



## **CONTRAT DE MIXITE SOCIALE**

**conclu entre**

**la commune de BAISIEUX,**

**la Métropole Européenne de Lille**

**et**

**l'État**

## **Contrat de mixité sociale**

conclu entre

- l'État, représenté par Jean-François CORDET, Préfet de la Région Nord – Pas-de-Calais Picardie, Préfet du Nord, en présence de Patrick KANNER, Ministre de la Ville, de la Jeunesse et des Sports
- la Métropole Européenne de Lille, représentée par Bernard HAESBROECK, Vice-président de la MEL,
- et la commune de Baisieux représentée par Francis DELRUE , Maire de Baisieux

Vu l'instruction du Gouvernement n°ETLL1514255J du 30 juin 2015,

Vu les articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation

## **PREAMBULE**

Ville frontalière avec la Belgique, la commune de Baisieux est située sur le territoire Est de la Métropole Européenne de Lille. Bien desservie par les modes de transport (présence d'une gare et d'une sortie d'autoroute), elle s'est orientée progressivement vers une fonction plus résidentielle.

Quelques chiffres révélateurs, issus du recensement de la population, reflètent bien la vitalité de la commune sur le plan résidentiel pour les dernières années.

Tout d'abord, elle connaît une poussée démographique sur la période 2007-2012 avec une hausse annuelle de population de 2,28% contre 0,23% au niveau de la Métropole Européenne de Lille.

Ensuite, l'évolution du nombre de résidences principales confirme ce dynamisme avec une augmentation annuelle de ses résidences de 3,06% sur la période 2007-2012 contre 0,71% au niveau de la Métropole Européenne de Lille qui découle, en particulier, de la production de logements locatifs privés (+157 logements), de la mise en service de logements locatifs sociaux (+69 logements) et aussi de logements en propriété occupante (+68 logements). Soit un total de 294 logements produits sur la période considérée.

Sur un plan réglementaire, la commune est, depuis 2001, dans le dispositif de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (loi SRU) du fait de son appartenance à l'unité urbaine de Lille et de la Métropole Européenne de Lille qui sont des périmètres dits SRU. Sa situation est examinée au travers des inventaires annuels.

| Inventaire au  | Taux de LLS au sein des RP | Nombre de LLS |
|----------------|----------------------------|---------------|
| 1 janvier 2001 | 6,64%                      | 88            |
| 1 janvier 2007 | 6,29%                      | 94            |
| 1 janvier 2013 | 10,20%                     | 180           |
| 1 janvier 2015 | 10,78%                     | 197           |

| Suivi de la production de logements locatifs sociaux - commune de Baisieux |                               |                           |        |        |
|--|-------------------------------|---------------------------|--------|--------|
| Années   | Bailleurs                     | Rues                      | Nombre | Cumuls |
| 1976   | Vilogia                       | Rue du Général Leclerc    | 13     | 13     |
| 1979   | Vilogia                       | Cottage Saint Calixte     | 12     | 25     |
| 1990   | OPH Nord                      | Rue de Verdun             | 2      | 27     |
| 1990   | OPH Nord                      | Rue de Lattre de Tassigny | 2      | 29     |
| 1991   | OPH CUDL                      | Rue Mozart                | 13     | 42     |
| 1992   | OPH CUDL                      | Rue Mozart                | 11     | 53     |
| 1998   | SAHLM Immobilière Nord Artois | Chemin du Muguet          | 4      | 57     |
| 1998   | SAHLM Immobilière Nord Artois | Allée des Rosiers         | 7      | 64     |
| 1998   | SAHLM Immobilière Nord Artois | Avenue d'Ogimont          | 4      | 68     |
| 1999   | SAHLM Immobilière Nord Artois | Allée des Rosiers         | 11     | 79     |
| 1999   | OPH CUDL                      | Rue de Tournai            | 7      | 86     |
| 2001   | SRCJ                          | Rue de Camphin            | 1      | 87     |
| 2004   | SRCJ                          | Rue Rimbaud               | 4      | 91     |
| 2004   | SAHLM Immobilière Nord Artois | Avenue d'Ogimont          | 2      | 93     |
| 2005   | Vilogia                       | Rue de la Mairie          | 2      | 95     |
| 2006   | SRCJ                          | Allée Jules Verne         | 11     | 106    |
| 2007   | SRCJ                          | Allée Jules Verne         | 11     | 117    |
| 2007   | SAHLM NPDC                    | Rue Colette               | 4      | 121    |
| 2007   | SAHLM NPDC                    | Rue Ronsard               | 4      | 125    |

|      |                 |                       |    |     |
|------|-----------------|-----------------------|----|-----|
| 2008 | SRCJ            | Rue Gounod            | 3  | 128 |
| 2008 | SAHLM NPDC      | Rue Colette           | 6  | 134 |
| 2008 | SAHLM NPDC      | Rue Ronsard           | 4  | 138 |
| 2009 | SRCJ            | Allée Frédéric Chopin | 21 | 159 |
| 2010 | SRCJ            | Rue de Verdun         | 21 | 159 |
| 2010 | SRCJ            | Rue de Verdun         | 21 | 180 |
| 2012 | LOGIS METROPOLE | Rue Colette           | 17 | 197 |

Bien qu'ayant tenu globalement ses engagements de construction de LLS (117 logements) sur la période 2002-2013, la part de LLS de la commune reste néanmoins insuffisante au regard des objectifs posées par la loi.

Bien que la commune ait dépassé par le passé certains de ses engagements triennaux en terme de réalisation de LLS, elle a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux prononçant la carence car elle n'a pas atteint ses derniers objectifs minimums de rattrapage pour les périodes triennales 2008-2010 et 2011-2013.

Dans un contexte évolutif sur un plan tant législatif (loi du 18 janvier 2013) que réglementaire (instruction ministérielle du 30 juin 2015), le préfet a, par courrier du 1<sup>er</sup> octobre 2015, proposé à 20 communes déficitaires du département la possibilité de bénéficier d'un accompagnement renforcé pour anticiper toutes éventuelles difficultés rencontrées sur de futurs projets voire des opérations en cours de réalisation.

La signature d'un contrat de mixité sociale (CMS) est l'aboutissement **d'une démarche partenariale**, opérationnelle et concertée avec la MEL et la commune afin que celle-ci tende vers le rattrapage de construction de logements locatifs sociaux. Le CMS est donc la définition d'un cadre opérationnel d'actions qui permettra à la commune de réaliser d'ici à 2025 le nombre de logements manquants soit 253 logements locatifs social au dernier décompte contradictoire entre la commune et les services de l'État.

La commune de Baisieux a répondu favorablement à cette proposition par courrier du 13 octobre 2015.

Comme pour toute collectivité signataire, la passation d'un contrat de mixité sociale représente une volonté de la commune de s'inscrire dans le rythme de rattrapage du dispositif SRU. Cependant, cela n'implique pas la non prise d'un éventuel constat de carence. En effet, l'État calculera le nombre de logements manquants conformément à la réglementation. En revanche, l'évaluation de la mise en œuvre effective du CMS sera prise en compte lors de la détermination, le cas échéant, de l'application d'une majoration du prélèvement SRU. L'écart entre logements manquants et logements programmés sera analysé.

## Article 1 : Engagements globaux des signataires

La ville de Baisieux s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires pour satisfaire aux objectifs des quatre prochaines périodes triennales.

La MEL mobilisera prioritairement les moyens financiers sur tous les volets permettant les programmations de logements locatifs sociaux. La MEL accompagnera également la commune en apportant conseil et expertise en matière d'urbanisme et de montage d'opérations. Elle informera l'État d'éventuels points de blocage, en temps réel et cherchera à supprimer les points de blocage.

La MEL et l'État s'engagent par ailleurs à rechercher des porteurs de projet, en liaison avec la commune, pour les programmes de logement identifiés.

L'État s'engage à assurer une présence constante pour répondre aux sollicitations de la MEL et de la commune et les accompagner dans la résolution des points de blocage identifiés.

Les partenaires s'engagent à examiner prioritairement les points de blocage administratifs et à instruire dans un délai restreint les dossiers soumis.

## Article 2 : Objet du contrat

### Objectifs SRU BAISIEUX à l'horizon 2025 À nombre de résidences principales constant

|   |            |
|---|------------|
| <i>Nombre de logements manquants au 1<sup>er</sup> janvier 2015</i> | <b>259</b> |
| <i>Logements programmés (cf article 3)</i>                          | <b>210</b> |
| <b>Logements restant à produire</b>                                 | <b>49</b>  |

\* pour une bonne compréhension du calcul se référer à l'article 3

Les engagements repris dans le présent contrat portent sur les logements locatifs sociaux tels que définis par l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ces logements pourront être réalisés :

- en construction neuve ou en acquisition-amélioration;
- avec le concours financier de l'État (PLUS/PLAI) ou son agrément (PLS) ;
- avec le concours financier de la MEL en fonds propres
- par conventionnement dans les conditions prévues à l'article L351-2 du CCH de logements dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

Pour garantir la réalisation de logements sociaux, qu'il s'agisse des opérations en projets identifiés ou à venir, la commune s'engage à mettre en œuvre les dispositions prévues dans les articles qui suivent.

**Article 3 : Plan opérationnel d'actions\* - Identification des points de blocage et des actions à engager  
(Annexe 1 tableau des référents de la mise en œuvre du contrat)  
Source : fiche PLH alimentée et mise à jour par l'ensemble des partenaires**

|   | opération  | actions à engager- points de blocage  | Maître d'ouvrage    | référents   | total logts                         | dont LLS              | finance ment                       | date OS   | date prévisionnelle de livraison |
|---|--|---|---------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------|----------------------------------|
| 1 | Lotissement « malterie »<br>rue de la Malterie<br>rue de la mairie | Problématique de fouilles archéologiques : surcoût 317 000 euros devis INRAP), demande de garantie de lisibilité des démarches de remboursement FNAP<br>Problématique assainissement surcoût 150 000 euros soumis à l'arbitrage de la MEL si phasage du projet ( opération LLS exclusivement) mais questions du peuplement et de la mixité sociale du projet phasé, cadre de vie, gestion urbaine de proximité à analyser   | VILOGIA             | Caroline BEUN<br><a href="mailto:caroline.beun@vilogia.fr">caroline.beun@vilogia.fr</a><br>0359355146   | 136                                 | 56                    | Obtenu 2014 (prorogation demandée) |           | 2017-2019                        |
| 2 | Liflandre élargie rue louis Deffontaine                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Achever la modification du PLU</li> <li>- Fouilles archéologiques, demande de saisine anticipée à effectuer,</li> <li>- finaliser les acquisitions foncières, notamment phase 1 ICADE-EPF</li> <li>- Confirmer la VEFA avec un opérateur bailleur social ( INA 3F ou Logis Métropole)</li> <li>- sondages pollution et sols sur l'ensemble du site à réaliser</li> <li>- étude cas par cas de soumission à étude d'impact</li> </ul> | ICADE               | Bruno DELAHAYE<br><a href="mailto:bruno.delahaye@icade.fr">bruno.delahaye@icade.fr</a>  | Phase 1 :<br>100                    | 34                    | 2017                               | Sept 2017 | Mi 2019                          |
|   |  |   |                     |   | Phase 2<br>mini 18<br>béguinag<br>e | Mini<br>18            |                                    |           |                                  |
| 3 | Ogimont 2:avenue d'Ogimont chemin de la basse voie                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Finaliser les acquisitions foncières : négociation amiable en cours , si échec lancement de la procédure d'expropriation (soumis à arbitrage de la MEL)</li> <li>- Fouilles archéologiques, demande de saisine anticipée à effectuer,</li> <li>- étude cas par cas de soumission à étude d'impact</li> </ul>   | BOUYGUES<br>VILOGIA | Carine RAJ<br><a href="mailto:c.raj@bouygues-immobilier.com">c.raj@bouygues-immobilier.com</a><br>Caroline BEUN<br><a href="mailto:caroline.beun@vilogia.fr">caroline.beun@vilogia.fr</a><br>0359355146 | 155                                 | 70 +<br>10-15<br>PSLA | 2017                               |           | 2018-2020                        |

|                                     |   |   |                        |   |                   |                       |                  |           |
|-------------------------------------|---|---|------------------------|---|-------------------|-----------------------|------------------|-----------|
| 4                                   | Friche: Ferme Dujardin<br>rue du centre                       | Convention opérationnelle EPF 2015/2019<br>Modification de zonage pour rendre<br>constructible les fonds de parcelle à étudier en<br>fonction du résultat des études de capacité  | HABITAT &<br>HUMANISME | Mme Brigitte<br>LORTHIOIS<br><a href="mailto:brigitte.lorthiois@hotmail.fr">brigitte.lorthiois@hotmail.fr</a> | 12                | 12                    | 2017             | 2018-2019 |
| 5                                   | Délaissé SNCF rue de<br>mairie                                | Cession foncier à ICF ( mutabilité du site<br>établie et étude emprise)<br>Modification du PLU (révision générale)<br>Achever les études pollution<br>Engager l'étude de constructibilité fin mars<br>2016 pour retour et concertation entre<br>partenaires juin 2016 | ICF<br>SNCF IMMO       | Marie-France<br>DOUTRIAUX   | 50 à<br>conforter | 20                    |                  |           |
| sous total des projets déjà engagés |   |   |                        |   | 471               | 210+<br>10-15<br>PSLA |                  |           |
| 6                                   | Ancienne gendarmerie<br>psig rue de la mairie                 | Propriétaire Partenord libération par le PSIG<br>en 2018 8 logements existants 7 à construire<br>et à financer  | PARTENORD              | Christian<br>BECUWE<br>0320785728   | 15                | 15                    | 2018<br>(pour 7) | 2018-2020 |
| 7                                   | Ancienne scierie rue<br>Louis Deffontaine                     | Convention opérationnelle EPF 2015-2019<br>Veille foncière EPF  | à définir              |   | 34                | 14                    |                  |           |
| 8                                   | rue de l'église   | Lié à la réalisation par la MEL du parking sur<br>terrain mis en réserve (en cours d'acquisition)<br>et à la démolition de l'église St Jean-Baptiste  | à définir              |   | 12                | 12                    |                  |           |
| 9                                   | Rue de Camphin<br>chemin de la Plaine à<br>coté de la MAS     | Terrain des papillons Blancs .<br>Modification de zonage à étudier dans le cadre<br>de la révision générale du PLU  | à définir              |   | 20                | 20                    |                  |           |
| 10                                  | Rue de Camphin rue de<br>la Plaine ( autour salle<br>réunion) | attente arrêt d'activité de la salle.   | à définir              |   | 14                | 14                    |                  |           |
| 11                                  | Angle rue du Général<br>Leclerc rue du château                | Modification de zonage à étudier dans le<br>cadre de la révision générale du PLU  | à définir              |   | 100               | 35                    |                  |           |
| 12                                  | Rue de Lille Rue du<br>centre                                 | ERL à étudier dans le cadre de la révision<br>générale du PLU   | à définir              |   | 12                | 12                    |                  |           |
| 13                                  | Rue de Tournai Douane   | si arrêt utilisation bâtiment douane et terrain<br>ancienne ferme   | à définir              |   | 22                | 12                    |                  |           |

|    |   |  |           |  |     |             |  |  |  |
|----|---|--|-----------|--|-----|-------------|--|--|--|
| 14 | Sommer Needle Punch<br>emprise industrielle<br>libérée rue de la mairie | Modification de zonage à étudier dans le<br>cadre de la révision générale du PLU<br>Réimplantation du site de production | à définir |  | 100 | 40          |  |  |  |
| 15 | Nouvelle Zone mixte<br>entre la rue de Cysoing<br>et la rue de Camphin  | Modification de zonage à étudier dans le<br>cadre de la révision générale du PLU   | à définir |  |     | 30%<br>mini |  |  |  |

Sur la base du tableau ci-dessus, le nombre de logements locatifs sociaux restant à produire est de 49. Cette production complémentaire devra nécessairement se reporter sur les nouveaux projets.

*\*Ce tableau a vocation à être actualisé lors de chaque réunion trimestrielle MEL – État sans qu'une nouvelle signature du contrat ne soit nécessaire.*

#### **Article 4 : Repérage des sites potentiels**

Un travail de repérage des friches et du foncier public devra être poursuivi afin de déceler d'éventuelles potentialités de site ) pour lesquels aucun projet n'est identifié.

*En outre, un travail de repérage du parc privé dégradé et/ou vacant doit être opéré afin d'identifier un potentiel de logements à conventionner social ou très social.*

#### **Article 5 : Les engagements particuliers des signataires vis-à-vis de la création d'une offre très sociale et la politique communale d'attribution**

En ce qui concerne la politique d'attribution, la MEL et l'État s'engagent à apporter une information en temps réel sur les demandes identifiées grâce au Service National d'Enregistrement (SNE), la demande des ménages prioritaires au titre de l'Accord Collectif Intercommunal ou de la demande liée aux opérations de renouvellement urbain, dans la commune et les communes limitrophes.

Les objectifs en matière d'attributions aux ménages prioritaires font l'objet d'une actualisation dans le cadre de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Équilibre Territorial qui devrait être adoptée au Conseil de la MEL le 24 juin 2016. Sitôt qu'ils seront arrêtés, ces objectifs seront portés à la connaissance de la commune, qui s'engage à les respecter.

La MEL et l'État s'engagent par ailleurs à accompagner la commune pour la mise en œuvre de toute action relative à une gestion adaptée des logements destinés aux ménages prioritaires (accompagnement social des ménages, intermédiation locative, gestion déléguée à l'Agence immobilière à vocation sociale...)

#### **Article 6 : Évaluation et suivi du contrat**

Le CMS est signé pour la période 2016/2025

Une restitution annuelle sera réalisée sur les résultats obtenus en matière de création de logements sociaux, dont une offre très sociale, d'attributions, et de mise en œuvre de dispositifs de gestion locative adaptée dans le cadre des réunions annuelles de suivi des 31 communes article 55 SRU de la MEL.

Le tableau opérationnel article 3 a vocation à être actualisé lors de chaque réunion trimestrielle MEL – État sans que nécessite une re-signature du contrat mais pour que les points de blocage amenés à engager les partenaires selon le présent contrat soient bien identifiés.



L'évaluation de la mise en œuvre du contrat doit prévoir d'analyser l'impact de la forte production de logements locatifs sociaux à court terme en matière de besoins d'aménagements et d'équipements. L'ensemble des partenaires, dans leurs compétences respectives, s'engagent à participer prioritairement à l'étude des demandes qui pourraient, sur cette base, être formulées.

Il peut être mis fin au contrat de façon unilatérale par l'État.

#### Article 7 : Durée du contrat et actualisation

Ce contrat démarre dès sa signature et son application est prévue jusqu'à la fin de l'année 2025. Des modifications substantielles du contrat par avenant sont possibles le cas échéant.

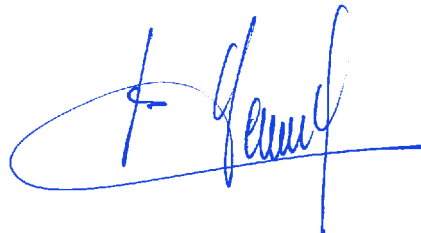
A Baisieux, le 7 mars 2016

Le préfet de la région  
Nord-Pas-de-Calais Picardie  
Préfet du Nord



Jean-François CORDET

Pour le Président de la  
Métropole Européenne de Lille



Bernard HAESBROECK

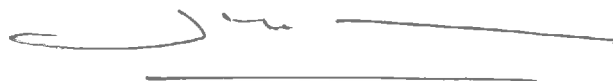
Le maire de la commune de  
Baisieux



Francis DELRUE

En présence de :

Patrick KANNER



Ministre de la ville,  
de la jeunesse et des sports

**Descriptif des annexes :**

Annexe 1: tableau des référents structure

Annexe 2: carte de synthèse des projets

**Annexe 1 : tableau des référents structures:**

| Structure  | Nom  |
|--|--|
| Commune<br>Monsieur le Maire<br>Directeur général des services | <a href="mailto:dgs@mairie-baisieux.fr">dgs@mairie-baisieux.fr</a>   |
| MEL  | Isabelle FOUROT<br><a href="mailto:ifourot@lillemetropole.fr">ifourot@lillemetropole.fr</a><br>Juliette GOSSET<br><a href="mailto:jgosset@lillemetropole.fr">jgosset@lillemetropole.fr</a>   |
| VILOGIA  | Caroline BEUN<br><a href="mailto:caroline.beun@vilogia.fr">caroline.beun@vilogia.fr</a>  |
| ICADE  | Bruno DELAHAYE<br><a href="mailto:bruno.delahaye@icade.fr">bruno.delahaye@icade.fr</a>   |
| BOUYGUES   | Carine RAJ<br><a href="mailto:c.raj@bouygues-immobilier.com">c.raj@bouygues-immobilier.com</a>   |
| HABITAT & HUMANISME  | Mme Brigitte LORTHOIS<br><a href="mailto:brigitte.lorthoïs@hotmail.fr">brigitte.lorthoïs@hotmail.fr</a>  |
| SNCF Immobilier  | Marie-France DOUTRIAUX<br><a href="mailto:marie-france.doutriaux@rff.fr">marie-france.doutriaux@rff.fr</a>   |
| EPF  | Odile MARANDIN<br><a href="mailto:o.marandin@epf-npdc.fr">o.marandin@epf-npdc.fr</a>   |
| DRAC   | Marie Christiane DE LA CONTE<br><a href="mailto:marie-christiane.de-la-conte@culture.gouv.fr">marie-christiane.de-la-conte@culture.gouv.fr</a><br>Philippe HANNOIS<br><a href="mailto:philippe.hannois@culture.gouv.fr">philippe.hannois@culture.gouv.fr</a><br>Jean Luc COLLART<br><a href="mailto:jean-luc.collart@culture.gouv.fr">jean-luc.collart@culture.gouv.fr</a> |
| DDTM   | Céline VALOT<br><a href="mailto:celine.valot@nord.gouv.fr">celine.valot@nord.gouv.fr</a>   |

## Annexe 2: carte de synthèse des projets en cours



## Annexe 2 bis : projets en cours



0 100 200 300 400 500 m