

DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON DE MONTMORENCY
COMMUNE DE MARGENCY

EXTRAIT DE DELIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

*Date de Convocation : **13/10/2023**

*Date d'Affichage : **13/10/2023**

*Conseillers en exercice : **23**

*PRÉSENTS : **17**

*VOTANTS : **19**

L'an deux mille vingt-trois, le 19 octobre à 20 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni sous la Présidence de Monsieur BRUN Thierry, Maire

Etaient présents : Monsieur Thierry BRUN, Maire

Madame Florence VILLE-VALLEE, Monsieur Bernard GLENAT, Monsieur Michel PLAIGNAUD, Madame Claudine BARRIE, Monsieur Mohammed NIFA Adjoint
Monsieur Hervé BERTRAND, Madame Nadine DAGUENET, Monsieur Fodé DIARRA, Madame Murielle FANOUILLE, Monsieur Jean-Bernard LASMARRIGUES, Madame Isabelle LACOUR, Monsieur Thierry LACOUR, Madame Monique MORNACCO, Monsieur Thierry ROUSSELET, Monsieur Dominique REVEILLERE, Monsieur Olivier SCARSETTO,

Etaient absents excusés :

Madame Muriel DANQUAH pouvoir à Monsieur Michel PLAIGNAUD,
Monsieur David DUMEUNIER pouvoir à Monsieur Thierry BRUN,
Madame Isabelle CORNELOUP, Madame Emilie POUJOL, Monsieur Fabien BOSC,
Madame Sophie Rima GHADBAN,

Monsieur Hervé BERTRAND a été désigné Secrétaire de séance.

**DEL N° 15 : CONTRAT DE MIXITE SOCIALE
(annule et remplace la délibération N°8 du 15/06/2023)**

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain(SRU) ;

Vu 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 ;

Considérant que lors de sa séance du 15 juin 2023, la commune avait approuvé les termes du Contrat de Mixité Sociale et avait autorisé Monsieur le Maire à le signer.

Considérant que les services de la DDT 95 ont demandé quelques amendements du projet de CMS et fait deux observations (L'annulation de l'opération Antin Résidences porte sur 23 LLS et non 18 LLS et les 10 PSLA de l'OPAC de l'Oise comptent comme 10 PLS et non comme 10 PLUS conformément à la circulaire du 28 mars 2023 sur le bilan triennal (page 32).

Considérant la prise en compte de ces modifications dans le projet de CMS ci-annexe.

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission urbanisme du mardi 17 octobre

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

Vu le rapport de Monsieur le Maire,

La commune de Margency est soumise aux obligations SRU depuis 2001 renforcées par la loi n° 2013-61 à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ainsi que le passage en communauté d'agglomération au 1er Janvier 2013 ayant porté à 25% le pourcentage de LLS des communes de plus de 1500 habitants. Au 1^{er} Janvier 2013 le taux de logements sociaux était de 9,57%. Au 1er Janvier 2023 avec 14,87 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur la 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 de Margency 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 de Margency 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.

Depuis 2014 et sur les trois triennales successives, la Commune s'est attachée à travailler avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée à laquelle elle appartient, avec les services de l'état (SHRUB – Pôle politiques locales de l'habitat) et l'EPFIF.

Le travail partenarial s'est organisé autour de la convention foncière avec l'EPFIF et d'une convention de partenariat conclue avec Immobilière 3F (Groupe Action Logement).

A l'occasion de la présente triennale 2023-2025, la commune poursuit sa démarche partenariale déjà engagée :

- Dans le cadre de comités de pilotage avec I3F et l'EPFIF pour suivre l'avancement de la convention foncière et les projets.
- Dans le cadre de la convention partenariale conclue avec I3F pour intégrer la production de logements sociaux de la triennale 2023-2025 avec la nécessité de réinvestir son cœur de bourg et de renforcer ses équipements publics intégrant une mixité programmatique (équipements/logements).

Si les projets antérieurs à 2020 ont fait l'objet de communications et d'informations publiques la nouvelle municipalité s'attache à d'avantage de participation citoyenne. Par ailleurs on retiendra que la Commune a engagé en 2022 la révision de son PLU en y inscrivant les projets de l'ensemble de la trajectoire de rattrapage sociaux.

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

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

Considérant l'avis favorable à l'unanimité de la commission urbanisme du mardi 17 octobre,

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité

ANNULE la délibération N°8 du 15 juin 2023,

APPROUVE les termes du Contrat de Mixité Sociale tel qu'annexé entre la commune de Margency, La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, La Société dénommée IMMOBILIERE 3F, l'État.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le dit contrat,

DONNE tous pouvoirs au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

Le Maire certifie le caractère exécutoire de cet acte dès sa transmission en Sous-Préfecture le

Fait à Margency, le 20/10/2023

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le T.A. de Valenciennes dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou notification.





**PRÉFET
DU VAL-D'OISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Margency

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Communauté
d'Agglomération
Plaine Vallée
Forêt de Montmorency

Contrat de Mixité Sociale 2023 – 2025

Objectifs, engagements et actions pour la production
de logement social sur la commune de MARGENCY

Entre :

La Commune de Margency représentée par son maire, Monsieur Thierry BRUN, vu la délibération du conseil municipal du date/...../2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale, ci-après désigné « La Commune ».

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée représentée par son Président, Monsieur Luc STREHAIANO, vu la délibération du Conseil Communautaire du//2023, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale, ci-après désigné « L'Agglomération ».

La Société dénommée IMMOBILIERE 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré au capital de 368.303.949.60 €, dont le siège est à PARIS 13, 159 rue Nationale, représentée par Monsieur Pierre PAULOT en qualité de Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, ci-après désigné « I3F ».

L'État, représenté par Monsieur Philippe COURT, Préfet du département du Val-d'Oise, ci-après désigné « L'État ».

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

PREAMBULE

La commune de Margency est soumise aux obligations SRU depuis 2001 renforcées par la loi n° 2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ainsi que le passage en communauté d'agglomération au 1er Janvier 2013 ayant porté à 25 % le pourcentage de LLS des communes de plus de 1500 habitants. Au 1^{er} Janvier 2013 le taux de logements sociaux était de 9,57 %. Au 1er Janvier 2022 avec 14,87 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25 %, la dynamique de rattrapage sur la 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 de Margency 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 de Margency 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.

Depuis 2014 et sur les trois triennales successives, la Commune s'est attachée à travailler avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée à laquelle elle appartient, avec les services de l'Etat (SHRUB – Pôle politiques locales de l'habitat) et l'EPFIF.

Le travail partenarial s'est organisé autour de la convention foncière avec l'EPFIF et d'une convention de partenariat conclue avec Immobilière 3F (Groupe Action Logement).

A l'occasion de la présente triennale 2023-2025, la commune poursuit sa démarche partenariale déjà engagée :

- Dans le cadre de comités de pilotage avec I3F et l'EPFIF pour suivre l'avancement de la convention foncière et les projets.
- Dans le cadre de la convention partenariale conclue avec I3F pour intégrer la production de logements sociaux de la triennale 2023-2025 avec la nécessité de réinvestir son cœur de bourg et de renforcer ses équipements publics intégrant une mixité programmatique (équipements/logements).

Si les projets antérieurs à 2020 ont fait l'objet de communications et d'informations publiques la nouvelle municipalité s'attache à davantage de participation citoyenne. Par ailleurs on retiendra que la Commune a engagé en 2022 la révision de son PLU en y inscrivant les projets de l'ensemble de la trajectoire de rattrapage du déficit de logements sociaux.

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

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

Présentation de la commune de Margency

La commune de Margency compte au 1^{er} Janvier 2023 une population de 2 877 habitants (espace de densité intermédiaire). C'est une commune urbaine appartenant à l'unité urbaine de Paris. Elle est membre de la CA Plaine Vallée (183 725 habitants).

Margency est la deuxième plus petite ville du Val-d'Oise avec une superficie de 72 ha. Elle se situe à l'est du département du Val d'Oise, dans la vallée de Montmorency, distante de 15 km de Paris et 18 km de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Le bourg est accessible depuis l'autoroute A 115 qui se situe à environ 4 km du centre-ville. La gare SNCF la plus proche se trouve à Ermont/Eaubonne à environ 2,5 km du centre-ville. Il est traversé par la RD 144, axe est-ouest qui relie les communes des coteaux de la vallée de Montmorency, de St Leu la Forêt (Ouest) à la RD 301 (Est).



La ville composée de zones d'habitation, de commerces de proximité, d'équipements publics a conservé un caractère résidentiel et de grande qualité grâce à la préservation de parcs en cœur de ville (11 % de la superficie du territoire) qui la rendent particulièrement attrayante. Elle ne compte ni industries, ni axes routiers importants ce qui lui confère un aspect calme. En dehors du centre-ville historique, la ville est constituée de résidences pavillonnaires.

La commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle approuvé dans sa dernière révision le 3 avril 2007 : elle est soumise aux dispositions relatives à la zone D.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. (approuvé en 2013) pour le territoire de MARGENCY comprend un espace urbanisé représenté par des pastilles saumon ; il représente un pôle de centralité à conforter et des espaces verts et de loisirs (zone vert clair) à préserver et valoriser.

Après une période de croissance très forte de 1968 à 1990 pendant laquelle la population a presque triplée (860 à 2745 habitants), en 1999 la commune a perdu 158 Hbts puis après une période de regain jusqu'en 2006 avec 2824 Hbts, elle connaît une stabilité depuis 16 ans (2830 Hbts en 2020).

Indicateurs de portrait du territoire communal dans le territoire de la CAPV (Source Obs. des Territoires 2019) :

- La démographie communale est proche du territoire de la CAPV avec des singularités communales sur les tranches d'âges de 20 à 29 ans (-1%) principalement sur celles des 30-34 ans de -2,5%, des plus de 50 ans en moyenne de +1% et pour les tranches d'âges supérieures à 85 ans -1%. Le vieillissement de la population communale (+ de 65 ans) s'accroît plus rapidement que sur le territoire de la CAPV depuis 1982 (indice de 68 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans).
- Le taux de chômage à Margency est de 8,4% (11,1% pour la CAPV). Le nombre d'emploi est stable depuis 2013 avec 790 emplois proposés sur la commune qui sont essentiellement dans le secteur tertiaire (93%).
- La part des déplacements domicile-travail en voiture est de 65,7% (pour 51 % sur le territoire de la CAPV) en retenant que 91,5% des actifs travaillent dans une autre commune.

Approuvé en 2017, le PLU vise à préserver l'identité et la cohérence urbaine et paysagère de la ville, préserver et valoriser le caractère patrimonial du centre ancien, limiter la consommation de l'espace, développer les liaisons douces, préserver les espaces publics boisés et la qualité du site ainsi que sa biodiversité. Trois OAP sont définies au PLU, l'une (Rue Dunant) en construction est en phase de livraison des logements agréés lors de la triennale (2017-2019), la seconde concerne le centre bourg aux principes d'aménagements contestés pour une capacité d'accueil faible (« 20 logements») qui nécessite d'être entièrement revisitée et la troisième rue Salengro, sur des terrains propriété de l'hôpital de la Croix Rouge, dont les études de sols ont montré une inconstructibilité au regard de la présence du gypse.

Aussi la Commune de Margency a lancé courant 2022, la révision de son PLU.

Deux équipements rayonnants sont présents sur le territoire dont le développement nécessite la création de logements locatifs sociaux :

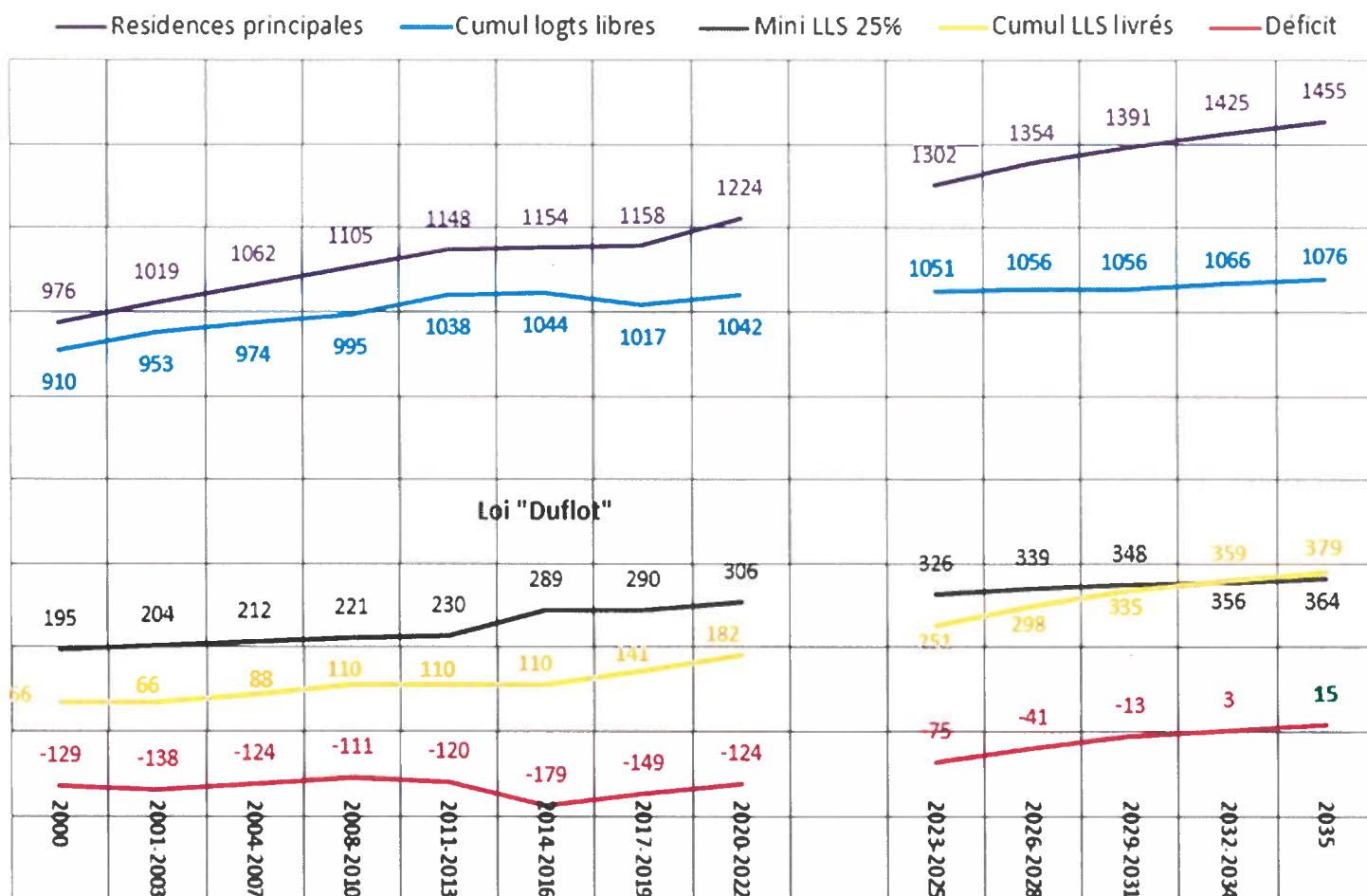
- **Hôpital des enfants de la Croix Rouge** comprenant plus de 300 employés et plus de 100 lits
- **Des lieux d'enseignement réputés** Collège et Lycée. Comprenant 3 filières Enseignement supérieur dont 2 au Lycée Notre-Dame De Bury aux projets de doublement des capacités.



Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de réception : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

1^{er} volet / Points de repères sur le logement social sur la commune

1) Évolution du taux de logement social depuis l'entrée dans le dispositif SRU



L'augmentation du nombre de résidences principales présente une évolution en deux temps.

En effet, de 2000 à 2010, le logement locatif social ne représente que 34% de l'augmentation. En revanche depuis les quatre dernières triennales, il apparaît qu'il est le moteur principal de l'augmentation du parc de logement sur Margency. La construction en tissu urbain ainsi que le conventionnement ANAH conduit à réduire de 7 logements le parc privé. Dans ce contexte la programmation du rattrapage n'intègre pas une évolution du parc privé en diffus (hors projet mixte programmés).

Le parc privé connaît une stabilisation voire une baisse depuis 2017. Cette tendance va se poursuivre du fait de la construction en tissu urbain et des conventionnements ANAH. Le territoire communal dispose d'un potentiel foncier extrêmement faible lié à l'inexistence de terrains vacants en zone urbaine sur un territoire réduit de 72 ha. Le renouvellement urbain ne peut se faire que par division des terrains bâtis, par rénovation ou par démolition/reconstruction

La dynamique de rattrapage de logements sociaux livrés s'opère à partir de 2017.

Le graphe fait figurer la totalité de la trajectoire de rattrapage sur laquelle on note que sur la triennale 2023-2025 seront livrés les logements agréés en 2017 ainsi que ceux de 2022, qui se traduit par un taux de LLS évoluant de 9,6% à 15%.

Tableau communal du suivi quantitatif des opérations de logements locatifs sociaux à partir de 2014

	Nombre Résidences principales	25% LLS	LLS Existants	Taux LLS existants	Déficit	Objectifs triennaux	LLS Agréés					
							Total	Nbre	Opérateur	Adresse	Cadastre	Livraison
2014	1149	287	110	9,57%	-177	44	42					
2015	1152	288	110	9,55%	-178			2	ANAH	2 rue Eaubonne	AB 0154	2015
2016	1154	289	110	9,53%	-179			40	SEQENS	6 Rue Salengro	AC 0220	2020
2017	1172	293	139	11,86%	-154	51	55	1	IML SOLIHA	2 Ave Pompidou	AE 0005	2020
2018	1172	293	141	12,03%	-152			31	OPH Oise	3 Rue Dunant	AC 0228	2023
2019	1158	290	141	12,18%	-149			23	IN LI	11 Ave Pompidou	AD 0003	2022
2020	1159	290	141	12,17%	-149	74	62	23	Antin Résid.	18 Rue Salengro	AC0225	Annulée
2021	1172	293	182	15,53%	-111			30	I3F	2 Rue Kichkine	AD 027	2025
2022	1224	306	182	14,87%	-124			5	SNL	3 Rue L. Muret	AB 138	2024
								26	Report : 3logts OPH Oise et 23 logts IN LI			2023

Antin Résidences a bénéficié en 2019 d'un agrément de 23 LLS sur l'OAP Roger Salengro au PLU approuvé le 9/02/2017. Ce programme de 23 LLS est inscrit au bilan triennal 2017-2019 (courrier du Préfet du Val-d'Oise le 10 Juillet 2020).

Cette OAP située sur un terrain de 2587 m² (AC 0225) s'inscrit dans le parc boisé existant derrière l'école de l'hôpital de



la Croix Rouge. La programmation envisageait environ 40 logements dont au minimum 50% de locatifs sociaux.

En 2017, l'objectif communal visait à satisfaire au rattrapage du déficit de logements social tout en répondant également aux attentes de l'Hôpital de la Croix Rouge (propriétaire foncier de l'OAP) en matière de logements en particulier de locatifs sociaux.

C'est dans ce cadre qu'Antin Résidences est intervenu en liaison avec la Commune et l'hôpital de la Croix Rouge, en établissant une faisabilité capacitaire.

Cette faisabilité capacitaire a conduit Antin Résidences à demander en 2019 un agrément de 23 logements, d'une part, et dans le cadre de l'estimation du bien à acquérir auprès de l'Hôpital de la Croix Rouge, à procéder à des investigations de sols compte tenu d'un risque identifié au PLU de présence de Gypse, d'autre part. Au vu des résultats, Antin Résidences courant 2020 a informé l'Hôpital de la Croix Rouge de l'abandon de l'opération pour des raisons d'impossibilité technique.

A partir de 2020-2021, l'Hôpital de la Croix Rouge s'est rapproché de la nouvelle municipalité pour maintenir et développer ses services qui a conduit à élaborer deux actions :

- La conclusion en 2021 d'une convention expérimentale de partenariat pour la construction de logements à destination du personnel des établissements de santé entre Action Logement Services, la Région Ile de de France, I3F et la Commune de Margency concernant l'opération Kichkine.
- La poursuite des discussions entre la Commune et l'Hôpital de la Croix Rouge, par la recherche d'une nouvelle constructibilité de logement locatifs sociaux sur le site de l'hôpital. Les études de faisabilité sont menées dans le cadre de la convention de partenariat entre la Commune et I3f en liaison avec l'Hôpital. Différentes simulations sont en cours dont il est envisagé pour la triennale 2026-2028 environ 20 logements locatifs sociaux.

L'agrément de 23 logements sociaux délivré à Antin Résidences en 2019 sera donc prochainement annulé, sur demande du bailleur Antin Résidences. Cette annulation entraînera une baisse de 23 LLS du bilan quantitatif 2023-2025.

Pour tenir compte d'un déficit augmenté par la suppression de 23 logements sociaux, il est envisagé dans la triennale 2023-2025 et les suivantes, les dispositions suivantes :

- Inscrire une programmation d'acquisition/amélioration prévue à minima de 5 à 6 logements par triennale en partenariat avec les bailleurs intervenants sur le territoire, mais aussi en travaillant avec les bailleurs traditionnels la notion dite de 'panier' associant dans une même opération la construction de logements neufs et celle(s) d'acquisition/amélioration sur des sites distincts.
- Poursuivre le suivi des propriétaires intéressés par des projets de conventionnement ANAH (cas du centre bourg en particulier),
- Développer davantage de logements sur chacun des sites repérés en cours de 2023-2025 et les deux suivantes dans le cadre de la convention partenariale avec l'Hôpital de la Croix Rouge.

Accusé de réception en préfecture
095218648698-20231020-DE LLS 2023-25
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception en préfecture : 20/10/2023

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

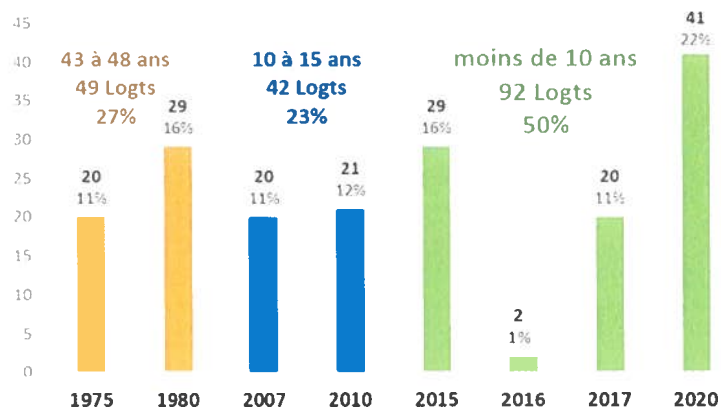
Constitution du parc de logement social au 01 Janvier 2022 (182 logements)

Plus de la moitié des logements ont moins de 10 ans.

Près d'un quart du parc à entre 15 et 10 ans

Plus d'un quart du parc à près de 50 ans

Le parc le plus ancien de 1975 est un foyer de jeunes actifs (DOMNIS – AGEFO)



Répartition entre parc HLM / parc privé conventionné / intermédiation locative (IML) / Entreprise Sociale / foyer jeunes travailleurs (alinéa 4)

	Nbre	%
Parc HLM	91	39,6%
Parc privé conventionné	85	37,0%
IML	1	0,4%
Entreprise sociale (SCI Foncière DI 01/2005)	24	10,4%
Foyer Jeunes actifs (DOMNIS)	29	12,6%
Total	230	100%

En 2021, le parc privé conventionné est sensiblement équivalent au parc HLM. La trajectoire communale va réduire cette représentation par la construction de logements sociaux neufs tout en préservant et en intégrant cette spécificité.

On notera que DOMNIS (entreprise sociale) et son gestionnaire AGEFO représente 23% du parc social.

Compte tenu des projets en cours de travaux aux livraisons prévues sur la période 2023-2025, le parc HLM augmenté de 84 Logts sera majoritaire après 2025.

Niveau de loyer

Suivant les sources Callon le niveau de moyen du logement du parc privé est de 16€/m².

Les données relatives à Margency sont absentes des sources (OPS 2014, AORIF 2016). Au regard de la dernière commission d'attribution de logements à Margency de Mai 2023 pour 31 logements sociaux de l'opération Rue Dunant (Opac de l'Oise) on constate un niveau moyen de loyer de 10,08 €/m² avec charges et de 8,24 €/m² sans charges.

Concernant la demande locative, le PLHI de 2021 indique une tension modérée de la demande à Margency par rapport au territoire de la communauté d'agglomération avec 6,3 demandes pour une attribution. Au 31/12/2022, 897 demandes de logement social ciblent la commune de Margency (quel que soit l'ordre de choix) dont 104 ciblent la commune en choix n°1. Parmi les 104 demandeurs demandant la commune en choix n°1, 72 ménages résident déjà dans l'EPCI et 52 dans la commune.

Sur le territoire communautaire l'ancienneté moyenne des demandes est légèrement supérieure à 2 ans.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		44		51		73	
Réalisés		44		51		55*	
Taux d'atteinte		100,00%		100,00%		75,34%*	
% de PLAI	% de PLS	27,27%	18,18%	31,37%	29,41%	21,92%*	24,66%*

*intégrant l'abandon de la programmation d'Antin Résidences

Commentaires des résultats imparfaits de la triennale 2020-2022

A - Sur le plan quantitatif, les difficultés et les moyens mis en œuvre pour parvenir aux objectifs ont été les suivants :

Un PLU aux OAP non réalisables. Approuvé en 2019, il identifie trois secteurs de création de logements, dont l'un est en cours de construction (Rue DUNANT) correspondant à la programmation de la triennale 2017-2019. Sur les deux autres secteurs, pour la triennale 2020-2023 :

- Pour le secteur Rue Salengro de 2587 m² pour une capacité d'accueil de 40 logements. Ce terrain propriété de la Croix Rouge s'est avéré, après investigations préalables, inconstructible (présence de gypse à risque d'affaissement et de déformation).
- Pour le secteur Place Bernard Leclerc (centre bourg) d'une emprise de 6062 m² pour une capacité d'accueil d'environ 20 logements. Ce site nécessite la disparition de 6 bâtiments existants dont la radicalité n'est pas justifiée au regard de l'identité de Margency. On relèvera l'opposition des propriétaires et des Margencéens à ces démolitions nécessitant une maîtrise foncière par voie d'expropriation. Aussi ce site n'a

062 02 2023
 095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
 Date de transmission : 20/10/2023
 Date de réception préfecture : 20/10/2023

pas été retenu en l'absence d'un consensus sur le projet qui serait fragilisé par la création d'un faible potentiel de logements sociaux, de recours aux délais incertains et d'un coût hors d'échelle pour le projet.

La recherche active sur le territoire communal des sites d'accueil de LLS de la triennale 2020-2022 mais aussi en fondant une trajectoire générale de rattrapage du déficit LLS.

Différents leviers ont été actionnés, dès 2020 :

- Une veille active des DIA en lien avec l'EPFIF dans le cadre d'une convention d'action foncière, dont on notera les éléments productifs pour le terrain au 2 rue Kichkine (30 LLS agréés - I3F), et le bien au 3-3bis Rue Muret (5 PLAI – SNL)
- La prospection par la mobilisation des acteurs (agences immobilières concernant 8 biens, les promoteurs sur les prospects et programmes dont au moins 50% de LLS ou la rencontre des administrés louant leurs biens). Les propriétaires recherchant des locataires sont encouragés à privilégier les conventions ANAH. La commune a missionné un AMO pour accompagner les propriétaires dans le processus.

Des actions favorisant l'acceptation sociale des projets qu'ils soient de logements ou d'équipements, par une organisation de rencontres d'informations et de concertations sous plusieurs formes et à différentes étapes des projets.

La signature du contrat partenarial avec I3F signé en 2022 et concrétisant le partenariat engagé dès 2021

Son objet est de définir les modalités d'un partenariat entre la Commune et Immobilière 3F pour ce qui concerne l'étude et le développement de logements sociaux dans la commune, en articulant les projets de construction en cohérence avec les aménagements, les équipements et les services prévus par la commune à plus grande échelle.

La définition d'une trajectoire. Pour répondre aux obligations de la triennale 2020-2022 et anticiper le rattrapage du déficit évoluant aux livraisons successives des programmes et identifier les sites pour parvenir à un taux de plus de 25% de LLS.

En 2020, la Commune a missionné un AMO pour l'assister à élaborer une trajectoire établie en s'appuyant sur les opportunités foncières et sur les besoins de développement des deux pôles rayonnants de la commune que sont l'Hôpital de la Croix Rouge et les filières d'enseignement supérieur BURY SUP et son UFA. Les échanges engagés avec ces deux établissements permettent de conjuguer leurs projets de développement avec la production de logements sociaux sur leurs emprises respectives dont le montage (bail à construction, ...) doit être abordé conjointement aux projets nécessitant d'y associer un bailleur social. C'est sur cette base que sont définies les actions de partenariat conclues avec I3F.

La révision du PLU prescrite par délibération municipale du 17 Novembre 2022. Les objectifs de la révision du PLU sont pour une large part d'entre eux, nourris par les actions de la convention partenariale avec I3F permettant de bénéficier du cadre de la concertation publique pour communiquer sur les projets à venir et d'anticiper au plus tôt la phase opérationnelle à partir de faisabilités réalistes.

Le report sur la triennale 2023-2025 des actions menées depuis 2020.

L'opération 7 Rue H. DUNANT menée par l'OPAC de l'Oise de 61 logements en phase de livraison en 2023 comprend 31 logements LLS, 20 libres et 10 PSLA. S'agissant des 10 PSLA et conformément au décret 2019-661 du 27 Juin 2019, la prise en compte à l'inventaire sera effective après la signature du contrat de location-accession pour une durée de 5 ans suivant la levée d'option. Cette livraison attendue en 2022 et qui aurait permis d'atteindre l'objectif quantitatif s'est trouvée décalée par les difficultés de démarrage des travaux (recours, COVID suivie d'une pénurie de matériaux courant 2021). L'opération de réhabilitation/extension du 6 Rue Dunant portée par un promoteur privé est engagée en 2023 (PC accordé en 2023). Elle prévoit 11 logements en location dont 6 en convention ANAH. Ces logements seront livrés et donc agréés sur la triennale 2023-2025.

B - Sur le plan qualitatif, la difficulté de souscrire aux objectifs provient du report des périodes triennales précédentes celle de 2020-2022, dont les tableaux suivants illustrent la situation.

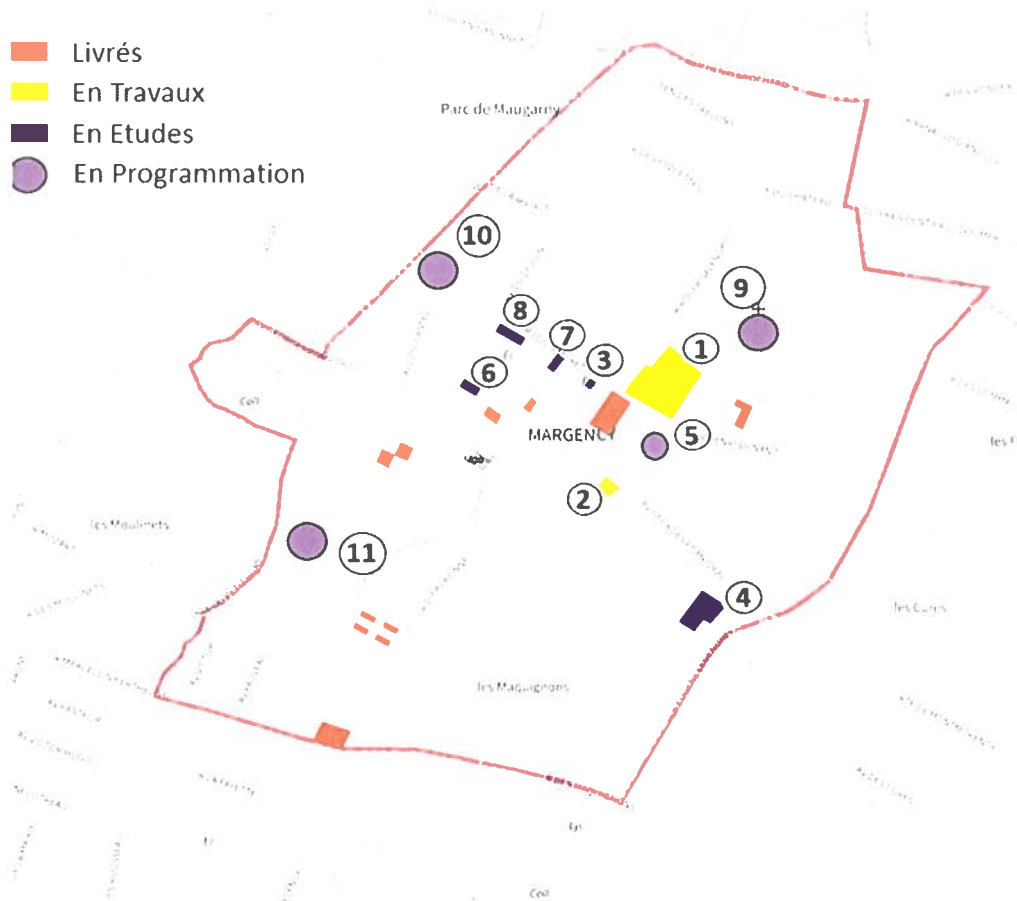
Report du bilan 2017-2019				
	PLAI	PLS	PLUS	Total
Nbre	1	14	22	46
%	3,57%	50 %	46,43%	

Triennale 2020-2022				
	PLAI	PLS	PLUS	Total
Nbre	15	4	8	27
%	41,67%	14,81%	29,63%	

La triennale 2020-2022 privilégie le nombre PLAИ en réduisant celui du PLS. Ces dispositions ont permis de réduire de manière significative l'écart initial sans pouvoir atteindre parfaitement l'objectif. Pour la triennale 2023-2025, la répartition PLS, PLAИ et PLS sera adaptée autant que possible pour atteindre les objectifs qualitatifs.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de transmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

(1) Localisation des logements sociaux et tableau précisant le nombre et l'année de livraison



			Nbre Logements	Livraison
Livrés	5 Rue H. Dunant	DOMNIS - AGEFO	29	1975
	4 Rue Coudert	SCI Foncière DI 01/2005	17	2007
	10 Rue d'Eaubonne	DOMNIS	24	2007/2010
	2-4 Rue Eaubonne	Moulin Vert	10	2015
	8 Ave G. Pompidou	Moulin Vert	17	2015
	2 Rue Eaubonne	ANAH Pers. Phy.	2	2015
	4 Rue Eaubonne	ANAH Commune	2	2016
	2 Ave G. Pompidou	IML SOLIHA AIS	1	2020
	6-4 Rue R. Salengro	SEQENS	40	2020
1	3 Rue H. Dunant	OPH OISE	31	2023
	3 Rue H. Dunant	OPH OISE PSLA	10	2023
2	9 Ave G. Pompidou	IN LI	23	2023
3	3 Rue L. Muret	SNL 3 rue L. Muret	5	2024
4	2 Rue N. Kichkine	I3F	30	2025
5	6 Rue H. Dunant	ANAH GRIMBERT	6	2025
	Acquisit°/améliorat°		4	2026
6	2 Avenue du 18 Juin	Centre ville place	8	2027
7	Rue Coudert	Centre ville école	8	2028
8	Rue Louis Muret	Centre ville école	8	2028
	Acquisit°/améliorat°		5	2029
9	18 rue Roger Salengro	Croix Rouge Château	20	2030
10	5 Ave du 18 Juin	Bury	10	2031
	5 Ave du 18 Juin	Bury Château	10	2031
	Acquisit°/améliorat°		5	2032
11	8 Rue Eaubonne	Orée du Parc	20	2034

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

Le volume de LLS à produire tenant compte de l'évolution du parc de logement dont la part des logements libres :

Nombre logements 2013	1 149
Nombre logements locatifs sociaux construits au 1/01/22	182
Parc logts à terme (avec production de logements libres)	1 470
Nombre logements locatifs sociaux à terme	384
Nombre minimum LLS pour 25% du parc	368

Les principes de calendrier de rattrapage de la trajectoire :

- Agir prioritairement sur le centre bourg, en utilisant des emprises communales et en concevant des opérations mixant programmation d'équipements publics et logements locatifs sociaux ;
- Conforter et amplifier, la spécificité de Margency concernant la part des logements conventionnés ANAH en fixant un objectif de 5 à 6 LS par triennale ;
- Agir de concert avec la Croix Rouge, Bury Sup pour répondre à leurs besoins de développement dont des logements sociaux en les créant sur leurs emprises ;
- Porter à terme en 2024 la révision du PLU pour permettre les opérations inscrites à la trajectoire de rattrapage.

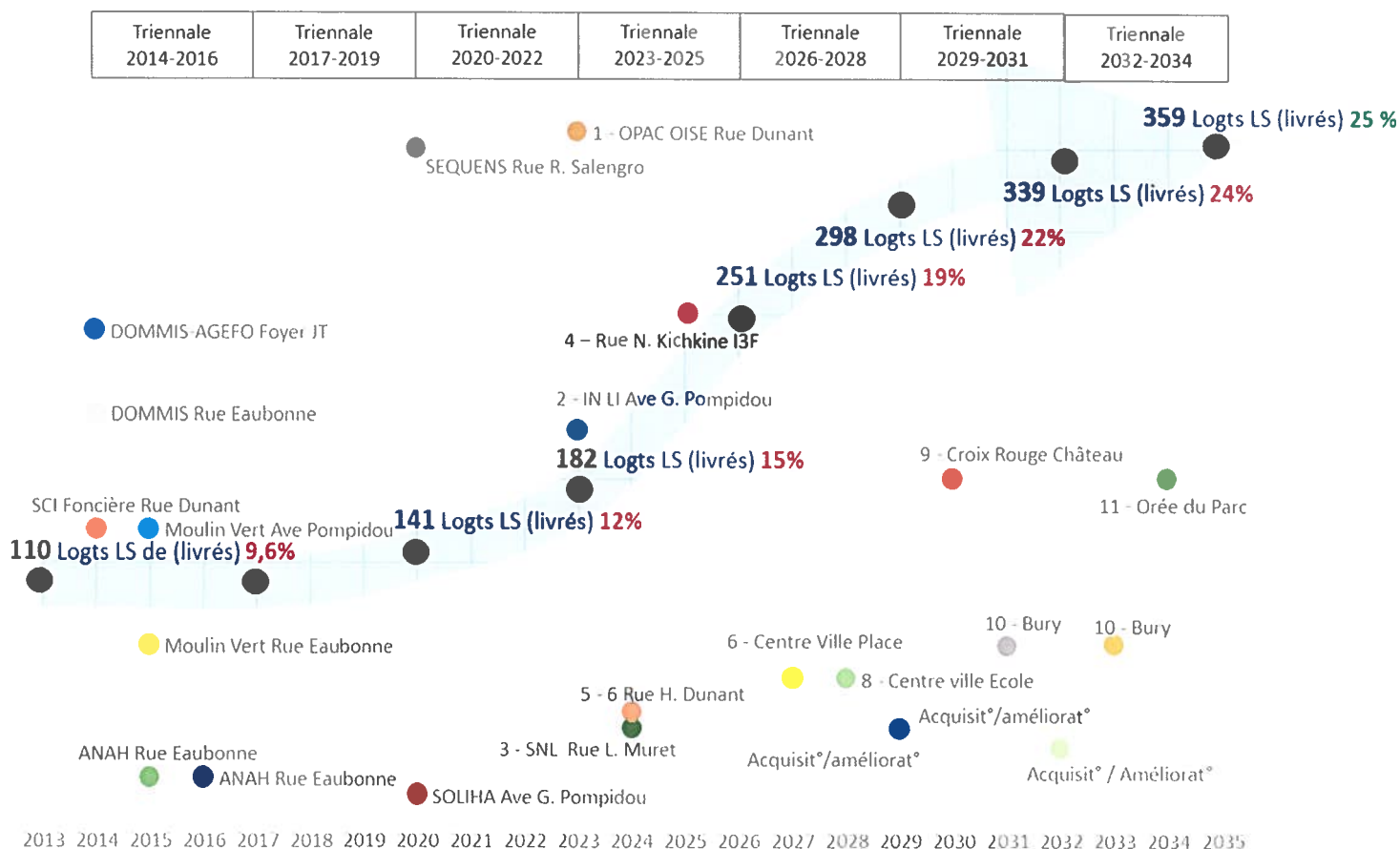
Pour affermir la triennale 2023-2025, la stratégie est fondée sur la programmation du centre bourg (au foncier maîtrisé sur les secteurs Ecole et Place du Jardin du souvenir), elle agrège les logements livrés sur la période et non comptabilisés à l'inventaire de Janvier 2022 que sont les 10 PSLA au 3 Rue Dunant de l'OPAC de l'Oise (en livraison en 2023) et les 6 futurs logements conventionnés ANAH du 6 Rue Dunant (en livraison en 2024). Pour mémoire les 23 logements agréés en 2019 d'Antin Résidences et abandonnés depuis sont donc exclus de la trajectoire.

Tableau communal du rattrapage SRU

	Residences principale	25 % de LLS	Nbres LLS existants	Taux logts sociaux	Déficit		Objectif CMS		Rattrapage							
					Nbre	%	Nbre LLS	% art 55	Porteur	Adresse	Agrément	Mise en service	LLS	Logt libres		
2014	1149	287	110	9,57%	-177	-15,43%	44	25%								
2015	1152	288	110	9,55%	-178	-15,45%			Moulin Vert	AE 0026	24 Rue Eaubonne	2011	2015	10		
										AB 220&222	8 Ave G. Pompidou	2013	2015	17		
2016	1154	289	110	9,53%	-179	-15,47%	ANAH Pers. Phy.	AB 0154	2 Rue Eaubonne		2015	2				
2017	1172	293	139	11,86%	-154	-13,14%	51	33%	ANAH Commune	AE 0006	4 Rue Eaubonne		2016	2		
2018	1172	293	141	12,03%	-152	-12,97%										
2019	1158	290	141	12,18%	-149	-12,82%										
2020	1159	290	141	12,17%	-149	-12,83%	74	50%	IML SOLIHA AIS	AE 0005	2 Ave G. Pompidou	2019	2020	1		
2021	1172	293	182	15,53%	-111	-9,47%			SEQENS	AC 0220	6-4 Rue R. Salengro		2020	40		
2022	1224	306	182	14,87%	-124	5,00%	35	28%								
2023	1224	303	182	14,87%	-124	-10,13%			OPHOISE	AC 0228	3 Rue H. Dunant	2017	2023	31	20	
									OPH OISE PSLA	AC 0228	3 Rue H. Dunant	2023	2023	10		
2024	1308	327	246	18,81%	-81	-6,19%			IN LI	AD 003	9 Ave G. Pompidou	2017	2023	23		
									SNL 3 rue L. Muret	AB 138&224	3 Rue L. Muret	2022	2024	5		
							I3F	AD 027	2 Rue N. Kichkine	2022	2025	30				
2025	1313	328	251	19,12%	-77	-5,88%	ANAH GRIMBERT	AC 085	6 Rue H. Dunant	2023	2025	6	5			
2026	1354	339	287	21,20%	-52	-3,80%	31	60%	Acquisit*/améliorat*			2026	4			
2027	1358	340	291	21,43%	-49	-3,57%			Centre ville place	AB 0215 &	2 Avenue du 18 Juin	2023	2027	7		
									Centre ville école	AB 0135	Rue Coudert	2024	2028	5		
2028	1365	341	298	21,83%	-43	-3,17%	Centre ville Ecole	AE 0010	Rue Eugène Maniez	2025	2028	7				
2029	1377	344	310	22,51%	-34	-2,49%	35	81%	Acquisit*/améliorat*			2029	5			
2030	1382	346	315	22,79%	-31	-2,21%			Croix Rouge Château	AB 0227	18 Rue Salengro	2026	2030	20		
2031	1402	351	335	23,89%	-16	-1,11%			Bury	AB 0173	5 Ave du 18 Juin	2028	2031	10	10	
2032	1422	356	345	24,26%	-11	-0,74%	16	100%	Acquisit*/améliorat*			2032	5			
2033	1427	357	350	24,53%	-7	-0,47%			Bury Château	AB 0173	5 Ave du 18 Juin	2029	2033	10		
2034	1437	359	360	25,05%	1	0,05%			Orée du Parc	AE 0010	8 Rue Eaubonne	2031	2034	20	10	
2035	1467	367	380	25,90%	13	0,90%										

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

Illustration des progressions de livraison des logements sociaux et de la courbe résultante du taux communal de LS



La triennale 2023-2025 est déterminante dans le rythme de rattrapage des logements sociaux en cumulant la livraison des opérations programmés en triennale 2017-2019 (IN LI / 23 LLS, OPAC de l’OISE / 31 LLS & 10 PSLA), en triennale 2019-2022 (I3F / 30 LLS) et les opérations acquisitions-améliorations ANAH (Grimbert / 6 LLS, SNL / 5 LLS).

4) Les modes de production du logement social

Répartition entre Maitrise d’ouvrage directe (MOD) et Vente en l’état futur d’achèvement (VEFA)

Sur les trois dernières triennales quatre bailleurs sociaux sont intervenus sur la réalisation de 138 LLS :

- 71 % des logements sociaux sont produits en maîtrise d’ouvrage directe (Moulin Vert, OPAC de l’Oise et I3F) on notera qu’il s’agit du choix de la collectivité dans ces trois cas,
- 29% des logements sociaux sont produits en VEFA par NEXITY dont SEQENS est l’acquéreur

Pour la présente triennale, la voie d’une MOD est retenue avec I3F pour les logements du secteur Ecole.

La commune de Margency s’est engagée depuis 2020 à promouvoir la production de logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration compte tenu de l’absence d’emprise foncière disponibles. 12 logements seront produits dans ce cadre dont 6 à l’inventaire du 1^{er} Janvier 2021 (1 IML SOLIHA AIS au 2 Ave Pompidou et 5 PLAI agréés – SNL au 3bis Rue Muret) et 6 à venir au 6 Rue H. Dunant avec un investisseur privé (ce projet est intégré dans la triennale 2023-2025).

Compte tenu de ces résultats, la Commune de MARGENCY se fixe un objectif de 5 à 6 logements acquisitions-améliorations pour les triennales à partir de 2026.

On notera la difficulté des moyens des acteurs (SNL, SOLIHA, FREHA) en matière de disponibilités pour répondre dans les temps d’une DIA mais aussi de l’exercice financier pour chaque cas qui semble conduire à ne privilégier qu’un faible nombre de projet. Notre constat est que sur les 9 opportunités rencontrées seulement deux se sont concrétisées (Soliha et SNL).

La promotion de logement sociaux en conventionnement ANAH

Il s’agit d’un axe de travail engagé en 2020 et poursuivi depuis. Les difficultés sont :

- Obtenir l’information d’un propriétaire souhaitant mettre en location un logement, puis les contacter eux de la bouche à oreille auprès des administrés et de la rencontre des professionnels locaux
- De la nécessité, d’avoir un niveau d’équipements aux normes,

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

- D'une compréhension des différentes mesures fiscales,
- Du montage de dossier ANAH

La commune s'est attachée un AMO en 2021 pour faciliter le process. Le travail a permis de faciliter les prises de décisions du promoteur privés pour 6 logements (6 Rue Dunant) et de 6 autres en centre bourg dont le propriétaire face aux investissements et aux règles fiscales souhaite engager progressivement le projet.

2^e volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Le territoire communal dispose d'un potentiel extrêmement faible lié à l'inexistence de terrains vacants en zone urbaine sur un territoire réduit de 72 ha (l'une des plus petites villes du département du Val d'Oise). La stratégie foncière repose donc sur un renouvellement urbain par division ou par rénovation ou par démolition /reconstruction. C'est sur ce modèle que 140 logements sociaux ont été livrés ou agréés entre 2014 et 2025.

Si le PLU approuvé en 2017, identifie trois secteurs productifs de logements dont un est en cours de réalisation et deux se sont révélés infaisables en 2021 on relève que les opérations de construction neuve de logements sociaux engagées depuis 2017 proviennent d'opportunités foncières dans le cadre d'une DIA.

Dans ce contexte, **la Commune a défini une nouvelle stratégie foncière sur quatre axes :**

1. **Saisir les opportunités foncières par une veille foncière active** en lien avec l'EPFIF sur l'ensemble du territoire communal. L'objectif est de développer l'acquisition-amélioration ;
2. **Conjuguer les besoins communaux de rattrapage du logement social** (au foncier réduit) **avec ceux des acteurs des deux équipements rayonnants sur la commune que sont l'Hôpital de la Croix Rouge et BURY Sup** demandeurs de logements sociaux et possédant du patrimoine non utilisé et du foncier ;
3. **Renforcer la polarité de son centre bourg** en complétant les actions engagées dans le contrat régional (Centre médical et Bistrot-gastronomique), **par un volet logement social** en utilisant des emprises foncières communales dans le cadre d'un programme mixte d'extension scolaire et d'habitat ;
4. **Etudier les moyens de construire des logements neufs** en limite D'Eaubonne à l'Ouest du territoire dans le cadre de la révision en cours du PLU notamment en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AU dans le PLU approuvé (**opération dite « Orée du Parc »**) ;

Pour mener cette stratégie la commune dispose d'une convention d'action foncière avec l'EPFIF en soulignant que les opérateurs SNL et I3F bénéficient de la minoration foncière et d'une convention partenariale avec I3F.

2) Urbanisme et aménagement

Le PLU approuvé en 2017 et modifié en 2019 comprend trois OAP. L'OAP Rue Henri Dunant s'avère la seule à être mise en œuvre. Aussi, la Commune a engagé en 2020 différentes actions dont :

- Une modification de la stratégie initiale permettant de satisfaire à l'objectif de la triennale 2020-2022.
- Un partenariat élargi vers les acteurs locaux (Hôpital, BURY Sup) et le bailleur social I3F dans le cadre d'une convention partenariale,
- L'élaboration d'une trajectoire de rattrapage

La convention partenariale comprend plusieurs domaines d'actions par une collaboration au travers d'échange et d'expertise afin de :

- S'inscrire dans un partenariat pour réaliser de la veille foncière,
- Étudier tout sujet en acquisition amélioration, transformation de bureau en logements, qui œuvre à la production de logements sociaux
- Réaliser une étude centre-bourg, dans le cadre de la révision du PLU en cours.
- Mener des études techniques (sondages etc) sur les sites identifiés comme pouvant accueillir des projets de logements sociaux
- Mener une réflexion sur les potentialités de sites identifiés

Fort de l'ensemble de ses réflexions, la révision du PLU a été prescrite par délibération municipale du 10 novembre 2022. Les objectifs de la révision sont :

Accusé de réception en préfecture 095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE Date de télétransmission : 20/10/2023 Date de réception en préfecture : 20/10/2023

- Assurer un développement de l'habitat encadré, en cohérence avec l'armature urbaine existante du territoire en matière d'équipements et services, permettant notamment de répondre aux obligations réglementaires en matière de mixité sociale ; faire évoluer certaines zones UE afin que puisse y être éventuellement accueilli du logement ;
- Améliorer l'offre en matière d'équipements collectifs et de services à la population ;
- Améliorer localement les conditions de circulation et de déplacement au sein de la ville ;
- Conforter la qualité environnementale avec le développement de la trame verte et bleue sur le territoire et en actualisant notamment les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Conforter le cadre de vie de qualité sur le territoire à travers la préservation et la valorisation du patrimoine local (bâti remarquable et patrimoine naturel avec notamment les arbres remarquables), la préservation et le développement des liaisons douces piétonnes et cyclables ;
- Envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU existante dans le PLU approuvé ;
- Assurer l'intégration du nouveau cadre législatif et réglementaire en matière d'urbanisme issu des lois apparus depuis 2014 et notamment les lois ALUR, ELAN et Climat et Résilience ;
- Réexaminer et actualiser le règlement du PLU notamment en application du décret N°2015-1783 relatif à la partie réglementaire du livre 1 du code de l'urbanisme.

3) Programmation et financement du logement social

Le PLHi 2021-2026 de la CAPV a été adopté le 31 Mars 2021.

Les objectifs de production et de construction de logements pour Margency

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	20	120	
Dont construction de logement privés	1	6	5
Dont construction de LLS	19	114	95%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	5	30	20%
Total de LLS produits	24	144	96%
Dont PLAI	7	42	37%
Dont PLUS	10	60	53%
Dont PLS	7	42	37%

Les bailleurs sociaux présents sont Domnis, Immobilière du Moulin Vert, INLI, SEQENS et la SCI Foncière. L'Opac de l'Oise réalise 31 LLS et 10 PSLA dont la livraison est prévue en 2023. D'une manière générale, les bailleurs sociaux ont la volonté de se développer sur le territoire dont le frein principal est la taille des opérations (viser à un minimum de 15 à 20 logements).

Le PLHi fixe des orientations et des objectifs d'actions sur le parc existant en soutenant l'Acquisition-Amélioration pour produire du logement social à partir de l'existant. Un dispositif de subventionnement des opérations en acquisition-amélioration ou conventionnement ANAH ou équivalent. L'enveloppe annuelle est de 125 K€. Les critères de subventionnement sont 3 000 € /logt et une aide supplémentaire de 2 000 €/logt en cas d'effort sur la qualité énergétique par rapport à la réglementation.

S'agissant des besoins spécifiques, l'objectif du PLHi est de développer les offres en logements dont on notera sur la commune de Margency :

- La présence d'un foyer de jeunes actifs (DOMNIS – AGEFO) de 29 logements,
- Le projet de développer une offre de logements pour répondre aux besoins de développement de BURY Sup consistant au doublement des effectifs de 150 à 300 étudiants visant ainsi à développer des offres de logements adaptés à la situation des jeunes du territoire.

S'agissant des personnes défavorisées, le PLHi identifie que la commune de Margency n'est pas dans le secteur des demandes les plus importantes. Les données SIAO Val d'Oise – Observatoire social (2016) indique pour la commune une demande initiale d'un ménage non admis de deux personnes.

En 2020, un logement d'intermédiation locative (IML SOLIBAIL AIS) a été créé au 2 Avenue Pompidou.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

4) Attribution aux publics prioritaires

A l'échelle du territoire de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée, les données sur les attributions en 2022 donnent les résultats suivants :

	Total attributions	Attributions ménages prioritaires	Attributions ménages prioritaires/total attributions
Contingent préfectoral	161	158	98,1 %
Contingent préfectoral – agents de l'Etat	47		
Action logement	215	63	29,3 %
Collectivités territoriales	146	29	19,9 %
Bailleurs	184	28	15,2 %
Autres	151		
Total	904		

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé par la Communauté d'agglomération Plaine Vallée le 31 mars 2021. La conférence intercommunale du logement a été installée en 2019. Le travail doit se poursuivre avec la rédaction d'une Convention Intercommunale d'Attribution et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD).

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

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 [...]* ».

La période triennale 2023-2025 cible la production de logements sociaux sur le secteur du centre bourg. Le foncier concerne la parcelle AB 215 qui est une propriété communale. D'une superficie totale de 9781 m², elle est partiellement occupée par l'école élémentaire Antoine de Saint-Exupéry, un square du souvenir à l'angle du Bvd G. Pompidou et de l'Ave du 18 Juin, des espaces boisés, une partie de la rue Louis Muret et des parkings.

Les études de faisabilité réalisées dans le cadre du partenariat Commune/I3F montrent la possibilité de réaliser 19 logements :

1. Sur le secteur de la place du Souvenir, un programme de 7 logements, 114 m² de commerces en RDC et environ 10 places de parkings ;
2. Sur le secteur de l'école rue Louis Muret, la proposition de projet concerne la construction d'un bâtiment semi enterré dont le RDC est en lien avec l'école élémentaire (extension de 3 classes), le R+1 et R+2 étant occupé par les logements. Les stationnements sur la rue Coudert sont à modifier pour créer des places destinées aux logements créés. Ce programme permet de créer 5 logements et 269 m² de SDP d'extension scolaire
3. Sur le secteur de l'école à l'intersection des rues L. Muret et H. Coudert la commune a la volonté de mobiliser la parcelle AB 135 en indivision. La commune a pris contact avec le notaire de la succession dans l'objectif d'une acquisition amiable. Celle-ci sera menée après décisions des partenaires soit par l'EPFIF dans le cadre de la convention foncière, soit directement par le bailleur social. Les études de faisabilité montrent une capacité de réaliser sur cette parcelle de 425 m², 7 logements et un local d'activités ou de services en RDC de 128 m² de surface utile.



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 :

Urbanisme :

La révision du PLU en cours intègre la nécessité de modifier le zonage UEP en UCB et de redéfinir le zonage UBC. Concernant les autres secteurs de la trajectoire de rattrapage (Secteur Bury Sup, Croix Rouge et Orée du Parc), les modifications de zonage sont intégrées à la révision du PLU (zonages UEP en UCB, 2AU en UCA).

Planning de la révision du PLU :

Février 2023 - 1^{ère} phase : Actualisation et compléments du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement

Juillet 2023 - 2^{ème} phase : Scénario et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Janvier 2024 - 3^{ème} phase : Traduction règlementaire du PADD

Septembre 2024 - 4^{ème} phase : De l'arrêt de projet du PLU à l'approbation du PLU

Dans le cadre de la convention partenariale conclue entre la commune et I3F, celle-ci conduit les études de faisabilité du programme de la triennale 2023-2025. Ces études intègrent le renforcement de l'équipement scolaire pour 3 classes supplémentaires et des locaux annexes permettant d'accueillir les futurs usagers de l'équipement. L'équipement comprendra en outre, un programme de logements imbriqués à l'équipement. La réalisation du projet s'envisage dans le cadre d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Commune à I3F.

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

Les actions définies sur le centre-bourg dans le cadre du contrat Région IdF / Commune que sont la réalisation d'un centre médical, d'un restaurant et de parkings doit permettre de favoriser la réalisation du logement locatif social, des services et des commerces.

Programmation et financement

La programmation triennale 2023-2025 est composée de 35 logements comme suit :

- 19 logements sociaux neufs sur le centre bourg (secteur Ecole)
- 10 PSLA en cours de livraison en 2023 par l'OPAC de l'Oise
- 6 logements conventionnés ANAH au 6 Rue Dunant, dont le PC a été accordé en mars 2023.

Tableau comparatif avec les objectifs de logements livrés fixés au PLHi pour la période 2020-2026
(hors report qualitatifs du bilan triennal 2020-2022 repris sur la période post 2026)

Gestionnaire	Date de mise service	Adresse	Nbre logements sociaux	PLAI	PLS	PLUS	Nbre logements Libres
IML SOLIHA AIS	2020	Ave G. Pompidou	1	1			
SEQUENS	2020	6-4 Rue Salengro	40	12	12	16	
OPAC Oise	2023	3 Rue H. Dunant	31	9	9	13	20
OPAC Oise PSLA	2023	3 Rue H. Dunant	10		10		
IN LI	2023	9 Ave G. Pompidou	23	8	8	7	
SNL	2024	3 bis rue L. Muret	5	5			
Immobilière 3F	2025	2 Rue Kichkine	30	9	9	12	
ANAH Grimbert	2025	6 Rue H. Dunant	6	2		4	5
Acquisition-amélioration	2026		4	4			

						Total logts
Total	150	50	48	52	25	175
	86%	33%	32%	35%	14%	
Objectifs PLHI	144	42	42	42	6	150
Ecart	6	8	6	10	19	
	4%	19%	- 14%	24%	317%	6%

Les mises en services des logements sur la période du PLHi réalisées ou prévues dans le cadre des triennales indiquent les résultats suivants :

- Un objectif quantitatif du PLHi atteint (150 LLS sur 144 LS) et en revanche supérieur en ce qui concerne le logement libre. Cet écart provient de la programmation de l'opération 3 Rue Dunant (OAPC de l'Oise) qui comprend depuis l'origine en 2016 un programme de 20 logements libres.
- L'objectif d'obligation de réaliser au moins 30% de PLAI est respecté en revanche celui de réaliser au plus 30% de PLS n'est pas atteint par un excédent de 6 logements PLS.

La Commune de Margency pourra participer financièrement à l'équilibre économique de certaines opérations de construction neuves 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 Margency 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.

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 réparation de logements sociaux pour chaque commune

Signature des signataires, les objectifs de réalisation
 Accusé de réception en préfecture
 095-219503695-20231020-DEL1519402023-DE
 Date de télétransmission : 20/10/2023
 Date de réception préfecture : 20/10/2023

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 Margency correspond à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 41 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023- 2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu des difficultés de mise en œuvre du programme de rattrapage soumis :

- A la nécessité d'une révision du PLU engagé en 2022 pour intégrer les différents projets qui constituent la trajectoire de rattrapage
- A des montages relativement complexes de mixité des programmes de logements sociaux et d'équipements publics ou de montage d'opération tant avec l'Hôpital de la Croix Rouge que de l'établissement d'enseignement BURY Sup
- Au renforcement des capacités des équipements publics notamment scolaires avant l'arrivée des nouveaux usagers

En vue de permettre à la commune d'aboutir à la mise au point des opérations, de finaliser les procédures et de préparer l'arrivée des nouveaux habitants il est proposé de retenir sur la période triennale 2023-2025 un taux de 28 % du déficit actuel, soit 35 logements.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 28 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 35 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.

Nom de la Commune	Nombre de LS manquant au 1er Janvier 2023	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Margency	124	33%	41	28%	35

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Un bilan qualitatif 2023-2025 sera établi en tenant compte du report qualitatif de la triennale 2020-2022 (5 PLS, 4 PLUS) et des agréments délivrés au cours de la période 2023-2025. L'objectif est que dans ce bilan qualitatif, il y ait au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 - Les règles de comptabilisation des logements réalisés au titre du bilan triennal 2023-2025 sont celles fixées par l'Instruction du Gouvernement du 28 mars 2023 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal et de la procédure de constat de carence au titre de la période 2020-2022, consultable sur Legifrance.

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	Ref. Cadastrale	Superficie m ²	Maître d'ouvrage opération	Nombre logements projetés				Année financement prévisionnel	Observations
					Nbre	PLAI	PLS	PLUS		
Centre-ville Place	2 Ave du 18 Juin	AB 0215	9781	I3F	7	5		2	2025	
Centre-ville Ecole	Rue Coudert	AB 0215	9781	I3F	5	3		2	2025	
Centre-Ville Ecole	Rue Louis Muret	AB 0135	425	I3F	7	4		3	2025	
OAP Rue Dunant	3 Rue H. DUNANT	AC 0228	3583	Opac Oise	10		10		2023	Fin de travaux en 2023
Grinbert	6 Rue H. Dunant	AC 085	2389	Opérateur privé	6	2		4	2025	Logts conventionnés ANAH
Total					35	14	10	11		

40% 29%

31%
Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023

L'objectif réglementaire d'au moins 30 % de PLAI et au plus 30 % de PLS est respecté.

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 aux autres signataires et faire l'objet, le cas échéant, d'une action spécifique pour y remédier.

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

Gouvernance et pilotage stratégique

Un comité de pilotage se réunira à l'initiative du Maire deux fois par an. Il sera composé :

- M. le Maire de la Commune
- Un membre du Conseil Municipal
- La Directrice Générale des Services
- Un représentant du la DDT Pôle Politiques locales de l'Habitat
- Un représentant de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- Un représentant de l'EPFIF
- Un représentant d'I3F

Le comité de pilotage permettra d'avoir une vue d'ensemble sur l'avancement de la triennale 2023-2025 en veillant à son inscription dans la trajectoire générale de rattrapage. Son ordre du Jour comprendra :

- Les décisions du COPIL précédent ;
- La vue d'ensemble sur l'avancement de la triennale 2023/2025 en l'inscrivant dans la trajectoire générale de rattrapage et à l'avancement annuel des inventaires provisoires des logements sociaux ;
- Une vue d'ensemble des cinq sites de projet qui constituent l'objectif 2023-2025 (revue de planning, de budget, de risques et des évolutions) ;
- Un récapitulatif des projets d'acquisitions/améliorations (DIA, contacts et réponses des opérateurs, évaluation domaniale) et des suites données qui constituent des opportunités à améliorer la production de logements sociaux sur la durée de la triennale 2023-2025 ou le cas échéant à partir de 2026 ;
- Une vue d'ensemble des sites retenus pour les triennales à partir de 2026 (actions engagées, planning, évolution, ...)
- Les décisions à prendre et les changements éventuels (de programme, de site, ...)
- La date de la prochaine réunion.

La commune organisera le comité de pilotage (animation, supports et comptes-rendus), I3F en charge des programmes de constructions neuves, présentera l'avancement des projets concernés.

Animation et suivi opérationnels

Un comité de suivi sera mis en place pour assurer la mise en œuvre de la présente convention. Présidé par le Maire, le comité de suivi est composé des représentants des parties signataires de la présente convention. Ce comité pourra s'adjoindre, d'une part des partenaires à la production des logements sociaux (cas de l'Hôpital de la Croix Rouge ou de BURY Sup), et d'autre part à titre consultatif, toute personne qui en raison de sa compétence ou de son expertise pourrait contribuer utilement à ses travaux. Il se réunira sur invitation du Maire. Le secrétariat de ce comité sera assuré par la Commune de Margency.

Pour mémoire, la convention de partenariat de Juin 2022 entre la Commune et I3F e
Un comité de suivi se réunit régulièrement et suivant les besoins d'avancement des
l'évaluation du programme d'action.

Accusé de réception en préfecture
695-219503695-20231006-DEL15191023-DF
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception en préfecture : 29/10/2023

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'à l'achèvement de la triennale 2023-2025.

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.

À Cergy-Pontoise, le

Le Maire de MARGENCY,

Le Préfet du Val d'Oise,

Thierry BRUN

Philippe COURT

**Le Président de Communauté d'Agglomération
Plaine Vallée**

Immobilière 3 F,

Luc STREHAIANO

Pierre PAULOT

Accusé de réception en préfecture
095-219503695-20231020-DEL1519102023-DE
Date de télétransmission : 20/10/2023
Date de réception préfecture : 20/10/2023