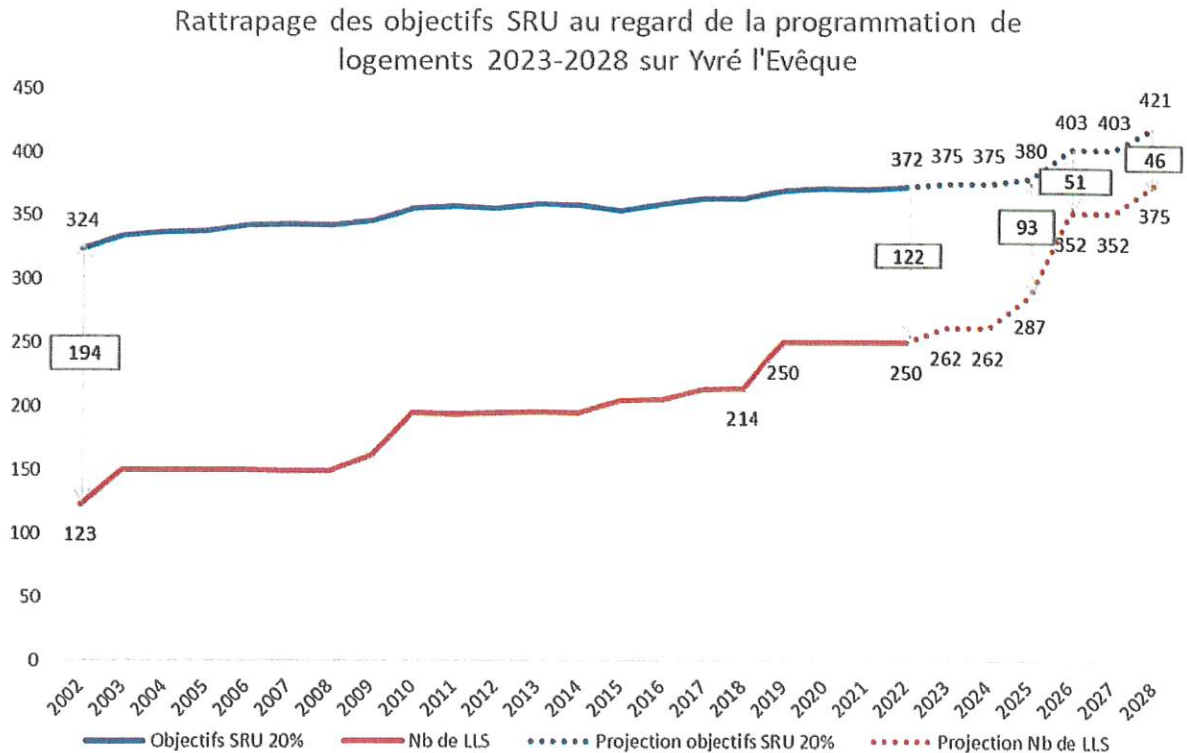
Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Certaines opérations (ZAC Halle de Brou et Beaulieu) devraient cependant se réaliser en deux tranches, l'une sur la période 2025-2027 et l'autre sur la période 2026-2028. Pour ces deux opérations, le nombre de logements figurant entre parenthèses correspond aux logements susceptibles d'être construits sur la période 2026-2028.

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.

En tenant compte de ces projets, le graphique ci-dessous dessine la perspective de production de logements sociaux dans la production globale à 2027 si toutes les opérations se réalisent dans les temps impartis. Il permet de montrer que le rattrapage se comblera progressivement grâce au taux de 40% de LLS prévus dans chacune des opérations :



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

##### Gouvernance et pilotage stratégique

Le Comité de Pilotage est composé de représentants de la commune (Maire, Adjoint au Logement, DGS), d'un ou de plusieurs représentants de l'Etat, d'un ou de plusieurs représentants de Le Mans Métropole, d'un ou de plusieurs représentants des bailleurs sociaux (Mancelle d'Habitation, Sarthe Habitat, Podeliha), d'un ou de plusieurs représentants des aménageurs qui portent un projet d'envergure sur la commune (CENOVIA, ACANTHE).

Le COPIL sera animé par la commune d'Yvré l'Evêque et le Mans Métropole et se réunira une fois par an. D'autres réunions pourront éventuellement être envisagées selon les besoins identifiés.

Il est chargé d'évaluer la mise en œuvre du présent contrat, à partir d'un bilan annuel de l'évolution du nombre et du taux de logements sociaux sur la commune et d'un bilan des actions inscrites à l'article 1<sup>er</sup> du volet 3.

La préparation du COPIL et des documents présentés sera réalisée conjointement par les services de la commune d'Yvré l'Evêque et de Le Mans Métropole.



Animation et suivi opérationnels

Un groupe opérationnel est formé pour assurer le suivi des orientations du contrat. Il est composé du Maire, de l'Adjoint au Maire en charge du logement, du DGS de la commune, ainsi que des services de Le Mans Métropole.

Effets, durée d'application, modalités de modification

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

Le 2023,

COMMUNE D'YVRE  
L'ÉVÊQUE

Damienne FLEURY  
Maire

LE MANS METROPOLE

Stéphane LE FOLL  
Président

ETAT

Emmanuel AUBRY  
Préfet de la Sarthe

MANCELLE D'HABITATION

Yves-Marie HERVE  
Directeur général

PODELIHA

Bertrand SCHAUPP  
Président

SARTHE HABITAT

Guy HENRION  
Directeur général

ACANTHE

Hubert PIETIN  
Directeur général délégué

CENOVIA

Jacques GOUFFE  
Président Directeur Général