



VILLE DE PARMAIN (95620)
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 06 DÉCEMBRE 2023

N° 2023/58

Date de Convocation : *L'an deux mille vingt-trois, le six décembre à 19 heures 15, le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni salle Louis Lemaire, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Loïc TAILLANTER**, maire de Parmain.*

30/11/2023

PRÉSENTS :

Antoine SANTERO, Nadine CALVES, François KISLING, Valérie MICHEL, Alain PRISSETTE, Philippe TOUZALIN, Martine DESRY, Renée BOU-ANICH, Évelyne DURET, Michel ARMAND, Louise FEINSOHN, Jean-Luc JOLIT, Naïma NAÏT-SEGHIR, Patrick LECHAT, Amélie SANTERO, Bernard PIERRON, Alexis PENPENIC, Michel DAMERVAL, Dominique MOURGET, Frédérick FÉZARD, Didier PONNET, Sébastien GUÉRINEAU, Solange FAUCOMPRESZ.

Nombre de Conseillers

En exercice : 29

Présents : 24

Pouvoirs : 5

Votants : 29

ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

Sylvie LABUSSIÈRE donne pouvoir à François KISLING, Philippe DESRY donne pouvoir à Martine DESRY, Béatrice BELABBAS donne pouvoir à Antoine SANTERO, Emilie PORTIER donne pouvoir à Dominique MOURGET, Caroline CHAZAL-MATHIEU donne pouvoir à Didier PONNET.

Amélie SANTERO a été désignée Secrétaire de Séance.

OBJET : Contrat de mixité sociale 2023- 2025

VU la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU et notamment son article 55 ;

VU La loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à « La Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et à la Simplification » dite loi 3DS est venue modifier l'article 55 de la loi SRU en supprimant la date butoir de 2025 et permet ainsi la conclusion d'un Contrat de Mixité Sociale entre les services de l'Etat, la commune et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts puisque celle-ci est par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un programme local de l'habitat ;

CONSIDÉRANT qu'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 ;

CONSIDÉRANT que dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, la commune de Parmain a souhaité conclure un contrat de mixité sociale, ci-annexé, pour la période 2023-2025 ;

CONSIDÉRANT l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, que 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 désignée ;

CONSIDÉRANT que c'est 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 ;

CONSIDÉRANT que 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

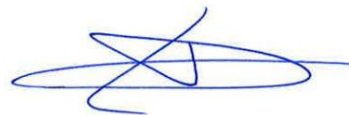
**Sur exposé de Monsieur le Maire,
Le Conseil municipal, après avoir délibéré,
À LA MAJORITÉ, 1 voix contre, 2 abstentions**

- **APPROUVE** le projet de Contrat de Mixité Sociale pour la période 2023-2025, joint,
- **AUTORISE** M. le Maire ou son représentant à signer ce contrat ou tout document s'y afférent avec la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, représentée par M. Sébastien PONIATOWSKI, son Président et la Préfecture du Val-d'Oise représentée par M. Philippe COURT, préfet.

« Le présent acte peut être contesté dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, et de sa transmission au Préfet, en adressant un recours administratif préalable à son auteur et/ou un recours hiérarchique au Préfet du Val d'Oise à Cergy. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet. Il peut également être contesté simultanément au recours administratif ou dans un délai de 2 mois à compter la décision implicite de rejet par une requête au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La requête en annulation introduite devant le Tribunal peut être assortie d'une demande de suspension de l'exécution du présent acte ».



Loïc TAILLANTER,



Maire de PARMAIN

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



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 08 novembre 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.

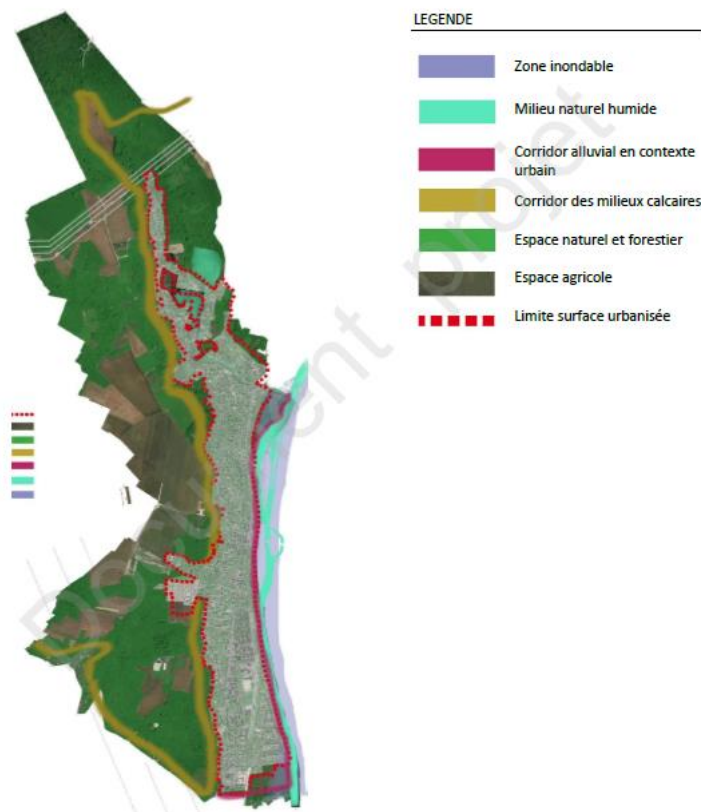
Les villes et villages proches de Parmain sont Champagne-sur-Oise, Ronquerolles, Nesles-la-Vallée, Valmondois et l'Isle Adam.

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^e 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 impacté par la crise COVID au 1^e 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 agréés 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 Passiflore, 5bis 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.

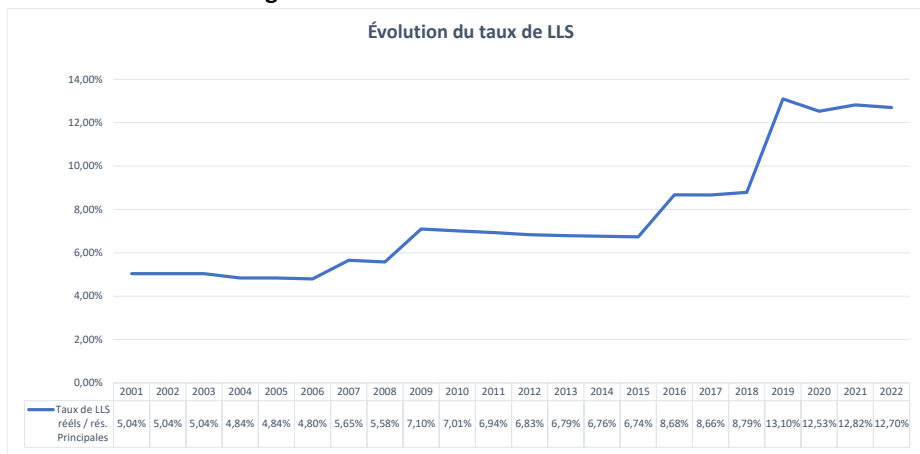
Cependant, si ce contrat a comptabilisé 153 agréments, 46 ont été perdus à la suite des recours entraînant des réductions des projets, voire des annulations.

- ✓ Résidence Passiflore : 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**

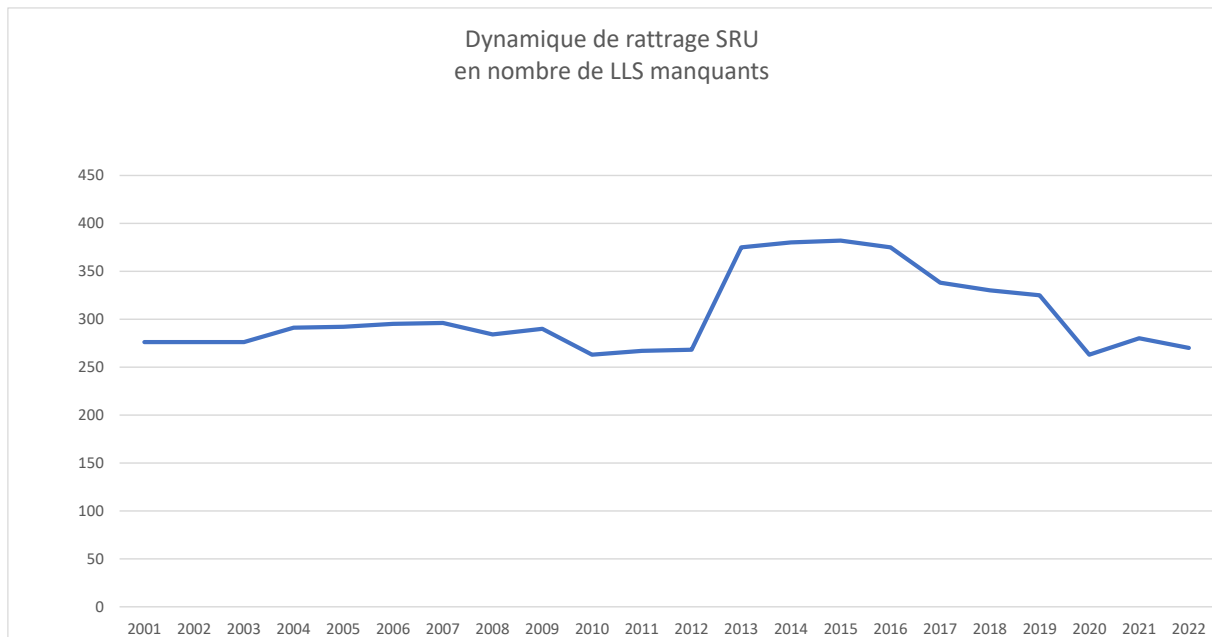


3) Dynamique de rattrapage SRU

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.



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 de la commune, 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 coïncée entre l'Oise et ses coteaux, auxquels s'ajoutent la présence de zones agricoles, de zones naturelles, de zones humides, de secteurs inscrit et/ou classé
- ✓ 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'EPIFIF 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 la 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 3Forêts, 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 :

- Sur les secteurs identifiés : démarches amiables de l'EPFIF vis-à-vis des propriétaires, utilisation du droit de préemption urbain.
- 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
 - 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
 - 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

PARMAIN

CCVO3F

ÉTAT

Loïc TAILLANTER
Maire,

Sébastien PONIATOWSKI
Président,

Phillipe COURT
Préfet,



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.

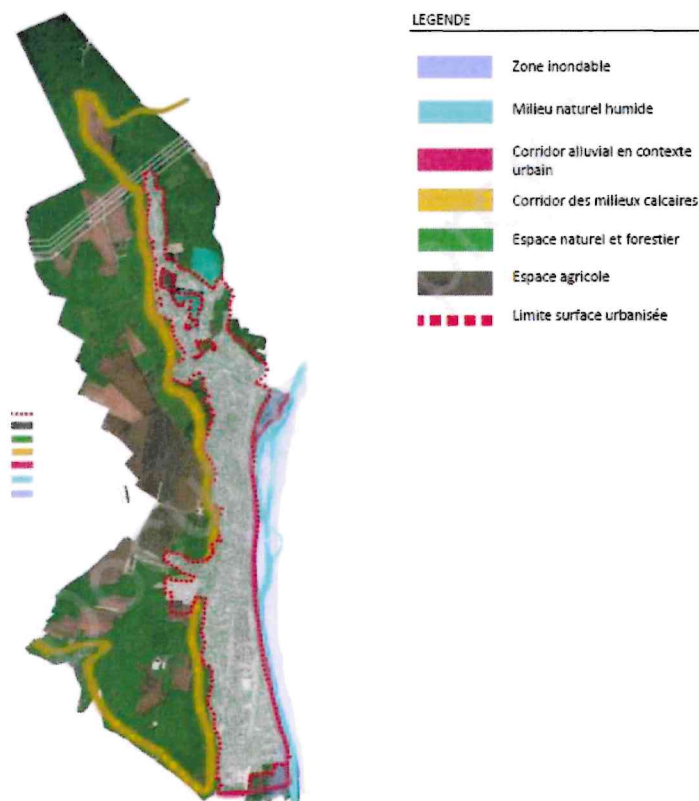
Les villes et villages proches de Parmain sont Champagne-sur-Oise, Ronquerolles, Nesles-la-Vallée, Valmondois et l'Isle Adam.

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 agrés 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, 5bis 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.

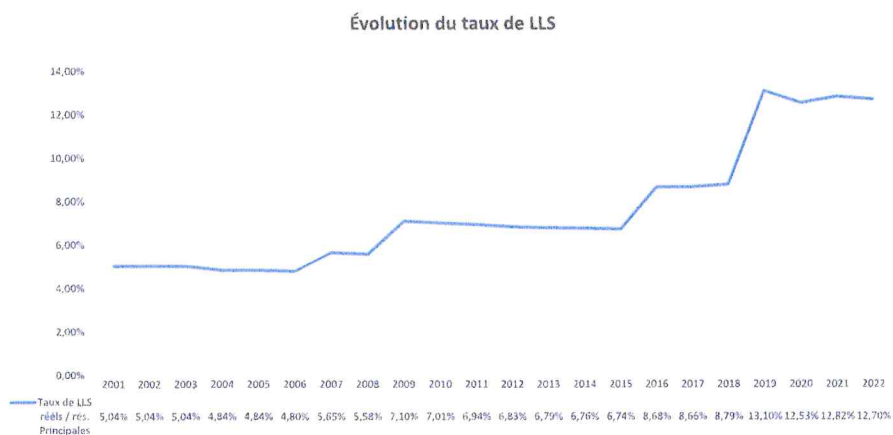
Cependant, si ce contrat a comptabilisé 153 agréments, 46 ont été perdus à la suite des recours entraînant des réductions des projets, voire des annulations.

- ✓ 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**

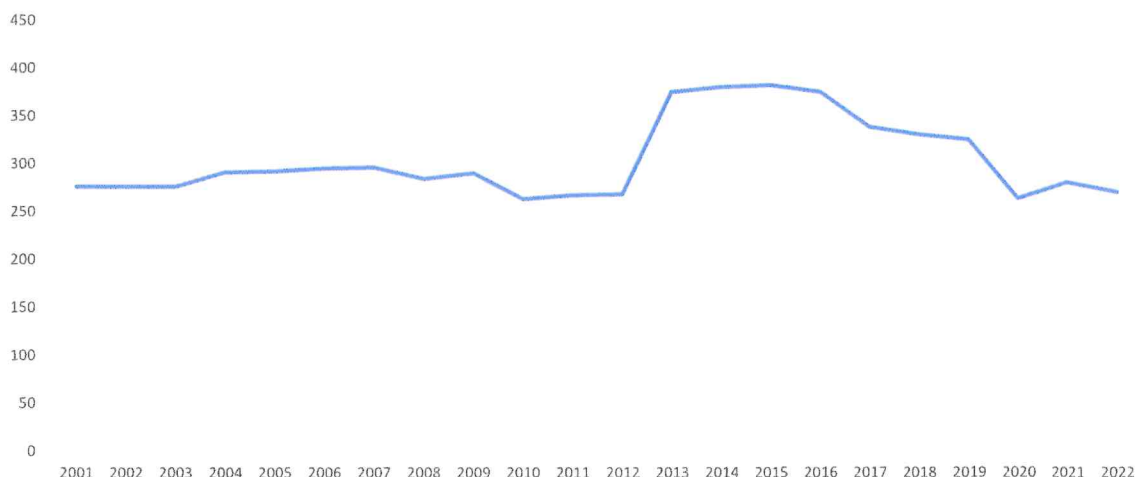
3) Dynamique de rattrapage SRU

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'EPIFIF 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 3Forêts, 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 :

- Sur les secteurs identifiés : démarches amiables de l'EPFIF vis-à-vis des propriétaires, utilisation du droit de préemption urbain.
- 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
 - 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
 - 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

CCVO3F

ÉTAT

Loïc TAILLANTER
Maire,

Sébastien PONIATOWSKI
Président,

Phillipe COURT
Préfet,



[Signature of Loïc Taillanter]

[Signature of Sébastien Poniatowski]

[Signature of Philippe Court]



[Initials: Ph, S, LT]