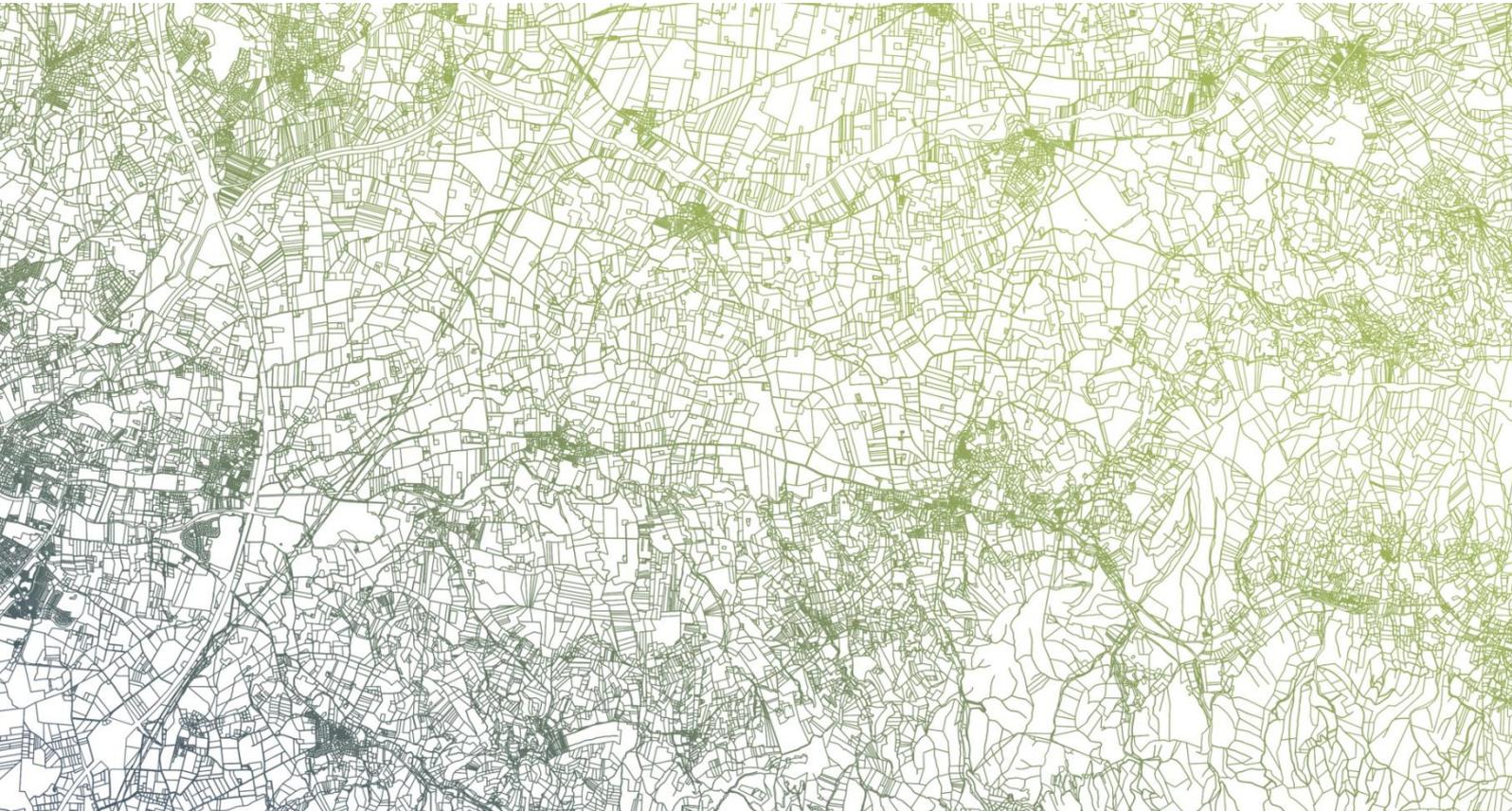




PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE
L'OISE ET DES TROIS FORETS

ANNEXE – CONTRATS DE MIXITE SOCIALE



Contrat de mixité sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de Mériel

Entre

La commune de Mériel, représentée par Jérôme FRANCOIS, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 28 septembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté de Commune de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F) représentée par Sébastien PONIATOWSKI, Président, vu la délibération du conseil communautaire du 13 octobre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

Préambule :
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Mériel est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU. Au 1^{er} janvier 2022, avec 18,97% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, 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.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune de Mériel 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 de Mériel 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.

Le présent contrat de mixité sociale a été élaboré conjointement entre les services de l'État, la commune et la CCVO3F puisque celle-ci est par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH).

Le contrat de mixité sociale 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 Mériel

Mériel est une petite ville du centre nord de la France. La ville est située dans le département du Val-d'Oise en région Île-de-France. La ville de Mériel appartient à l'arrondissement de Pontoise et au canton de L'Isle-Adam et à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts. Les villes et villages proches de Mériel sont Butry-sur-Oise, Valmondois, Méry-sur-Oise ou encore Villiers-Adam et l'Isle Adam.

Avec sa petite superficie de 5.31 km², le tissu urbain de la commune de Mériel est très dense et se concentre essentiellement le long des deux axes principaux qui traversent la ville, les routes départementales 9 et 1 ainsi que la 922. Au-delà de cette densité, Mériel est bordé par l'Oise, les terres agricoles et les zones Naturelles sur le Plan Local d'Urbanisme. Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent 66% du territoire (Données MOS 2021).

La commune de Mériel est en effet entourée par le Bois des Garennes, cet espace boisé cumule les protections, zone Naturelle au PLU, Espace Boisé Classé, Espace Naturel Sensible et site classé ou inscrit ainsi que par l'Abbaye Notre-Dame du Val située en bordure de la RD9. Il s'agit là de la plus ancienne Abbaye cistercienne du Val-d'Oise et elle est également couverte de plusieurs protections au PLU.

La commune de Mériel n'a pas vocation première à créer des emplois, même si une zone d'activité privée est en cours de réalisation, le tissu professionnel se situe essentiellement en direction de Paris, Cergy/Pontoise et Roissy via l'axe de la RN184. Le territoire de Mériel sert de passerelle aux riverains de la rive droite de l'Oise afin de leur permettre de rejoindre la Francilienne et subit un trafic routier de près de 9000 véhicules/jours en transit.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune a été approuvé le 30 janvier 2014, il a été modifié les 18 décembre 2014 et 14 avril 2016 puis révisé le 27 avril 2017. Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Mériel a été approuvée au Conseil Municipal du 17 novembre 2022 afin d'adapter le PLU et ainsi permettre la construction d'un programme de 42 logements locatifs sociaux.

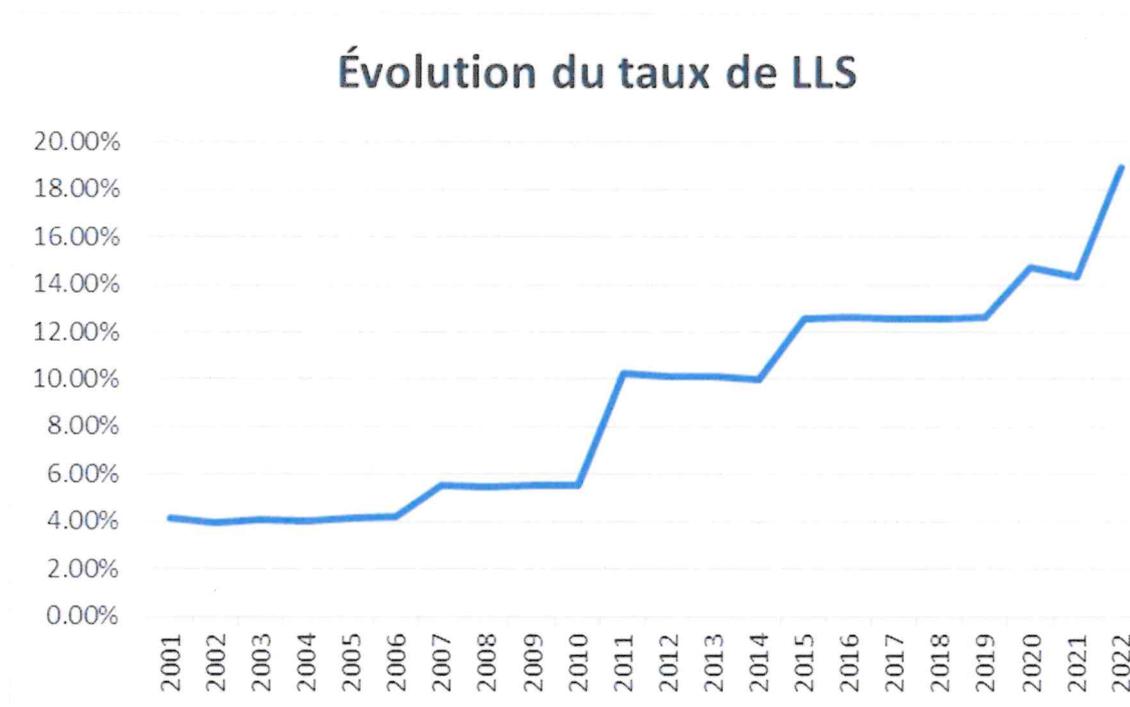
La commune de Mériel recense 5 221 habitants (donnée INSEE fin 2022) et voit sa population constamment augmenter depuis plusieurs années. En effet, Mériel fait partie des communes du Val-d'Oise engagées activement dans la réalisation de logements locatifs sociaux. Au 1^{er} janvier 2022, la commune compte 405 logements sociaux, et ces 10 dernières années ce ne sont pas moins de 200 logements qui ont été livrés et ont ainsi pu accueillir leur premier peuplement.

Pour remplir ses obligations en matière de réalisation de LLS, la commune est confrontée à des difficultés d'acquisition du foncier. Aussi, dès 2009, une 1^{ère} convention de veille et de maîtrise foncière entre la commune de Mériel et l'EPFVO a été conclue permettant de définir les modalités d'intervention de cet établissement avec notamment une délégation du droit de préemption. Cette convention a fait l'objet d'avenants en 2011 et en 2014. Malgré la convention, la commune n'a pu accomplir son engagement triennal 2011/2013 de 37 LLS et s'est vu délivrer un arrêté de carence en 2014 ; la ville ne comptant que 10.15% de LLS au 1^{er} janvier 2013. Dans ce contexte et dans le but de pouvoir réaliser les objectifs de LLS, le partenariat entre la commune de Mériel et l'EPF s'est poursuivi à travers une convention de substitution, associant l'Etat, conclue le 2 février 2015 pour une durée de 6 ans. L'objectif triennal 2014-2016 imposant la construction de 66 LLS ayant été réalisé à 161%, un arrêté préfectoral de levée de carence est intervenu le 26 décembre 2016. Une nouvelle convention a été signée avec l'EPFIF pour la période 2022-2027 et prévoit 5 périmètres d'intervention : « Avenue de la Pêcherie », « Avenue Victor Hugo », « Les Garennes », « 5 rue du Port », « 29 avenue Victor Hugo » et une veille foncière afin de pouvoir saisir des opportunités d'acquisition visant la création de logements supplémentaires.

La commune vient d'accueillir au moins de juin 2023, 19 logements sociaux sis 32-34 avenue de la Gare dont le bailleur est CDC Habitat. Un projet est en cours au niveau du 60-64 avenue Victor Hugo avec le concours de l'EPFIF. Ce projet a nécessité une Déclaration de Projet Emportant Mise en Compatibilité du PLU qui a été approuvée fin 2022. Le bailleur sélectionné est Val d'Oise Habitat et devrait déposer son permis de construire d'ici fin 2023.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Evolution du taux de logement social



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

La commune de Mériel compte un parc locatif social de 405 logements répartis en différentes catégories :

- 2 en parc privé conventionné,
- 94 en Foyer de vie pour handicapés,
- 5 en acquisition-amélioration, dont 3 appartenant à la commune,
- 292 LLS,
- 12 PSLA,

Le parc social de la commune de Mériel compte 200 logements livrés au cours des 10 dernières années et plus de 50 qui datent des années 1993/1997.

Le parc social communal est tendu, le service social enregistre de plus en plus de demandes et il rencontre de plus en plus de difficultés à reloger les demandeurs et surtout les demandeurs avec des contraintes spécifiques tel qu'un logement adapté aux personnes à mobilités réduites.

Nombre de demandes satisfaites en 2022 hors mutation LLS / Nombre de demandeurs :

Données extraites du socle de données sur les demandes et attributions de logements sociaux pour l'année 2022 (site DRIHL) :

- 169 demandeurs de logements sociaux ciblent au 31/12/2022 la commune de Mériel en choix n°1. Parmi ces 169 demandeurs, 100 ménages résident déjà dans l'EPCI et 86 dans la commune.
- Parmi les 169 demandeurs, 108 ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, 41 ont des revenus entre le plafond PLAI et le plafond PLUS et 9 entre le plafond PLUS et le plafond PLS.
- En 2022, 36 logements sociaux ont été attribués sur la commune de Mériel. Parmi eux, 10 logements ont été attribués à des ménages qui résidaient déjà sur l'EPCI avant l'attribution dont 7 résidaient déjà sur la commune.

Taux de vacance / rotation du parc :

- Donnée de base : à date, MERIEL dispose de 405 LLS
- Taux de vacance / rotation :
Sur retour de plusieurs bailleurs (dont CDC) ; tous contingents confondus :
 - Taux 2021 : **14%**
 - Taux 2022 : **7%**
 - Taux 2023 : *non défini à date*

La tendance 2023 est à la baisse de mobilité des locataires LLS et sera inférieure au taux 2022.

A titre informatif, le constat sur le contingent Ville de MERIEL est de 0 logement vacant en rotation depuis le 1^{er} Janvier 2023, ce qui augmentera la tension de la demande LLS.

Délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale :

- Pour les ménages ayant bénéficié d'une attribution d'un logement social sur la commune de Mériel en 2022, le délai médian entre leur demande et l'attribution a été de 13,5 mois
- Sur la base connue CCAS des demandeurs habitant MERIEL et demandant MERIEL en position 1 :
Délai moyen supérieur ou égal à 3 ans.

Demandes des ménages prioritaires :

Au 31 décembre 2022, 55 ménages reconnus prioritaires demandent un logement sur la commune (quel que soit l'ordre du choix) dont 5 demandent la commune de Mériel en choix n°1.

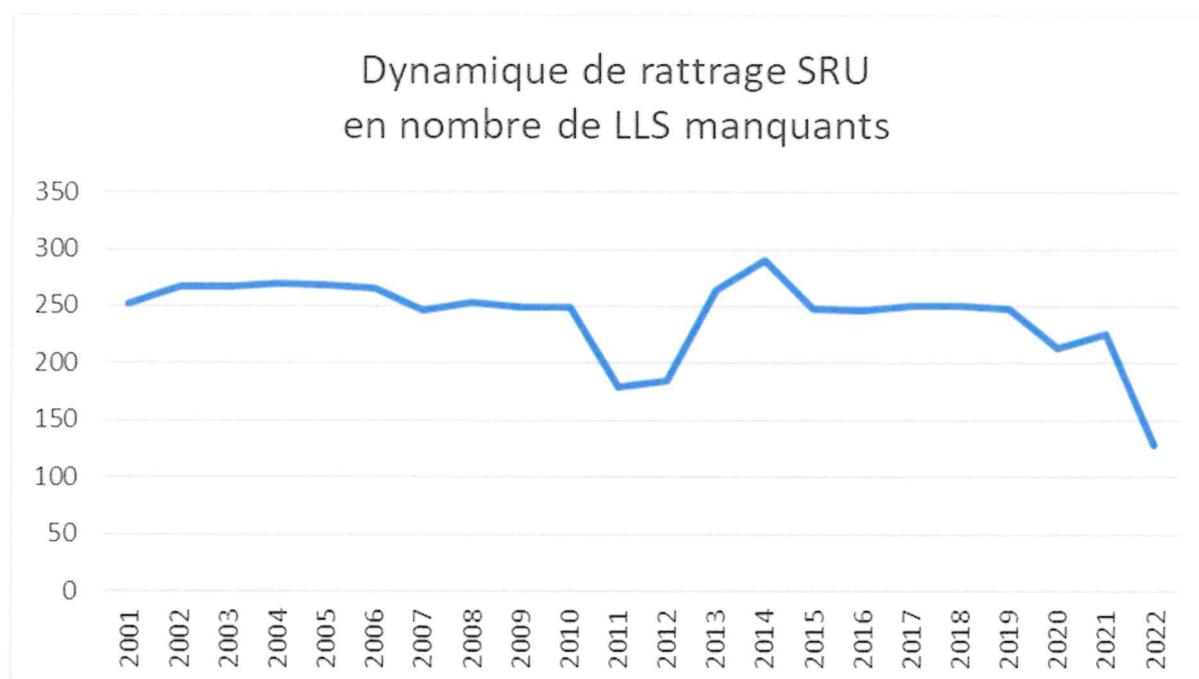
Parmi eux, 11 ménages prioritaires ont bénéficié en 2022 d'une attribution de logements sociaux sur la commune de Mériel.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

| Bilans triennaux SRU | | 2014-2016 | | 2017-2019 | | 2020-2022 | |
|----------------------|----------|-----------|--------|------------|--------|-------------|--------|
| Objectifs | | 70 | | 81 | | 124 | |
| Réalisés | | 114 | | 73 | | 29 | |
| Taux d'atteinte | | 162,86% | | 90,12% | | 23,39% | |
| % de PLAI | % de PLS | 30,00% | 30,00% | 31,51% | 16,44% | 22,22% | 77,78% |
| Taux de carence | | 0 | | Sans Objet | | Non notifié | |

L'arrêté n°14-11994 du 5 août 2014 prononçant la carence pour la commune de Mériel a été abrogé par l'arrêté n°16-13769 du 26 décembre 2016.



1) Action foncière

La commune est signataire d'une convention de veille et maîtrise foncière avec l'EPFIF et celle-ci est renouvelée à chaque échéance. La convention en cours prévoit une intervention de l'EPFIF dans le cadre d'une enveloppe financière plafonnée à 7 millions d'euros.

L'EPFIF intervient :

- En maîtrise foncière, c'est-à-dire par l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles des secteurs dits « Avenue de la Pêcherie », « Avenue Victor Hugo » et « Les Garennes »
- En veille foncière, c'est-à-dire au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité financière sur les périmètres dits « Chemin du Ru » et « 29 avenue Victor Hugo »

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes visent la réalisation d'environ 300 logements dont 40% de logements locatifs sociaux, soit environ 120 LLS.

Bien que la commune soit engagée dans cette convention et qu'une Déclaration d'Utilité Publique ait été signée par le Préfet courant août 2018 pour la constitution de réserves foncières au lieu-dit « Les Garennes », la maîtrise foncière des parcelles n'est pas opérationnelle à ce jour.

Sur un autre projet de la commune au niveau du 41 avenue de la Pêcherie, la parcelle centrale du périmètre est très bloquante.

De plus, le foncier devient de plus en plus rare sur la commune et notamment due à sa configuration, Oise, zones agricoles, zones naturelles, secteurs inscrit et/ou classé...

La commune utilise au maximum la discussion et la négociation avec les propriétaires et garde la possibilité d'utiliser la procédure d'expropriation si nécessaire.

La commune est également engagée dans la réalisation du PLH piloté par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F).

2) Urbanisme et aménagement

La commune compte au 1^{er} janvier 2022, 405 logements sociaux ce qui représente 18,97%. Meriel continue ses efforts mais l'objectif des 25% de l'article 55 de la loi SRU est difficile à atteindre. En effet, les différentes lois successives et notamment la loi ALUR et la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol et celle des normes de parcelles à la division dans les PLU, incitent de plus en plus les administrés à diviser et à vendre leur terrain propre ou issu d'une succession et à quitter la commune.

Sur le territoire de Mériel, nous avons pu constater ces 10 dernières années un nombre exponentiel de divisions parcellaires et plus encore de nouvelles résidences principales. Pour chaque nouvelle division pour laquelle la commune n'a pas de levier pour émettre un refus, c'est à minima 1 logement privé supplémentaire qui va s'ajouter à l'assiette servant au calcul du nombre de logements locatifs sociaux. Ainsi, sont instruits régulièrement, des divisions de terrains en 2 ou 3 lots et récemment une division en 6 lots. Ainsi, entre 2012 et 2022, la commune connaît une évolution de près de 14% de résidences principales supplémentaires.

Ainsi, la combinaison de l'accroissement des constructions d'initiative privée et des logements sociaux qui sont intégrés dans le calcul des objectifs de LLS génère une obligation d'autres logements sociaux.

A titre d'exemple, pour la construction des 169 logements dont 101 LLS sur le quartier « Le Village » menée par l'OPAC de l'Oise, cela génère une nouvelle obligation de construction de 42 LLS supplémentaires liés à cette seule opération.

Il est utile de rappeler que dès que la commune engage un programme, elle y inclut de la mixité sociale. Seuls les programmes inférieurs à 50 logements sont à ce jour en 100% logements locatifs sociaux ; comme c'est le cas de la construction actuelle de 19 LLS 32/34 avenue de la Gare, du futur programme de 42 LLS 60/64 avenue Victor Hugo ou encore comme cela a été le cas il y a quelques années avec 16 et 20 LLS rue du Port.

La commune est consciente de ses obligations mais souhaite tout de même préserver le cadre de vie semi rural qu'est Mériel, petite ville de la grande couronne parisienne.

La commune reste très vigilante sur toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner et en soumet régulièrement à l'EPFIF et aux bailleurs sociaux afin d'avoir une étude de faisabilité sur un programme dans le diffus.

Il reste difficile pour Mériel de continuer à produire du logement social car les zones urbaines constituent seulement 34% de son territoire. En effet, le territoire communal de Mériel se décompose en :

- 352.84 ha d'espaces naturels, agricoles, forestiers et eau soit 66%
- 181.07 ha d'espaces artificialisés, dont seulement 121.55 ha de zones d'habitat, collectif ou individuel.

Le Plan Local d'Urbanisme de Mériel a été approuvé le 30 janvier 2014. La commune s'engage à examiner avec les services de l'État les modalités de mise en place d'outils réglementaires et à les inscrire dans son document d'urbanisme afin de favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux, en particulier sur les terrains identifiés dans le présent contrat.

En plus de cette disposition, la commune s'engage à intégrer dans son document d'urbanisme, dès que cela s'avère possible, les outils suivants prévus par la loi :

- « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements » ;
- définir des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des LLS bénéficie d'une majoration du volume constructible, dans la limite de 50%.

La commune s'engage également à mettre en place, avec l'assistance des services de l'Etat, toute solution visant à lutter contre la rétention foncière et tous outils fiscaux de nature à faciliter la construction de LLS sur son territoire.

Un PLHi est actuellement en cours de réalisation et prendra en compte les objectifs de la commune.

3) Programmation et financement du logement social

Avec ses 18,97%, la commune peine à atteindre les 25% réglementaires de l'article 55 de la loi SRU.

Bien que bonne élève depuis des années, la commune a tout de même été carencée sur la période 2014/2016. Aujourd'hui plusieurs projets sont à l'étude mais sont ralentis par les délais nécessaires pour la maîtrise foncière totale ou du moins suffisante, les délais de procédure de mise en concordance du PLU et les délais d'études et de dépôts de permis des bailleurs.

Les bailleurs rencontrent de plus en plus de difficultés à équilibrer leurs opérations tant le prix du marché s'est envolé. Il a été constaté ces dernières années une nette augmentation des prix d'acquisition du foncier et par conséquent, ils ne s'engagent plus sur de petites opérations dans le diffus.

4) Attribution aux publics prioritaires

A l'échelle du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts, les données sur les attributions en 2022 donnent les résultats suivants :

| 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 début 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 terminée (délibération 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, la première conférence intercommunale du logement a été installée le 16 mai 2023. L'objectif de la CIL 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 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. Les travaux à poursuivre sont donc la rédaction de la CIA et du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID), prévus sur l'automne 2023.

Article 1^{er} - 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 :

Action foncière :

- Stratégie foncière : une nouvelle convention a été signée avec l'EPFIF pour la période 2022-2027 et prévoit 5 périmètres d'intervention : « Avenue de la Pêcherie », « Avenue Victor Hugo », « Les Garennes », « 5 rue du Port », « 29 avenue Victor Hugo » et une veille foncière afin de pouvoir saisir des opportunités d'acquisition visant la création de logements supplémentaires.
- Action foncière opérationnelle :
 - o Sur les secteurs identifiés : démarches amiables de l'EPFIF vis-à-vis des propriétaires, lancement d'une procédure d'acquisition forcée par voie d'expropriation pour le secteur des Garennes (pour Déclaration d'Utilité Publique)
 - o Sur les opportunités « au fil de l'eau » : veille active sur les DIA, sollicitation des bailleurs sociaux sur la faisabilité de constructibilité, délégation du droit de préemption à l'EPFIF pour l'acquisition amiable.

Urbanisme et aménagement :

- Document de planification - PLU
 - o Secteurs de mixité sociale institués : zone AU des Garennes avec un pourcentage de 40% de LLS et dans les autres zones du PLU, les opérations de construction ou la modification de logements existants, comprenant la création de plus de 2 logements, doivent comprendre au moins 30% de LLS. Ce taux sera repensé à la hausse lors de la prochaine évolution du PLU,
 - o Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation d'opérations de construction de LLS,
 - o Outils opérationnels : le mode d'aménagement de la zone des Garennes n'est pas connu à cette date et fera l'objet d'une modification du PLU,
- Programme 100% LLS
 - o Sur les programmes inférieurs à 50 logements la ville impose une opération à 100% logements locatifs sociaux,
- Projets acquisitions et constructions :
 - o La commune a le projet de déplacer et de construire un nouveau Centre Technique Municipal plus respectueux des normes environnementales et de sécurité et ainsi de produire des logements locatifs sociaux sur la parcelle actuelle du CTM.
 - o La commune a plusieurs projets de constructions de logements, dont voici une liste non exhaustive. En effet, la commune étudie chaque DIA qui arrive en mairie afin de ne pas perdre une opportunité d'acquisition/préemption.

Programmation et financement du logement social :

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|--------------------------|--|----------------------------------|------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|---|
| 60/64 avenue Victor Hugo | 60/64 avenue Victor Hugo | AL522 AL521 AL309 AL300 | VOH | 42 | 42 | 2023 | | Maîtrise foncière 100% DPEMC du PLU faite Dépôt de PC prévue fin 2023 Initiative publique |
| Les Garennes II | rue Harraing rue Boileau Chemin de la Faisanderie Chemin des Garennes | multi parcelles | | 125 | 53 | 2025 | | Maîtrise foncière d'environ 40% DUP en cours |
| Site CTM | 33 rue de l'Abbaye du Val | AN501 | | 50 | 50 | 2025 | | Terrain communal |

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 Mériel correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 42 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 42 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 |
|-------------------|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Mériel | 129 | 33 % | 42 | 33 % | 42 |

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements sociaux réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et au plus 30% de PLS et 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 :

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|--------------------------|--|----------------------------------|------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|---|
| 60/64 avenue Victor Hugo | 60/64 avenue Victor Hugo | AL522 AL521 AL309 AL300 | VOH | 42 | 42 | 2023 | | Maîtrise foncière 100% DPEMC du PLU faite Dépôt de PC prévue fin 2023 Initiative publique |
| Les Garennes II | Rue Harraing Rue Boileau Chemin de la faisanderie Chemin des Garennes | Multi parcelles | | 125 | 53 | 2025 | | Maîtrise foncière d'environ 40% DUP en cours |
| Site CTM | 33 rue de l'Abbaye du Val | AN501 | | 50 | 50 | 2025 | | Terrain communal |

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

Gouvernance et pilotage stratégique

Un comité de suivi, appelé COPIL, sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le COPIL est composé de la commune de Mériel, de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts et des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise). Il se réunira au minimum, une fois par an et à un rythme plus soutenu si nécessaire et à l'initiative de l'un ou l'autre des signataires.

Animation et suivi opérationnels

Un comité de suivi technique, appelé COTECH, sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le COTECH est composé de la commune de Mériel, de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, des services de l'État (Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise), de l'EPFIF et des bailleurs sociaux. Il se réunira au minimum, une fois par an et à un rythme plus soutenu si nécessaire et à l'initiative de l'un ou l'autre des signataires.

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'engagement de 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 05 MARS 2024

Le maire de Mériel



Jérôme FRANCOIS

Le président de la
Communauté de communes
Vallée de l'Oise et des Trois
Forêts

A handwritten signature in blue ink, reading 'Sébastien Poniatowski'.

Sébastien PONIATOWSKI

Le préfet du Val-d'Oise

A handwritten signature in black ink, reading 'Philippe Court'.

Philippe COURT

En présence de :

EPFIF
Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France
4-14, rue Ferrus
75014 PARIS
Tél. 01 40 78 90 90
SIRET 495 120 008 00026

Le Directeur Général,
G. SOUVELOT



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° 2024/068 du Conseil Communautaire du 28 juin 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~~ *Contrat* par délibération du Bureau en date du 11 mars 2024,

L'État, 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

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 méryzien 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 méryzienne 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.

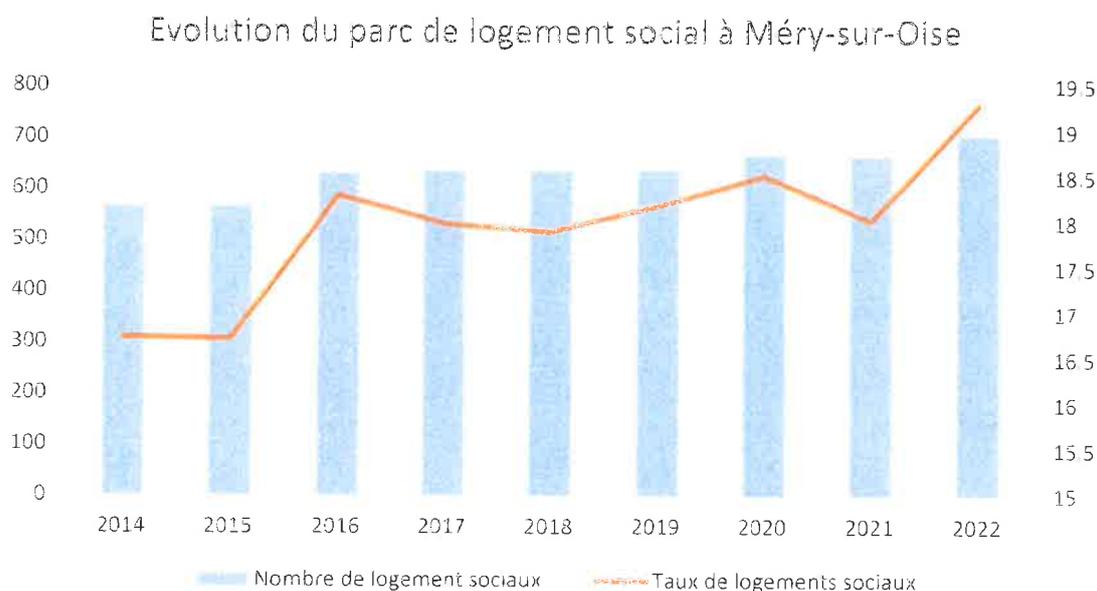
Il est par ailleurs composé majoritairement, aux 2/3, de maisons individuelles.

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



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 mérysiens 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 d'activité impacte également le 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 du logement social

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 2022 donnent les résultats suivants :

| 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 PPGD 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 route pour 2023-2025

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 m ² | 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 m ² | | 15 | 15 | 2025 | Adaptation PLU en cours Maîtrise foncière EPFIF du site Dévoisement canalisations SEDIF |
| Rue Guynemer | 32 rue Guynemer | Environ 5 100 m ² | | 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 (COFIL), 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.

Le **31 JUIL. 2024** 2024

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



CCVO3F
BP 30005
1, av. Jules Dupré
95200 L'ISLE AD.



Contrat de mixité sociale Commune de PARMAIN - 95620 (2023-2025)

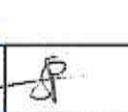
Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune

Entre

La commune de Parmain, représentée par Loïc TAILLANTER, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 06 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

La Communauté de Commune de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F), représentée par Sébastien PONIATOWSKI, Président, vu la délibération du conseil communautaire du 8 décembre 2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

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

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
|---|---|---|

Préambule :

Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Parmain est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU.

Au 1^{er} janvier 2022, avec 12,70% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, 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 Parmain 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 de Parmain 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.

Le présent contrat de mixité sociale a été élaboré conjointement entre la préfecture, Service de l'Habitat, de la Rénovation Urbaine et du Bâtiment (SHRUB), la commune et la CCVO3F puisque celle-ci est par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI).

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

- 1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur Parmain
- 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 Parmain

Parmain est une petite ville située dans le département du Val-d'Oise en région Île-de-France.

La ville de Parmain appartient à l'arrondissement de Pontoise et au canton de L'Isle-Adam et à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts.

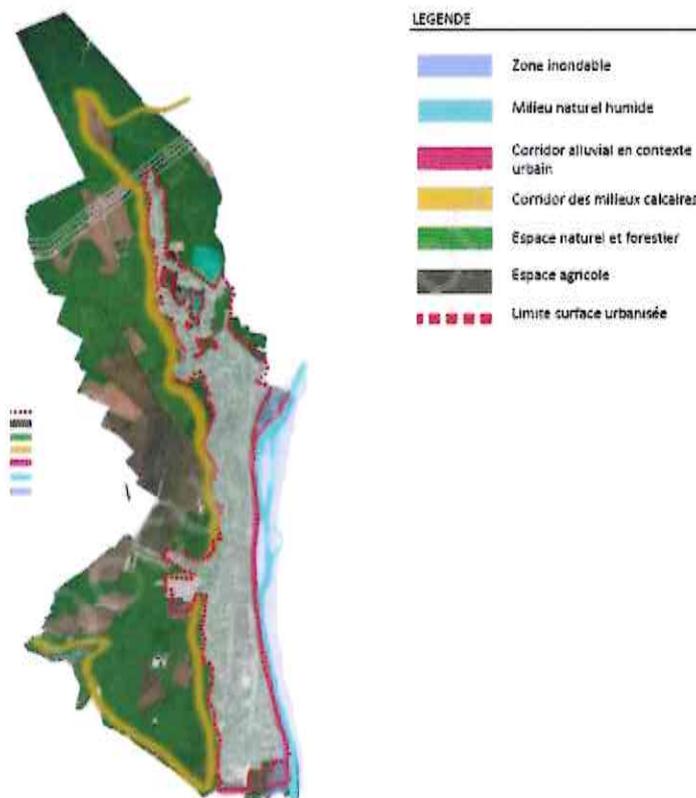
Les villes et villages proches de Parmain sont Champagne-sur-Oise, Ronquerolles, Nesles-la-Vallée, Valmondois et l'Isle Adam.

La commune s'étend sur 888,70 hectares sur la rive droite de l'Oise. Le tissu urbain de la commune de Parmain d'une superficie de 234,70 hectares ne représente que 26,41% de la superficie totale, les espaces agricoles de 124 hectares comptant pour 14% et les zones naturelles et forestières de 654 hectares pour 73,59% de celle-ci.

La ville s'étale du nord au sud le long de la départementale D4 entre Champagne-sur-Oise et Valmondois. Tandis qu'elle est traversée d'est en ouest entre l'Isle-Adam vers Nesles-la-Vallée par la D64. La partie urbaine se concentre entre l'Oise et les coteaux en direction du plateau du Vexin.

La commune de Parmain est une commune porte du Parc Naturel du Vexin Français située dans la corne Est, site inscrit. Elle est entourée au nord et à l'ouest par le Bois de la Tour du Lay de plus de 100 hectares, imposant une bande de protection des lisières de 50 mètres non constructibles et le PLU en cours d'élaboration tiendra compte des Espaces Boisés Classés. La commune est longée à l'est sur ses 2/3 par l'Oise, et la zone urbaine est entourée au sud et à l'ouest par des espaces agricoles des coteaux en direction du plateau du Vexin. Elle est également soumise à l'avis conforme de l'ABF pour les autorisations du droit des sols aux abords de l'église du XIIe siècle de Jouy-le-Comte et du pigeonnier de Boulonville, et à un avis simple pour les constructions et conforme pour les démolitions dans le site inscrit.

Extrait du PLU en cours d'élaboration :



La commune de Parmain est essentiellement résidentielle et ne comporte aucune zone d'activité mais seulement un petit centre commercial d'une douzaine de commerces, plus une dizaine d'autres en centre-ville.

Le territoire de Parmain sert de passerelle aux riverains de la rive gauche de l'Oise afin de leur permettre de rejoindre le plateau du Vexin vers l'agglomération de Cergy-Pontoise et de passerelle des habitants du haut Val-d'Oise et de l'Oise vers l'agglomération de Cergy-Pontoise et vers l'axe de la RN184 en direction de Paris ou du pôle de Roissy. La commune a fait réaliser une étude de circulation en 2023 qui fait apparaître un trafic routier de plus de 10 000 véhicules/jours.

Le Plan Local d'Urbanisme voté en 2017 a été annulé par la Cour Administrative de Versailles le 1^{er} juillet 2021 après plus de 4 ans de recours au Tribunal Administratif, une révision et deux modifications pour régularisation demandée par le tribunal et validation définitive par celui-ci.

La chute du PLU a considérablement nuit à la réalisation du dernier contrat triennal, empêchant la sortie des projets envisagés sur cette période, représentant 127 logements locatifs sociaux. Les terrains concernés ont depuis été vendus pour la réalisation de pavillons individuels.

Le projet de nouveau PLU en cours d'élaboration a été arrêté au conseil municipal du 18 juillet 2023, entrant ainsi dans sa dernière phase. Après avis des personnes publiques associées et ajustement, il sera soumis à enquête publique. La commune espère une opposabilité du nouveau PLU à l'horizon d'avril 2024.

Le nouveau PLU comprend des OAP permettant la construction de plusieurs programmes de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une réglementation favorisant les initiatives privées.

La commune de Parmain recense 5 714 habitants (donnée INSEE fin 2022) montrant une évolution très faible de sa population malgré la construction de plus de 155 logements (27 maisons individuelles et 128 collectifs) depuis 2018.

Parmain fait partie des communes du Val-d'Oise qui n'atteint pas les 25% de logements locatifs aidés, et malgré une politique volontaire de construction entamée depuis le dernier mandat peine de plus en plus à réaliser ses projets de construction.

Les 7 périodes triennales de réalisation des objectifs de la Loi SRU de 2002 à 2022

La réalisation du contrat triennal 2020-2022 (7^e période), déjà fortement impactée par la crise COVID au 1^{er} semestre 2020 et le changement de municipalité en juillet, n'a pu malgré les projets impulsés par la nouvelle équipe dès son arrivée en juillet, être menée à bien du fait d'une très forte opposition de la population.

Le PLU 2017 attaqué par l'association Respectez Parmain a été annulé en juillet 2021, rendant irréalisable la plupart des projets initiés.

Au 1^{er} janvier 2022, la commune compte **279 logements sociaux**, passant de 52 logements en 2001 **soit de 2,52% à 12,70%**.

Pour remplir ses obligations en matière de réalisation de LLS, la commune est confrontée à des difficultés d'acquisition du foncier, peu disponible et très cher pour l'équilibre des bilans financiers des opérations des bailleurs, ainsi qu'à de très fortes oppositions portées par une association et des collectifs.

Rappel des périodes précédentes :

La commune n'a pas rempli son contrat **2002-2004** de 41 logements, mais a rempli celui de **2005-2007** de 48 logements en réalisant 51.

A nouveau en **2008-2010**, la commune n'a pas accompli son engagement triennal de 45 LLS et s'est vu délivrer un arrêté de carence en 2011.

Un contrat de mixité sociale a alors été signé avec la préfecture pour la période **2011-2013** pour 40 logements. La commune a pu réaliser son objectif triennal à 90% avec l'agrément de 36 logements grâce à la construction de l'établissement d'accueil de personnes handicapées, rue du Lieutenant Guilbert.

Cependant, la ville ne comptant que 5,05% de LLS au 1^{er} janvier 2013, un nouvel arrêté de carence a été pris par le Préfet et un nouveau Contrat de Mixité Sociale signé pour une durée de 3 ans, pour 94 logements, assorti d'une 1^{ère} convention de veille et de maîtrise foncière entre la commune de Parmain et l'EPFVO.

La convention conclue permettait de définir les modalités d'intervention de cet établissement avec notamment une délégation du droit de préemption. Cependant, le partenariat avec l'EPFVO n'a abouti à aucune acquisition. La commune a réalisé 103,19% de son objectif avec 97 logements agrées avec ses seules possessions ou acquisitions foncières ; la convention avec l'EPFVO n'a pas été renouvelée. L'objectif triennal **2014-2016** imposant la construction de 94 LLS ayant été réalisé, un arrêté préfectoral de levée de carence est intervenu le 11 avril 2017.

Le contrat triennal **2017-2019** de 124 logements a été rempli à 123,39% grâce aux projets de la résidence Les Passiflores, Sbis rue Raymond Poincaré, la résidence Pissaro, rue du Val-d'Oise, les projets des 94 et 129 rue du Maréchal Foch, ainsi que celui du Bois Gannetin.

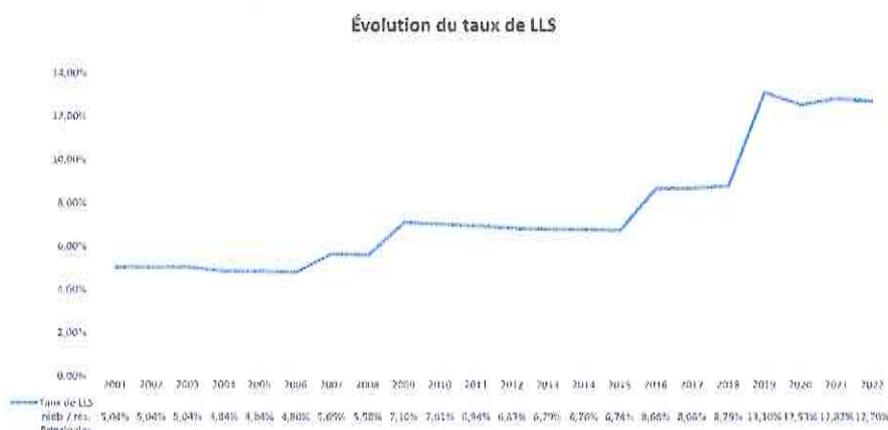
Cependant, si ce contrat a comptabilisé 153 agréments, 46 ont été perdus à la suite des recours entraînant des réductions des projets, voire des annulations.

- ✓ Résidence Les Passiflores : 15 LLS au lieu de 29 (réduction à la suite d'un recours au TA)
- ✓ 94 rue du Mal Foch : 0 LLS au lieu de 16 – le PC attaqué ne pouvant trouver un équilibre financier avec une diminution du nombre de logements construits, le bailleur a préféré abandonner le projet définitivement.
- ✓ 129 rue du Mal Foch : 0 LLS au lieu de 11 – le PC ayant reçu un avis négatif de l'ABF, il a été abandonné craignant un nouveau recours
- ✓ Bois Gannetin : 73 au lieu de 78 (densité réduite pour répondre au jugement du TA)

Le contrat **2020-2022** de 163 logements, comme vu en introduction n'a pu être réalisé.

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social



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

La commune de Parmain compte un parc locatif social de 279 logements répartis en différentes catégories :

- 1 en parc privé conventionné ANAH,
- 38 en Foyer de vie pour handicapés,
- 26 en maison relais,
- 214 logements locatifs aidés, dont 113 appartements et 101 maisons individuelles,

Le parc social communal est tendu, le service social enregistre de plus en plus de demandes et il rencontre de plus en plus de difficultés à reloger les demandeurs et surtout les demandeurs avec des contraintes spécifiques tel qu'un logement adapté aux personnes à mobilités réduites.

Un autre exemple de difficulté en nette augmentation est celui lié aux séparations des jeunes couples qui souhaitent, pour favoriser la garde partagée et maintenir les enfants déjà perturbés dans l'établissement scolaire fréquenté et dans leur environnement social, obtenir un ou deux logements sur la ville, lorsqu'il y a vente de la résidence familiale.

Données sur les demandes et attributions de logements sociaux pour l'année 2022

- 107 demandeurs de logements sociaux ciblent au 31/12/2022 la commune de Parmain en choix n°1. Parmi ces 107 demandeurs, 73 ménages résident déjà dans l'EPCI et 63 dans la commune.
- Parmi les 107 demandeurs, 69 ont des revenus inférieurs au plafond PLAI, 24 ont des revenus entre le plafond PLAI et le plafond PLUS et 3 entre le plafond PLUS et le plafond PLS.
- En 2022, 10 logements sociaux ont été attribués sur la commune de Parmain. Parmi eux, 3 logements ont été attribués à des ménages qui résidaient déjà sur l'EPCI avant l'attribution dont 2 résidaient déjà sur la commune.

Délai moyen de satisfaction de la demande locative sociale :

- Pour les ménages ayant bénéficié d'une attribution d'un logement social sur la commune de Parmain en 2022, le délai médian entre leur demande et l'attribution a été de 17,8 mois

Demandes des ménages prioritaires :

- Au 31 décembre 2022, 38 ménages reconnus prioritaires demandent un logement sur la commune (quel que soit l'ordre du choix) dont 4 demandent la commune de Parmain en choix n°1. Il n'y a pas eu d'attribution à des ménages prioritaires en 2022 sur la commune de Parmain.

Part des ménages habitant PARMAIN :

- Nombre : **64 ménages** avec PARMAIN en choix 1

Sur la base des 64 ménages habitant PARMAIN :

- Composition des ménages demandeurs :

| | | | | | |
|-----------------------|----|-----------------------|----|-----------------------|----|
| ○ Foyer 1 personne : | 17 | ○ Foyer 2 personnes : | 11 | ○ Foyer 3 personnes : | 18 |
| ○ Foyer 4 personnes : | 11 | ○ Foyer 5 personnes : | 7 | | |

- Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLAI :

○ Nombre : **27** soit 42,19%

- Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLUS :

○ Nombre : **32** soit 50,00%

- Part des ménages dont les ressources n'excèdent pas les plafonds PLS :

○ Nombre : **5** soit 7,81%

Dont part des demandeurs reconnus prioritaires :

○ Nombre : **7**

Dont part des demandeurs reconnus DALO :

○ Nombre : **3**

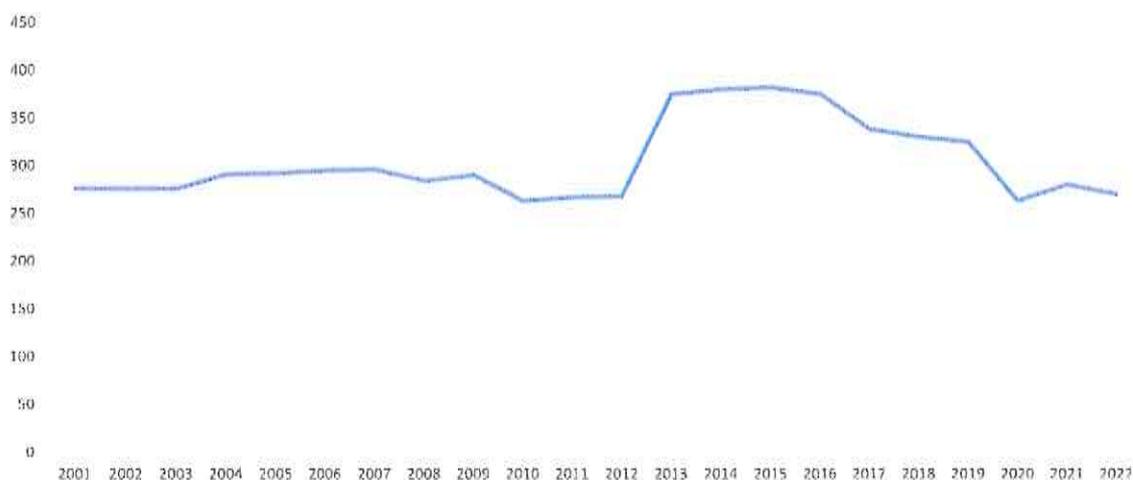
3) Dynamique de rattrapage SRU

L'enjeu est d'abord de rappeler les résultats atteints sur les dernières périodes triennales, au travers d'un tableau récapitulatif de ce type :

| Bilans triennaux SRU | | 2014-2016 | | 2017-2019 | | 2020-2022* | |
|----------------------|----------|-----------|-------|------------|--------|------------|--------|
| Objectifs | | 94 | | 124 | | 163 | |
| Réalisés | | 97 | | 153 | | 60 | |
| Taux d'atteinte | | 103,19% | | 123,39% | | 36,81 | |
| % de PLAI | % de PLS | 31,91% | 8,51% | 31,37% | 23,53% | 33,33% | 28,57% |
| Taux de carence | | 0 | | Sans Objet | | | |

*Le bilan de la période triennale 2020-2022 transmis par courrier du préfet du 04 avril 2023 présente un résultat quantitatif de 60 LLS, soit 36,81% de l'objectif et un bilan qualitatif équilibré (33,33% de PLAI et 28,57% de PLS). Ce calcul n'a pas tenu compte des annulations annoncées par le courrier du Maire du 10 janvier 2023 des opérations de 17 LLS au 94 rue du Maréchal Foch et de 12 LLS au 129 rue du Maréchal Foch, financées respectivement en 2019 et en 2021. Leur prise en compte dans le bilan triennal 2020 abaisserait le résultat quantitatif de 29 LLS.

Dynamique de rattrage SRU
en nombre de LLS manquants



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

1) Action foncière

La commune est signataire d'une convention de veille et maîtrise foncière avec l'EPFIF depuis le 22 juillet 2022. La convention en cours prévoit une intervention de l'EPFIF dans le cadre d'une enveloppe financière plafonnée à 2 millions d'euros.

L'EPFIF intervient :

- En maîtrise foncière, c'est-à-dire par l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles identifiées sur la partie nord de la ville, encore non pourvue en logements sociaux.
- En veille foncière, c'est-à-dire au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité financière sur l'ensemble du territoire.

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes visent la réalisation d'environ 80 logements dont 100% de logements locatifs sociaux, en plusieurs opérations.

Actuellement, la maîtrise foncière des parcelles est opérationnelle à ce jour sur un programme de 15 logements réalisables sous RNU, par le Groupe 3F.

Sur un autre projet, la commune est en cours d'appropriation d'un bien vacant sans maître qui jouxte une parcelle appartenant à la commune de Pantin et devrait être acquise dans les mois à venir par l'EPFIF.

Ce programme devrait permettre la construction de 25 logements en 100% social.

Plusieurs freins existent sur la commune :

- ✓ une configuration particulière de la zone urbanisable coincée entre l'Oise et ses coteaux, auxquels s'ajoutent la présence de zones agricoles, de zones naturelles, de zones humides, de secteurs inscrits et/ou classés
- ✓ un foncier de plus en plus rare et de plus en plus cher, rendant l'acquisition des terrains et l'équilibre financier des programmes difficiles et souvent irréalisables
- ✓ l'opposition systématique de collectifs et d'associations dès la signature de permis de construire incluant des logements aidés, déposant des recours au tribunal administratif et retardant de ce fait la réalisation de ces programmes de plusieurs années, voire réussissant à les faire annuler

La commune utilise au maximum la discussion et la négociation avec les propriétaires.

La commune est parallèlement engagée dans la réalisation du PLH piloté par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F).

2) Urbanisme et aménagement

Parmain compte au 1^{er} janvier 2022, 279 logements sociaux ce qui représente 12,70%. La commune continue ses efforts mais l'objectif des 25% de l'article 55 de la loi SRU est difficile à atteindre. En effet, les différentes lois successives et notamment la loi ALUR et la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol et celle des normes de parcelles à la division dans les PLU, incitent de plus en plus les administrés à diviser et à vendre leur terrain propre ou issu d'une succession et à quitter la commune.

Sur le territoire de Parmain, nous avons pu constater un nombre exponentiel de divisions parcellaires (28 depuis 2018).

Pour chaque nouvelle division, pour laquelle la commune ne dispose pas de motivation lui permettant d'émettre un refus, c'est à minima un logement privé supplémentaire qui s'ajoute à l'assiette servant au calcul du nombre de logements locatifs sociaux. Ainsi, sont instruits régulièrement, des divisions de terrains en 2 ou 3 lots et récemment une division de maison en 6 lots. Ce phénomène risque de s'aggraver du fait du passage depuis début juillet 2023 sous RNU.

Ainsi, la combinaison de l'accroissement des constructions d'initiative privée et des logements sociaux qui sont intégrés dans le calcul des objectifs de LLS génère une obligation d'autres logements sociaux.

La commune a réalisé un programme de grande envergure, 128 logements, achevé en 2019, y incluant de la mixité sociale pour 2/3 en social (85 logements) et 1/3 en accession (43 logements).

Un nouveau programme de 103 logements en mixité a été initié en 2019 mais le permis de construire a été attaqué par l'association Respectez Parmain et le requérant a déjà informé la commune qu'il poursuivrait le

recours jusqu'en Conseil d'État malgré les permis modificatifs validés dont le dernier de réduction du nombre de logements construits passant de 78 LLS et 30 maisons en accession à 73 LLS et 27 maisons.

Aujourd'hui, la commune ne prévoit la réalisation que de programmes de taille limitée, comme c'est le cas pour les OAP prévus au prochain PLU, considérant que la mixité se fait à l'aune du quartier et que la commune ne peut absorber un nombre toujours exponentiel de constructions.

La commune est consciente de ses obligations mais souhaite tout de même préserver le cadre de vie semi rural de Parmain, d'autant qu'elle est incluse dans le PNR du Vexin français et est soumise en grande partie à l'avis conforme de l'ABF.

De plus, le retour au POS en juillet 2021, a figé l'ensemble des possibilités de construction de logements collectifs sociaux, mais a permis la vente des parcelles, voire leur division, pour l'édification de pavillons individuels.

La commune reste très vigilante sur toutes les Déclarations d'Intention d'Aliéner et en soumet régulièrement à l'EPIF et aux bailleurs sociaux afin d'avoir une étude de faisabilité sur de petits programmes dans le diffus.

Il reste difficile pour Parmain de continuer à produire du logement social car les zones urbaines constituent seulement 234 hectares, soit 26,41% de son territoire.

En effet, le territoire communal de Parmain se décompose en :

- 654 ha d'espaces naturels, agricoles, forestiers et eau soit 73,59%
- 234 ha d'espaces artificialisés, dont seulement 24,50 ha, soit 10,44 % sont occupés pour 8,1 ha (3,45%) par la voie ferrée, 8,5 ha (3,62%) concernés par le PPRI et 7,9 ha (3,37%) en EBC (Espaces boisés classés).

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme de Parmain devrait être approuvé en avril 2024. La commune s'engage à examiner avec les services de l'État les modalités de mise en place d'outils réglementaires et à les inscrire dans son document d'urbanisme afin de favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux, en particulier sur les terrains identifiés dans le présent contrat.

Dans son projet de PLU, arrêté en juillet 2023, la commune s'est dotée d'outils prévus par la loi permettant la réalisation de logements sociaux :

- OAP pour la réalisation de programmes de logements sociaux
- délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des LLS bénéficie d'une majoration du volume constructible
- l'obligation de création de logements aidés dans tout programme de plus de 5 logements avec un minimum de 50%
- la délimitation d'un emplacement réservé (C), rue du Maréchal Joffre, dans le centre du hameau de Jouy-le-Comte pour la production de logements au bénéfice de la commune

La commune s'engage également à mettre en place, avec l'assistance des services de l'État, toute solution visant à lutter contre la rétention foncière et tous outils fiscaux de nature à faciliter la construction de LLS sur son territoire.

Un PLHi, en cours de réalisation, prendra en compte les objectifs de la commune.

3) Programmation et financement du logement social

Avec ses 12,70%, la commune peine à atteindre les 25% réglementaires de l'article 55 de la loi SRU. Bien que bonne élève depuis des années, la commune a tout de même été carencée sur la période 2014/2016.

Aujourd'hui plusieurs projets sont à l'étude mais sont ralentis par les délais nécessaires à l'EPFIF pour la maîtrise foncière totale ou du moins suffisante, l'échéance d'opposabilité du nouveau PLU et les délais d'études et de dépôts des permis des bailleurs.

Les bailleurs rencontrent de plus en plus de difficultés à équilibrer leurs opérations tant le prix du marché s'est envolé. Il a été constaté ces dernières années une nette augmentation des prix d'acquisition du foncier et par conséquent, ils peinent à s'engager sur de petites opérations dans le diffus.

4) Attribution aux publics prioritaires

À l'échelle du territoire de la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts, les données sur les attributions en 2022 donnent les résultats suivants :

| Désignataire | Total attributions | Attributions ménages prioritaires | Attributions ménages prioritaires / total attributions |
|---|--------------------|-----------------------------------|--|
| Contingent préfectoral | 29 | 26 | 89,70% |
| Contingent préfectoral – agents de l'Etat | 1 | 0 | |
| Action logement | 53 | 11 | 20,80% |
| Collectivités territoriales | 33 | 5 | 15,20% |
| Bailleurs | 22 | 1 | 4,50% |
| 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 début 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 terminée (délibération 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, la première conférence intercommunale du logement a été installée le 16 mai 2023.

L'objectif de la CIL 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 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. Les travaux à poursuivre sont donc la rédaction de la CIA et du Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID), prévus sur l'automne 2023.

3^e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1^{er} - 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 :

Action foncière :

- Stratégie foncière : une nouvelle convention, autorisée par délibération n° 2022-26 du 12 avril 2022, a été signée avec l'EPFIF le 21 juillet 2022 pour la période 2022-2027 et prévoit 1 périmètre d'intervention privilégié sur la partie nord de la ville, actuellement exempte de tous logements sociaux, mais prévoit aussi une veille foncière sur tout le territoire urbanisé afin de pouvoir saisir des opportunités d'acquisition visant la création de logements supplémentaires.

Action foncière opérationnelle :

- o Sur les secteurs identifiés : démarches amiables de l'EPFIF vis-à-vis des propriétaires, utilisation du droit de préemption urbain.
- o Sur les opportunités « au fil de l'eau » : veille active sur les DIA, sollicitation des bailleurs sociaux sur la faisabilité de constructibilité, délégation du droit de préemption à l'EPFIF pour l'acquisition amiable.

Urbanisme et aménagement :

- Document de planification - PLU
 - o Secteur de mixité sociale à l'aune du quartier : OAP des Terribus (1 et 2), OAP Vaux (1 et 2) avec un pourcentage de 100% de LLS et dans les autres zones du PLU, les opérations de construction ou la modification de logements existants, comprenant la création de plus de 5 logements, doivent comprendre au moins 50% de LLS
- Programmes 100% LLS
 - o Sur les programmes entre 25 et 30 logements, la ville encourage les opérations en 100% logements locatifs sociaux

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 Parmain correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 89 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 89 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 ^e janvier 2022 | Taux de rattrapage avant CMS | Objectifs 2023-2025 avant CMS | Taux de rattrapage retenu | Objectifs 2023-2025 retenus |
|-------------------|--|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Parmain | 270 | 33% | 89 | 33% | 89 |

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 plus 30% de PLS.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - les conditions de réalisation du bilan triennal sont rappelées dans l'instruction du Gouvernement du 28 mars 2023 sur le sujet, publiée sur le site de Légifrance

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 :

Projets déjà agréés mais non commencés pour cause de recours :

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|--------------------|---------------------------|----------------------|------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 79 Joffre | 79 rue du Maréchal Joffre | AN 127 | MAO | 28 | 28 | 2023 | | Recours contre le PC au TA |

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|--------------------|--------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
| Le bois Gannetin | Rue Guilbert | ZA 53,54, 324, 325, 327, 328 et 338 | ALTAREA-COGEDIM | 108 diminués à 100 | 78 diminués à 73 | 2024 | | Recours contre le PC au TA – annulation partielle – diminution de la densité – Recours au Conseil d'État |

Projets agréés abandonnés :

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|--------------------|---------------------|----------------------|-------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|---|
| 129 Foch | 129 rue du Mal Foch | AC 394, 395 et 397 | 1001 Vies Habitat | 12 | 12 | | | PC refusé – abandon du projet par le pétitionnaire |
| 94 Foch | 94 rue du Mal Foch | AC 65 | SEQENS | 16 | 16 | | | PC accordé sous précédent PLU attaqué au TA. Abandon du pétitionnaire ; équilibre financier impossible si réduction du nombre de logements comme demandé par requérants |

Futurs projets OAP du PLU en cours d'élaboration / opposabilité du PLU prévue avril 2024 et hors OAP

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|--------------------|--------------------|----------------------|------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
| Terribus 1 | Rue du Clos Pollet | AN 264 | Non défini | 33 | 33 | 2025 | | OAP réalisable sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |
| Terribus 2 | Rue du Clos Pollet | AN 314 | Non défini | 15 | 15 | 2025 | | OAP réalisable sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
| Terribus 2 | Rue du Clos Pollet | AN 86a | Non défini | 12 | 12 | 2025 | | OAP réalisable sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |
| Le Lavoir | Rue du Maréchal Joffre | AN 52, 52b et 52c | Propriétaire | 21 | 16 | 2024 | | OAP réalisable sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |
| Vaux 1 | Rue de Vaux | AM 104 et 105 | Non défini | 25 | 25 | 2024 | | Parcelle AM 104 propriétaire mairie de Pantin « préemptable » par EPFIF Parcelle AM 105 procédure de bien vacant sans maître en cours OAP réalisable sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |
| Vaux 2 | Rue de Vaux | AL 258 | I3F | 15 | 15 | 2023 | | Hors OAP, réalisable sous RNU |
| Centre JLC | Rue des Maillets | AN 98, 99, 100 et 102 | Non défini | 40 | 40 | 2025 | | OAP réalisable sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |
| Projet Mairie 129 Foch | 129 rue du Mal Foch | AC 394, 395 et 397 | Résidence 3F | 10 | 10 | 2024 | | Hors OAP, réalisable sous RNU puis sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |
| 132 Foch | 132 rue du Mal Foch | AC 210 | ÉRIGÈRE | 7 | 7 | 2024 | | Hors OAP, réalisable sous RNU puis sous PLU dont date opposabilité prévue avril 2024 |

Projets de conventionnement ANAH :

| Nom de l'opération | Adresse | Référence cadastrale | Maître d'ouvrage | Nombre de logements projetés | Nombre de LLS projetés | Année de financement prévisionnelle | Année de financement | Observations |
|----------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|---|
| École Louise de Bettignies | rue du Maréchal Joffre | | Commune de Parmain | 1 | 1 | 2024 | | Appartement en réfection, agrément prévu 2 ^e semestre 2023 |
| Bien vacant sans maître | 2 rue du Maréchal Foch | | Commune de Parmain | 1 | 1 | 2024 | | Procédure en cours |

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

Gouvernance et pilotage stratégique

Un comité de suivi, appelé COPIL, sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le COPIL est composé de la commune de Parmain, de la Communauté de Communes du Val-d'Oise et des Trois Forêts, et des services de l'État. Il se réunira au minimum, une fois par an et à un rythme plus soutenu si nécessaire et à l'initiative de l'un ou l'autre des signataires.

Animation et suivi opérationnels

Un comité de suivi technique, appelé COTECH, sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le COTECH est composé de la commune de Parmain, de la Communauté de Communes du Val-d'Oise et des Trois Forêts, des services de la Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise, de l'EPFIF et des bailleurs sociaux. Il se réunira au minimum, une fois par an et à un rythme plus soutenu si nécessaire et à l'initiative de l'un ou l'autre des signataires.

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 6 FEV. 2024

PARMAIN

Loïc TAILLANTER
Maire,



[Handwritten signature of Loïc Taillanter]

CCVO3F

Sébastien PONIATOWSKI
Président,

[Handwritten signature of Sébastien Poniatowski]

ÉTAT

Phillipe COURT
Préfet,

[Handwritten signature of Philippe Court]

