



Contrat de Mixité Sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la Commune de Méry-sur-Oise

Entre

La Commune de Méry-sur-Oise, représentée par son Maire, Pierre-Edouard EON, vu la délibération n° 2024/069 du Conseil Municipal du 4 avril 2024, approuvant les termes du présent Contrat de Mixité Sociale,

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F) représentée par son Président, Sébastien PONIATOWSKI, vu la délibération n°.....du Conseil Communautaire du 2024, approuvant les termes du présent Contrat de Mixité Sociale,

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14^{ème} arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020, et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du 11 mars 2024, Contrat

L'Etat, représenté par le Préfet du Val-d'Oise, Philippe COURT,

Préambule : Enjeux et ambitions du Contrat de Mixité Sociale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a créé, en son article 55, l'obligation pour les communes les plus urbaines d'être dotées d'un parc de logement social suffisant (20 % des résidences principales à l'époque) pour faire face à la demande de logement des populations les moins aisées.

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi Duflot) a renforcé des dispositions introduites par la loi « SRU » avec notamment un relèvement de 20 % à 25 % du taux minimum de logements sociaux pour les communes les plus tendues.

La Commune de Méry-sur-Oise est soumise aux obligations de l'article 55 fixant à 25 % le taux minimum de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2022, avec 19,3 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, la dynamique de rattrapage sur la 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.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la Commune de Méry-sur-Oise a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale (CMS) pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce CMS constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la Commune de Méry-sur-Oise 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 CMS sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent CMS a été élaboré conjointement entre les services de la Préfecture, Service de l'Habitat, de la Rénovation Urbaine et du Bâtiment (SHRUB), l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la Commune de Méry-sur-Oise, et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), cette dernière étant par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal.

Le CMS s'organise autour de 3 volets :

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

Présentation de la commune de Méry-sur-Oise

ID : 095-249500455-20240628-20240608-DE

Située à 30 kilomètres au Nord-Ouest de Paris, aux portes de l'agglomération de Cergy-Pontoise, entre les Parcs Naturels Régionaux du Vexin Français et Oise-Pays-de-France, Méry-sur-Oise, Ville qui rassemble 10 000 habitants et s'étend sur 1 120 hectares, fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F) depuis 2016.

En partie rattachée à la ville nouvelle de Cergy-Pontoise jusque dans les années 1980, Méry-sur-Oise a vu sa limite communale avec Saint-Ouen-l'Aumône redéfinie à la fin des années 1990, cette situation s'étant traduite par l'absence de planification urbaine d'ensemble du territoire communal jusqu'en 2008, date d'approbation du premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) venant remplacer les quatre Plans d'Occupation des Sols (POS) partiels d'alors.

Signataire du Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye en 2017, la Ville se trouve largement concernée par le projet d'aménagement de la forêt de Maubuisson, tout comme Bessancourt, Frépillon, Herblay-sur-Seine, Pierrelaye, Saint-Ouen-l'Aumône, et Taverny.

Déclaré d'utilité publique en 2020, cet aménagement forestier est prévu sur environ 1 350 hectares dont près d'un tiers à Méry-sur-Oise, notamment autour de l'ancien domaine agricole et d'épandage de la Haute-Borne acquis par la Ville de Paris à la fin du XIX^{ème} siècle.

Issu de points de peuplement disséminés entre Oise et forêt, l'actuel tissu urbain mérysien s'articule autour de secteurs distincts où se juxtaposent différents modes d'urbanisation (bourgs anciens, résidences et opérations d'ensemble, secteurs d'habitat individuel, ...).

Fragmenté, ce tissu urbain s'organise ainsi schématiquement en trois ensembles où se distinguent,

- dans sa partie Est, en contigüité de Mériel, le cœur de ville, composé notamment de son noyau historique (église, château et son parc), ou encore de l'usine des eaux,
- à l'Ouest, autour du noyau urbain de La Bonneville, des extensions plus récentes, adossées à un pôle commercial/de services, impulsé dans les années 1980, et depuis renforcé avec l'équipement public polyvalent de La Luciole (inauguré en 2016) ainsi qu'une maison médicale (ouverte en 2022),
- au Sud, dans le secteur de la gare, des opérations d'ensemble d'habitation réalisées à partir des années 1970, intégrant une forte proportion de collectif (Le Bel Air, Le Clos Robert, ...), en rapport avec la construction des voies rapides (RN 184) de l'époque, et à la proximité de la ville nouvelle de Cergy Pontoise.

La dynamique démographique contemporaine de Méry-sur-Oise, dont la population s'élève à près de 10 200 habitants, s'organise schématiquement en trois phases :

- de 1968 à 1990, le territoire a connu un saut démographique en lien avec l'essor de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise voisine. Sur cette période, la hausse de population constatée, de l'ordre de 3 000 habitants, était quasi équivalente à la population mérysienne de 1962.
- de 1990 à 1999, la croissance démographique, ralentie, est restée alimentée par le développement d'opérations d'ensemble, largement pavillonnaires, à l'image de la ZAC de 25 ha du Plateau de Vaux.
- depuis 1999, après une longue période de fort développement, cette tendance haussière se ralentit.

Proche des grands bassins d'emplois de Cergy et Roissy, et du cœur de Paris par la ligne H du Transilien, en terme de dynamiques résidentielles, la Commune reste attractive, du fait notamment d'un marché de report tant vis-à-vis du cœur de l'agglomération parisienne que de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Du fait de son positionnement géographique, la Ville se trouve également concernée par des flux automobiles de transit parasite le long de ces 2 voies historiques de développement que sont l'axe Nord-Sud reliant l'Oise à la Francilienne (RD928) et l'axe Est-Ouest (RD922), avec des reports de flux depuis le Vexin ainsi que depuis La Francilienne, générant de fortes nuisances affectant l'ensemble de la population locale.

L'attractivité de la Ville se confronte néanmoins aux multiples contraintes existantes localement, qu'il s'agisse de la sensibilité environnementale (sols instables dûs aux zones de carrière, risque d'inondation lié à l'Oise...), et patrimoniale (église Saint-Denis, château de Méry...).

De la même manière, des contraintes d'accessibilité liées en partie à l'inadaptation de certaines voies d'accès, ou encore à une alimentation en terme d'assainissement à revoir, pèsent notablement sur la mise en œuvre des projets de constructions, cela alors même que perdure une très forte dépendance à l'automobile pour vivre le territoire.

Ainsi, si la constructibilité offerte par le PLU communal reste importante, dans les faits l'accumulation de contraintes, tant dans les zones urbaines constituées que les zones à urbaniser, limitent les capacités de développement en matière de logement, et renchérissent fortement les coûts de construction.

C'est la raison pour laquelle, depuis 2010, la Ville développe un actif partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), permettant de réguler l'attractivité résidentielle, notamment autour d'une programmation urbaine raisonnée intégrant les principales polarités existantes (cœur de Ville, secteur de la Gare, pôle de la Luciole). Le renouvellement de la convention d'intervention foncière Ville/EPFIF effectué en 2021 a notamment permis de recentrer les secteurs prioritaires ayant vocation à recevoir du logement, social notamment.

1^{er} volet - Points de repères sur le logement social sur la Commune

1) Evolution du taux de logement social

Concernant le parc de logements sur la Ville, il rassemble près de 3 900 logements, dont environ 3 650 résidences principales.

Il est par ailleurs composé majoritairement, aux 2/3, de maisons individuelles.

La Ville compte une majorité de propriétaires occupants (67,6 %), avec pour corollaire une offre locative relativement faible, privée comme publique.

Au 1^{er} janvier 2022, avec 19,3 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, la Commune compte 706 logements sociaux.

Depuis l'adoption de la loi SRU du 13 décembre 2000, la Ville de Méry-sur-Oise a vu son parc de logements sociaux augmenter dans une trajectoire de progression constante.

Le graphique présenté ci-dessous illustre plus particulièrement cette augmentation depuis 2014

Evolution du parc de logement social à Méry-sur-Oise



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

2.1 Le parc social existant

Le parc social existant sur la Commune dénombre 706 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.

Les principaux bailleurs sociaux du territoire communal sont CDC Habitat qui possède la très grande majorité du parc sur la Ville avec les 2/3 dudit parc (443 logements), puis Emmaüs Habitat avec 124 logements.

Le parc social méryzien se trouve par ailleurs concentré aux abords de la gare, au sein du quartier du Bel-Air, géré par CDC Habitat, qui représente près d'1/3 du parc social sur la Ville.

Ces dernières années, la réalisation de nouvelles opérations a été l'occasion d'assurer une diversification des bailleurs sur la Ville, avec l'apparition notamment de Val d'Oise Habitat ou encore Seqens.

Indépendamment de nouvelles opérations, des réhabilitations sont régulièrement conduites par les bailleurs, en lien avec l'ancienneté de leurs résidences.

A ce titre, une campagne de réhabilitation thermique de l'ensemble de la résidence de Maubuisson gérée par CDC Habitat, et réalisée en 1995, est prévue courant 2024.

2.2 La demande locative sociale

Les efforts menés dans la construction de logements sociaux sur la Ville a alimenté l'offre en introduisant sur le marché des logements plus qualitatifs.

Ainsi à l'inverse des grandes opérations des années 1970, telles que celle du quartier du Bel-Air, sont arrivés sur le marché des logements individuels et de plus petits collectifs neufs, mieux isolés, générant donc moins de charges.

Par ailleurs, ces dernières années, en matière de demande locative sociale, plusieurs phénomènes étroitement liés les uns aux autres s'additionnent induisant un marché locatif en tension :

- peu d'attributions de logements comparativement au nombre de demandes actives,
- des taux de vacance et de mobilité qui restent faibles sur le parc social.

Concernant la vacance, cela laisse à penser que les logements proposés à la location correspondent relativement bien à la demande locale.

Pour ce qui relève de la mobilité, la faiblesse du taux indique que les locataires, une fois le logement attribué, restent dans leur logement, ce qui interroge sur les parcours résidentiels.

L'attractivité du parc de logements sociaux à Méry-sur-Oise se confirme par le nombre de demandes actives qui ne diminue pas d'une année à l'autre.

Avec près de 350 demandeurs inscrits au fichier communal en attente d'un logement social sur la Ville au 1er janvier 2023, les besoins restent insatisfaits sur la Ville. Le nombre de demandeurs est en constante évolution passant de 260 en 2019 à 350 en 2023.

Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logement en attente, conjugué au taux de rotation moyen annuel inférieur à 6 % tous bailleurs confondus sur la Commune, induit un marché locatif social en tension.

Sur la base connue CCAS des demandeurs habitant Méry-sur-Oise, 205 demandant une attribution sur la ville de Méry-sur-Oise en 1er choix, le délai moyen d'attente est supérieur à 2,5 ans.

Sur la base du socle de données relatives aux demandes et attributions, établi à parti su Système National d'Enregistrement (SNE), et publié sur le site internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), au 31 décembre 2022, il y avait :

- 2 350 demandes d'un logement social ciblant la Commune de Méry-sur-Oise quel que soit l'ordre de choix, dont 119 ménages prioritaires, et 56 ménages DALO,
- 275 demandes d'un logement social ciblant la Commune de Méry-sur-Oise en premier choix, dont 13 ménages prioritaires, et 8 ménages DALO.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Ces dernières années, le nombre de logements sociaux manquants sur la Commune pour atteindre le taux minimum de 25 % de logements sociaux est passé graduellement de 279 en 2014, à 209 en 2022.

Voici le rappel des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		66 LLS		76 LLS		119 LLS	
Réalisés		66 LLS		76 LLS		92 LLS	
Taux d'atteinte		100 %		100 %		78,15 %	
% de PLAI	% de PLS	30,30 %	28,79 %	30,26 %	28,95 %	34,04%	21,28%
Taux de carence		Sans objet		Sans objet		Sans objet	

Pour mémoire, l'arrêté préfectoral n°14-11995 du 5 août 2014 prononçant la carence pour la Commune de Méry-sur-Oise a été abrogé par l'arrêté préfectoral n°16-13761 du 23 décembre 2016.

La production de nouveaux logements se heurte aux difficultés pour mobiliser le foncier, et doit prendre en compte les objectifs de limitation de l'artificialisation.

La hausse des prix des matériaux remarquée dans l'ensemble des secteurs du bâtiment, avec comme traduction immédiate des coûts de sortie au m2 qui s'envolent. Ainsi concrètement cette nouvelle donne conduit les programmes à du retard dans leur mise en œuvre, voir à leur abandon.

4) Les modes de production du logement social

A Méry-sur-Oise 6 principaux bailleurs sociaux, disposant d'un patrimoine existant supérieur à 20 logements, sont aujourd'hui implantés sur le territoire communal, avec par ordre d'importance : CDC Habitat, Emmaüs Habitat, Immobilière du Moulin Vert, Immobilière 3F, Val d'Oise Habitat (VOH), et Seqens.

Si les premières opérations de constructions livrées sur la Ville durant les années 1970 ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, depuis 2015, les opérations nouvelles ont été exclusivement produites sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Ainsi, les 159 nouveaux logements sociaux livrés sur la Ville depuis 2015 pour le compte de 3 bailleurs sociaux, ont été produits en VEFA, avec l'association :

- de CDC Habitat (ex OSICA) via Nexity pour 70 logements sociaux sur l'opération la « Résidence des Impressionnistes »,
- de VOH via Linkcity pour 28 logements sociaux sur l'opération la « Résidence du Clos des Chênes »,
- de CDC Habitat (ex EFIDIS) via Bagot pour 39 logements sociaux sur l'opération du 1-3 allée des Trois Forêts,
- de Seqens via Promogim pour 22 logements sociaux sur l'opération la « Résidence du Chêne La Riche ».

Depuis l'année dernière, il s'agit d'assurer un rééquilibrage dans ces modes de production en réimpulsant une dynamique en faveur de la maîtrise d'ouvrage directe, cela afin de mixer les opérations de constructions neuves, et de mieux équilibrer les opérations des bailleurs.

2^{ème} volet - Outils et leviers d'action pour le développement

1) Action foncière

Compte-tenu des caractéristiques du territoire communal, largement urbanisé, disposant d'un foncier de moins en moins disponible, la réalisation de nouvelles opérations de logements implique nécessairement de s'orienter vers l'existant, et donc de « refaire la ville sur la ville ».

Face aux objectifs de construction à prendre en compte, et dans un contexte financier contraint, la Commune ne peut conduire seule une politique active de mobilisation foncière visant le renouvellement urbain.

C'est dans cet état d'esprit, que depuis 2010, l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO), rattaché en 2016 à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), effectue veille et portage foncier sur l'ensemble du territoire communal, cela via une convention d'intervention foncière.

Outre l'enveloppe financière relevée de 5 à 7 millions d'euros en 2021, le renouvellement de la convention d'intervention foncière Ville/EPFIF a permis de recentrer les secteurs prioritaires ayant vocation à recevoir du logement, social notamment, sur 8 sites figurant en zone urbaine et/ou à urbaniser au Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal, tous situés à moins de 2 kilomètres de la gare ferroviaire de Méry-sur-Oise.

Sur l'ensemble de ces sites, il est globalement prévu, à terme, la réalisation d'environ 500 logements, dont a minima pour chacun d'entre eux 30 % de logements sociaux.

Au sein de ces 8 sites, une distinction s'opère entre :

- 3 périmètres de maîtrise foncière, au sein desquels l'EPFIF a vocation à l'acquisition foncière par tous moyens. Il s'agit de :
 - o 2 secteurs en début de la rue Camille Plaquet et en pointe de la rue Thérèse Lethias, correspondants à des espaces de transition entre le bâti villageois et l'habitat pavillonnaire,
 - o la « Justice Sud », secteur compris entre la rue de Pontoise et le chemin de Pontoise, et où l'EPFIF dispose d'une maîtrise foncière partielle,
- 5 périmètres de veille foncière, globalement plus étendus, où l'EPFIF procède à une acquisition foncière au cas par cas selon le degré d'opportunité foncière. Ils comprennent :
 - o le secteur « gare » de l'avenue Marcel Perrin, face à l'habitat collectif du Bel-Air et du Clos Robert, qui intègre plusieurs terrains acquis par l'EPFIF depuis 2014,
 - o 2 secteurs aux abords de la route de Pontoise, en continuité de La Bonneville, ayant vocation avec le Cimetière aux Anglais au Sud, et le Chemin de Tambour au Nord, à réorienter le développement urbain le long de la RD922 tout en recomposant cette vaste entrée de Ville,
 - o 2 secteurs d'entrée de Ville, au niveau de Mériel, sur la rue de L'Isle-Adam où l'EPFIF porte du foncier depuis 2018, et face à la zone d'activité économique de Frépillon avec la rue Guynemer.

Compte-tenu des enjeux de maîtrise foncière et de l'action conduite par l'EPFIF visant à lutter contre tout phénomène spéculatif, notamment sur les 8 secteurs présentés ci-avant, le plafond de l'enveloppe financière attribuée à cette convention a été relevé à hauteur de 11 millions d'euros en 2024.

Dans ce contexte, la Ville examine avec attention l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) déposées au sein de ces 8 périmètres, en vue d'assurer des acquisitions d'opportunité en étroite collaboration avec l'EPFIF.

Il s'agit d'un levier essentiel que la Ville sait activer pour mobiliser du foncier à dédier à la création de logements sociaux, et ainsi anticiper les besoins à venir.

De fait, la délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) de la Ville à l'EPFIF permet de s'assurer progressivement d'une maîtrise d'unités foncières suffisamment importantes, pour permettre de dégager des droits à bâtir tout en préservant les derniers publics, et ainsi déboucher sur le long terme sur des opérations de constructions nouvelles cohérentes.

Il convient par ailleurs d'indiquer que depuis 2014, l'ensemble des projets de constructions nouvelles de plus de 20 logements, réalisés ou ayant fait l'objet d'un agrément, ont systématiquement fait l'objet d'une programmation intégrant a minima 35 % de logements sociaux.

2) Urbanisme et aménagement

Le PLU de Méry-sur-Oise a été approuvé le 17 mai 2013.

Par la suite, des adaptations du PLU communal ont été conduites jusqu'en 2020 (modification simplifiée du 26 mai 2016, modification du 12 décembre 2016, mise à jour du 4 décembre 2018, mise en compatibilité du 24 février 2020), sans incidence directe sur la production d'une nouvelle offre en logement social.

Depuis 2021, la mise en révision du PLU a été engagée lors du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2021.

Dans le même temps, et dans le sillage du CIN aux Franges de la Plaine de Pierrelaye de 2017, deux procédures d'adaptation du PLU ont été successivement engagées par la Ville, afin notamment de permettre la réalisation de nouveaux logements, singulièrement à vocation sociale.

Ainsi, situé entre le cœur de Ville et la gare, le projet structurant, dénommé Pablo Neruda, s'articulant entre la construction d'un nouveau groupe scolaire, la réalisation de nouveaux logements orientés à plus de 40 % en social, et une requalification d'ensemble de l'espace public, a fait l'objet d'une longue procédure ayant abouti à un arrêté déclaratif d'utilité public emportant mise en compatibilité du PLU le 22 juillet 2022.

Ledit arrêté a ainsi ouvert la possibilité effective de réaliser du logement sur ce secteur fin 2022, alors même que les agréments dédiés au logement social avaient été déposés courant 2019.

De même, lors du Conseil Municipal du 16 décembre 2022, la Ville a engagé la modification simplifiée de son PLU sur 4 séquences urbaines d'entrées de Ville, en partie en friche/à l'abandon, cette démarche visant à faciliter une requalification cohérente de ces secteurs au caractère hétérogène, en y associant réalisation de nouveaux logements, singulièrement à vocation sociale, et amélioration de l'espace public.

Ladite modification simplifiée reste à approuver.

Compte-tenu de leur finalité comprenant des aspects essentiels visant à faciliter les sorties opérationnelles d'une nouvelle offre locative sociale, ces deux procédures ont pris le pas sur la mise en révision du PLU engagée lors du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2021, et ce d'autant plus à la lumière du projet de SDRIF-E du Conseil Régional d'Ile-de-France porté à la connaissance des collectivités au printemps 2023, arrêté le 12 juillet 2023, et restant en cours d'élaboration.

Au niveau de son document d'urbanisme, dès que cela s'avèrera possible, la Commune s'engage à examiner, avec l'assistance des services de l'Etat, les dispositions réglementaires visant la mise en place de « secteurs de mixité sociale », étant entendu qu'il s'agit de périmètres au sein desquels tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale.

En termes de planification, l'élaboration en cours du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de la CCVO3F, confirmera les objectifs de production et la part sociale.

3) Programmation et financement du logement social

Pour permettre de boucler le budget des opérations de production de logements sociaux, l'incitation financière constitue aussi un levier permettant de piloter les programmes.

Sans être un financement direct, la garantie d'emprunt, accordée par la Ville de Méry-sur-Oise aux bailleurs sociaux qui développent leur patrimoine son territoire, constitue un acte fort de la collectivité pour soutenir et accompagner la construction de logements sociaux.

Cela se traduit par la garantie systématique des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès des organismes prêteurs.

Si aujourd'hui plusieurs projets sont à l'étude, ceux-ci restent ralentis du fait d'un ensemble de délais, qui s'additionnent :

- nécessaire à l'EPFIF pour une maîtrise foncière suffisante sur les secteurs où il intervient,
- concernant les procédures d'adaptation du PLU communal aux temporalités difficilement maîtrisables,
- le travail pré-opérationnel et programmatique des bailleurs avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, il est à noter que face aux difficultés rencontrées par les bailleurs à équilibrer leurs opérations, du fait notamment de prix d'acquisition du foncier conséquent, ces derniers peinent à s'engager sur de petites opérations.

4) Attribution aux publics prioritaires

L'accès des publics prioritaires au parc locatif social doit répondre au double objectif à la fois réglementaire tout en maintenant les équilibres de populations des résidences.

On retrouve parmi les publics prioritaires des caractéristiques similaires, freinant leur accès au parc social locatif. Les familles nombreuses sont majoritaires.

Leur situation face à l'emploi est plus instable, alternant les périodes de chômage et les périodes travaillées, fragilisant leurs ressources.

Hormis le premier obstacle de l'accès des publics prioritaires qui réside dans le faible niveau de ressources, les motifs liés aux raisons médicales ou familiales sont également recensés.

Concernant les raisons médicales, l'inadaptation des logements au handicap touche particulièrement les personnes âgées en perte de mobilité.

Enfin, les raisons familiales et plus précisément les violences conjugales sont le dernier motif prioritaire, touchant plus spécifiquement le public féminin.

Le contexte de l'offre locative étant faible, ces problématiques sociales se trouvent accentuées : il y a peu d'offres, un fort déficit de petits logements, un parc récent et parfois cher dans lequel il est difficile de loger les ménages disposant de faibles ressources.

Afin de répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences, il convient d'appréhender les attributions, de façon globale, à l'échelle du territoire, en ayant une vigilance particulière sur les résidences les plus fragiles.

A ce titre, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée le 16 mai 2023, définissant les orientations sur :

- Les attributions des logements et les mutations au sein du parc locatif social,
- La création d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),
- Une définition intercommunale des ménages prioritaires,
- Un objectif de 25% d'attributions annuelles destinées à des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au premier quartile.

Le parcours d'un locataire présentant des fragilités, passe par l'optimisation des dispositifs d'accompagnement social sur le territoire en :

- Organisant un service d'information et d'accueil des demandeurs sur les procédures d'accès au logement social, sur le parc disponible et sur l'état des demandes et l'instruction qui en est faite par les bailleurs,
- Accompagnant les demandeurs dans leurs démarches administratives afin de bien qualifier leur demande et d'identifier d'éventuels besoins spécifiques,
- Mettant en œuvre la gestion en flux des contingents de réservation afin que les réservataires voient leur volume d'attribution garanti tout en disposant de logements adaptés aux besoins des demandeurs et, que les demandeurs se voient proposer des logements adaptés à leur demande,
- Partageant les informations entre réservataires et bailleurs sociaux permettant aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de se prononcer au plus près des besoins des candidats,
- Renforçant le partenariat communal avec les bailleurs sociaux par le biais de commissions d'impayés locatifs afin de déterminer les accompagnements et orientations nécessaires pour lutter contre les impayés et l'appauvrissement d'une résidence,
- Développer une gestion de proximités en lien avec les bailleurs sociaux afin de maintenir un équilibre de peuplement sur des quartiers fragiles.

A l'échelle du territoire de la CCVO3F, les données sur les attributions en 2023 ID : 095-249500455-20240628-20240608-DE

Désignataire	Total attributions	Attributions ménages prioritaires	Attributions ménages prioritaires / total attributions
Contingent préfectoral	29	26	89,7 %
Contingent préfectoral – agents de l'Etat	1	0	
Action logement	53	11	20,8 %
Collectivités territoriales	33	5	15,2 %
Bailleurs	22	1	4,5 %
Autres	25		
Total	163	43	

Afin de se mettre en conformité avec la loi ALUR, un Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration par la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts, et sera finalisé durant l'année 2024.

A ce jour seul le **diagnostic territorial**, qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier, est terminé (délibération du Conseil communautaire du 14/10/2022).

Le travail se poursuit concernant l'élaboration des 2 documents suivants :

- **un document d'orientations**, qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- **un programme d'actions**, qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Par ailleurs, l'objectif de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée le 16 mai 2023, est d'offrir une politique au bénéfice des habitants en proposant une offre de logements sociaux équilibrée à l'échelle communautaire, et en agissant sur la mixité sociale dans les logements.

Cela passe par la rédaction d'un document cadre, définissant les orientations stratégiques, qui donne lieu à une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), avec en son sein des engagements conventionnels bien précis.

D'un autre côté, un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) permet de définir les processus d'information des demandeurs, et d'organiser le traitement des demandes entre les bailleurs.

Le 16 mai 2023, ont été adoptés le règlement intérieur et le document cadre.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le PPGDID ont été présentés en CIL du 25 janvier 2024, et sont en phase d'attente des avis avant adoption par délibération en Conseil communautaire.

3^{ème} volet - Objectifs, engagements et projets : la feuille de

Article 1er - 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 [...] ».

La Ville a mis en place une **stratégie foncière** active avec le soutien de l'EPFIF et son expertise avérée, renforcée depuis le renouvellement de la convention d'intervention foncière en 2021, ayant notamment relevé l'enveloppe financière de 5 à 7 millions d'euros.

Compte-tenu des enjeux de maîtrise foncière et de l'action conduite par l'EPFIF visant à lutter contre tout phénomène spéculatif, le plafond de l'enveloppe financière attribuée à cette convention a été relevé à hauteur de 11 millions d'euros en 2024.

Cette vision prospective vise à temporaliser de manière réaliste la production de logements sociaux, en échelonnant les agréments, les autorisations, puis les constructions.

En matière de **planification**, la Ville souhaite finaliser la modification simplifiée du PLU engagée fin 2022, cela afin de poursuivre ses efforts dans une démarche toujours plus volontariste de production de logement social sur 4 secteurs urbains constituant des séquences d'entrée de Ville :

- l'entrée Sud du cœur de Ville (avenue Marcel Perrin/rue Camille Plaquet),
- l'entrée urbaine depuis Mériel (rue de L'Isle-Adam),
- l'entrée urbaine depuis l'Oise (rue Courtil Bajou/secteur gendarmerie),
- l'entrée urbaine de La Bonneville (route de Pontoise/rue Monmousseau).

Ce renforcement doit cependant respecter un rythme de production équilibré dans le temps, cela afin de permettre aux services et équipements publics de s'adapter, et cela d'autant plus qu'apparaît une nouvelle contrainte visant à atteindre d'ici 2050 le Zéro Artificialisation Nette.

Par ailleurs, au niveau de son PLU, dès que cela s'avèrera possible, la Commune s'engage à examiner, avec l'assistance des services de l'Etat, les dispositions réglementaires visant la mise en place de « secteurs de mixité sociale », étant entendu qu'il s'agit de périmètres au sein desquels tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale.

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

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

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Méry-sur-Oise correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 69 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'ensemble des éléments précités et des projets futurs sur la Commune, il est décidé le maintien du niveau fixé par la loi.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 69 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

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

Nom de la commune	Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Méry-sur-Oise	209	33 %	69	33 %	69

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et 30 % au plus de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 21 logements PLAI et un maximum de 21 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 – Elles sont rappelées dans l'instruction du Gouvernement du 28 mars 2023 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal publiée sur le site internet Legifrance.

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 :

Nom programme	Localisation	Surface terrain	Maîtrise d'ouvrage	Total logements projetés	Nombre LLS projetés	Demande prévisionnelle agrément LLS	Observations
Entrée ville Mériel	42-44-46 rue de L'Isle-Adam	Environ 3 500 m2	CDC Habitat	50	25	2024	Adaptation PLU en cours Maîtrise foncière EPFIF sur 2/3 du site Démolition et dépollution
Entrée urbaine La Bonneville	Route de Pontoise Rue Monmousseau	Environ 900 m2		15	15	2025	Adaptation PLU en cours Maîtrise foncière EPFIF du site Dévoisement canalisations SEDIF
Rue Guynemer	32 rue Guynemer	Environ 5 100 m2		40	40	2025	Indivision
TOTAL				105	80		

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.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du Contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier, et d'une mise à jour en continu par la Commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

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

Gouvernance et pilotage stratégique

Un Comité de pilotage (COPIL), instance partenariale stratégique, composé de :

- Monsieur le Préfet du Val-d'Oise ou de son représentant, et des services de la Direction Départementale des Territoires,
- la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), représentée par son Président ou son Vice-président délégué,
- la Commune de Méry-sur-Oise, représentée par Monsieur le Maire ou son adjoint délégué,

sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention.

Ce Comité est présidé par Monsieur le Maire de Méry-sur-Oise

Il pourra être élargi à toute autre institution ou personne qualifiée dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat ou de l'urbanisme dont la présence s'avérerait nécessaire.

A l'initiative de l'un ou l'autre des signataires, il se réunira au minimum, une fois par an, et à un rythme plus soutenu si nécessaire.

Animation et suivi opérationnels

Un Comité de suivi technique (COTECH), sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le COTECH est composé des services de la Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise, de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), de la Commune de Méry-sur-Oise, et pourra associer en cas de besoin des bailleurs sociaux ainsi que l'EPFIF.

A l'initiative de l'un ou l'autre des signataires, il se réunira au minimum, une fois par an, et à un rythme plus soutenu si nécessaire.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent Contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans, 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.

Le2024

MERY-SUR-OISE

CCVO3F

EPFIF

ETAT

Pierre-Edouard EON

Sébastien PONIATOWSKI

Gilles BOUVELOT

Phillipe COURT

Maire de Méry-sur-Oise
Vice-président du Conseil
Départemental du Val d'Oise

Président
Communauté de
Communes de la Vallée de
l'Oise et des Trois Forêts

Directeur Général

Préfet
du Val d'Oise

