



Contrat de Mixité Sociale

Période 2017-2025

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur Laurent PREVOST, Préfet du Val-de-Marne,
ci-dessous dénommé « **l'Etat** »

et

La **Ville de Marolles-en-Brie**, représentée par Madame Sylvie GERINTE, Maire,
ci-dessous dénommée « **la Commune** »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit.

Sommaire

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

A. Réalités urbaines

1. 67,3 % du territoire en zones classées ou espaces boisés inconstructibles
2. 32,7 % du territoire en zones constructibles

B. Réalités juridiques

1. Des constructions et un PLU figés par les recours
 - a. *Opération Cœur de Village*
 - b. *Maisons individuelles Route de Brie*
 - c. *Plan Local d'Urbanisme*
2. L'arrêté de carence du fait des objectifs triennaux non atteints

Point d'étape au 1^{er} janvier 2019

Engagements communaux

PARTIE II : PISTES DE REFLEXION ENGAGEES PAR LA COMMUNE POUR PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL

A. Volet foncier

1. Mobilisation du foncier communal constructible
2. Analyse du foncier communal mutable
 - a. *Collaboration avec le SAF 94*
 - b. *Collaboration avec le bureau d'études GPSEA*
3. Portages fonciers
4. Droit de préemption urbain

B. Volet urbanisme

1. Le PLU par rapport aux objectifs de logements sociaux
2. Réflexions sur la révision du PLU

C. Volet opérationnel

1. Conversion du bâti existant
 - a. *Information sur l'intermédiation locative*
 - b. *Rationalisation des bâtiments communaux*
 - c. *Utilisation du droit de préemption*
 - d. *Réflexion sur les résidences sociales*

D. Volet financement

1. Garantie d'emprunt et surcharge foncière
2. Mobilisation du SAF 94
3. Cession de terrains en moins-value

E. Evaluation et suivi

1. Modalités de suivi
2. Objectifs
3. Durée du contrat

PARTIE III : OUTILS MOBILISES PAR LA COMMUNE

A. Outils utilisés à court et moyen terme

1. Constructions envisageables pour la période 2017-2019
 - a. *Maisons individuelles Route de Brie : **4 logements***
 - b. *Cœur de Village : 41 LLS et 26 PSLA comptabilisés au titre de la loi ELAN : **67 logements***
 - c. *Projet Valophis : **14 logements***
2. Résidences sociales programmables pour la période 2020-2022
 - a. *Une résidence services : **une trentaine de logements***
 - b. *Des maisons partagées : **33 logements***
 - c. *Une pension de famille ou résidence accueil : **une trentaine de logements***

B. Outils utilisés à plus long terme (horizon 2025)

1. L'intermédiation locative
2. Ventes à l'amiable et éventuelles préemptions
3. Elaboration du PLUi et mutabilité foncière
4. Utilisation des parcelles communales constructibles

PARTIE I : ETAT DES LIEUX

Marolles-en-Brie, de par sa situation géographique et son contexte urbain, est qualifiée de commune « rurale ». Avec une population de 4 954 habitants pour 1 780 logements (216 appartements, 1 563 maisons et 1 maison exceptionnelle), la commune s'étend sur 459 hectares, mais ne peut accueillir de logements que sur 24,8 % de son territoire seulement.

A. Réalités urbaines

1. 67,3 % du territoire en zones classées ou espaces boisés inconstructibles

La ville de Marolles-en-Brie dispose de près de 189 hectares d'Espaces Boisés Classés, soit environ 41,2 % de son territoire dont 34,2 % correspond à la Forêt Notre-Dame située au nord et à l'ouest de la commune.

Si on ajoute à cela les autres zones naturelles présentes sur le territoire communal, avec notamment le Golf de Marolles ou le parc de Grosbois, c'est finalement 67,3 % du territoire de Marolles-en-Brie qui se trouve classé en zones naturelles.

2. 32,7 % du territoire en zones constructibles

Ainsi, la commune ne dispose que de 32,7 % de son territoire classé en zones urbaines et donc constructibles. Mais au regard du Plan Local d'Urbanisme, il faut encore retirer les zones UF et UL respectivement destinées aux activités d'industrie, de services et artisanales pour la première et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour la seconde.

En réalité, **24,8 % seulement des zones sont dédiées à l'habitat**, à savoir les zones UC, UD, UE et 1 AU.

De ce fait, seulement ¼ du territoire peut recevoir des opérations de logements et par conséquent des logements locatifs sociaux. Pour autant, en pratique, ce chiffre doit encore être revu à la baisse puisque les possibilités de nouvelles constructions sont largement réduites de par l'occupation de la quasi-totalité des parcelles.

Enfin, près de **88 % de l'offre de logements de la commune** est située dans une zone pavillonnaire comprenant un bâti sur terrain propre prenant la forme de maison individuelle. Si cette typologie ne remet pas en cause la création de logements, une mutation du type de bien, permettant de financer une opération de logements locatifs sociaux, est souvent compliquée.

Quantitativement, la commune de Marolles-en-Brie dispose donc de peu de foncier disponible. Qui plus est, qualitativement, il s'agit d'un foncier peu étendu qui s'avère souvent insuffisant avec la création du nombre de logements locatifs sociaux requis par les objectifs SRU, qu'il s'agisse du foncier public ou bien de l'ensemble du territoire communal.

B. Réalités juridiques

1. Des constructions et un PLU figés par les recours

a. Opération Cœur de Village

Au moment de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a identifié plusieurs terrains au titre des OAP dont l'opération « Cœur de Village ».

Cette opération prévoit la construction de 131 nouveaux logements, répartis en 3 îlots :

Nombre de logements créés « Cœur de Village »		
PC 094 048 15 C0015 ILOT EST	46 logements	14 en locatif social
		32 en accession sociale
PC 094 048 15 C0016 ILOT OUEST	61 logements	19 en locatif social
		42 en accession sociale
PC 094 048 16 C0002 ILOT SUD	24 logements	8 en locatif social
		16 en accession sociale
Total	131 logements	

Elle est toujours bloquée par deux actions :

- La première portant sur l'annulation de la passation de la procédure et le contrat de cession des parcelles de l'îlot ouest de l'opération « Cœur de Village », engagée le 31 décembre 2015 et jugée le 5 février 2019. Le juge a rejeté l'ensemble des requêtes de l'opposant.

Un appel a toutefois été porté devant la Cour administrative d'appel de Paris. Ainsi, ce recours conserve son caractère bloquant jusqu'à une nouvelle décision de justice.

- La seconde portant sur le PC de l'îlot sud. Le tribunal administratif de Melun a annulé l'arrêté du 24 mai 2016 accordant ce permis. En conséquence, un nouveau permis de construire a été déposé à la fin de l'année 2018 par Expansiel-groupe Valophis et accordé en date du 16 avril 2019.

Ce recours, bien que clos, conserve son caractère bloquant jusqu'à la purge du délai de recours offert aux tiers dans le cadre du permis de construire accordé le 16/04/2019 (le délai de recours court à compter de l'affichage du permis sur le terrain).

b. Maisons individuelles route de Brie

Si aucun recours n'est aujourd'hui connu pour cette opération, la construction n'a cependant toujours pas débuté du fait d'un blocage par les propriétaires voisins. Bien que ces différends soient d'ordre privé, la commune se positionne en médiateur pour permettre le dialogue entre les parties et aux travaux de commencer au plus vite.

c. Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme, adopté le 24 septembre 2013 et actuellement en vigueur, a longtemps été bloqué par un recours engagé par deux particuliers et une association.

Ce recours est aujourd'hui terminé : en juin 2018, la cour administrative d'appel de Paris a rejeté la requête sollicitant l'annulation de la délibération du 24 septembre 2013 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Une modification de ce document peut donc désormais être envisagée en collaboration avec le Grand Paris Sud Est Avenir, titulaire de cette compétence.

Pour mémoire : un précédent PLU, adopté en 2009, avait déjà connu un recours.

Ces recours ont considérablement ralenti les opérations de logement engagées par la commune.

2. L'arrêté de carence en raison des objectifs triennaux non atteints

Ces réalités urbaines et juridiques ont empêché la commune de Marolles d'atteindre ses objectifs en matière de logements sociaux, définis par le plan triennal 2014-2016.

Au 1^{er} janvier 2017, la commune atteignait les 12,08 % (215 logements sociaux pour 1 780 résidences principales). Les objectifs n'étant pas atteints, un arrêté prononçant la carence de la commune est intervenu en date du 15 décembre 2017.

Point d'étape au 1^{er} janvier 2019

Pour la période triennale 2017-2019, il est demandé à la commune de réaliser 33 % du nombre de logements locatifs sociaux manquants au 1^{er} janvier 2016, soit 78. En plus des objectifs quantitatifs, la commune a également des objectifs qualitatifs à atteindre définis dans le tableau suivant :

Objectifs quantitatifs	33% du nombre de LLS manquants au 1 ^{er} janvier 2016	78
Objectifs qualitatifs	- PLS (maxi 30 %)	23
	- PLAI+ PLUS (mini 50 %)	32
	- PLAI (mini 30 %)	23

Les objectifs réglementaires de production de logements sociaux sur les deux périodes triennales concernées par le présent contrat de mixité sociale sont donc les suivants :

- 78 logements locatifs sociaux minimum sur la période 2017-2019 avec les exigences qualitatives présentées dans le tableau ci-dessus ;
- pour la période triennale 2020-2022, les objectifs triennaux peuvent être estimés selon l'importance du nombre de LLS mis en service sur la période 2017-19 à 92 logements locatifs sociaux, si on prévoit l'intégration dans l'inventaire SRU 2019 des opérations agréées précédemment qui n'avaient pas intégré l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2016.

L'objectif triennal 2020-2022 sera affiné en fonction des données effectives de l'inventaire SRU au 1^{er} janvier 2019.

Au 1^{er} janvier 2019, la commune était toujours confrontée aux mêmes difficultés :

- recours contre le projet Cœur de Village devant accueillir de nouveaux logements locatifs sociaux, bloquant le début des travaux ;
- manque de foncier et, plus généralement, manque de zones constructibles, aussi bien quantitativement que qualitativement.

La situation communale ne reflète cependant pas les choix idéologiques et politiques de l'équipe municipale. En effet, les différents blocages engendrés par les recours abusifs diligentés par deux particuliers et une association viennent interdire toute forme de construction permettant à la commune de tendre vers ses objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Cela a pour conséquence de mettre la commune en grande difficulté puisqu'elle se retrouve en situation d'illégalité notamment du point de vue des obligations dictées par la loi SRU. Cela a également un effet pénalisant sur son budget. Enfin, les complexités juridiques et la lenteur des différentes juridictions administratives n'arrangent pas la situation.

De ces recours, a également découlé l'impossibilité pour la commune de Marolles-en-Brie, et plus précisément pour le GPSEA qui dispose désormais de cette compétence, de modifier ou de réviser son Plan Local d'Urbanisme jusqu'ici.

Cependant, malgré les difficultés rencontrées, l'équipe municipale continue tant bien que mal à défendre les projets élaborés pour la construction de logements et à pérenniser ses engagements sur les volets foncier, urbanisme, logement, attribution et financement en collaboration avec l'Etat.

Le CMS ne permet pas, à sa date de signature, d'identifier un nombre suffisant d'opérations comportant du logement social pour permettre à la commune d'atteindre ses objectifs triennaux qualitatifs et quantitatifs.

La Commune s'engage néanmoins, avec l'accompagnement de l'Etat, à mobiliser pleinement le potentiel des moyens et outils décrits dans le présent CMS afin de développer de nouveaux projets en faveur de la production de logement social et ainsi se rapprocher au maximum de la trajectoire d'atteinte du seuil fixé par la loi de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025.

PARTIE II : PISTES DE REFLEXION ENGAGEES PAR LA COMMUNE POUR PRODUIRE DU LOGEMENT SOCIAL

A. Volet foncier

La commune de Marolles-en-Brie s'est engagée sur le volet foncier en mettant en place diverses actions dans le but de mobiliser les terrains en faveur de la production de logement social :

- Mobilisation du foncier communal libre et constructible,
- Analyse du foncier communal mutable,
- Examen attentif des déclarations d'intention d'aliéner transférées au Préfet en donnant un avis éclairé sur les différentes parcelles en question grâce à sa connaissance du territoire communal.

1. Mobilisation du foncier communal constructible

Dans le cadre de sa politique foncière, la commune de Marolles-en-Brie a effectué un recensement des parcelles communales afin d'étudier la potentielle implantation de nouveaux logements locatifs sociaux.

De cette analyse, un total de six terrains a été recensé comme constructibles et ont fait l'objet, pour chacun, d'un avis du service des domaines.

Parcelles communales constructibles					
Références cadastrales	Localisation	Superficie (m²)	Zonage du PLU	Nature	Avis des domaines
AM n° 205	Route de Brie	1 034	UEd	Terrain loisirs	410 000 €
AM n° 59 ; 60 ; 61 ; 62	Route de Brie	1 163	UEd	Terrain	460 000 €
AM n° 164	Rue des Vendangeurs	527	UEd	Espaces verts	210 000 €
BC n° 57	Rue des Maraîchers	1 659	UEe	Espaces verts	780 000 €
BC n° 173	Rue des Grands Roseaux	854	UEe	Espaces verts	400 000 €
Total des superficies :		5 237 m²			

La superficie de ces terrains communaux est comprise entre 527 m² et 1 659 m². De telles superficies restent faibles, au regard des contraintes réglementaires imposées par le Plan Local d'Urbanisme pour envisager des opérations de logements conséquentes permettant d'accueillir un nombre suffisant de logements locatifs sociaux au vu des objectifs SRU. Parmi ces contraintes, on compte notamment les règles de hauteur, d'implantation ou encore d'emprise au sol. Une réflexion va être menée sur la possibilité de majoration de constructibilité sur certains terrains destinés à recevoir du logement social.

Il faut également ajouter aux contraintes réglementaires les contraintes budgétaires : les estimations du service des domaines paraissent élevées pour envisager la rentabilisation d'une opération de construction de logements. La commune envisage de recourir à la cession de certains terrains en moins-value (cf. D. volet financement).

2. Analyse du foncier communal mutable

La commune réalise également un recensement de l'ensemble des parcelles « libres » présentes sur son territoire. Dans ces terrains actuellement non constructibles de par leur configuration ou leur zonage, il faut effectuer une distinction entre ceux qui sont la propriété de la commune et les terrains dont les propriétaires sont des personnes privées.

Plusieurs terrains ont été recensés appartenant à la ville de Marolles-en-Brie et notamment les terrains suivants :

Parcelles communales actuellement non constructibles					
Références cadastrales	Localisation	Superficie (m²)	Zonage du PLU	Nature	Avis des domaines
AP n° 166	Rue des Gardes	4 292	UL	Terrain	
AP n° 167	Rue des Gardes	4 230	UL	Terrain	
Total des superficies :		8 522 m²			

Ces parcelles doivent être modifiées pour devenir constructibles par une modification éventuelle du Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne le changement des zones pour les parcelles AP n° 166 et n° 167.

Cependant, la modification des zones délimitées par le Plan Local d'Urbanisme n'est pas toujours possible ou pas toujours appropriée. Certains terrains sont situés en zones naturelles, voire en espaces boisés classés dans certains cas.

A titre complémentaire, l'Etat suggère de mettre en place une veille sur l'évolution et la mutation à plus long terme d'autres parcelles publiques.

La commune étudie également d'autres parcelles dont elle n'est pas aujourd'hui propriétaire afin de voir si une acquisition serait envisageable et opportune, en collaboration avec le SAF 94 et le bureau d'études du GPSEA.

a. Collaboration avec le SAF 94

Ce travail sera notamment effectué en collaboration avec le SAF 94 sur l'ensemble des zones constructibles du territoire communal afin d'identifier les parcelles qui apparaîtraient sous-densifiées au regard de la législation. Un état des lieux sera alors dressé quant aux possibilités de densification du tissu urbain compte tenu du parcellaire existant.

b. Collaboration avec le bureau d'études GPSEA

La commune a également lancé une récente collaboration avec le bureau d'études mandaté par GPSEA pour mener des études sur la mutabilité du foncier.

Grâce à l'intervention de ce nouvel acteur, il s'agit principalement de déceler de nouveaux potentiels non encore recensés par la commune dans le cadre de sa production de logements locatifs sociaux.

Une première réunion a eu lieu en avril 2019. Une prochaine réunion permettra de présenter les résultats d'une réflexion sur la stratégie à mettre en place sur le territoire communal.

3. Portages fonciers

La commune travaille en collaboration avec le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne depuis de nombreuses années.

Ce travail en commun a permis notamment la concrétisation du projet « Cœur de Village » avec l'implantation de 131 nouveaux logements.

Cette opération d'envergure permet d'augmenter considérablement le nombre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal et n'aurait pas pu voir le jour sans la collaboration entre la commune de Marolles-en-Brie et le SAF 94.

Il s'agit d'un partenariat de longue date qui fonctionne malgré les difficultés rencontrées sur la maîtrise du foncier et les recours qui ralentissent encore considérablement la construction effective de ces nouveaux logements locatifs sociaux.

Pendant la période couverte par l'arrêté de carence, le droit de préemption urbain est transféré au Préfet du Val-de-Marne qui ne peut le transférer qu'aux bailleurs sociaux ou à l'EPFIF. C'est pourquoi le SAF étudie la possibilité d'un partenariat renforcé avec Valophis afin d'assurer le portage foncier d'opérations qui contribueront à la production de logements sociaux, issues de préemptions réalisées par l'Etat pendant la période couverte par un arrêté de carence.

4. Droit de préemption urbain

Depuis le transfert du droit de préemption urbain, la commune continue de procéder à un examen attentif de l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner reçues afin d'identifier toute parcelle qui présenterait un intérêt dans le cadre des objectifs de densification et qui pourrait ainsi être préemptée.

En collaboration avec les services responsables du traitement du droit de préemption urbain de l'Etat, un tableau de liaison est envoyé régulièrement contenant les dernières déclarations d'intention d'aliéner reçues par le service urbanisme. En effet, la réception et l'enregistrement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) se fait toujours en mairie, qui reste l'interlocuteur unique des notaires, acquéreurs et vendeurs pour toute question sur la vente.

Ce tableau comprend l'ensemble des informations du terrain mis en vente. La commune porte un intérêt particulier à la superficie du terrain en question. En effet, cette donnée permet d'avoir une première idée sur les différentes possibilités de réalisation d'une opération de logements pouvant recevoir une part de logements sociaux. La commune s'intéresse également aux usages du terrain, à sa situation géographique ainsi qu'au zonage du Plan Local d'Urbanisme dans lequel il se situe. Ces informations capitales lors de l'examen permettent de porter un avis sur la pertinence d'une éventuelle préemption et de le transmettre à l'Etat. Sa connaissance du territoire communal lui permet de donner des éléments de contexte aux services instructeurs de la DRIHL et d'émettre un avis sur une éventuelle préemption.

Dans le cas où une opportunité de préemption se présente, la Commune et l'Etat établissent un dialogue pour définir la stratégie d'acquisition la plus adaptée. Les services de la DRIHL94 peuvent alors solliciter une visite ou des pièces complémentaires afin de permettre l'examen de l'opportunité dans les meilleures conditions. Le Maire, ou son représentant, formulera une proposition de choix de bailleur social, en fonction notamment des différentes options économiques proposées, dans le respect d'une équité de traitement entre les différents acteurs économiques.

B. Volet urbanisme

1. Le PLU par rapport aux objectifs de logements sociaux

Ce document de planification est compatible avec les objectifs de production de logements sociaux de par l'obligation faite, sur l'intégralité du territoire pouvant actuellement accueillir des opérations de logements, de réaliser une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de constructions comportant au moins 10 logements.

Cette règle est donc compatible avec celle imposant un minimum de 30 % de PLUS et PLAI familiaux pour toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher (art. L 111-24 du Code de l'urbanisme) qui s'impose à la commune lorsque celle-ci est couverte par un arrêté préfectoral de carence.

Cette obligation, contenue dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, combinée à la volonté de l'équipe municipale, a permis la création de nouveaux logements sociaux, portant à 215 logements locatifs sociaux selon l'inventaire au 1^{er} janvier 2017.

Cependant, pour permettre à ce pourcentage de progresser, une évolution des règles contenues dans le Plan Local d'Urbanisme doit être étudiée.

2. Réflexions sur la révision du PLU

Début février, la commune a pris à nouveau contact avec GPSEA afin de discuter du projet de révision/modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Titulaire de cette compétence depuis le 1^{er} janvier 2016, le Territoire ne peut pas engager de procédure de révision: seul un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut désormais être envisagé. Toutefois, celui-ci ne peut pas encore être programmé à très court terme. Actuellement, GPSEA travaille sur l'élaboration d'un premier document intercommunal : le Règlement Local de Publicité Intercommunal. Ce n'est qu'à compter de 2020 que pourra être envisagée l'élaboration du PLUI.

Cependant, GPSEA vérifie si des modifications, permettant à la commune d'atteindre plus facilement ses objectifs SRU, pourraient être engagées avant d'entamer une révision plus globale. Une réunion est prévue juin 2019 sur ce point.

C. Volet opérationnel

La commune dispose de peu de foncier et d'un foncier peu étendu. C'est pourquoi, dans l'attente d'opérations à programmer pour les périodes triennales à venir, elle s'est tournée vers des solutions alternatives à la construction de logements classiques.

1. Conversion du bâti existant

a. *Information sur l'intermédiation locative*

Lors de notre dernière rencontre, la DRIHL a informé la commune de la possibilité de mobiliser des outils comme l'intermédiation locative. Une première prise de contact avec une association a été réalisée. La commune s'engage dans un premier temps à informer les propriétaires Marollais de l'existence de cet outil dans ses prochains journaux communaux.

b. *Rationalisation des bâtiments communaux*

La commune a également lancé une étude portant sur la rationalisation des bâtiments communaux.

Il pourrait alors être envisagé, à plus long terme, la mise à disposition de bâtiments pour accueillir de nouveaux logements dont des logements locatifs sociaux.

c. Utilisation du droit de préemption

La commune peut être sollicitée par les services de la Préfecture afin de donner son avis sur une éventuelle préemption. Ces avis lui permettent de s'engager dans une démarche répondant parfaitement aux objectifs de mixité sociale puisque les diverses opérations seraient engagées dans le diffus.

Si cet outil est aujourd'hui utilisé, la commune préfère toutefois des ventes amiables et s'engage à mettre les bailleurs sociaux et associations en contact avec tout propriétaire désireux de vendre.

d. Réflexion sur les résidences sociales

La DRIHL a également informé la commune de l'existence du dispositif des résidences sociales, dont les logements peuvent être intégrés dans le recensement SRU.

Afin de s'adapter aux particularités de son territoire et notamment au manque de foncier disponible, la commune s'est tournée vers ce modèle de logements locatifs sociaux. Elle a ainsi reçu plusieurs bailleurs sociaux et associations.

Cet outil est aujourd'hui grandement plébiscité par la commune puisqu'il permet de s'adapter parfaitement au contexte territorial en préférant des opérations de petite taille qui peuvent être reproduites selon les terrains vendus.

Les services de la DRIHL présenteront à la commune les différentes modalités de mise en place et de financement des opérations de résidences sociales.

D. Volet financement

1. Garantie d'emprunt et surcharge foncière

Jusqu'à présent, la commune a toujours utilisé la garantie d'emprunt et la surcharge foncière pour le financement des logements locatifs sociaux. Aucune modalité de coordination n'est mise en place avec le GPSEA du fait de l'absence de transfert de cette compétence.

La commune a fait le choix de pérenniser l'utilisation de ces dispositifs.

2. Mobilisation du SAF 94

La commune est adhérente depuis 2006 au SAF94, outil de portage foncier au service de ses adhérents, ayant notamment pour vocation la constitution de réserves foncières afin de faciliter la construction de logements et le développement de la mixité sociale.

Elle dispose à ce titre d'une convention de portage avec ce syndicat dans le cadre de l'opération « Cœur de Village ».

La commune va poursuivre sa collaboration avec le SAF94 afin que ce dernier l'accompagne dans l'ensemble des démarches mises en place pour développer la construction de logement social sur son territoire : tant dans l'étude de son tissu urbain et de ses potentiels de développement et de densification que dans l'analyse des DIA instruites en lui confiant les études de faisabilités et les négociations foncières d'acquisition.

De cette façon, le SAF94 a une influence notable sur le financement des opérations de création de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

3. Cession de terrains en moins-value

La commune envisage également certaines cessions de terrains dont elle est actuellement propriétaire, en moins-value, afin de faciliter l'équilibre économique des opérations. La moins-value pourra être déduite du prélèvement annuel SRU.

E. Evaluation et suivi

1. Modalités de suivi

Un comité d'évaluation et de suivi, composé des représentants de l'Etat et de la commune, se réunit 1 fois par an. Il assure la bonne mise en œuvre du contrat et notamment du respect de ses objectifs fixés en préambule. Ce comité d'évaluation et de suivi sera notamment l'occasion de réaliser une revue de projet et d'actualiser la liste des opérations programmées.

Chaque année, l'Etat s'engage à transmettre à la commune un bilan SRU provisoire, effectué au 1^{er} janvier de l'année au vu des agréments et conventionnements réalisés l'année précédente. Ce bilan SRU provisoire permettra de positionner la situation de la commune par rapport à l'atteinte de ses objectifs triennaux quantitatifs et qualitatifs. Ce bilan SRU provisoire annuel sera transmis en février.

En retour, préalablement à la tenue du comité annuel d'évaluation et de suivi, la commune transmettra à l'Etat avant mi-mars, un suivi actualisé de l'avancement des opérations, sur le modèle présenté en annexe. La liste des opérations pourra par ailleurs être complétée par les opportunités nouvelles identifiées par la commune au cours de l'année précédente et lui permettant ainsi de se rapprocher de son objectif triennal.

La commune informera ainsi l'Etat, lors de ces bilans annuels, de l'avancement opérationnel des projets identifiés dans le présent CMS et en particulier les recours et contentieux déposés à l'encontre des permis de construire portant des logements sociaux, afin de disposer d'une visibilité actualisée et partagée sur la capacité de production de la commune.

Le comité annuel d'évaluation pourra se tenir en mars-avril de chaque année, dès lors que ces documents seront actualisés.

Il est également proposé la possibilité de mettre à jour annuellement tout autre aspect du présent document que les deux parties pourraient juger utiles et qui permettrait la construction de nouveaux logements locatifs sociaux.

2. Objectifs

En résumé, l'objectif premier de la commune est de montrer sa volonté de tendre vers les obligations de production de logements locatifs sociaux même si ces derniers paraissent trop élevés par rapport à la temporalité très courte dans laquelle ceux-ci doivent être atteints et au peu de foncier disponible.

Ainsi, la commune souhaite tendre rapidement vers la levée de la mesure de carence et par la suite continuer la progression du nombre de logements locatifs sociaux sur son territoire.

3. Durée du contrat

Il est proposé la conclusion de ce contrat de mixité sociale pour une durée de 9 ans, prenant ainsi en compte les périodes triennales 2017-2019, 2020-2022 et 2023-2025.

La commune s'engage à apporter des précisions dans les meilleurs délais à l'Etat sur certains points évoqués dans le contrat de mixité sociale.

PARTIE III : OUTILS MOBILISES PAR LA COMMUNE

A. Outils utilisés à court et moyen terme

1. Constructions envisageables pour la période 2017-2019

Logements à comptabiliser pour la période 2017-2019 :	
Maisons individuelles Route de Brie	4 logements
Cœur de Village : LLS (41) et PSLA (26)	67 logements
Projet Valophis	14 logements
<u>TOTAL</u>	85 logements

a. Maisons individuelles Route de Brie : 4 logements

Les travaux de construction des 4 logements locatifs sociaux prévus au 13 et 15 route de Brie devraient débuter rapidement et être ainsi intégrés dans le prochain inventaire dès leur achèvement.

b. Cœur de Village : 41 LLS et 26 PSLA comptabilisés au titre de la loi ELAN : 67 logements

La loi ELAN a élargi le champ des logements locatifs sociaux pouvant être décomptés dans les inventaires SRU en intégrant désormais les logements en location-accession financés en PSLA, lors de leur phase locative et pendant les cinq années suivant la levée d'option (article 130 de la loi ELAN - art L302-5 du CCH) dès lors que la signature du contrat de location-accession est intervenue après la publication de la loi (soit après le 23 novembre 2018). Cet élargissement est par conséquent applicable seulement à partir de la prochaine campagne d'inventaire des logements locatifs sociaux (soit l'inventaire au 1er janvier 2019).

L'Etat est en attente d'un décret qui précisera les modalités de décomptes des logements correspondants mais ce sont 26 nouveaux logements qui pourront être comptabilisés dans le bilan SRU, sous réserve de leur agrément.

Ces logements seront donc à ajouter aux 41 logements locatifs sociaux déjà compris dans cette opération, soit un total de 67 logements à faire entrer dans l'inventaire au moment de leur achèvement.

c. Projet Valophis : 14 logements

Dans le cadre de l'examen des déclarations d'intention d'aliéner, la commune émet un avis assorti d'observations afin de faciliter l'instruction aux services de l'Etat.

Depuis le début de l'année, plusieurs déclarations d'intention d'aliéner ont fait l'objet d'avis favorable et notamment l'une d'elles pour un terrain non bâti, situé 4 rue du Pressoir (AN n° 460), d'une superficie de 700 m². Après contact de plusieurs bailleurs sociaux, une visite du terrain a été organisée le 11 avril 2019.

Le Préfet a délégué le droit de préemption au bailleur Valophis qui a notifié la préemption au propriétaire le 9 mai 2019. Ce sont donc 14 nouveaux logements locatifs sociaux qui pourraient s'ajouter aux logements comptabilisés dans le cadre de la loi SRU.

Un agrément devra être sollicité dès finalisation du projet.

2. Résidences sociales programmables pour la période 2020-2022

<u>Logements à comptabiliser dans l'inventaire à l'issue de la période 2020-2022 :</u>	
Projet de résidence services	30 logements
Projet de maisons partagées	33 logements
Projet pension famille ou résidence accueil	30 logements
<u>TOTAL</u>	93 logements

a. *Une résidence services : **une trentaine de logements***

La commune s'intéresse également aux terrains actuellement en vente sur son territoire (qui n'ont donc pas fait l'objet de DIA pour l'heure). Dans ce cadre, elle a eu connaissance de terrains comprenant du bâti existant.

Du fait du secteur protégé des abords de monuments historiques où la démolition est souvent refusée par l'Architecte des Bâtiments de France, ces terrains avec des constructions existantes apparaissent idéaux pour accueillir des résidences sociales.

Dans le cadre de cette prospection, la commune a rencontré divers bailleurs et associations pour un terrain en particulier, ce qui permettrait de réaliser une trentaine logements supplémentaires à comptabiliser dans l'inventaire du 1^{er} janvier 2021, au titre d'une résidence services.

b. *Des maisons partagées : **33 logements***

La commune s'est mise en contact avec une association qui réalise des maisons partagées. Un projet de 33 logements rentrant dans le décompte SRU a été présenté et pourrait être intégré à l'inventaire du 1^{er} janvier 2021.

c. *Une pension de famille ou résidence accueil : **une trentaine de logements***

La commune s'est également intéressée aux pensions de famille et aux résidences accueil. Ce levier d'action fait aujourd'hui l'objet de réflexions et d'études mais pourrait être éventuellement envisagé dans le cadre de la période triennale 2020-2022.

B. Outils à plus long terme (horizon 2025)

L'ensemble des réflexions actuellement mené par la commune ne pourra être réalisé d'ici la fin de la période triennale en cours. Il est donc envisagé des réflexions à plus long terme pour des projets réalisés à l'horizon 2025.

1. Intermédiation locative

La commune s'engage à diffuser largement l'information sur le dispositif de l'intermédiation locative et à tenir régulièrement informé l'Etat des nouvelles données portées à sa connaissance en la matière concernant son territoire.

Elle estime pouvoir obtenir un recensement des logements potentiellement concernés d'ici la fin de l'année 2019 et prévoir, dans le cadre des prochaines périodes triennales, une information régulière aux propriétaires de biens en location.

2. Ventes à l'amiable et éventuelles préemptions

La commune réalise aujourd'hui des études en collaboration avec le SAF94 et le bureau d'études GPSEA afin de recenser :

- les terrains intéressants qui pourraient être convertis à l'horizon 2025, si possible dans le cadre de ventes à l'amiable, ou à défaut en utilisant le droit de préemption ;
 - les maisons individuelles susceptibles de pouvoir être aménagées en logements.
- La commune fournira à ce titre un planning prévisionnel dans les meilleurs délais.

3. Elaboration du PLUi et mutabilité foncière

Bien qu'une modification ou une révision ne puisse être engagée immédiatement, la commune, en collaboration avec le bureau d'études mandaté par GPSEA, estime que des modifications de zonage et de certaines règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol ou de hauteur des constructions pourront permettre l'accroissement du nombre de logements, et par conséquent, de logements sociaux.

A l'issue de son travail en commun avec GPSEA, la commune produira une fiche prévisionnelle des parcelles concernées, à affiner au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

4. Utilisation des parcelles communales constructibles

Pour l'heure, aucune opération n'est prévue sur les terrains recensés.

La commune s'engage à informer l'Etat de tout projet qu'elle pourrait mettre en œuvre sur les terrains qu'elle possède afin d'augmenter son nombre de logements locatifs sociaux.