



[Logo commune]

# Contrat de Mixité Sociale

Entre

L'État, représenté par Monsieur Raymond LE DEUN, Préfet du Val-de-Marne,

ci-dessous dénommé « l'État »

et

La Ville de Saint-Maur-des-Fossés, représentée par Monsieur Sylvain BERRIOS, Maire,

ci-dessous dénommée « la Commune »

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

## Préambule

La ville de Saint-Maur-des-Fossés est située au cœur de la dernière boucle que la Marne forme avant de rejoindre la Seine. Bordée par près de douze kilomètres de berges, la commune est marquée par une urbanisation dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle, principalement résidentielle dès l'origine. Organisée à partir de ses grandes places publiques, ses voies principales et ses squares qui déterminent ses quartiers : Adamville, les Bagaudes, Champignol, les Corneilles, les Mûriers, le Parc, la Pie, Saint-Maur/Créteil, la Varenne, le Vieux Saint-Maur. Ces quartiers, la situation géographique, le patrimoine arboré et le bâti de grande qualité confèrent à Saint-Maur-des-Fossés une forte identité à laquelle les habitants sont très attachés.

La commune jouit d'une bonne desserte avec 4 gares RER présentes sur son territoire communal. Cette accessibilité sera renforcée par l'arrivée d'une gare du Grand Paris implanté dans le quartier de Saint Maur Créteil. Cette nouvelle gare sera en interconnexion avec le RER A, offrant ainsi une correspondance avec le RER et le TVM.

A 14 kilomètres du centre de Paris, Saint-Maur-des-Fossés est membre de la Métropole du Grand Paris et est intégrée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 à l'Etablissement Public Territorial (EPT) Paris-Est/Marne&Bois.

Avec une superficie de 1126 hectares et une population de 74 893 habitants en 2016 selon les chiffres de l'INSEE, la commune a une densité moyenne de population de 6651 habitants/km<sup>2</sup>. Si la densité de la commune est 20% supérieure à celle du département du Val-de-Marne, il n'en demeure pas moins que Saint-Maur-des-Fossés a perdu près de 8 000 habitants depuis le début des années 80. Aussi la Ville a fixé l'objectif d'un point d'équilibre autour de 83 000 habitants dans l'ensemble de ses documents d'urbanisme et notamment son Plan Local d'Urbanisme (PLU), de planification de logements et d'investissements.

Les berges de la Marne qui représentent 4% du territoire communal symbolisent l'une des contraintes majeures pour Saint-Maur-des-Fossés que représente le risque d'inondation. Engagée de longue date dans la protection de son environnement, de la faune et de la flore, la commune doit faire face à ce risque réel et reconnu. En effet, les données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France font état d'une zone inondable type 1910 représentant 35% de la superficie totale de Saint-Maur-des-Fossés, soit 3589 maisons, 630 immeubles et près de 28 000 personnes. De surcroît du fait de la vulnérabilité des réseaux enterrés et sa dépendance aux ponts, la ville comporte une vaste zone inondable et une importante zone d'impact indirect qui sont retranscrites dans le PGRI et le PPRI. Ces contraintes géographiques ont été intégrées au PLU.

Outre le risque avéré d'inondation, le risque de mouvement de terrain lié à des carrières nombreuses et souterraines doit être pris en compte comme une contrainte non-négligeable de constructibilité. La commune est concernée par 11 zones de risque de mouvement de terrain liées à la présence sur son territoire d'anciennes sablières et d'anciennes carrières de calcaire abandonnées. Le PLU intègre également ces dispositions.

Par ailleurs la Ville a manifesté sa volonté de préserver le patrimoine historique et architectural de la ville en classant notamment l'intégralité des 315 propriétés remarquables recensées par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Val-de-Marne. De plus quatre monuments ou ensembles monumentaux sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques et deux sites inscrits ou classés au titre des espaces protégés. Il en va de même de l'exceptionnel parc arboré public de 18 000 arbres dont les alignements sont protégés et de l'objectif de développement des espaces verts publics afin d'atteindre l'objectif de 10% de la commune

conformément aux prescriptions du SDRIF. L'ensemble de ces classements a été repris strictement dans le PLU.

Tous ces éléments participent au choix constant de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés de promouvoir un urbanisme à taille humaine, qui offre un cadre de vie et une protection de l'environnement exceptionnel en région parisienne, avec des écoles de qualité, la sécurité et la tranquillité, une vie de quartier agréable avec des commerces de proximité, un tissu associatif dynamique où chacun peut trouver une activité de loisirs, culturelle ou sportive. Ils fondent l'esprit et la règle du PLU.

C'est donc dans cet esprit que s'inscrit la volonté de Saint-Maur-des-Fossés d'offrir un parcours résidentiel complet aux Saint-Mauriens et futurs Saint-Mauriens, conjuguant au mieux la palette de logement, qu'ils soient en accession à la propriété ou locatifs sociaux, étudiants ou pour personnes âgées, à prix maîtrisés pour les primo-accédants ou familiaux.

Cette volonté doit également trouver son expression au regard des dispositions législatives multiples qui fixent le cadre légal de l'action municipale en matière de logement social, notamment :

- Les dispositions de l'article 55 de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, reprises dans le code de la Construction et de l'Habitation, ont imposé aux communes de plus de 1500 habitants en Ile-de-France, qui sont comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20% de logements sociaux
- La loi 2006-872 portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 a introduit le Contrat de Mixité Sociale comme document de programmation formalisant entre l'Etat et la collectivité le développement de l'offre de logement social pour une période au minimum triennale dans les communes dites « carencée en logements sociaux » et de ce fait soumises à l'article 55 de la loi SRU
- La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE) dispose du transfert du droit de préemption urbain vers les préfets pour les communes dites carencées
- L'article 10 de la loi 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 1, a porté à 25% le taux de logements sociaux obligatoire pour les communes situées en zone tendues
- La loi du 24 mars 2014 pour « l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)», a supprimé la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et le Plan d'Occupation des Sols (POS) obligeant ainsi les communes à réviser leurs documents d'urbanisme et à élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 a supprimé la possibilité pour les préfets de déléguer leur droit d'attribution de logements sociaux aux communes, défini les publics prioritaires susceptibles de bénéficier de logement social et renforcé les sanctions pour les communes dites carencées

- La loi du 23 novembre 2018 confirme l'ensemble des dispositions des lois SRU et suivantes, leur applicabilité quels que soient les territoires concernés et dispose du regroupement des petits bailleurs sociaux en entité d'au moins 12 000 logements sociaux.

Au regard de l'ensemble de ces dispositions législatives, sachant que le nombre de résidences principales à Saint-Maur-des-Fossés était de 34 505 au 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'objectif de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) était mécaniquement fixé à 8 626 ( $34\ 505 \times 25\% = 8\ 626$ ) à cette date. Or, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le nombre des logements locatifs sociaux sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés était égal à 2 920.

Plus précisément, les objectifs réglementaires de production de LLS déterminés par les services de l'Etat pour la période triennale 2017-2019 sont de 1956 nouveaux LLS (par production neuve ou conversion de logements existants), avec une diversité de typologies :

- Au minimum 587 LLS de type PLAI
- Au minimum 978 LLS de type PLUS ou PLAI
- Au maximum 391 LLS de type PLS

Pour la période 2020 -2022, l'objectif serait d'environ 2700 LLS supplémentaires. Il sera précisé en fonction des données effectives de l'inventaire SRU au 1er janvier 2019 et de l'évolution du nombre total de résidences principales, afin de correspondre à 50% des logements locatifs sociaux restant à produire pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025, conformément à la réglementation

Sur proposition de la commune et des services de l'État, il a été décidé de conclure un nouveau Contrat de Mixité Sociale pour les deux périodes triennales 2017-19 et 2020-2022, dont l'objectif est de déterminer les modalités de production des logements locatifs sociaux au regard tant de l'objectif fixé par la loi que de la capacité opérationnelle crédible.

L'objectif de partenariat constructif et approfondi entre l'État et la ville de Saint-Maur-des-Fossés, impose d'être sincère et d'inscrire dans un CMS des objectifs de production de logements et d'équipements publics raisonnables, possibles à atteindre et respectueux du cadre de vie des Saint-Mauriens.

En 2017, le taux de LLS s'établit à 8,46%. Ce taux était de 7,24% en 2014. Pour la précédente période triennale (2014-16), l'objectif légal de production de LLS était de 1 577 sur cette période. Un contrat de mixité sociale avait été signé pour un objectif opérationnel de 1 144 logements produits sur 2014-16 ; mais seulement 539 logements ont été comptabilisés soit un taux de réalisation de 34% par rapport à l'objectif légal et de 47% par rapport à la perspective opérationnelle fixée dans le CMS. La commune et les habitants ne sont pas réticents au logement social dès lors que la réalisation de ces derniers s'inscrit dans un rythme maîtrisé et conforme à l'esprit du PLU. L'écart important entre le taux de logements sociaux, dont l'évolution est lente, et l'objectif légal montre qu'un travail en profondeur doit être poursuivi et amplifié pour une meilleure mixité sociale et une amélioration des parcours résidentiels dans le respect des impératifs de chacun.

Aussi, conformément aux engagements municipaux, Saint-Maur-des-Fossés souhaite s'investir dans un contrat de mixité sociale avec l'État. La commune souhaite que ce CMS – par les évolutions et réalisations qu'il favorisera – aide notamment la Ville à réduire progressivement le montant du prélèvement SRU, à apporter une amélioration en matière de logement social aux habitants de la commune, et à inscrire le développement du logement social en cohérence avec ce que des générations de Saint-Mauriens ont patiemment acquis : un urbanisme à taille humaine.

C'est donc dans un esprit positif et réaliste que Saint-Maur-des-Fossés propose donc de signer un CMS pour la période 2017-2022.

Le Conseil municipal le 6 février 2019 a ainsi délibéré et décidé :

- d'approuver la proposition de signer un contrat de mixité sociale pour la période 2017-2022 dans le respect des principes fondamentaux d'urbanisme de Saint-Maur-des-Fossés et de son PLU,
- d'approuver l'objectif de 12% de logements locatifs sociaux au terme du contrat de mixité sociale en 2022,
- d'approuver l'engagement d'une convention de portage foncier avec l'EPFIF,
- d'approuver le principe d'un partenariat avec l'ANAH dans le cadre du CMS,
- d'approuver la mise en place du recensement des logements vacants et des dispositions d'intermédiation locative, ainsi que des possibilités offertes par les baux à réhabilitation,
- d'approuver la mobilisation du foncier communal pour contribuer aux objectifs du CMS,
- d'approuver les orientations en matière d'attributions de logements sociaux visant à prioriser et satisfaire les demandes des Saint-Mauriens,
- d'approuver le dispositif existant de partenariat entre la ville et l'État dans le cadre de l'exercice du droit de préemption,
- d'approuver la participation de la Ville à un groupe de travail coordonné par la Préfecture et réunissant les acteurs des politiques de l'habitat, de la santé publique et de la justice, pour lutter contre l'habitat insalubre,
- d'approuver la mise en place d'un comité de suivi avec les services de l'État et les acteurs opérationnels du logement social sur la Ville, pour le suivi annuel de la réalisation des objectifs de création de logements sociaux, dans le cadre du CMS,
- d'approuver la mobilisation des outils d'aménagement de la SIEM et de Saint-Maur-des-Fossés Habitat Paris Est, pour participer à l'effort de construction de logement social,
- d'approuver la contribution financière de la Ville pour permettre l'équilibre économique de certaines opérations de constructions de logements locatifs sociaux, dans la limite du montant de la taxe SRU annuelle fixée par l'État

L'État constate que le rythme actuel de développement de logement social sur la commune est trop faible, très inférieur aux objectifs légaux.

Par courrier du 6 février 2019 et par échanges intervenus sur la base d'un projet de contrat de mixité sociale validé par la Ville le 4 juillet 2019, l'État a rappelé à la Ville de Saint-Maur-des-Fossés que l'atteinte d'un taux de 12% en 2022 peut être proposée par la Ville comme perspective de travail qu'elle estime raisonnable sous réserves d'être étayée par des modalités opérationnelles et traduite de manière cohérente en éléments chiffrés. Cette perspective de 12% de logements sociaux à 2022 peut être accompagnée par l'État dans une logique de progression mais ne se substituera pas aux objectifs définis par la loi.

Par ailleurs, ce 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'État, 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, afin de se rapprocher au maximum de la trajectoire d'atteinte du seuil fixé par la loi de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025.

Chaque logement réalisé sera comptabilisé en déduction de l'objectif initial et de la ponction financière opérée au titre de la loi SRU.

Compte tenu des spécificités de la commune, la Ville et l'État conviennent d'un document de principe comportant 6 volets posant le cadre pour atteindre l'objectif légal de création de logements, comme suit :

- Un volet foncier,
  - Un volet urbanisme réglementaire,
  - Un volet urbanisme opérationnel et programmatique,
  - Un volet logement,
  - Un volet attributions,
  - Un volet financement,
- ainsi que des modalités d'évaluation et de suivi de ce contrat

## **Partie 1 : volet foncier**

### **1. Programme d'actions foncières**

#### **Diagnostic foncier :**

La commune a réalisé, dans le cadre du plan local d'urbanisme, un diagnostic foncier cartographique. L'étude foncière a permis d'identifier les parcelles non bâties et constructibles, les parcelles sous densifiées, les « dents creuses » et les parcelles avec un bâti en mauvais état.

L'étude foncière a montré que la majorité des terrains potentiellement mutables sont situés le long des voies principales de circulation et dans les centralités existantes. Pour définir les zones réglementaires du PLU, la Ville s'est notamment basée sur cette étude ainsi que sur un travail de terrain, une observation du parcellaire et du bâti, le diagnostic territorial, le PADD, les réunions de concertation.

Par ailleurs une étude urbaine a été initiée avec la Société du Grand Paris afin d'envisager un réaménagement dans le quartier situé dans le périmètre de la gare du Grand Paris, permettant de conjuguer une requalification d'une partie du tissu urbain dégradé, activité tertiaire, LLS et logement libre.

L'État et la commune conviennent par ailleurs qu'il est important d'avoir une répartition harmonieuse et équilibrée sur l'ensemble du territoire communal afin que le logement social soit bien intégré dans le tissu urbain. Il conviendra dès lors de ne pas se limiter uniquement aux secteurs situés le long des voies principales de circulation, dans les centralités existantes et dans le quartier situé dans le périmètre de la future gare du Grand Paris, mais au contraire de favoriser des opérations sociales dans le diffus.

## Portage foncier :

L'Établissement Public Foncier de la région Ile-de-France (EPFIF) peut assurer deux grands types d'intervention : la maîtrise foncière, qui consiste à acquérir la totalité d'un site en vue d'une opération d'aménagement ou d'un projet immobilier, et la veille foncière qui permet de saisir des opportunités sur un périmètre plus vaste.

La Ville s'engage à signer une convention avec l'EPFIF. Cette convention permettra d'initier une veille foncière sur l'ensemble de la commune. Elle identifiera des secteurs opérationnels sur lesquels une maîtrise foncière sera envisagée, dont le quartier de gare autour de la future gare GPE Saint-Maur Créteil. La convention permettra de déléguer à l'opérateur le droit de préemption afin de faciliter la réalisation des projets et de favoriser la production d'opérations comportant des logements sociaux, éventuellement mixtes, sur l'ensemble des tissus de la commune.

L'une des clefs de la convention réside dans la durée du portage foncier. En effet dans la mesure où 70% des permis de construire font l'objet d'un recours gracieux et que 30% font l'objet d'un recours contentieux, la durée du portage devra tenir compte de cette contrainte forte.

La convention d'intervention foncière entre la Ville et l'EPFIF est approuvée par le conseil municipal en date du 23 janvier 2020 et sera signée dans le délai de 3 mois à compter de la signature du CMS. En s'appuyant sur les éléments de diagnostic rappelé ci-dessus, cette convention a vocation à permettre à l'EPFIF d'avoir une veille foncière accrue dans les secteurs aujourd'hui en pleine mutation mais également d'accompagner la ville sur toutes autres opportunités foncières sur le restant de son territoire y compris en secteur diffus pour faciliter au mieux le développement de logement social dans le tissu urbain.

## **2. Analyse du foncier mutable**

L'État dispose de foncier public mobilisable.

Notamment le terrain situé avenue du 1 novembre 1918, d'environ 4 000m<sup>2</sup>, propriété de la SNCF, est inscrit à la liste régionale des terrains des établissements publics de l'État mobilisables aux fins de logement, arrêtée par le Préfet de la Région d'Île-de-France. Les premières études en vue de réaliser un projet immobilier ont été effectuées ; elles doivent se poursuivre afin de permettre l'engagement rapide d'un projet immobilier intégrant des objectifs ambitieux de logements locatifs sociaux.

Dans le quartier de gare situé autour de l'emplacement de la future gare du Grand Paris Express, des évolutions de densité supérieure à la moyenne seront favorisées, dans le respect des orientations du SRHH et du SDRIF ainsi que des dispositions réglementaires locales. Au plus proche de la gare, le projet connexe de la Société du Grand Paris, dont les études sont en cours, additionné des îlots Nord (Avenue Desgenettes / Rue des Remises) et Sud (Rue Leroux / Rue des Remises), présenteront un cadre bâti densifié offrant une programmation mixte.

Il n'y a pas de foncier départemental identifié.

La commune pour sa part ne dispose que de peu de foncier public et ce foncier accueille généralement des équipements. Dans le cas où la commune viendrait à se séparer de ce foncier, les règles du Plan Local d'Urbanisme s'appliqueraient de façon pleine et entière. Dans ce cadre, la commune s'engage à examiner prioritairement les possibilités de développement de logement social

- et à prendre contact à cette fin avec un ou des bailleurs sociaux - pour tout foncier qu'elle envisage de céder.

### **3. Exercice du droit de préemption urbain**

L'article L210-1 du code de l'urbanisme dispose que, pour toute commune faisant l'objet d'un arrêté de carence, l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU), lorsqu'il existe, est transféré au Préfet de Département pour les terrains affectés au logement ou destinés à l'être. Les terrains ainsi préemptés permettent la réalisation de logements sociaux dans le cadre des objectifs fixés par la loi.

Un droit de préemption a été institué sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés par délibération du Conseil Municipal. Il a été transféré au représentant de l'Etat par l'arrêté de carence du 31 octobre 2014, décision reprise en dernier lieu dans l'arrêté de carence du 15 décembre 2017, nonobstant le transfert par la loi Egalité et Citoyenneté aux Etablissements Publics Territoriaux du droit de préemption urbain depuis le 27 janvier 2017.

Néanmoins le Préfet a souhaité par la signature du CMS, associer étroitement la ville à l'exercice de ce droit de préemption. Ainsi la ville de Saint-Maur-des-Fossés s'engage :

- à identifier les opérations nécessitant, de l'avis de la ville, l'exercice du droit de préemption,
- à donner un avis sur l'opportunité d'une préemption,
- à définir l'éventuel soutien financier qu'elle est en mesure d'apporter à l'opération envisagée,
- à assurer le guichet unique pour l'enregistrement des DIA, leur suivi et les échanges avec les notaires et les particuliers,
- à remplir et transmettre le tableau récapitulatif des DIA reçues avec les informations associées afin de fluidifier la communication entre les services de la DRIHL et les services de la ville, et de permettre le respect des délais de transmission des DIA fixés à sept jours ouvrés par l'article L.213-2 du CU sans ralentir le déroulement des ventes en cours,
- à apporter, dans des délais rapides, les informations dont elle dispose sur les parcelles faisant l'objet de projets, notamment le nombre de logements prévus, dont le nombre de logements sociaux et leur typologie (PLAI, PLUS, PLS), les autorisations d'urbanisme délivrées ou en cours d'instruction, le calendrier prévisionnel des opérations, etc..

Si les DIA ne présentent pas d'intérêt pour la construction de logement social, et afin de ne pas bloquer le déroulement des ventes en cours, les services de la DRIHL94 formaliseront une décision de « purge » de la DIA par l'envoi d'une lettre de renonciation à l'exercice du DPU. Lorsqu'il est décidé de ne pas préempter le bien et sous réserve de disposer de l'ensemble des informations nécessaires à l'instruction, les services de l'État prennent et formalisent une décision dans les meilleurs délais à compter de la réception du tableau de synthèse. Ils la transmettent par voie électronique aux services communaux et la notifient par courrier aux représentants des vendeurs.

Lorsque la DIA révèle un potentiel de développement de l'offre sociale ou lorsque les services de la commune signalent une parcelle intéressante, des échanges sont engagés avec un certain nombre d'opérateurs (organisme HLM, EPFIF, SEM, etc...) susceptibles de réaliser ou d'acquérir des logements locatifs sociaux sur la commune. La commune signale à la DRIHL94 l'opérateur qu'elle aurait éventuellement identifié pour la réalisation d'un tel programme et réciproquement, la DRIHL94 tient informée la commune des bailleurs qu'elle sollicite de sa propre initiative ou sur suggestion de la commune.



Le Préfet ou son délégataire a deux mois pour intervenir en cas de préemption à compter de la date de l'avis de réception de la DIA en mairie. L'article L.213-2 du CU précise que le silence gardé à l'issue de ce délai vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

## **Partie 2 : volet urbanisme réglementaire**

Il convient de rappeler que, à la date du 1<sup>er</sup> novembre 2018, pour les 22 permis de construire comportant la programmation de logements sociaux depuis l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, 70% des logements locatifs sociaux ont été impactés par un recours gracieux, et 37% des logements locatifs sociaux sont impactés par un recours en annulation.

La commune assure le respect au travers de son Plan Local d'Urbanisme entré en vigueur le 1<sup>er</sup> février 2017 de plusieurs dispositions réglementaires permettant la réalisation de logement social. Dans ce cadre, la commune a souhaité favoriser la réalisation de logements sociaux de façon harmonisée et équilibrée sur son territoire dans une recherche de diversité et de mixité.

L'engagement de la Ville dans l'élaboration d'un nouveau PLU a constitué un acte fort ouvrant la possibilité de renforcer les possibilités de construire dans certains secteurs (axes principaux, zones de vie des quartiers) et intégrant ainsi la redynamisation de la politique du logement. Pour autant, au regard du retard constaté sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés dans la production de logement social, la commune veillera à intégrer des dispositions facilitant la création de logements locatifs sociaux dans les dispositifs réglementaires.

Conformément à la loi, dans les communes carencées, les opérations de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements comporteront au minimum 30% de logement social (PLUS et PLAI) dans chaque construction dans le respect d'un urbanisme à taille humaine et la préservation du cadre de vie de Saint-Maur-des-Fossés.

Même si l'équilibre économique repose sur la conjugaison de financements privés et publics dans le cadre d'opérations mixtes, cette disposition plancher n'exclut pas de saisir des opportunités qui pourront permettre sur certaines opérations de réaliser 100% de logements locatifs sociaux, à l'instar de la parcelle située angle avenue Godefroy- Cavaignac/rue de la Varenne, qui d'un commun accord entre la Ville et l'État a pu être préemptée. Dans ce cas notamment, une subvention pour surcharge foncière pourra être mobilisée par la Ville.

Conformément aux indications de l'avis de l'État sur le PLU arrêté, certaines OAP du PLU pourraient faire l'objet de précisions sur les objectifs de production de logements liés aux projets urbains, avec un renforcement de la part de LLS par rapport à l'obligation légale.

## **Partie 3 : volet urbanisme opérationnel et programmatique**

Les signataires du présent contrat s'engagent à veiller, dans la programmation des opérations de logements sociaux, à la cohérence avec la déclinaison par type de financements (PLAI, PLUS, PLS) de l'objectif triennal suivant : au minimum 30% de PLAI, au minimum 50% de PLUS ou PLAI et au maximum 20% de PLS.

Sur la base d'une perspective de 12% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2022 que la Ville se donne comme objectif opérationnel en se fondant sur le nombre d'autorisations de permis de construire délivrés depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, il est prévu la réalisation de 2 000 logements locatifs sociaux pour la période 2017-2022.

La commune vise à développer la construction de logements locatifs sociaux dans de petites opérations à taille humaine disséminées et bien intégrées dans le tissu urbain. Ce qui a d'ores et déjà permis à la commune d'atteindre une partie de la perspective de développement évoquée ci-dessus pour 2017-2022. Ainsi, au regard des autorisations de construire délivrées depuis 2017, et sous réserve de leur réalisation effective, près de 800 nouveaux logements sociaux ont été autorisés. Le tableau de suivi de ces opérations autorisées et des projets déjà identifiés figure en annexe 1 du présent contrat.

La commune s'engage à rechercher toutes les opportunités pour atteindre ses objectifs.

L'article L.302-9-1-2 du CCH impose, dans les communes carencées, que toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 30 % de logements locatifs sociaux de type PLUS ou PLAI (pourcentage calculé en nombre de logements)

La commune s'engage à rappeler cette obligation à tout porteur de projet de logements collectifs qu'elle sera amenée à rencontrer et à examiner avec celui-ci la programmation envisagée en partenariat avec un bailleur social. La commune s'engage à étudier toute opportunité de proposer des programmations dont la part de logements locatifs sociaux dépasse les 30 % du programme de l'opération.

La commune s'engage à vérifier, dans l'instruction du permis de construire, la production effective de la pièce PC 17-2 du formulaire Cerfa, qui a vocation à engager le pétitionnaire sur ce point et suppose un travail préalable avec un bailleur social.

Pour le suivi global de l'atteinte des objectifs SRU concernant le suivi des opérations de logements locatifs sociaux, celles-ci font l'objet d'un recensement partagé avec les services de l'État. Il s'agit des bilans SRU qui font l'objet d'une procédure spécifique et réglementaire tous les 3 ans (en 2017 pour le suivi de la production sur les années 2014/2015/2016, en 2020 pour le suivi de la production sur les années 2017/2018/2019, 2023 pour le suivi de la production sur 2020/2021/2022, etc...).

Les bilans comptabilisent les logements nouvellement entrés dans le parc des logements locatifs sociaux de la commune, auxquels sont ensuite ajoutés les agréments délivrés et enfin soustraits les opérations abandonnées ou les logements livrés déjà comptabilisés dans un précédent bilan. Ces bilans sont à comparer avec les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs notifiés en début de chaque période triennale.

#### **Partie 4 : volet logement**

La Ville s'engage à mettre en œuvre le recensement des logements vacants et des dispositions d'intermédiation locative, ainsi que des possibilités offertes par les baux à réhabilitation. L'opportunité d'engager une opération ciblée sur l'habitat privé, en lien avec les dispositifs d'opération programmée proposés par l'ANAH, sera considérée, au regard des gisements relevés en logement vacant et en besoin d'accompagnement des propriétaires.

Par ailleurs, le conseil municipal a approuvé le 6 février 2019 la participation de la Ville à un groupe de travail du Plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, coordonné par la Préfecture et réunissant les acteurs des politiques de l'habitat, de la santé publique et de la justice, pour lutter contre l'habitat indigne.

De plus, il a également approuvé la mobilisation des outils d'aménagement de la SIEM et de Saint-Maur Habitat Paris Est, pour participer à l'effort de construction de logement social. Les conditions d'intervention de la SIEM de Saint-Maur-des-Fossés sont précisées dans le cadre d'une convention Etat-SIEM, aussi bien en matière d'habitat privé (cf. ci-dessus) que d'habitat réglementé, et les principales dispositions intéressant la présente convention seront intégrées dans le cadre de son suivi.

Les évolutions liées à la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan), ont fortement restructuré le tissu des bailleurs sociaux et leur détention patrimoniale. Des patrimoines isolés sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés devraient ainsi changer de main, soit par cession simple, soit dans le cadre de regroupement et de fusion.

Divers bailleurs sur le territoire de la commune de Saint-Maur-des-Fossés ont fait part à la Ville d'une telle intention.

La Ville et l'État s'accorderont pour conditionner ces cessions à une gestion locative soucieuse d'un usage paisible et responsable des logements, et à l'émergence d'un groupe équilibré de bailleurs sociaux sur la commune.

#### Intervention des bailleurs sociaux :

Des conventions de partenariats seront passées avec les bailleurs sociaux. dans l'objectif de :

- Soutenir la production de logements abordables sur la commune de Saint-Maur-des-Fossés, tant par la construction neuve que par la mobilisation du parc immobilier existant,
- Accompagner un développement territorial équilibré et harmonieux, par des interventions dans le diffus des quartiers et par l'aménagement global de certains fonciers,
- Garantir une haute qualité de service dans les résidences locatives détenues par le bailleur.

Elles déclineront a minima les axes de coopération suivants :

- Veiller collégalement à la qualité résidentielle du parc locatif social actuel et futur,
- Assurer la lisibilité de la politique d'attributions du bailleur et sa convergence avec les besoins de la commune dans le respect des règles du CCH, (cf. développements ci-après sur les attributions et les modalités futures découlant des conventions intercommunales d'attribution à venir.),
- Inscrire le développement d'opérations nouvelles de logements abordables dans la stratégie urbaine de la commune,
- Accéder aux possibilités d'acquisition des patrimoines existants sur la commune.

Au titre des interventions sur l'habitat privé, une offre de logements abordables pourra être proposée par la SIEM, grâce aux dispositifs de conventionnement de l'ANAH. Ces interventions seront complétées par un partenariat d'intermédiation locative, mis en place entre la SIEM et le CCAS.

Ces interventions s'inscriront notamment dans le cadre des actions Ville contre l'habitat indigne.

#### **Partie 5 : volet attributions**

Les orientations en matière d'attributions de logements sociaux seront étudiées par la conférence intercommunale du logement, mise en place par l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne &

Bois, co-présidée par l'État et l'EPT et dont la ville de Saint-Maur-des-Fossés est membre. En parallèle, l'Etablissement Public Territorial est également tenu de mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs.

L'arrêté préfectoral publié le 18 décembre 2017 prononçant la carence de la commune de Saint-Maur-des-Fossés prévoit notamment le transfert à l'État des droits de réservation dont dispose habituellement la commune en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière donnés aux organismes HLM pour des logements sociaux, en application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Par conséquent, les conventions de réservation passées par la commune avec les bailleurs gestionnaires sont suspendues du fait de ce transfert pendant la période couverte par l'arrêté de carence.

Le Préfet du Val-de-Marne a demandé aux bailleurs présents sur la commune de déclarer simultanément aux services de l'État et à la commune les vacances de logement du contingent communal. Cette disposition d'information simultanée du service de l'État et de la commune doit permettre aux services communaux de se rapprocher des services de l'État et d'échanger sur les candidatures les plus appropriées pour un logement vacant dès lors que ces candidatures répondent aux critères de priorité, à savoir les ménages reconnus DALO ou les priorités introduites par la loi Egalité-Citoyenneté, citées à l'article L. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce processus vise à faciliter notamment la prise en compte des demandes des Saint-Mauriens, sous réserve d'échanges sur le degré de priorité de leur demande.

Quel que que soit le contingent réservataire, toute attribution se fera dans le respect des priorités et règles du CCH ainsi que, le cas échéant et sous réserves de compatibilité avec la loi, dans le respect des autres obligations auxquelles ont souscrit par ailleurs la commune (contrat avec l'État, convention intercommunale...) ou le bailleur.

Dans le respect des dispositions légales, de l'arrêté de carence, des orientations et dispositions que fixera la CIL, la Ville mettra au point avec les bailleurs un document qui précisera les conditions d'échange d'informations en vue de la préparation des commissions d'attribution de logements à Saint-Maur-des-Fossés, afin de favoriser la coopération entre la commune et les bailleurs sur les attributions.

## **Partie 6 : volet financement**

La Commune de Saint-Maur-des-Fossés pourra participer financièrement à l'équilibre économique de certaines opérations de construction de logements locatifs sociaux, en partenariat avec les bailleurs sociaux, en s'inscrivant par exemple dans un mécanisme de subvention dite de « surcharge foncière ».

La commune de Saint-Maur-des-Fossés développera son usage de cet outil, dans le double objectif de réduction de la pénalité SRU lui incombant et d'appui à la production de logements sociaux sur son territoire.

## **Evaluation et suivi :**

Le correspondant de la commune sur les sujets relatifs au présent contrat est :

Le Maire de Saint-Maur-des-Fossés...

### Evaluation annuelle

Chaque année, l'État s'engage à transmettre à la commune un bilan SRU provisoire, effectué au 1er 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 indiqué ci-dessous, la commune transmettra à l'État avant mi-mars, un suivi actualisé de l'avancement des opérations, suivant le modèle du tableau présent en annexe 1. 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'État lors de ces bilans annuels de l'avancement opérationnel des opérations identifiées dans le présent CMS, en particulier les recours et contentieux déposés à l'encontre des permis de construire portant sur des logements sociaux, afin de disposer d'une visibilité actualisée et partagée sur la capacité de production de la commune.

Dès lors que ces documents seront actualisés, un comité de suivi composé notamment de l'État et de la commune, se réunira régulièrement en tant que de besoin. Un bilan annuel sera établi par la commune et présenté au cours d'une réunion (CLH ou comité de suivi ou conférence intercommunale) durant le 1<sup>er</sup> trimestre de chaque année civile. La présentation de ce bilan des actions entreprises sur les différents volets du CMS permettra d'examiner ensemble l'opportunité d'adapter et de renforcer le programme d'actions pour atteindre les objectifs définis à l'article 1 du présent contrat.

Le présent contrat pourra être précisé ou modifié par voie d'avenant à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.

Fait à ....., le ....