



## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune d'Orgeval

Entre

**La commune d'Orgeval**, représentée par Hervé Charnallet, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 05 mars 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Communauté Urbaine GPS&O** représentée par Cécile Zammit-Popescu, Présidente, vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 04 avril 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par **Nom et qualité**,

Et en présence de **l'Etablissement Public Foncier de l'Ile de France**, EPFIF, représenté par Gilles Bouvelot, Directeur Général,

## **Préambule : Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale**

La commune d'Orgeval est soumise aux obligations SRU depuis 2000. Avec un taux de 9.78% de logements sociaux au sein de ses résidences principales comptabilisés au 01/01/2022 pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité aux territoires.

C'est dans ce cadre, et compte tenu des difficultés qu'elle rencontre pour réaliser du logement social, que la commune d'Orgeval a souhaité conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'Orgeval d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

Il se veut à la fois un document permettant de comprendre les principales dynamiques du logement social sur le territoire, d'évaluer l'impact des moyens déjà mobilisés et d'identifier ceux pouvant être actionnés à court et moyen terme. Dans sa mise en œuvre, le contrat de mixité sociale sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Ce document a été élaboré par la commune d'Orgeval, en partenariat avec l'EPCI GPS&O et la Direction Départementale des Territoires.

Le contrat de mixité sociale s'organise autour de 3 volets :

- 1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune
- 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social
- 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

## **Présentation de la commune d'Orgeval**

Orgeval est une commune de 6849 habitants (chiffres INSEE 2020), située à l'est du territoire de la Communauté Urbaine GPS&O à laquelle elle appartient depuis le 1er janvier 2016.

Elle s'étend sur 1533 hectares qui se répartissent entre les espaces agricoles (environ 600 ha), les espaces naturels et boisés (également 600 ha), une zone économique (80 ha) et une zone urbanisée d'environ 250 ha.

Jusqu'à un passé récent, la commune était essentiellement rurale, avec des activités agricoles comme la culture des céréales, le maraîchage et l'arboriculture. Pour des raisons essentiellement économiques, les activités arboricoles ont commencé à péricliter dans les années 60, ce qui a rendu constructibles d'anciens terrains agricoles engageant ainsi la mutation de la commune vers son urbanisation. Dans le même temps, profitant de l'autoroute A13, la zone d'activités des 40 Sous s'est développée par extensions successives de façon anarchique sans réel plan d'ensemble.

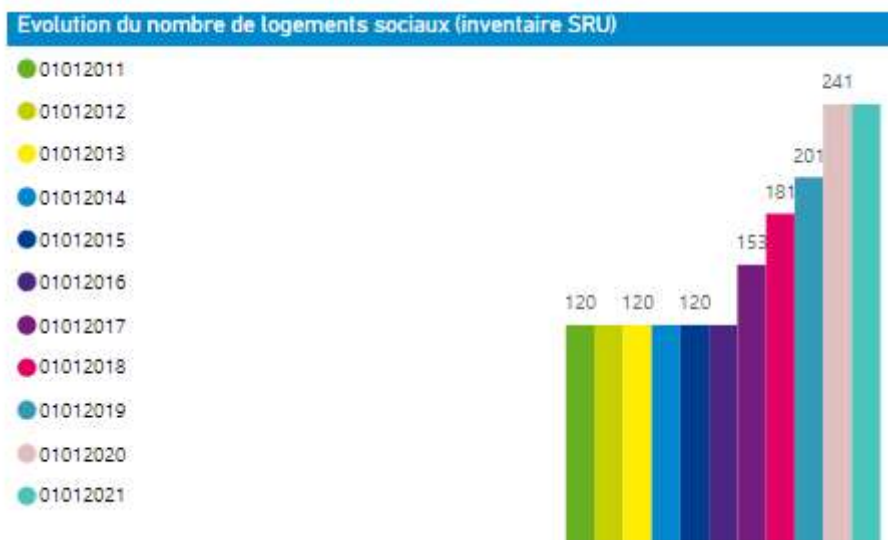
Cette évolution ne s'est jamais démentie depuis, la population passant de 2100 habitants en 1968 à plus de 7000 aujourd'hui.

La proximité de Paris, les accès aux autoroutes A13 et A14, un cadre de vie relativement privilégié, ont fait que les nouveaux habitants ont été principalement des cadres ou des professions libérales recherchant des grands terrains pour y construire une maison. Ainsi, jusqu'en 2010, le POS exigeait un minimum de 800 à 2000 m<sup>2</sup> de terrain pour une nouvelle construction.

Le caractère rural d'Orgeval a perduré jusqu'à aujourd'hui, générant de facto une grande attractivité pour les nouveaux arrivants, accompagné d'une certaine nostalgie des anciens vergers qui ne subsistent plus qu'à travers les noms de rues ou de lotissements.

Cette attractivité s'est renforcée suite à la pandémie de 2020, nombre d'habitants de Paris ou de la petite couronne recherchant un peu plus d'espace et de verdure. L'essentiel des logements est composé de maisons individuelles pour près de 90%, la part des logements collectifs étant néanmoins en augmentation.

Dans ce contexte, Orgeval a quelque peu négligé les exigences de la loi SRU, et ce n'est que depuis 2014 qu'a été mise en place une réelle politique volontariste de rattrapage comme le montre le graphique ci-dessous (source inventaire SRU au 01/01/22 - DDT 78, comportant un léger écart avec les chiffres de la commune) :



La vision de l'urbanisme appréhendée par l'actuelle municipalité est structurée par les orientations suivantes :

- Préservation et sanctuarisation des espaces agricoles et naturels conformément au principe du ZAN
- Densification raisonnable des zones urbanisées actuelles avec des projets (environ 60 logements/ha) permettant de conserver la physionomie et l'attrait actuels de la commune
- Dans le cadre de la requalification de la zone dite des 40 Sous le long de la RD113, définition de projets immobiliers plus denses (130 logements à l'hectare)

La commune a donc engagé un certain nombre de projets en fonction de la disponibilité du foncier permettant de poursuivre l'augmentation du taux de logements sociaux.

Elle travaille en étroite collaboration avec GPS&O pour les thématiques de planification et d'infrastructures, l'EPFIF pour l'acquisition du foncier et les bailleurs sociaux afin de définir une feuille de route cohérente.

Le Conseil Départemental est également sollicité au travers des minoration foncières auprès de l'EPFIF, et des subventions dans le cadre du plan Prévention Carence (subvention au bailleur social) ou PRIOR (au bailleur social ou aux partenaires sur des espaces publics ou équipements scolaires), ainsi que de l'amélioration des équipements routiers.

Les principales difficultés rencontrées par la commune lors de la conduite de ces projets sont les suivantes :

- Prix élevé d'achat du foncier entraînant une densification déraisonnable (incompatibilité avec l'environnement, architecture ne s'intégrant pas) et donc un arrêt du projet. Le prix de référence est défini par l'EPFIF en fonction de la situation et de la configuration du terrain. A titre d'exemple, l'OAP Duménil n'a pu se réaliser jusqu'à présent car le propriétaire attendait le double de ce que l'EPFIF estime. Une DUP pour ce projet doit maintenant être engagée avec l'EPFIF.
- Malgré des phases de concertation ou de discussions plus ou moins longues avant le dépôt du PC, les riverains rejettent presque systématiquement ces projets inacceptables à leurs yeux en faisant des recours en contentieux ; les principales raisons invoquées ont trait à la circulation et au stationnement de par une insuffisance d'infrastructures. Est mis également en avant un risque de dégradation de leur cadre de vie, voire de la valeur de leur logement.
- Infrastructures insuffisantes comme par exemple la capacité de stationnement ou de la voirie, saturation de la circulation sur les grands axes, aggravés par la déficience de l'offre de transports en commun. En prévision de la mise en service du RER E, la Région Ile-de-France devrait lancer une étude en liaison avec la Communauté Urbaine GPS&O afin d'améliorer les conditions de rabattement en bus depuis Orgeval vers la gare de Villennes-sur-Seine.
- Limitation des capacités communales de financement de nouveaux équipements publics en raison de l'augmentation de population, et qui s'est aggravée avec la hausse des coûts de construction alors que le montant des subventions départementales et régionales est resté plafonné à leur niveau antérieur

La résolution de ces difficultés fait partie des enjeux de la commune qui est soumise par ailleurs à des injonctions contradictoires de la part des différentes autorités et de la population.

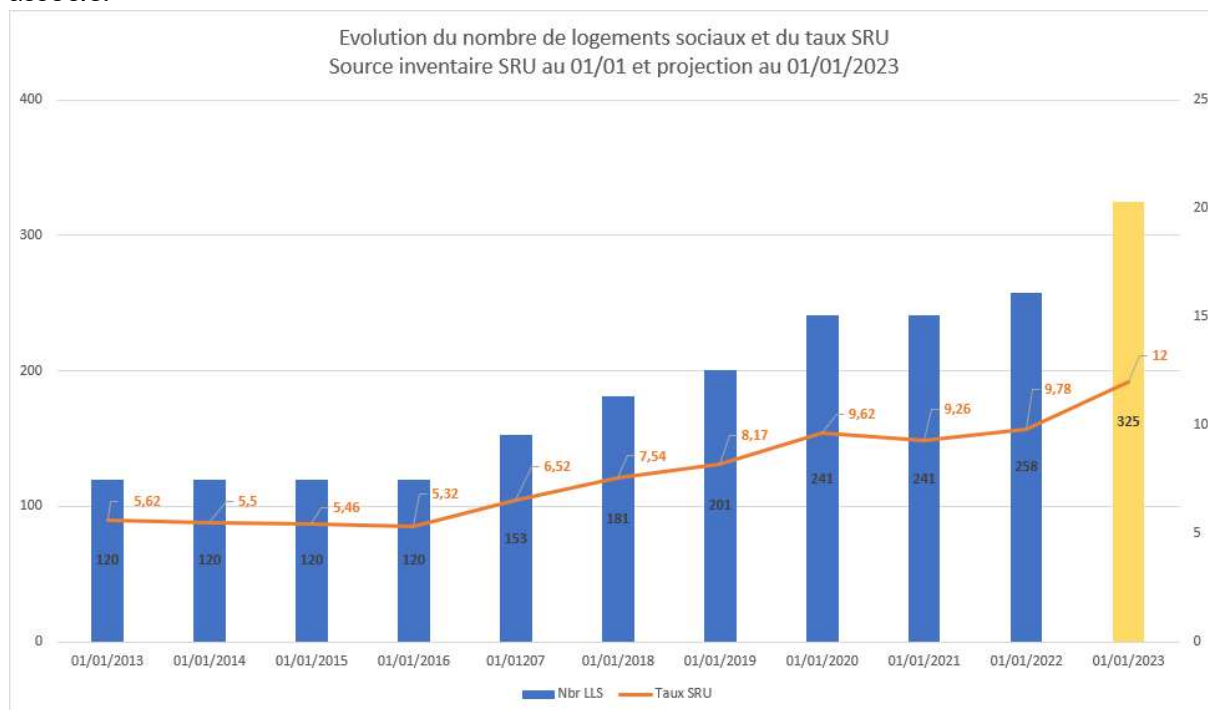
Cette perception est aggravée par le manque de synchronisation entre d'une part les projets de construction de logements à temporalité courte et la réalisation d'équipements ou d'infrastructures à temporalité longue d'autre part. Il en résulte des incohérences entraînant des dysfonctionnements préjudiciables à toutes les parties prenantes.

A l'occasion de l'établissement de ce Contrat de Mixité Sociale, au-delà de la simple volonté d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés, il convient donc de s'assurer que toutes les conditions soient réunies pour un développement équilibré de la commune tout en répondant aux obligations de la loi SRU.

## 1er volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

### 1) Evolution du taux de logement social

L'évolution du taux SRU de la commune est représentée ci-dessous, avec le nombre de LLS associé.



### 2) Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale

#### Parc social :

Le tableau ci-après donne une première vue sur l'état du parc de logements sociaux. La typologie des logements va du T2 au T4, avec une majeure partie en T2 ou T3, la superficie moyenne étant de 60 m<sup>2</sup>.

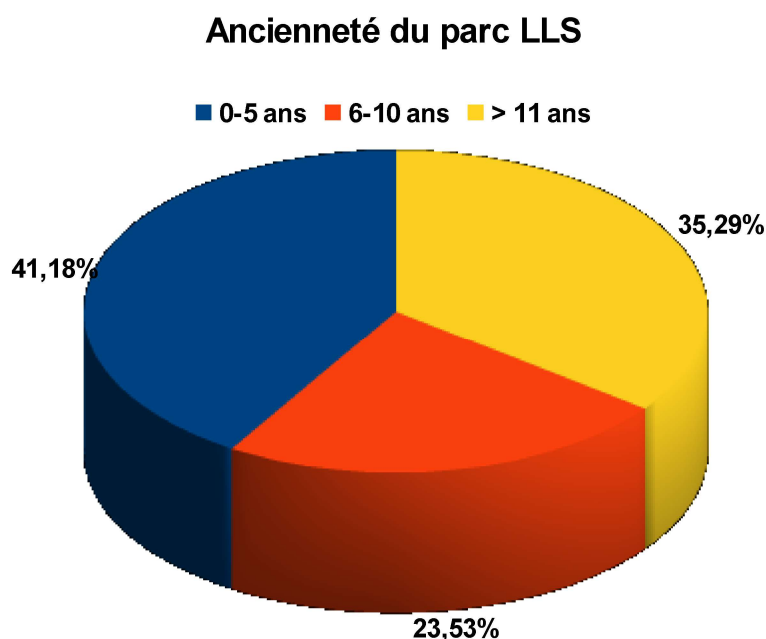
| Opération           | Nombre de logements | Année de mise en service |
|---------------------|---------------------|--------------------------|
| Allée du coteau     | 10                  | 1990                     |
| Clément Marot       | 19                  | 1990                     |
| Hameau de Montamets | 14                  | 1999                     |
| Four à Chaux        | 26                  | 2001                     |
| Pré Fleuri          | 28                  | 2004                     |
| Maison Blanche      | 21                  | 2008                     |
| Orée de la Vallée   | 18                  | 2013                     |
| Montamets           | 8                   | 2015                     |
| Béthemont           | 20                  | 2017                     |
| Pasteur             | 4                   | 2017                     |
| Rue de la Gare      | 20                  | 2019                     |
| Vente Bertine       | 19                  | 2019                     |
| Bois des Ventes     | 15                  | 2020                     |
| Maurer              | 21                  | 2020                     |

|                  |    |      |
|------------------|----|------|
| Picquenard       | 29 | 2021 |
| Dessous des Prés | 15 | 2022 |
| Feucherolles     | 36 | 2022 |

La résidence « Dessous des Prés » et Feucherolles ont été livrés dans le courant de l'année 2022.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, les 272 logements conventionnés étaient répartis entre 5 bailleurs : Antin résidences, Domnis, Erigère, Immobilière 3F et Sequens, ainsi que 14 logements détenus par la Foncière logement.

L'âge moyen est de 11 ans, avec la distribution suivante (suivant le nombre de programmes et non pas suivant le nombre de logements) :



Les logements sociaux datant de la fin des années 1980 sont toujours habités mais ne correspondent plus aux normes actuelles et sont de véritables passoires thermiques. La commune mène donc des actions constantes auprès des bailleurs sociaux concernés afin d'engager les travaux de rénovation thermique. Un premier programme est en cours de réalisation pour 30 logements.

Par ailleurs, un bailleur social a demandé à la commune l'autorisation de vendre une partie de son parc à ses résidents. Cela ne pourra se faire qu'une fois atteint le taux SRU minimal requis et la rénovation de ces logements effectuée.

#### **Demande locative sociale :**

1481 demandeurs ont sélectionné la commune d'Orgeval et 230 en premier choix au 31/12/2021. Le niveau des attributions reste constant : il fluctue entre 33 et 41 entre 2018 et 2021, il était de 36 en 2021. Ce volume semble correspondre au niveau des mises en services annuelles.

Une synthèse des chiffres caractéristiques de la demande de logement social à Orgeval figure sur le graphique ci-dessous (données 2021) :

## 4/5 Chiffres clés de la demande de logement social sur GPS&O en 2021

**Commune**

Rechercher

Ivry

Orville-sur-Montcient

Orgeval

Perdreauville

Poissy

Porcheville

Rolibeoise

**Secteur GPS&O**

Est

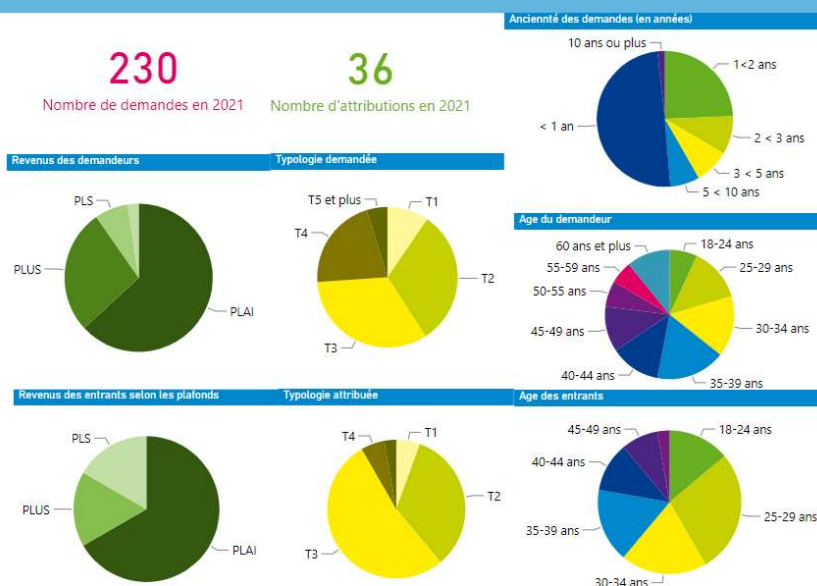
**6,4**  
demandes 1 attribution

**11,0** Pression T1  
**4,0** Pression T3

**24,5** Pression T4  
**6,0** Pression T2

**11,0**  
Pression T5 et plus

Source : SNE au 01/01/2022



Parmi les demandeurs 40,4% étaient locataires d'un logement social ce qui correspond à la moyenne observée sur le territoire de GPSEO. Néanmoins, le taux d'attribution de 19,4 % est nettement inférieur.

Le délai médian d'attribution est de 24,2 mois et de 25,8 mois pour les demandes de mutations. Ce délai est au-dessus du délai constaté sur GPSEO (19,8 mois).

La durée moyenne de la vacance dans les logements de la commune d'après RPLS est de 0,98 mois. Très peu de logements sont déclarés vacants au-delà de 5 mois.

Par ailleurs, la mobilité était de 7% sur l'ensemble de GPSEO en 2021.

Répartition de la demande et des attributions en fonction des plafonds de ressource :

| Niveau revenus           | Demandes en volume | Demandes En % | Attributions en volume | Attributions en % |
|--------------------------|--------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| < PLAI                   | 130                | 57%           | 24                     | 66,7%             |
| Entre le PLAI et le PLUS | 29                 | 13%           | 6                      | 16,7%             |
| Entre le PLUS et le PLS  | 56                 | 24%           | 6                      | 16,7%             |
| > PLS                    | 5                  | 2%            | 0                      | 0                 |
| NR                       | 24                 | 10%           | 36                     | 0                 |

La part de demandeurs dont le plafond de ressources est inférieur aux plafonds du PLAI est de 57%, ce qui est inférieur à la demande exprimée sur l'ensemble de GPSEO.

Parmi les demandeurs, 7% appartenait au 1er quartile, soit 37 demandeurs. Pour ces ménages la tension est de 9,3 demandes pour 1 attribution, alors qu'elle est de 4,6 pour le deuxième quartile, de 5,4 pour troisième quartile et de 7,8 pour le quatrième quartile.

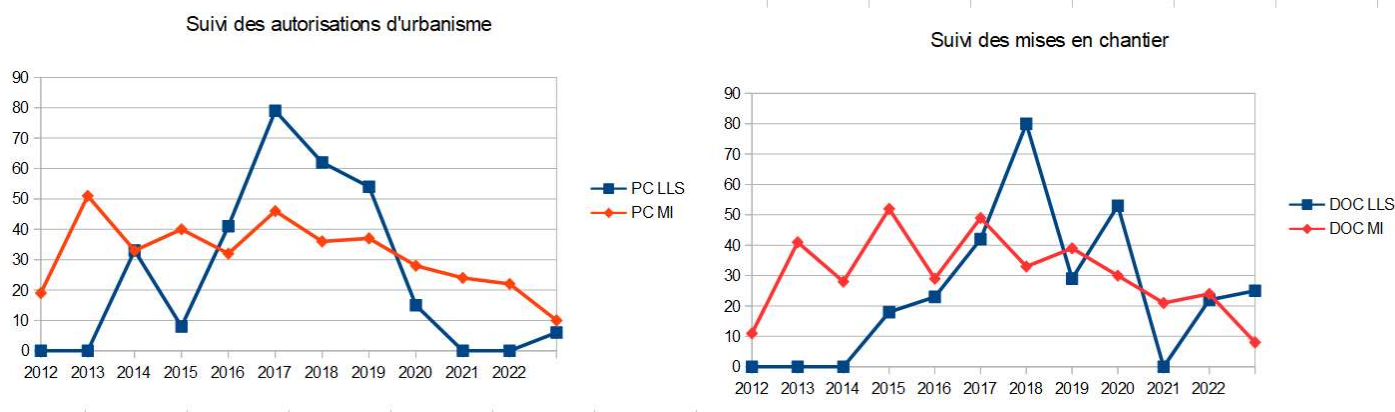
L'offre de transport en commun, relativement faible sur la commune est un des facteurs qui peut motiver le refus d'une proposition de logement social.

### 3) Dynamique de rattrapage SRU

Le bilan des trois dernières périodes triennales est synthétisé dans le tableau-ci-dessous :

| Bilans triennaux SRU | 2014-2016 | 2017-2019 | 2020-2022                   |
|----------------------|-----------|-----------|-----------------------------|
| Objectifs            | 103       | 146       | 207                         |
| Réalisés             | 107       | 159       | 187                         |
| Taux d'atteinte      | 103,88%   | 109%      | 90% (ou 138% selon Loi 3DS) |

En termes d'autorisation d'urbanisme et de mises en chantier, l'évolution mesurée sur les dix dernières années montre un délai entre la délivrance d'un PC et la mise en chantier plus important pour un projet de LLS que pour un logement individuel, de l'ordre de 2 à 3 ans :

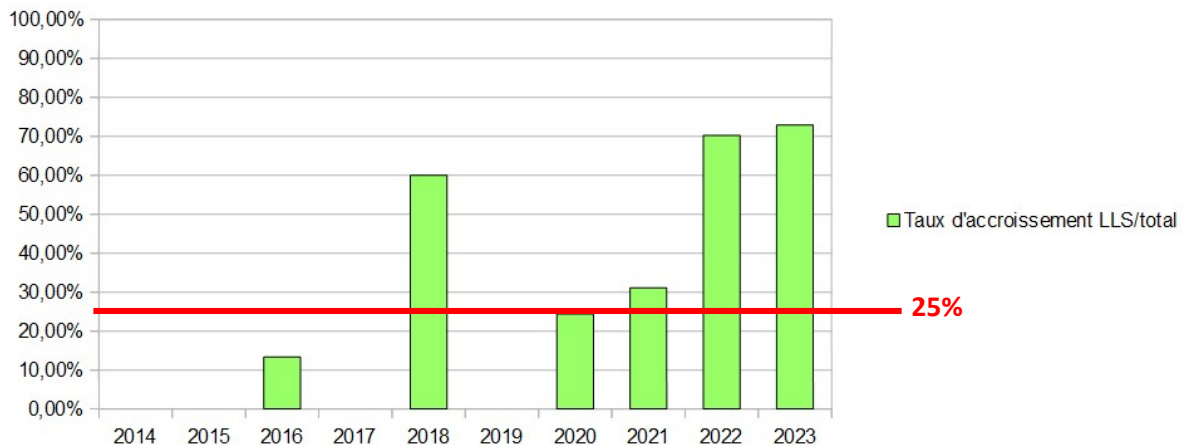


La principale raison de ce décalage est l'engagement de recours gracieux puis contentieux de la part des riverains (par exemple, 3 recours pendant aujourd'hui concernant des logements collectifs). La loi 3DS devrait toutefois permettre la réduction du délai d'instruction du tribunal avant l'audience.

Le graphique ci-dessous représente la dynamique de construction de LLS par année. Cette dynamique est définie comme le nombre de LLS livrés/nombre total de logements livrés (acquisition + LLS).

Il s'agit d'une estimation dans la mesure où on ne connaît pas précisément le nombre de logements privés effectivement livrés et mis en service par année.





La livraison de grosses opérations comme Feucherolles-Colombet en 2022 et 2024 permettent de rattraper le retard de la commune.

#### 4) Les modes de production du logement social

Les logements sociaux réalisés dans le cadre de projets immobiliers comportant des logements en accession à la propriété sont acquis en VEFA par les bailleurs. Lorsqu'un projet comprend 100% de LLS, c'est le bailleur qui est le plus souvent maître d'œuvre. Ceci lui permet par ailleurs de bénéficier de minoration foncière de la part de l'EPFIF et du Département lorsque le terrain d'assiette est sous convention foncière.

Seuls les programmes comportant plus de 50 logements ont fait l'objet d'acquisition en VEFA de la part sociale (OAP Feucherolles-Colombet, et OAP Villennes et Dammann à venir).

Considérant la composition actuelle du parc de logements à Orgeval, il n'y a pas ou peu de possibilités de mode de production en réhabilitation, les habitats anciens existants étant trop éloignés des normes et standards exigés aujourd'hui, sauf à avoir des coûts de transformation prohibitifs.

A titre d'exemple, un vieux corps de ferme situé dans le périmètre d'une opération de 25 logements sociaux dans le quartier de Montamets n'a pu être conservé malgré les expertises réalisées et études de différentes solutions.

Concernant les logements vacants, l'OAP Duménil à vocation de résidence intergénérationnelle permettra d'une part de restaurer une maison existante à des fins de locaux d'activités et d'animation et d'autre part, de démolir une maison délabrée. De la même façon, un autre projet immobilier (50% accession, 50% BRS) situé en centre-ville intègre une maison à restaurer.

Cependant, il conviendra d'étudier la piste du conventionnement de certains logements en lien avec les propriétaires.

Une emprise foncière disponible peut également être constituée de parcelles adjacentes sur lesquelles une maison est construite sur chacune d'entre elles et dont les propriétaires sont tous vendeurs. Un projet sur un tel périmètre peut convenir techniquement, mais la présence de constructions en bon état (alors qu'elles seront détruites) grève le prix global du foncier et rend délicat l'équilibre du bilan financier. Il n'y a pas de subvention prévue pour ce type de montage.

En outre, la hausse des coûts de construction à laquelle s'ajoute l'état du marché immobilier en 2023-2024 n'incitent pas les promoteurs à augmenter le prix de vente des logements destinés à l'acquisition ce qui rend plus difficile le montage de l'opération.

La commune réalisera un recensement exhaustif des logements vacants ou dans un état de délabrement avancé sur son territoire afin d'identifier d'éventuelles opportunités foncières. Les logements vacants sont souvent en situation d'indivision avec des propriétaires parfois difficiles à identifier Cette action sera également menée dans le cadre de la révision du PLHi.

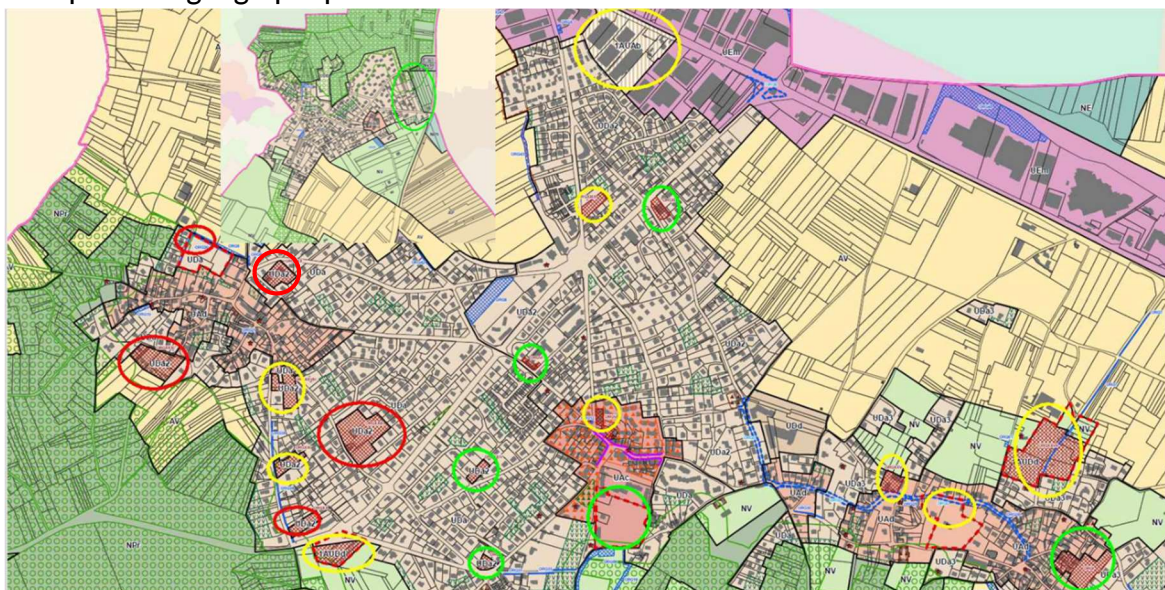
## 2<sup>e</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

### 1) Action foncière

La commune ne dispose plus d'aucune réserve foncière communale mobilisable pour la construction de logements.

Une convention d'intervention foncière a été signée le 5 avril 2019 entre la commune et l'EPFIF. Elle définit un certain nombre de périmètres qui ont tous été retranscrits dans le PLUi sous forme d'emplacements réservés (ER) et d'Opérations Aménagement Programmation (OAP) dédiés à la mixité sociale.

La répartition géographique de ces ER-OAP sur la commune est la suivante :



Le code couleur des cercles délimitant les périmètres est :

- Vert pour les opérations terminées ou en cours de construction
- Jaune pour les opérations en cours de définition et d'acquisition foncière
- Rouge pour les opérations n'étant pas encore à l'ordre du jour

Le statut de ces ER et OAP est le suivant :

| Référence | Taux de mixité sociale prévu au PLUi | Logements | Statut             | Commentaires   | EPFIF |
|-----------|--------------------------------------|-----------|--------------------|--|-------|
| ORGV      | 100%                                 | 25        | Dépôt PC 2024      | Agrément 2020-2022   | Oui   |
| ORGXX     | 100%                                 | 20        | PC attendu en 2024 | Discussions avec le propriétaire foncier<br>Pas d'agrément | Oui   |

|                               |      |     |  |   |     |
|-------------------------------|------|-----|--|---|-----|
| ORGXXI                        | 100% | 6   | PC accordé en 2022                             | Recours contentieux en cours<br>Agrément 2017-2019  | Oui |
| ORGXXIII                      | 50%  | 70  | En attente                                     | Acquisition par l'EPFIF d'une des deux parcelles de l'ER ;<br>En attente pour l'autre<br>Pas d'agrément                                 | Oui |
| ORGXXIV                       | 40%  | 8   | Chantier en cours                              | 100% LLS,<br>Livraison début 2025<br>Agrément 2017-2019   | Oui |
| ORGXXV                        | 40%  | 20  | Dépôt PC en 2024                               | 100% LLS,<br>Agrément 2020-2022   | Oui |
| ORGXXVI<br>(OAP Farot-Maurer) | 100% | 53  | Dépôt PC en 2024                               | Agrément 2020-2022  | Oui |
| ORGXXVII<br>(OAP Villennes)   | 60%  | 120 | Dépôt PC en 2024                               | 40% social (LLS+BRS)<br>Pas d'agrément  | Non |
| ORGXXVII I                    | 50%  | 26  | PC accordé en 2023                             | 85% LLS, recours en cours<br>Agrément 2020-2022   |     |
| ORGXIX                        | 100% | 32  | PC déposé en 2023 en cours d'instruction       | Accord promoteur privé, bailleur et propriétaire ; Risque de recours contentieux<br>Agrément 2023-2025                                  | Non |
| ORGXXX                        | 65%  | 20  | En attente                                     | Pas d'agrément  |     |
| ORGXXXI                       | 50%  | 15  | En attente                                     | Un propriétaire vendeur ; pas de voirie de desserte convenable<br>Pas d'agrément  | Oui |
| OAP Montamets                 | 30%  | 5   | En attente                                     | 5 LLS à réaliser dans le cadre d'un lotissement, faisabilité à confirmer<br>Pas d'agrément  | Non |
| OAP Duménil                   | 50%  | 50  | Discussions avec propriétaire foncier          | Passage à 100% LLS, projet défini, DUP à engager<br>Pas d'agrément  | Oui |
| OAP Dammann                   | 40%  | 400 | Pré-études faites<br>DUP en cours de lancement | Passage à 400 logements, dont 50% de social, décalage de l'opération de 2 ans<br>Agrément 2020-2022 pour une première tranche de 53 LLS | Oui |

S'ajoute à ces opérations le projet dit « La Clémenterie » qui comprend 38 LLS qui seront livrés à la mi-2024 et dont le bailleur est CDC Habitat.

Toutes les opérations listées ci-dessus ont fait ou feront suivant leur état d'avancement l'objet de demande d'agrément auprès de la DDT.

Enfin, toute la partie nord de la commune est classée en zone Uda2 au PLUi, permettant une majoration des droits à construire pour les opérations de logements sociaux (voir paragraphe suivant).

Lorsqu'un bien immobilier est mis en vente, la commune se positionne et définit un projet avec un bailleur ou promoteur.

Les discussions portent sur la faisabilité, le fonctionnement, l'acceptabilité de ce projet, l'EPFIF fixant par ailleurs un prix du foncier à ne pas dépasser par le propriétaire.

Si un ER est constitué de plusieurs parcelles, l'EPFIF acquiert au fur à mesure de leur disponibilité ces différents terrains en attendant d'avoir la maîtrise foncière du tout.

L'une des difficultés principales réside dans les prix de vente fixés par les vendeurs parfois trop élevés au regard du marché. Si un propriétaire refuse les conditions fixées par l'EPFIF, la commune peut alors engager une procédure de DUP en vue d'une expropriation (par exemple OAP Duménil et OAP Dammann).

De par la rareté du foncier disponible qui est l'autre difficulté rencontrée, certains promoteurs peuvent contacter directement des propriétaires fonciers et leur faire une offre afin de constituer un périmètre cohérent et suffisant pour élaborer un projet. La commune n'est pas opposée dans la mesure où les promoteurs s'assurent en amont de notre accord de principe ainsi que sur les éléments structurants du projet, comme le nombre de logements et la hauteur de la construction, afin de garantir une bonne intégration de cette opération dans l'environnement existant. Des dérogations relatives à l'implantation ou la hauteur peuvent aussi être accordées à la demande du pétitionnaire. Cela a déjà été permis pour une opération située rue de la Vente Bertine (ER ORGXXI).

A l'occasion du renouvellement de la convention de veille/maîtrise foncière avec l'EPFIF qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024, une étude de gisements fonciers possibles est en cours. Un nouvel emplacement situé Avenue Pasteur d'une capacité totale de 50 logements a déjà été identifié. Ce projet figure dans les engagements de la commune pour le plan triennal 2023-2025.

Dans le cadre de l'élaboration des prochains PLHi et PLUi, d'autres ER pourront être à identifier dans le cadre de l'enveloppe urbaine en accord avec le SDRIF-e.

## **2) Urbanisme et aménagement**

Afin de poursuivre l'action de rattrapage, une première liste de projets a été identifiée dans le PLHi de 2018, et le foncier potentiellement disponible a été inscrit dans le PLUi de 2020 sous la forme d'emplacements réservés pour mixité sociale, et complétés par des OAP (voir paragraphe ci-dessus).

Par ailleurs, le règlement du PLUi prévoit :

- un taux de 50% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune pour toute nouvelle opération comportant plus de 3 logements ;

- la possibilité de construire des logements sociaux sur la bande de constructibilité secondaire pour les terrains situés en zone UDa2 représentant environ 60% de la commune ;
- la hauteur de la construction est augmentée de 3 mètres (soit un étage) pour les logements sociaux dans la zone Uda2.

La commune est historiquement constituée de hameaux, relativement denses, avec des voiries étroites sans trottoirs. Par ailleurs, de grandes propriétés sont appelées à muter au fur et à mesure des ventes et des successions. Les ER sont majoritairement situés sur ces terrains.

Il s'agit donc de tenir compte de l'environnement immédiat des projets envisagés afin de garantir leur bon fonctionnement, notamment sur le plan de la qualité de la voirie, du stationnement et de la circulation.

La commune privilégie les projets présentant la meilleure garantie de mixité sociale, soit avec des opérations de quelques dizaines de logements pouvant aller jusqu'à 100% social dans le tissu urbain existant, soit en limitant à 40 ou 50% le taux de logements sociaux pour les projets plus importants en fonction du contexte.

D'autre part, il est important de rappeler que la faiblesse de l'offre actuelle de transports en commun à Orgeval impose d'avoir plus d'une voiture par logement. L'obligation légale de proposer une seule place de stationnement par logement social, couplée au fait qu'il n'y a pas obligation du locataire à louer cette place, participent à la dégradation des conditions de stationnement dans l'espace public, sans solution à court terme.

Enfin, les riverains plus ou moins proches ne sont en général pas favorables à la politique de densification, et en particulier pour ce type de projets. Les recours en contentieux contre les permis de construire accordés sont systématiques, malgré les réunions de présentation et de concertation menées avec eux. Cela génère en pratique un délai de l'ordre de 18 à 24 mois, entre les discussions à l'amiable, l'instruction du dossier et les mémoires en défense/réplique. La commune tient à remplir ses obligations légales, tout en assurant le maintien de la qualité de vie et l'environnement des Orgevalais.

### **3) Programmation et financement du logement social**

Avec l'acceptabilité d'un projet par les riverains, le prix du foncier est l'autre difficulté majeure rencontrée. Grâce au soutien de l'EPFIF, les bailleurs recherchent toutes les possibilités d'aides et de subventions auprès des différentes collectivités, la commune pouvant également participer au tour de table pour un financement complémentaire. Une provision de 200000€ par an est ainsi affectée à ces opérations dans le budget communal d'investissements. La commune intervient à la demande du bailleur social, ce qui permet de garantir la qualité de la construction et d'être réservataire d'un certain pourcentage de logements. Le dernier exemple concerne l'ER ORGV situé en centre-ville. La commune contribue à ce projet (identifié dans le plan triennal 2020-2022) à hauteur de 300 000 € dont le versement sera étalé sur deux exercices budgétaires.

Le bilan financier d'une opération est également fortement impacté par la nécessité de construire des places de stationnement, lesquelles places doivent en pratique être réalisées en sous-sol afin de ne pas consommer inutilement d'espace ouvert. Une fois encore, une amélioration substantielle de l'offre de transports en commun permettrait de diminuer la pression du stationnement. Il est important de rappeler que le PLUi prévoit aujourd'hui l'obligation de réaliser 2,6 places de stationnement par logement pour les opérations de logements collectifs en accession à la propriété et 3 pour les maisons individuelles.

Lorsque les terrains d'assiette sont constitués de friches industrielles, des subventions complémentaires sont demandées dans le cadre des programmes de réhabilitation de ces zones, notamment auprès de la Région Île de France.

Dans le cas de projets immobiliers dont les LLS sont acquis en VEFA auprès d'un promoteur, la commune peut accepter qu'il y ait quelques logements en accession libre afin d'améliorer le bilan financier global de l'opération, dans le respect des règles de l'OAP ou des ER.

Les bailleurs sociaux ayant un cahier des charges ambitieux et mettant en avant la qualité des logements proposés sont privilégiés par la commune, bien que cela représente un surcoût certain à leur construction mais qui s'amortit sur le temps long.

#### **4) Attribution aux publics prioritaires**

En 2021, la part de ménages reconnus prioritaires représentait 4% des demandes et de 25% des attributions (source bilan annuel CIA 2020 et 2021 – GPS&O).

Le nombre d'attribution de ménages prioritaires était de 6% en moyenne à Orgeval. En 2021, ce taux est passé à 25% : il correspond à 9 attributions sur 9 demandeurs prioritaires alors qu'en 2020, 2 attributions ont été recensées pour 8 demandeurs. La satisfaction des demandeurs prioritaires semble s'être améliorée, néanmoins nous ne connaissons pas le nombre de demandeurs reconnus prioritaires sur la commune en 2020. Il faudra attendre le bilan 2022 de la convention intercommunale d'attribution pour vérifier si la nouvelle dynamique se confirme.

Parmi les ménages logés, 2 étaient originaires de la commune et 6 de GPSEO.

Le nombre de ménages DALO reste de l'ordre 50% des ménages prioritaires.

Parmi les ménages prioritaires ayant obtenu un logement social, les modes de logements lors de la demande étaient variés. On note en particulier :

- 1 logement temporaire,
- 1 logé chez un tiers,
- 2 logés dans un foyer ou une résidence,
- 1 hébergé en structure (il n'y avait pas de demande pour les 3 attributions en structure),
- 1 sans-abri.

Les ménages avaient des ressources du 1er au 3ème quartile répartis en 3 du 1er quartile, 3 du 2ème quartile et 3 du 3ème quartile.

Considérant le retard pris en matière de logements sociaux, la commune ne peut se porter garante sur la totalité des emprunts faits par les bailleurs sociaux. En effet, à raison de 120 000 € par logement, cela représenterait à terme environ 50 millions d'euros de garantie, même si cela est comptabilisé en « hors bilan ».

Aussi, sauf exception pour certains projets, la commune fait appel depuis 2020 à GPS&O pour couvrir ces garanties d'emprunts. Les droits d'attribution sont ensuite discutés lors de la livraison des logements. Les attributions doivent se faire dans le cadre d'un partenariat étroit entre la ville et la Communauté Urbaine.

La commune est réservataire de 70 logements dans le parc existant de par la garantie d'emprunt apportée ou la contribution au financement de l'opération.

### 3e volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### Article 1<sup>er</sup> - Les engagements et actions à mener pour la période 2023-2025

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens permettant à une commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage. Pour cela il « détermine notamment, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, [...] les engagements pris, notamment en matière d'action foncière, d'urbanisme, de programmation et de financement des logements [comptabilisés à l'inventaire] et d'attributions de logements locatifs aux publics prioritaires [...] ».

Au vu de l'analyse conduite sur les outils et leviers mobilisables, les signataires décident des engagements et actions suivantes à mettre en œuvre sur la période triennale 2023-2025 :

| Type                         | Action   | Signataires       | Date       |
|------------------------------|--|-------------------|------------|
| Action foncière              |  |                   |            |
|                              | Recensement précis des logements vacants   | Commune           | 01/07/2024 |
|                              | Surveillance particulière des DIA pour les grandes propriétés, notamment en centre-ville   | Commune           |            |
|                              | Lancement de DUP sur parcelle AO160 (OAP Duménil)  | Commune           | 01/06/2024 |
|                              | Définition de nouveaux ER compatibles avec les extensions d'urbanisation définies dans le SDRIF-e,   | Commune, GPS&O    | 01/01/2025 |
|                              | Recherche d'opportunités foncières dans le tissu existant et anticipation SDRIF-e  | Commune           | 31/12/2023 |
|                              | Mise à jour et prolongation de la convention d'intervention foncière avec l'EPPFIF   | Commune et EPPFIF | 31/12/2023 |
| Urbanisme                    |  |                   |            |
|                              | Reprise du règlement PLUi relatif à l'OAP Dammann afin de prendre en compte les choix structurants actés lors de la concertation publique menée en 2022 (passage de 240 à 400 logements, passage de 40 à 50% de logements sociaux, possibilité de monter à R+6 au lieu de R+4) | Commune, GPS&O    | 01/07/2025 |
| Programmation et financement |  |                   |            |

|                                      |   |                |   |
|--------------------------------------|---|----------------|---|
|                                      | Elaboration du 2 <sup>ème</sup> PLHi pour GPS&O (qui peut garantir les emprunts) en tenant compte des nouvelles opportunités foncières. Il s'agira notamment d'investiguer la piste de conventionnement de logements existants (Solibail, ANAH) et de préciser la vision de la commune sur la poursuite de l'urbanisation le long de la RD113, dans la continuité avec l'OAP Dammann. | Commune, GPS&O | 31/12/2024                                |
|                                      | Demande d'un plan PRIOR auprès du Conseil Départemental des Yvelines au titre des équipements   | Commune, GPS&O | En cours d'élaboration, signature en 2024 |
|                                      | Plan prévention carence signé avec le CD78  | Commune        | signé                                     |
|                                      | Implication de la commune dans l'élaboration du Plan Pluriannuel d'Investissement de la voirie (compétence communautaire)   | Commune, GPS&O | Revue annuelle                            |
| Attribution aux publics prioritaires |   |                |   |
|                                      | Participation de la commune aux instances de la CIA (commission Intercommunale d'Attribution)   | Commune, GPS&O | Voir planning                             |

## **Article 2 - Les objectifs de rattrapage pour la période 2023-2025**

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, le contrat de mixité sociale détermine, pour chacune des périodes triennales qu'il couvre et pour chacune des communes signataires, les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre. Il facilite la réalisation d'objectifs de répartition équilibrée des logements locatifs sociaux pour chaque commune

Conformément à l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Orgeval correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 132 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### **Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025**

Comme rappelé auparavant, la commune s'est engagée dans une politique de rattrapage volontariste en matière de logements sociaux.

L'atteinte de l'objectif légal de 25% nécessite en particulier la réalisation du projet « OAP Dammann » situé sur une friche industrielle de 3 ha. Initialement prévu dans le PLUi pour 240 logements dont 40% sociaux, la commune a donné son accord pour que l'opération soit portée à 400 logements dont 50% sociaux afin de garantir la tenue de l'objectif.



La programmation initiale prévoyait la réalisation d'une première tranche d'environ 100 logements dont 50% de sociaux qui ont fait l'objet d'un agrément du bailleur social LYRE à l'occasion du plan triennal 2020-2022.

Pour des raisons de difficultés inattendues d'acquisition foncière et de la nécessité de mise en œuvre d'une DUP par l'EPFIF, ce projet va se décaler d'au moins 2 ans. Ce constat a été acté lors de la dernière réunion du Comité de Pilotage auquel participe toutes les parties prenantes de ce projet (GPS&O, Commune, CD78, EPFIF, LRYE).

Au vu de cet état de fait, il ne sera pas possible de présenter de nouvelle demande d'agrément relatif à ce projet sur la période triennale 2023-2025.

Il a donc fallu identifier rapidement de nouvelles opportunités afin de satisfaire les objectifs, ce qui prend toujours du temps et présente plus d'incertitudes.

La commune demande donc l'abaissement des objectifs impartis pour la période 2023-2025, conformément à la possibilité offerte par le IX de l'article L. 302-8-1 de code de la construction et de l'habitation, soit un abaissement de l'objectif à 25% au lieu de 33% initialement prévu.

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 25% du nombre de logements sociaux manquants, soit 100 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Ces objectifs feront l'objet d'une notification par le préfet à l'ensemble des signataires.

| Orgeval | Nombre de LLS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 | Taux de rattrapage avant CMS | Objectifs 2023-2025 avant CMS | Taux de rattrapage retenu | Objectifs 2023-2025 retenus |
|---------|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Orgeval | 401   | 33                           | 132                           | 25                        | 100                         |

### Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30% de PLAI et maximum 30% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 30 logements PLAI et un maximum de 30 logements en PLS ou assimilés.

### Article 3 - Les projets de logements sociaux pour 2023-2025

Afin d'atteindre les objectifs fixés à l'article 2 du présent contrat de mixité sociale, la liste des projets devant y concourir et déjà identifiés s'établit comme suit :

| Nom de l'opération        | Adresse                  | Référence cadastrale       | Maître d'Ouvrage     | Nombre de logements | Logements locatifs sociaux |            |           |           |           | Année de financement | Commentaires  |
|---------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------------------|---|
|                           |                          |                            |                      |                     | Bailleur                   | Nombre     | PLAI      | PLUS      | PLS       |                      |   |
| OAP Villennes             | Rue de Villennes         | AN57, 226,291, 247, 81, 79 | Kaufmann & Broad/M&S | 120                 | Domnis                     | 30         | 15        | 15        | 0         | 2025                 | Projet privé ; avec 20 BRS  |
| Vente Bertine ERXX        | Rue de la Vente Bertine  | AC126                      | A définir            | 20                  | Domnis                     | 16         | 5         | 6         | 5         | 2025-2026            | Projet privé ; rétrocession à GPS&O de 60 m <sup>2</sup> pour alignement voirie |
| Maison Blanche ER ORGXXIX | Rue de la Maison Blanche | AA86                       | Wagram               | 32                  | Domnis                     | 32         | 11        | 11        | 10        | 2024                 | Projet privé  |
| Pasteur-Picquenard        | Avenue Pasteur           | AH1, AH2, AH12             | Preference Home      | 50                  | A définir                  | 25         | 6         | 6         | 6         | 2024                 | Projet privé ; avec 25 BRS  |
| <b>Total</b>              |                          |                            |                      | <b>222</b>          |                            | <b>103</b> | <b>37</b> | <b>38</b> | <b>21</b> |                      |   |

Cette liste correspond aux projets prioritaires, pour lesquels chaque signataire s'engage à mobiliser l'ensemble de ses champs de compétences afin d'aboutir à une prise en compte dans le bilan triennal 2023-2025.

Dans le cadre du pilotage, du suivi et de l'animation du contrat de mixité sociale, cette liste fera l'objet d'un examen régulier et d'une mise à jour en continu par la commune.

Toute difficulté relative aux projets listés ci-dessus devra être signalée à l'ensemble des signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

Concernant l'OAP Villennes, les études permettant d'améliorer ce projet vis-à-vis de la compatibilité avec le PLUi et des objectifs à atteindre sont en cours. Les chiffres indiqués sont donc à comprendre comme étant un minimum garanti.

Enfin, la commune s'est également engagée dans la construction de logements sociaux de type BRS afin de diversifier l'offre en termes de parcours résidentiel.

Les projets concernés sont les suivants :

| Projet           | Nombre de logements BRS |
|------------------|-------------------------|
| OAP Villennes    | 20                      |
| Pasteur          | 25                      |
| Les Jardins Foch | 22                      |
| <b>Total BRS</b> | <b>67</b>               |

« Les Jardins Foch » est un projet privé situé sur la rue du Maréchal Foch et comprenant 44 logements dont 22 en BRS. Le PC a été accordé fin 2022 et un recours en contentieux est en cours.

#### **Article 4 – Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale**

##### Gouvernance et pilotage stratégique

Le comité de pilotage sera composé de :

- Le Maire d'Orgeval, ou son représentant(e)
- L'adjointe au Maire, déléguée aux affaires sociales, ou son représentant(e)
- L'adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme, ou son représentant(e)
- La vice-Présidente GPS&O en charge de l'Habitat et du monde rural, ou son représentant(e)
- Un représentant(e) de l'EPFIF
- Un représentant(e) de l'Etat
- Un représentant(e) des services municipaux

Une réunion de suivi sera organisée tous les ans à la Mairie d'Orgeval et un compte-rendu retranscrira les propos tenus.

Des partenaires extérieurs pourront être invités à participer, comme le CD78 ou des bailleurs sociaux.

##### Animation et suivi opérationnels

Le groupe opérationnel (ou Comité technique) est équivalent au comité de pilotage auquel s'ajoutera la DGS d'Orgeval, la responsable du service Urbanisme, des techniciens de la

Communauté Urbaine en fonction des sujets traités et des représentants de la Direction Départementale des Territoires. Il se réunira une fois par semestre.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'engager l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale pour la période triennale suivante (2026-2028).

Il pourra faire l'objet d'avenants selon la même procédure que celle ayant présidé à son élaboration initiale.

Le

| <i>COMMUNE</i>                      | <i>EPCI</i>  | <i>ETAT</i>           | <i>EPFIF</i>                         |
|-------------------------------------|--|-----------------------|--------------------------------------|
| Hervé Charnallet<br>Maire d'Orgeval | Cécile Zammit-Popescu<br>Présidente de la<br>Communauté Urbaine<br>GPS&O | Prénom Nom<br>Qualité | Gilles Bouvelot<br>Directeur Général |