

Annexes



GRAND PARIS
**SEINE
& OISE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Programme
Local de l'Habitat
intercommunal



2025-2030





Programme Local de l'Habitat intercommunal 2025-2030

ANNEXES

- Délibération exécutoire du Conseil communautaire du 25 septembre 2025 adoptant le Programme Local de l'Habitat intercommunal 2025-2030
- Courrier du 22 juillet 2025 de M le Préfet transmettant l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en date du 9 juillet 2025
- Contrat de Mixité sociale 2023-2025 de la commune d'Orgeval

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2025

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 19/09/2025, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION
DEUXIEME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2025-2030
: APPROBATION

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 19/09/2025	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
---	---

Etaient présents : 114

AIT Eddie, ARENOU Catherine, AUJAY Nathalie, BARON Philippe, BERTRAND Alain,
BISCHEROUR Albert, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim,
BOUTON Rémy, BREARD Jean-Claude, BROSSÉ Laurent, BRUNET Yvette, CALLONNEC Gaël,
CHAMPAÏNE Stéphane, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, DAMERG
Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle,
DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI
BERNARDO Maryse, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine,
DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL BELLAJ Jamila, FAVROU Paulette, FONTAINE
Franck, GARAY François, GAULARD Didier, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie,
GUILLAUME Cédric, HAFID Karima, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HEYBLOM Frédéric,
HOULLIER Veronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique,
JUMEAU-COURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-
FILISIKIA Honorine, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LECOLE
Gilles, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Michaël, LONGEAULT
Françoise, MACKOWIAK Ghyslaine, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MELSENS Olivier,
MEMISOGU Ergin, MERY Française-Guyenne, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie,
MOISAN Bernard, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril,
NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL
Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert,
POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie,
QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, SAINZ
Luis, SANTINI Jean-Luc, SAUVE Jean-Yves, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques,
TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT
Bérenghère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile,
ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

Absent(s) représenté(s) : 17

AOUN Cédric a donné pouvoir à LEPINTE Fabrice
AUFRECHTER Fabien a donné pouvoir à MELSENS Olivier
BERMANN Clara a donné pouvoir à EL BELLAJ Jamila
CONTE Karine a donné pouvoir à MEUNIER Patrick
CORBINAUD Fabien a donné pouvoir à HERVIEUX Edwige
DELRIEU Christophe a donné pouvoir à GUILLAUME Cédric
HAMARD Patricia a donné pouvoir à BLONDEL Mireille
HONORE Marc a donné pouvoir à DAZELLE François
KONKI Nicole a donné pouvoir à PERSIL Albert
LAIGNEAU Jean-Pierre a donné pouvoir à KAUFFMANN Karine
MAUREY Daniel a donné pouvoir à FONTAINE Franck
MONNIER Georges a donné pouvoir à NICOT Jean-Jacques
PHILIPPE Carole a donné pouvoir à SANTINI Jean-Luc
RIPART Jean-Marie a donné pouvoir à PERRON Yann
SATHOUD Innocente-Félicité a donné pouvoir à LITTIERE Michaël
SIMEONI Christophe a donné pouvoir à SOUSSI Elsa

EXPOSE

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) est un document stratégique définissant la politique locale de l'habitat pour 6 ans. Il est obligatoire pour les communes urbaines et est validé par l'Etat après avis des communes. Il est constitué d'un diagnostic, d'un document d'orientations et d'un programme d'actions.

Le premier PLHi de la Communauté urbaine couvrait la période allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2023. La procédure d'élaboration d'un deuxième PLHi a été engagée par délibération du Conseil communautaire du 29 juin 2023. Dans l'attente d'un nouveau PLHi, le premier PLHi a été prolongé pour 2 ans maximum, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Conformément au cadre réglementaire, après 18 mois de travail d'élaboration, le projet de PLHi 2025-2030 a été arrêté une première fois par délibération du Conseil communautaire du 19 décembre 2024 et a été soumis pour avis aux communes pendant deux mois, soit du 23 décembre 2024 au 23 février 2025.

Le premier arrêt du projet de PLHi a reçu 66 avis favorables sans réserve, montrant une forte adhésion au document. 6 communes ont émis un avis favorable avec certaines réserves et une commune a donné un avis défavorable.

5 communes ont, par ailleurs, complété leur avis tacite favorable sans réserve de courriers. Par courrier du 26 juin 2024, le Conseil de développement (CodéV) de la Communauté urbaine a été saisi par le Président pour avis sur le projet du PLHi. L'avis a été présenté au Conseil communautaire du 10 avril 2025.

Des recommandations ont été émises par le CodéV dont certaines seront prises en compte dans la mise en œuvre du programme d'actions. Le lien emploi et mobilité a notamment été identifié par le CodéV qui a estimé nécessaire :

- D'analyser les lieux de travail des nouveaux habitants via des enquêtes qualitatives, et notamment le profil des nouveaux ménages en Bail Réel Solidaire (BRS) et Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ;
- De renforcer le dialogue avec les entreprises locales pour mieux cerner les besoins en logement ;
- De valoriser les actions de promotion du territoire auprès des entreprises.

Par la suite, le Conseil communautaire du 10 avril 2025 a arrêté une seconde fois le projet de PLHi 2025-2030.

Celui-ci a ensuite été présenté en Commission thématique « Plan Local de l'Habitat (PLH) » du Comité Régional de l'Hébergement (CRHH) le 11 juin 2025. La Commission a proposé un avis soumis au vote en séance plénière du CRHH, qui a rendu un avis favorable assorti de quatre recommandations et d'une réserve.

- Les recommandations portent notamment sur :
- Le renforcement du portage politique de diversification de l'offre ;
 - Le développement d'une stratégie plus ambitieuse en matière d'hébergement et de logements spécifiques ;
 - L'accélération du relogement des ménages situés en zone « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPRNU) et la reconstitution de l'offre démolie ;
 - La réalisation des derniers équipements prévus dans le cadre au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et la prise en compte des besoins des ménages ancrés sur le territoire via la création d'habitat adapté.

La réserve souligne que la programmation actuelle en logements sociaux ne permet pas d'atteindre les objectifs territorialisés fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), malgré la croissance démographique du territoire. La Communauté urbaine est donc invitée à augmenter la production de logements sociaux, notamment dans les communes déficitaires, en s'appuyant sur le dialogue partenarial en cours.

Cette réserve et ces recommandations, qui n'impliquent pas de modification du projet de PLHi, seront prises en considération dans la mise en œuvre du programme.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5215-20,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-1 et suivant et R. 302-1 et suivants,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2019-02-14_14 du 14 février 2019 portant approbation du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHI) 2018-2023,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-11-24_07 du 24 novembre 2022 portant approbation du bilan à mi-parcours du PLHI 2018-2023,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-06-29_15 du 29 juin 2023 portant engagement de la procédure d'élaboration du 2^{ème} PLHI,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-12-14_07 du 14 décembre 2023 portant prolongation du 1^{er} PLHI,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2024-12-19_06 du 19 décembre 2024 portant premier arrêt du projet du PLHI 2025-2030,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2025-04-10_06 du 10 avril 2025 portant deuxième arrêt du projet du PLHI 2025-2030,

VU l'avis du Conseil de Développement (CoDev) sur le PLHI 2025-2030 présenté en Conseil communautaire le 10 avril 2025,

VU l'avis favorable avec réserve du Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 9 juillet 2025,

VU le Programme Local de l'Habitat intercommunal 2025-2030 composé d'un diagnostic, des orientations, d'un programme d'actions et de fiches communales,

VU l'avis favorable à l'unanimité émis par la Commission Aménagement du territoire le 16 septembre 2025,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : PREND ACTE de l'avis favorable avec réserve du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et des recommandations émises.

ARTICLE 2 : APPROUVE le Programme Local de l'Habitat intercommunal de la Communauté urbaine pour la période 2025-2030.

ARTICLE 3 : AUTORISE le Président à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document permettant sa mise en œuvre.

Le préfet

Versailles, le 22 JUL. 2025

Madame le Président,

Je vous prie de trouver, ci-joint, l'avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) en date du 9 juillet 2025 sur le programme local de l'habitat intercommunal (PLHI) 2025-2030 de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise (CU GPSEO).

Cet avis est assorti d'une réserve concernant la programmation de logements locatifs sociaux ainsi que de quatre recommandations.

La réserve formulée souligne des insuffisances dans la programmation des logements locatifs sociaux. Je suis convaincu que ces objectifs, bien que non pleinement formalisés dans le PLHI, seront atteints. Néanmoins la formalisation d'un engagement avant d'adopter ce programme local de l'habitat serait la bienvenue.

En outre, les éléments d'attention mentionnés dans cet avis seront particulièrement examinés par les membres du CRHH lors du bilan à mi-vie.

J'attire votre attention sur la procédure qu'il convient de poursuivre conformément au Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment en ce qui concerne :

- la procédure d'adoption du PLHI par le conseil communautaire (articles L.302-2, dernier alinéa et R.302-11 du CCH).

Le PLHI sera rendu exécutoire deux mois après la publication de la délibération relative à son adoption.

86-D-1008

Avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O)

Les membres du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Île-de-France, consultés par voie dématérialisée du 27 juin au 8 juillet 2025, saluent l'engagement et la mobilisation des élus communautaires pour l'élaboration de ce deuxième PLH. La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O) a su engager une dynamique cohérente, mobilisant efficacement ses élus et ses services autour d'un projet partagé qui poursuit l'action engagée du premier exercice, pour aboutir à un document complet, opérationnel et concerté.

À l'issue de la commission PLH du CRHH du 11 juin 2025, les membres du CRHH émettent un avis favorable assorti d'une réserve portant sur la programmation des logements locaux. Celle-ci ne permet pas d'atteindre la fourchette basse des objectifs territorialisés fixés par le SRHH, alors même que la perspective démographique du territoire est en croissance. La collectivité est donc invitée à augmenter son objectif de production de logement social, particulièrement dans les communes déficitaires, en s'appuyant sur le dialogue partenarial engagé.

À cette réserve, les membres du CRHH ajoutent quatre recommandations, qui seront évaluées lors du bilan à mi-vie du PLH :

- **Renforcer le portage de la politique de diversification de l'offre** : la diversification des produits résidentiels – logements intermédiaires, logements adaptés, accession sociale – constitue un levier important de mixité sociale. Le PLH mentionne cette ambition, mais reste insuffisamment précis sur la stratégie et les moyens mobilisés. Il est attendu que la Communauté urbaine affiche des objectifs quantitatifs en la matière, et qu'elle utilise les communes pour répondre aux besoins identifiés ;

- **Développer une stratégie plus ambitieuse en matière d'hébergement et de logements spécifiques** : le PLH affirme la volonté d'assurer une offre suffisante d'hébergement d'urgence et de logements adaptés, en articulation avec le PDALHPD. Toutefois, la traduction opérationnelle de ces ambitions demeure perfectible. Il est notamment attendu :

- Une meilleure territorialisation des objectifs d'accueil d'urgence,
- La prise en compte de l'objectif de relocalisation de 5% par an des structures d'hébergement hors QPV, conformément à la demande du préfet des Yvelines,
- Un renforcement des orientations en matière de logements adaptés, en lien avec les besoins repérés sur le territoire.

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 5 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 4 avril 2024 approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

L'Etat, représenté par Frédéric Rose, Préfet des Yvelines,

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

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 m² 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, accompagnée 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 :

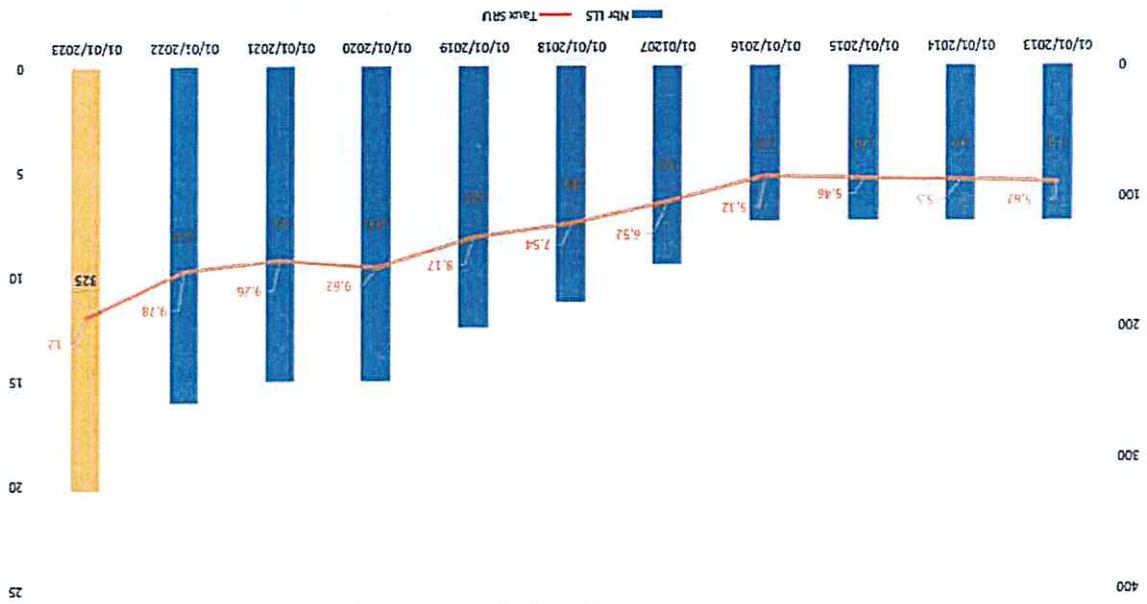
- Préservation et sanctuarisation des espaces agricoles et naturels conformément au principe du ZAN
- Densification raisonnable des zones urbanisées actuelles avec des projets (environ 60 logements/ha) permettant de conserver la physiologie et l'attrait actuels de la commune
- Dans le cadre de la requalification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

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.

Evolution du nombre de logements sociaux et du taux SRU
Source inventaire SRU au 01/01 et projection au 01/01/2023



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 m².

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
Béthémont	20	2017
Pasteur	4	2017
Rue de la Gare	20	2019
Vente Bertine	19	2019
Bois des Ventes	15	2020
Maurer	21	2020

Niveau revenus	Demandes en volume	En % Demandes	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

4/5 Chiffres clés de la demande de logement social sur GP5&O en 2021

1. Répartition des demandes par type de demande

Nombre de demandes en 2021 : 36

Typologie des demandes :

- PLUS : 230
- PLA : 36
- T5 et plus : 36
- T4 : 36
- T3 : 36
- T2 : 36
- T1 : 36

2. Répartition des demandes par âge des entrants

Nombre des entrants selon les générations :

- 10 ans ou plus : 36
- 1 < 1 an : 36
- 2 < 5 ans : 36
- 3 < 10 ans : 36
- 5 < 10 ans : 36
- 10-14 ans : 36
- 15-19 ans : 36
- 20-24 ans : 36
- 25-29 ans : 36
- 30-34 ans : 36
- 35-39 ans : 36
- 40-44 ans : 36
- 45-49 ans : 36
- 50-54 ans : 36
- 55-59 ans : 36
- 60 ans et plus : 36

3. Répartition des demandes par niveau de revenu

Fréquence des demandes :

- PLUS : 230
- PLA : 36
- T5 et plus : 36
- T4 : 36
- T3 : 36
- T2 : 36
- T1 : 36

4. Répartition des demandes par niveau de revenu

Fréquence des demandes :

- PLUS : 230
- PLA : 36
- T5 et plus : 36
- T4 : 36
- T3 : 36
- T2 : 36
- T1 : 36

5. Répartition des demandes par niveau de revenu

Fréquence des demandes :

- PLUS : 230
- PLA : 36
- T5 et plus : 36
- T4 : 36
- T3 : 36
- T2 : 36
- T1 : 36

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.

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

immobilier (50% accession, 50% BRS) situé en centre-ville intègre une maison à restaurer. d'animation et d'autre part, de démolir une maison existante à des fins de locaux d'activités et permettra d'une part de restaurer une maison existante à des fins de locaux d'activités et Concernant les logements vacants, l'OAP Duménil à vocation de résidence intergénérationnelle réalisées et études de différentes solutions.

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

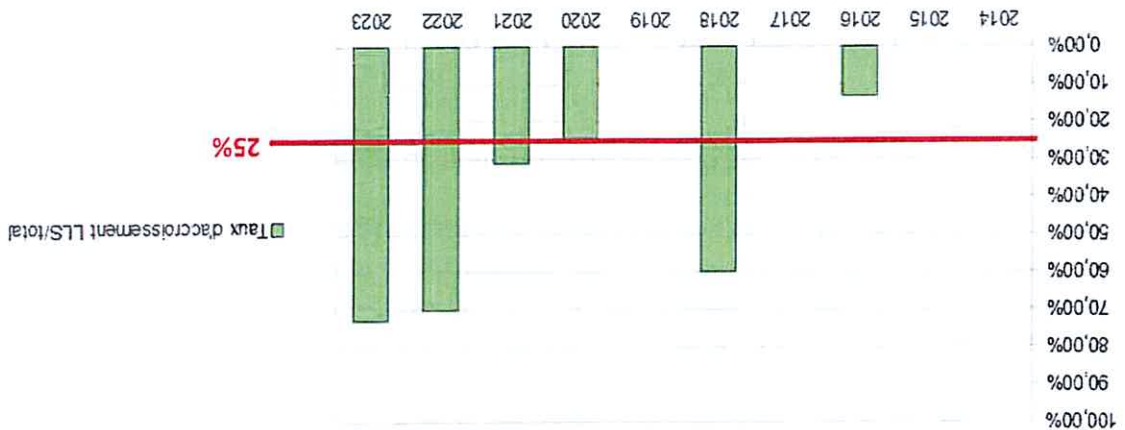
éloignées des normes et standards exigés aujourd'hui, sauf à avoir des coûts de transformation possibilités de mode de production en réhabilitation, les habitats anciens existants étant trop Considérant la composition actuelle du parc de logements à Orgeval, il n'y a pas ou peu de de la part sociale (OAP Feucherolles-Colombet, et OAP Villennes et Dammann à venir).

Seuls les programmes comportant plus de 50 logements ont fait l'objet d'acquisition en VEFA d'assiette est sous convention foncière.

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

4) Les modes de production du logement social

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



4

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

- 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 Orgéval 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 Orgévalais.

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 PLU 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.

Article 1^{er} - 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'EPFIF	Commune et EPFIF	31/12/2023
	Urbanisme		
	Programme et financement		
	Reprise du règlement PLU 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

Nom de l'opération	Adresse	Référence cadastrale	Maître d'Ouvrage	Nombre de logements	Logements locatifs sociaux			Année de financement	Commentaires
OAP Villennes	Rue de Villennes	AN57, 226,291, 247, 81, 79	Kaufmann & Broad/M&S	120	Domnis	30	15	0	Projet privé, avec 20 BRS
						Bailleur Nombre PLAI PLUS PLS			
Vente Bertine ERXX	Rue de la Vente Bertine	AC126	A définir	20	Domnis	16	5	6	Projet privé; rétrocession à GPS&O de 60 m² pour alignement voirie
Maison Blanche ER ORGXXIX	Rue de la Maison Blanche	A886	Wagram	32	Domnis	32	11	11	Projet privé
Pasteur-Picquenard	Avenue Pasteur	AH1, AH2, AH12	Préférence Home	50	A définir	25	6	6	Projet privé, avec 25 BRS
Total				222		103	37	38	21

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 :

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

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.

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Orgeval	Orgeval	Nombre de LLS manquants au 1 ^{er} 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

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

triennale 2023-2025.

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

et de l'habitation, soit un abaissement de l'objectif à 25% au lieu de 33% initialement prévu. La commune demande donc l'abaissement des objectifs impartis pour la période 2023-2025, qui prend toujours du temps et présente plus d'incertitudes.

Il a donc fallu identifier rapidement de nouvelles opportunités afin de satisfaire les objectifs, ce relatif à ce projet sur la période triennale 2023-2025.

Au vu de cet état de fait, il ne sera pas possible de présenter de nouvelle demande d'agrément de ce projet (GPS&O, Commune, CD78, EPFIF, LRYE). Lors de la dernière réunion du Comité de Pilotage auquel participe toutes les parties prenantes œuvre d'une DUP par l'EPFIF, ce projet va se décaler d'au moins 2 ans. Ce constat a été acté Pour des raisons de difficultés inattendues d'acquisition foncière et de la nécessité de mise en l'occasion du plan triennal 2020-2022.

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 LRYE à

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.

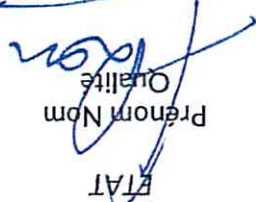
Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur
l'opportunité et les modalités d'engagement l'élaboration d'un nouveau contrat de mixité sociale
pour la période triennale suivante (2026-2028).

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

Le


Hervé Charnallet
Maire d'Orgeval
COMMUNE


Cécile Zammitt-Popescu
Présidente de la
Communauté Urbaine
GPS&O


Prénom Nom
Qualité
ETAT
Le Préfet des Yvelines
Frédéric ROSE


Gilles Bouvelot
Directeur Général
EPFIF