



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU
VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2012

N°2012/36

Date de Convocation :
21/09/2012

Date d'affichage
4/10/2012

L'an deux mille douze, le vingt huit septembre, à 19 heures,

Le Conseil Municipal de la Ville de PARMAIN, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, salle des mariages, en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Roland GUICHARD**, maire de Parmain.

ETAIENT PRESENTS :

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 21
Votants : 29

Mme Dodrelle, M. Manchet, Mme Aubert-Druel, Mme Bouchet, M. Le Bihan, Mme Lachaux, M. Balac, Mme Larangeira, M. Kisling, Mme Gourbeault, Melle Portier, Mme Dru-Genthier, Mme Thibaud, Mme Jallerat, Mme Mennel, M. Ponnet, M. Eouzan, M. Stéri, M. Poulain, M. Thoquenne.

ABSENTS EXCUSES ET REPRESENTES : Mme Bouvard (P/M. Manchet), M. Hatot (P/M. Guichard), M. Pigné (P/Mme Dodrelle), M. Naturel (P/M. Le Bihan), M. Deck (P/Mme Bouchet), M. Valent-Falandry (P/Mme Aubert), Mme Cambon (P/M. Stéri), M. Denis (P/M. Eouzan).



Madame LARANGEIRA a été désignée Secrétaire de Séance.

OBJET : Contrat de mixité sociale

L'article 55 de la loi SRU impose aux communes de l'agglomération parisienne de plus de 1 500 habitants de disposer à terme de 20 % de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Des objectifs en termes de réalisation de logements sociaux sont fixés aux communes déficitaires par périodes triennales. En cas de non-réalisation de ces objectifs, une procédure de carence est engagée à l'encontre de la commune.

La carence est constatée par arrêté préfectoral pour une période de trois ans, à l'issue d'une procédure contradictoire au cours de laquelle ont pu être examinées, notamment lors de la réunion de la commission départementale prévue par les textes, les difficultés rencontrées par la commune mais aussi les possibilités de développement d'une offre sociale.

Le prononcé de la carence a pour conséquence le transfert automatique du Droit de Prémption Urbain (DPU) au Préfet pour « toute aliénation portant sur un terrain bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ».

La commune de Parmain est soumise aux dispositions de l'article 55 évoquées ci-dessus. Au 1^{er} janvier 2010, elle comptabilisait 142 logements locatifs sociaux. A terme, il lui faut donc en construire près de 263 pour atteindre le seuil des 20 %.

Pour la période triennale 2008/2010, elle était tenue de réaliser 45 logements et 1 a été réalisé, soit un taux de réalisation de 2,2 %. Au regard du taux actuel de 6,94 % de logements sociaux parmi les résidences principales, la carence a été prononcée par arrêté préfectoral du 21 juillet 2011 entraînant de fait le transfert du DPU au préfet le 28 juillet 2011 (date de publication de l'arrêté de carence).

L'objectif qui lui est fixé pour la période 2011/2013 est de 40 logements locatifs sociaux.

Compte-tenu du faible taux de logements sociaux de la commune de Parmain, ainsi que du temps qui sépare la maîtrise foncière d'une opération de construction de logements sociaux, de son commencement de réalisation et de l'entrée effective dans les lieux des premiers résidents, la commune s'engage, par le présent contrat, à réaliser un certain nombre de projets en vue d'atteindre le taux global de 20 % de logements sociaux en préparant dès aujourd'hui la prochaine échéance triennale 2014/2016.

Le présent contrat a pour objet de :

- 1) établir dans la programmation en logements sociaux pour la période 2011/2013,
- 2) définir les actions d'urbanisme à mettre en œuvre pour favoriser la production de logements locatifs sociaux,
- 3) définir le champ et les modalités d'application du droit de préemption urbain notamment dans le cadre de la délégation du DPU à l'EPFVO.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

⇒ **A L'UNANIMITE, AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ce contrat.

| | |
|---|-------------|
| Transmis à la Sous-Préfecture | 9 OCT. 2012 |
| Reçu le | 9 OCT. 2012 |
| Publié le | 4 OCT. 2012 |
| Notifié le | |
| Exécutoire le | 9 OCT. 2012 |
| Délai de recours : 2 mois | |
| A dater de notification ou publication | |
| Voies de recours : Tribunal Administratif | |
| (décret n°89.641 du 7/09/1989) | |
|  | |
| Pour le Maire et par délégation | |
| Le Directeur Général des Services | |
| B. HEBRAL | |


Roland GUICHARD,
Maire de PARMAIN
Conseiller général du Val d'Oise

POUR COPIE CONFORME
PARMAIN, le



Pour le Maire,
L'Agent Communal Délégué

Par délégation
Le Directeur Général des Services
Bertrand HEBRAL





CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

ENTRE :

la **Commune de Parmain** représentée par son maire, Monsieur Roland GUICHARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal n°2008/11 en date du 15 mars 2008,

ci-après désignée la « Commune »,

et

l'**Etat**, représenté par M. Pierre-Henry MACCIONI, Préfet du département du Val d'Oise,

ci-après désigné « L'Etat »

et

l'**Etablissement Public Foncier du Val-d'Oise**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial créé par le décret n° 2006-1143 du 13 septembre 2006, modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009, dont le siège est à Cergy (95031), 10-12 boulevard de l'Oise, représenté par monsieur Denis Loudenot, en qualité de directeur général, nommé à cette fonction par arrêté ministériel en date du 15 juin 2007, habilité à signer la présente convention par délibération du conseil d'administration du 25 novembre 2011.

ci-après désigné l' « EPFVO », représenté par M. Denis LOUDENOT, Directeur général,

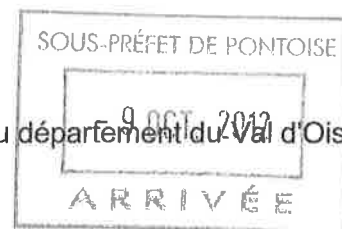
Préambule

L'article 55 de la loi SRU impose aux communes de l'agglomération parisienne de plus de 1.500 habitants de disposer à terme de 20% de logements locatifs sociaux parmi leurs résidences principales.

Des objectifs en termes de réalisation de logements locatifs sociaux sont fixés aux communes déficitaires par périodes triennales. En cas de non-réalisation de ces objectifs, une procédure de carence est engagée à l'encontre de la commune.

La carence est constatée par arrêté préfectoral pour une période de trois ans, à l'issue d'une procédure contradictoire au cours de laquelle ont pu être examinées, notamment lors de la réunion de la commission départementale prévue par les textes, les difficultés rencontrées par la commune mais aussi les possibilités de développement d'une offre sociale.

Le prononcé de la carence a pour conséquence le transfert automatique du Droit de Préemption Urbain (DPU) au préfet pour « toute aliénation portant sur un terrain bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ».



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'H'.

La commune de Parmain est soumise aux dispositions de l'article 55 évoquées ci-dessus. Au 1er janvier 2010, elle comptabilisait 142 logements locatifs sociaux. A terme, il lui faut donc en construire près de 263 pour atteindre le seuil des 20%.

Pour la période triennale 2008-2010, elle était tenue de réaliser 45 logements et 1 a été réalisé, soit un taux de réalisation de 2,2 %. Au regard du taux actuel de 7,01 % de logements sociaux parmi les résidences principales, la carence a été prononcée par arrêté préfectoral du 21 juillet 2011 entraînant de fait le transfert du DPU au préfet le 28 juillet 2011 (date de publication de l'arrêté de carence).

L'objectif qui lui est fixé pour la période 2011-2013 est de 40 logements locatifs sociaux.

Compte tenu du faible taux de logements sociaux de la commune de Parmain (6,94 % au 1^{er} janvier 2011), ainsi que du temps qui sépare la maîtrise foncière d'une opération de construction de logements sociaux, de son commencement de réalisation et de l'entrée effective dans les lieux des premiers résidents, la commune s'engage, par le présent contrat, à réaliser un certain nombre de projets en vue d'atteindre le taux global de 20 % de logements sociaux en préparant dès aujourd'hui la prochaine échéance triennale 2014-2016

Par ailleurs, la commune de Parmain va signer avec l'Etablissement Public Foncier une convention de veille et de maîtrise foncière.

Compte-tenu du transfert de l'exercice du DPU au préfet, les modalités d'intervention de l'EPFVO feront l'objet d'une nouvelle convention tripartite entre la commune, l'Etat et l'EPFVO.

Dès l'entrée en vigueur de cette convention foncière, le préfet du Val d'Oise, comme le prévoit l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, déléguera par arrêté le droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise, dont la mission est de procéder à toutes acquisitions et opérations foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

Ceci exposé, il est convenu d'établir un contrat de mixité sociale dont les termes sont les suivants :

Objet du contrat de mixité sociale

Le présent contrat a pour objet de :

- 1°) établir la programmation en logements sociaux pour la période 2011-2013,
- 2°) définir les actions d'urbanisme à mettre en œuvre pour favoriser la production de logements locatifs sociaux,
- 3°) définir le champ et les modalités d'application du droit de préemption urbain notamment dans le cadre de la délégation du DPU à l'EPFVO.

Programmation pour la période triennale 2011-2013

La commune de Parmain, en collaboration avec les services de l'Etat et l'EPFVO, a identifié des biens susceptibles de recevoir à court ou moyen terme des opérations de logements sociaux.



| Localisation | Nature | Opérateur | Nombre de logements sociaux | Commentaires |
|----------------|-----------------|--------------------|-----------------------------|--|
| Bois GANNETIN | Logement social | APED ESPOIR | 36+3 | Hébergements pour personnes handicapées |
| Sud de Parmain | — | — | 25 | Programme de 50 logements (Mixité sociale) |
| | | | | |
| | | | | |
| | | Total prévisionnel | 64 | |

L'État s'engage à instruire et à accorder dans les meilleurs délais les financements alloués par les textes en vigueur.

La commune de Parmain s'engage à étudier la faisabilité du conventionnement d'une partie de son parc de logements communaux loués à des personnes à faibles revenus, en application de l'article R.353-60 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux conventions conclues entre l'Etat et les personnes physiques ou morales autres que les organismes HLM et sociétés d'économie mixte en application de l'article L.351-2 (2° et 3°) dudit code.

2°) Volet urbanisme réglementaire

Le POS de Parmain a été approuvé le 27 février 2001, depuis il a fait l'objet de procédures de modification et de révision simplifiée, procédures qui ne remettent pas en cause l'économie générale du POS.

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme (CU) impose aux communes de prendre en compte dans le document d'urbanisme « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

Il apparaît alors nécessaire, au vu de la carence de la commune, que les différents moyens réglementaires du POS permettant de favoriser la création de logements sociaux soient mobilisés.

Ainsi, il est important de rappeler que le POS peut et devrait prévoir :

- De « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes » (article L. 123-2 b du code de l'urbanisme) ;
- Des zones dans lesquelles, « en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme).
- Dans des zones du territoire où un COS a été fixé, une majoration de COS de 50% maximum en faveur des logements sociaux (article L. 127-1 du code de l'urbanisme). Cette majoration peut être décidée sous réserve que la partie de construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat et que le coût du foncier n'excède pas un certain montant fixé par les articles R. 127-1 et suivant du code.

Ces dispositifs peuvent être instaurés dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Le conseil municipal peut également décider une majoration de COS dans la limite de 30%, et dans le respect des autres règles du document d'urbanisme, pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (articles L. 128-1 et du code de l'urbanisme et R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation).

La commune s'engage également à mettre en place les outils de nature fiscale de nature à faciliter la construction de logements sociaux sur son territoire :

- majoration, sur décision du conseil municipal, de la valeur locative cadastrale nécessaire au calcul de la taxe foncière, des terrains constructibles situés dans les zones urbaines (article 24 de la loi ENL modifiant l'article 1396 du CGI) ; cette mesure permettra à la commune de lutter contre la rétention spéculative du foncier non bâti. Sont exclus de cette majoration, les terrains appartenant à un établissement public foncier, les terrains situés en ZAC, les terrains classés en zone urbaine depuis moins d'un an et les terrains pour lesquels une autorisation d'urbanisme a été obtenue ;
- instauration d'une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement, par le PLU, en zone urbaine ou à urbaniser (article 1529 du CGI) dans le but de récupérer une partie de la plus-value réalisée lors de la vente de terrains devenus constructibles; la taxe est assise sur les 2/3 du prix de vente du terrain et son taux est de 10%.

Par ailleurs, il est rappelé que conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, une commune carencée en logements sociaux doit s'assurer que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pendant chaque période triennale est au moins égal à 30 % de la totalité des logements commencés sur son territoire.

Concernant la prise en compte du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Défavorisés (PDALPD)

Un minimum de 15 % de logements sociaux, par opération, devra être financé en PLAI (Prêt Locatif Aidé Intégration) et un maximum de 50 % de logements sera financé en PLS (Prêt Locatif Social) conformément au programme d'actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Plus Défavorisés 2008-2010 et précisément celle relative à l'accroissement de l'offre de logements accessibles aux personnes défavorisées en PLAI (fiche action A-1-1 jointe à l'annexe 2).

Le fond d'aménagement urbain

Le FAU est constitué du produit des prélèvements opérés sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et n'ayant pas atteint 20 % de logements locatifs sociaux.

Le FAU a pour vocation de subventionner les actions foncières et immobilières en faveur du logement locatif social réalisées ou financées pour tout ou partie par ces communes et établissements publics de coopération intercommunale.

Le comité de gestion du FAU fixe le montant de la dotation annuelle ainsi que sa répartition en deux parts et le taux de subvention par opération au bénéfice des communes et des établissements publics de coopération intercommunale éligibles.

La commune peut formuler des demandes de subventions au titre du FAU pour les actions qui contribuent à la production de logements locatifs sociaux.

L'Etat sera en mesure d'aider la commune, dans le montage du dossier, pour lui permettre de bénéficier des concours financiers du Fonds. Pour cela consulter les services de la DDT Service Habitat et Logement.

3°) Volet foncier

3-1. Mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain (DPU)

La commune de Parmain a institué par délibération du 25/04/2002 un DPU simple sur les zones « U » et « Na ».

Cette veille vise d'une part à saisir les opportunités foncières et immobilières, pouvant permettre la réalisation d'opérations de construction de logements locatifs sociaux ou d'acquisition-amélioration de logements par des bailleurs sociaux et d'autre part à protéger des ménages logés dans le parc privé, qui assure parfois un rôle de parc social de « fait » et qui bénéficient de loyers inférieurs au niveau pratiqué dans le marché « libre », ou bien des ménages parfois logés dans des logements ne répondant pas aux normes minimales d'habitabilité (lutte contre l'habitat indigne).

Afin de faciliter le montage d'opérations potentielles de logements sociaux (portage foncier), la commune a défini dans le cadre d'une convention de veille et de maîtrise foncière signée le 20 janvier 2011 les modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise.

Suite à l'arrêté de carence du 29 juillet 2011, le DPU est exercé par le préfet du Val d'Oise pour toute aliénation de terrain, bâti ou non, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du CCH.

Le droit de préemption urbain s'applique sur les zones U et Na du POS.

La commune et l'Etat conviennent que le transfert au préfet de ce droit exclut les aliénations de lots de copropriété qui ne peuvent être assimilés à un terrain, bâti ou non.

Il en est de même pour les biens dont la préemption est motivée par la réalisation d'un projet autre que le logement (terrain soumis à emplacement réservé en application de l'article L. 123-1-5 8° du code de l'urbanisme, réalisation d'un équipement public...).

3.2. Intervention de l'EPFVO

Les conditions d'intervention de l'EPFVO feront l'objet d'une convention tripartite Ville/EPFVO/ Etat (en tant que titulaire du DPU pour ce dernier), de veille et de maîtrise foncière pour la réalisation de programmes de logements sociaux. Le périmètre de cette convention comprendra les opérations visées au paragraphe 2 ci-dessus, hors propriétés publiques, ainsi qu'une mission de veille foncière sur l'ensemble du territoire de la commune.

Dans ce cadre et pour les biens identifiés au paragraphe 2, hors propriétés publiques, la commune transmettra les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) par voie numérique à l'EPFVO, qui les traitera selon les modalités prévues par la convention de veille et de maîtrise foncière.

En dehors des opérations identifiées au paragraphe 2 et dans le cadre de la veille foncière, la commune adressera les DIA avec une indication sur l'opportunité ou non de préempter, par voie numérique, au Service d'Aménagement Territorial Ouest de la DDT95 (ddt-sato@val-doise.gouv.fr) avec copie à l'EPFVO sous 8 jours à compter de leur réception en mairie. En fonction de l'intérêt pour la réalisation de logements sociaux sur le site en question, l'Etat et l'EPFVO examineront avec la commune les conditions d'intervention les plus favorables.

4°) Suivi

La commune de Parmain, l'EPFVO et les services de la direction départementale des territoires du Val-d'Oise (SHRU et SATO) s'engagent à se rencontrer afin de :

- examiner le bilan annuel d'exécution ;
- établir une programmation des cessions ;
- proposer, le cas échéant, des modifications au présent contrat par voie d'avenant.

Ce comité se réunira au minimum une fois par an et à un rythme plus soutenu si nécessaire.

L'initiative de ces réunions en revient aux services de la DDT 95.

5°) Date d'effet – Echéance

Les dispositions du présent contrat s'appliquent pour la période triennale 2011-2013 à compter de la signature des trois parties.

À Cergy-Pontoise, le

Le maire de PARMAIN,

Roland GUICHARD



le préfet du Val d'Oise,

le directeur général de l'établissement
public foncier du Val d'Oise,