

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 en date du 30/03/2014,

ci-après désignée la « Commune »,

et

l'**État**, représenté par Monsieur Yannick BLANC, Préfet du département du Val d'Oise,

ci-après désigné « L'État »,

et

l'**Établissement Public Foncier du Val-d'Oise**, établissement public de l'État 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 bureau du 16 octobre 2014.

ci-après désigné l' « EPFVO »,

PREAMBULE

1°) Effets de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi « Duflot»)

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement renforce les dispositions introduites par l'article 55 de la loi « SRU » en fixant désormais à **25 % (au lieu de 20 %) le taux de logements locatifs sociaux (LLS) à atteindre d'ici 2025 dans les communes de plus de 1500 habitants de l'agglomération parisienne.**

Dans ce cadre, des objectifs sont fixés aux communes déficitaires par périodes triennales, en vue d'atteindre progressivement le taux de 25 % de LLS en 2025. Pour la cinquième période triennale 2014-2016, l'objectif de réalisation correspond à 25 % des logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2013.

Un bilan contradictoire portant sur la réalisation de logements sociaux par la commune est

engagé à la fin de chaque période triennale. A l'issue de ce bilan contradictoire et notamment lors de la réunion de la commission départementale prévue par l'article L.302-9-1-1 du code de l'habitat et de la construction, les difficultés rencontrées par la commune, mais aussi les possibilités de développement d'une offre sociale, sont examinées. La carence peut alors être prononcée par arrêté préfectoral pour une période de trois ans.

Le prononcé de la carence a pour conséquence le transfert automatique du droit de préemption urbain (DPU) au préfet pour tous types de biens, quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement.

Comme le prévoit l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le préfet du Val-d'Oise peut déléguer ce droit par arrêté à l'établissement public foncier du Val d'Oise (EPFVO). Les modalités d'intervention de l'EPFVO feront donc l'objet d'une convention foncière tripartite entre la commune, l'État et l'EPFVO. Les acquisitions pourront ainsi être réalisées par l'EPFVO, afin de saisir les opportunités foncières et immobilières pouvant permettre la réalisation d'opérations de constructions de logements locatifs sociaux ou d'acquisition-amélioration de logements par des bailleurs sociaux.

Pour définir les modalités de réalisation des objectifs de construction de logements locatifs sociaux, la signature d'un contrat de mixité sociale (CMS) est proposée à la commune sur la période triennale concernée.

2°) Situation de la commune de Parmain au regard de la loi SRU et de la loi sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite loi « Duflot »)

La commune de Parmain est soumise aux obligations de productions de logements sociaux évoquées ci-dessus.

Au 1^{er} janvier 2010, elle comptabilisait 2 025 résidences principales dont 142 logements locatifs sociaux soit un taux de logements sociaux de 7,01 %. Pour rappel, la commune disposait de 5,04 % de LLS au 1^{er} janvier 2001. L'objectif qui lui avait été fixé sur la période triennale 2011-2013 était de 40 logements sociaux. Sur cette période, elle a réalisé 38 logements sociaux soit 95 % de son objectif.

Pour ce motif, la carence a été prononcée par arrêté préfectoral du 5 août 2014 entraînant, de droit, le transfert du DPU au préfet le 15 août 2014 en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

Au 1^{er} janvier 2013, elle comptabilise 2 061 résidences principales dont 140 logements locatifs sociaux soit un taux de logements sociaux de 6,79 %. Pour la cinquième période triennale (2014-2016), l'objectif de la commune de Parmain est fixé à 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2013 soit 94 logements. La commune n'étant pas couverte par un programme local de l'habitat (PLH), la part des logements financés en prêts locatifs sociaux ne peut être supérieure à 20 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration est au moins égale à 30 %.

Par la délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2014, la commune de Parmain fixe la production de 94 logements sociaux comme objectif à atteindre pour la période triennale 2014-2016 afin d'atteindre à terme un nombre de LLS représentant 25 % des résidences principales.

Par ailleurs, la commune a déjà signé en date du 19 février 2013 une convention de veille et de maîtrise foncière avec l'EPFVO et l'État pour l'acquisition de terrains ou de biens immobiliers permettant la réalisation de logements locatifs sociaux. Compte-tenu de la date d'expiration de cette convention, il n'y a pas lieu d'établir une nouvelle convention tripartite entre la commune, l'État et l'EPFVO, celle-ci couvrant la durée du présent contrat.

De plus, la commune de Parmain avait signé en date du 7 décembre 2012, avec l'État et l'établissement public foncier du Val d'Oise, un contrat de mixité sociale (CMS) précisant les actions et moyens à mettre en œuvre pour atteindre l'objectif fixé pour la période triennale précédente 2011-2013 et anticiper les suivantes.

Ceci exposé, il est convenu d'établir un contrat de mixité sociale selon les termes suivants.

OBJET DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE

Le présent contrat a pour objet de :

- 1°) définir les engagements de la commune en matière d'urbanisme et de fiscalité ;
- 2°) établir la programmation en logements locatifs sociaux pour la période 2014-2016 ;
- 3°) définir le champ et les modalités d'application du droit de préemption urbain (DPU) notamment dans le cadre de la délégation du DPU à l'EPFVO ;
- 4°) définir les modalités de suivi du présent contrat.

1°) Engagements de la commune en matière d'urbanisme et de fiscalité

La commune de Parmain est membre de la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts.

Le Plan d'Occupation des Sols de Parmain a été approuvé le 27 février 2001. 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.

La loi prévoit que sur le territoire des communes en situation de carence, toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (hors PLS).

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

- « réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements » (article L. 123-2 b du code de l'urbanisme) ;
- définir des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, 50 % de ce programme devra être affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme) ;
- délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des LLS bénéficie d'une majoration du volume constructible, dans la limite de 50% (article L. 127-1 du code de l'urbanisme).

3 023 11

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.

2°) Programmation pour la période triennale 2014-2016

La commune de Parmain s'engage à mettre en œuvre des opérations de construction de LLS et/ou de création de LLS à l'occasion de la réhabilitation de bâtiments existants. Elle s'engage également à développer une politique de recherche foncière active.

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, en collaboration avec les services de l'État et l'EPFVO, a identifié des biens susceptibles de recevoir à court, moyen ou long terme des opérations, permettant de répondre aux objectifs de production de LLS pour la période triennale 2014-2016 et les suivantes.

Opérations programmées pour la période triennale 2014-2016

Localisation et Surface approximative du terrain	Propriété	Nature des travaux et Commentaires	Nombre de logements indicatif
Secteur sud, Parcelles AH 219, 235, 239 et 274 à 278.	Communales, privée, et Conseil Général	L'ensemble du foncier a été acquis à l'amiable à l'exception d'une parcelle.	120 logements dont 94 LLS
171 avenue Foch Parcelles AC 394 et 395	Communale	Deux pavillons dont un à démolir pour construire un petit collectif et l'autre à rénover	Entre 4 et 6 LLS
			Total 94 à 100 LLS

Autres terrains pouvant faire l'objet de construction et/ou réhabilitation en logements locatifs sociaux

Localisation et Surface approximative du terrain	Propriété	Nature des travaux et Commentaires	Nombre de logements indicatif
Diffus	Variable	Acquisition par la commune en fonction des DIA et transformation le cas échéant en LLS	~ 5 LLS

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 locatifs sociaux doit s'assurer que « le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée. Ces

3
4
H

chiffres sont réévalués à l'issue de chaque période triennale ».

3°) Modalités de mise en œuvre du transfert du DPU

Mise en œuvre du Droit de Prémption Urbain (DPU)

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

Suite à la prise de l'arrêté de carence du 5 août 2014, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 213-1 du présent code, 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. Pour les autres biens, le DPU reste de la compétence de la commune. Il en est de même pour les biens dont la préemption est motivée par la réalisation d'un projet autre que le logement (par exemple, la réalisation d'un équipement public).

Intervention de l'EPFVO

En application de l'arrêté n°14-12053 du 15 septembre 2014, le droit de préemption urbain est délégué à l'EPFVO sur les zones U et AU définies au plan de zonage pour les biens affectés au logement.

Les conditions d'intervention de l'EPFVO font l'objet d'une convention de veille et de maîtrise foncière tripartite, Ville / EPFVO / État, pour la réalisation de programmes de logements sociaux. Cette convention comprend une action de veille globale sur l'ensemble du territoire de la commune.

Dans ce cadre et pour les biens identifiés précisément dans la convention de veille et de maîtrise foncière tripartite, la commune s'engage à transmettre les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) par voie numérique à l'État et à l'EPFVO, qui les traitera ensuite selon les modalités prévues par la convention de veille et de maîtrise foncière.

Dans le cadre de la veille foncière, la commune adressera à l'EPFVO (dop@epf-vo.fr et les adresses électroniques des référents de la convention) et à la DDT (ddt-sat-pmt@val-doise.gouv.fr), par voie numérique, les DIA sous 8 jours à compter de leur réception en mairie, accompagnée d'une fiche d'information, dont le modèle est joint en annexe du présent CMS. Une fiche explicitant les étapes de la procédure d'instruction d'une DIA est également jointe et définit explicitement le rôle de chacun des signataires du CMS.

4°) Suivi du présent contrat

Le présent contrat est conclu pour la période triennale 2014-2016. Il donnera lieu à une évaluation annuelle en présence des partenaires signataires, dont la première aura lieu un an après sa date de signature.

En conséquence, la commune de Parmain s'engage à établir et à tenir à jour un bilan annuel des mises en chantier de résidences principales du secteur libre et des logements locatifs sociaux qu'elle transmettra à la DDT et à l'EPFVO.

Un comité de suivi sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le comité de suivi est composé de la commune de Parmain, de l'EPFVO et des services de la Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise. Il se réunira au minimum

une fois par an et à un rythme plus soutenu si nécessaire. L'invitation à ces réunions sera assurée par les services de la DDT 95, à l'initiative de l'un ou l'autre des signataires.

Le comité de suivi a pour objectifs :

- l'examen du bilan de suivi réalisé par la commune en application de l'article L 302-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'examen du bilan annuel d'exécution du CMS ;
- l'examen de la programmation des cessions ;
- l'examen, le cas échéant, des modifications au présent contrat par voie d'avenant.

5°) Avenant

Le présent contrat pourra faire l'objet d'un avenant modificatif ou complémentaire afin de s'adapter à de nouveaux éléments de contexte notamment réglementaires.

L'avenant, pour entrer en vigueur, devra être validé par les signataires du présent contrat.

À Cergy-Pontoise, le 1^{er} décembre 2015

Le Maire,



Le Préfet du Val d'Oise,

Le Directeur Général de l'Etablissement
Public Foncier du Val d'Oise,

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU VAL D'OISE
Monteuble Grand Axe
10/12 Boulevard de l'Oise
95031 Cergy-Pontoise cedex
Tél. : 01.34.25.18.88
SIREN : 495 091 787

Yannick BLANC

Annexes au **Contrat de Mixité Sociale**

1. Carte : Situation des terrains identifiés au CMS
2. Fiche procédure : Instruction d'une DIA
3. Fiche d'information d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner

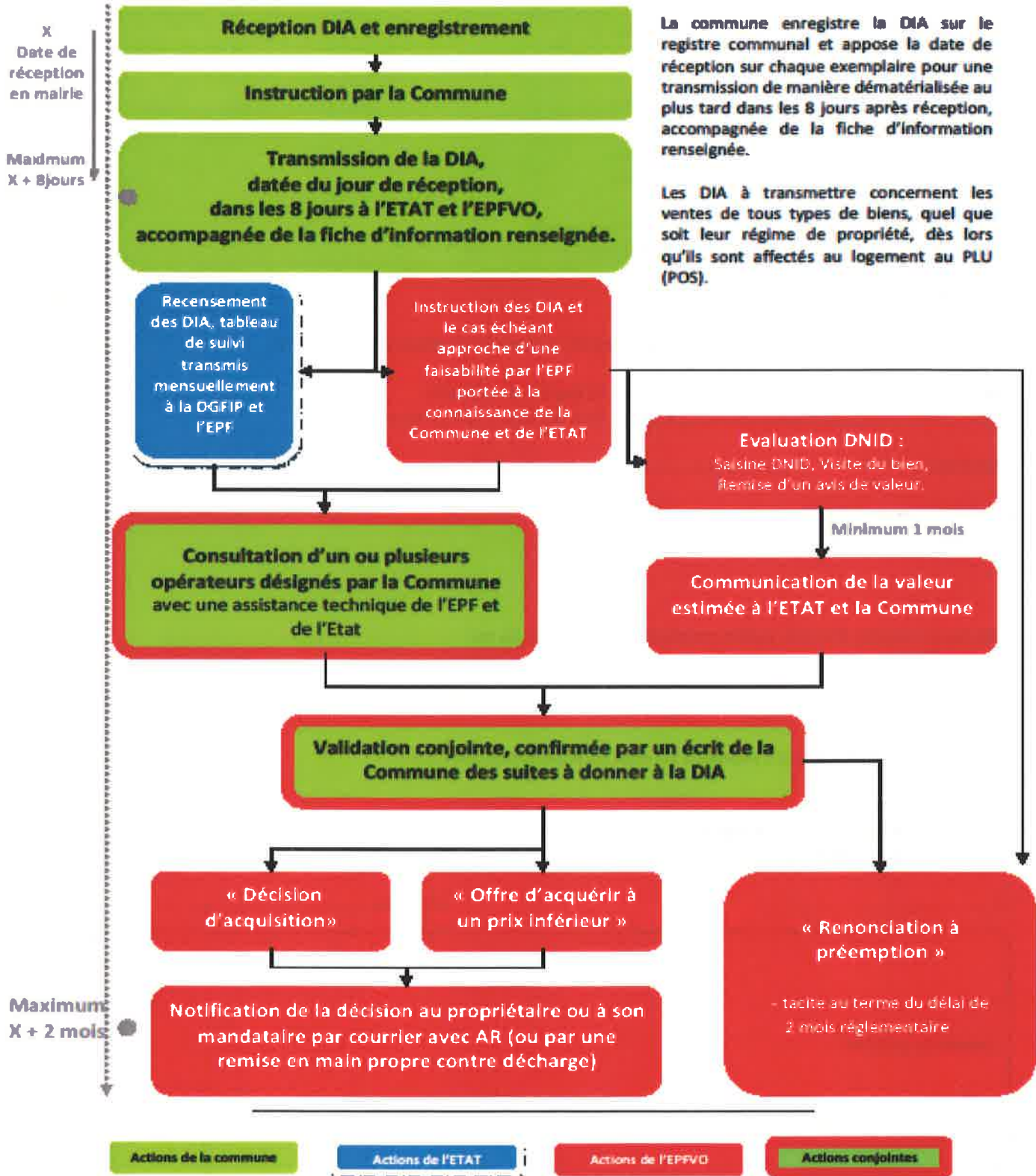
Commune de Parmain - Situation des terrains identifiés au CMS



Sourçage 2019, Parc
Auteur : SAT OMT
Date : 18/05/2014

 Opérations programmées 2014-2016  Autres terrains

PROCEDURE D'INSTRUCTION D'UNE DIA : ETAT, EPF, COMMUNE
LORSQUE LE BIEN SE SITUE DANS UN PERIMETRE DE VEILLE FONCIERE AVEC
DELEGATION DU DPU PAR LE PREFET A L'EPFVO



La commune enregistre la DIA sur le registre communal et appose la date de réception sur chaque exemplaire pour une transmission de manière dématérialisée au plus tard dans les 8 jours après réception, accompagnée de la fiche d'information renseignée.

Les DIA à transmettre concernent les ventes de tous types de biens, quel que soit leur régime de propriété, dès lors qu'ils sont affectés au logement au PLU (POS).

Actions de la commune
Actions de l'ETAT
Actions de l'EPFVO
Actions conjointes

Commune :

FICHE D'INFORMATION – Déclaration d'Intention d'Aliéner

N° d'enregistrement :

Date de dépôt :

Date limite de réponse :

Référence cadastrale :

Zonage au PLU :

Zonage au POS :

Adresse – lieu-dit :

Désignation du bien (bâti, non bâti) :

Type de bien (copropriétés, maison individuelle) :

Surface habitable : m²

Surface du terrain : m²

Prix : € (y compris la commission d'agence éventuelle)

soit, : € au m² de la surface habitable

soit, : € au m² de la surface totale du terrain

Acquéreur :

Éléments annexes à la DIA :

-
-
-
-

Liste des servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol :

-
-
-
-

Proposition de la Ville quant à l'exercice du droit de préemption par l'EPF :

- Renonciation
- Demande d'analyse de l'EPFVO
- Demande de préemption

Le

Le Maire,

Extrait du cadastre