

N° 2024 /069

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT-QUATRE** le **4 AVRIL** à 20 heures. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle l'Intemporelle de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

Etaient présents :

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON Maire, Alexandre DOHY, Marie-Claude CRESPIEN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI, Catherine GAUTIER (+1), Bernard RIO (+1), Stanislas BARTHELEMI, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Audrey MERI, Audrey LYS, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Marie-France HOFFMANN, Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Sandrine CROZAT, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA, Denis DE GOUSSENCOURT, Jérôme DURIEUX (+1), Frédéric LEGIEMBLE, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Hubert MARCHAIS représenté par Bernard RIO
Nathalie JOUNEAU représentée par Catherine GAUTIER
Maureen VAN RENSBERGEN représentée par Jérôme DURIEUX

DATE DE CONVOCAATION :

29 mars 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE : 29
PRESENTS : 26
VOTANTS : 29

Dominique DE GOUSSENCOURT est désignée secrétaire de séance.

Le **quorum** étant atteint, l'assemblée **peut valablement délibérer**.

Objet : Approbation du Contrat de mixité sociale 2023/2025 entre la Commune, l'Etat, la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, dite loi SRU, et notamment son article 55,

Vu la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite loi Duflot,

Vu la loi n°2018-2021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN,

Vu la loi 2022-217 du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite loi 3DS,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment l'article L.302-5 et L.302-8 et suivants,

Vu le Code l'Urbanisme,

Vu le Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye du 21 mars 2017,

Vu la délibération n°2017/10/05 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts du 13 octobre 2017 ayant prescrit l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat intercommunal,

Vu la délibération n°2020/202 du Conseil municipal du 17 décembre 2020 relative à la convention d'intervention foncière avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue entre la Commune de Méry-sur-Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 29 janvier 2021,

Vu le projet de Contrat de Mixité Sociale 2023/2025, ci annexé,

Considérant que la Commune de Méry-sur-Oise est soumise aux obligations de la loi Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU), notamment avec son article 55, ainsi qu'à la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, dite loi Duflot, ce texte de 2013 ayant renforcé les dispositions de la loi SRU plus particulièrement avec un relèvement de 20 % à 25 % du taux minimum de logements sociaux pour les communes les plus tendues,

Considérant que, à l'image de Méry-sur-Oise, les communes situées en-dessous du taux de 25 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales sont dites « déficitaires », et sont soumises à des objectifs triennaux de production de logements locatifs sociaux,

Considérant que, une non atteinte des 25 % au 1^{er} janvier de chaque année entraîne par ailleurs un prélèvement sur les ressources fiscales de la Commune, et à la fin de chaque période triennale, à la suite d'un bilan opéré par l'Etat, la non atteinte des objectifs fixés peut entraîner un risque de carence prononcée par le préfet,

Considérant que, la Ville menant une politique active en faveur du logement social, sans relâcher ses efforts pour tendre vers ce seuil de 25 %, les objectifs des dernières périodes triennales ont été atteints,

Considérant que la production de nouveaux logements se heurte néanmoins aux spécificités du territoire communal, empreint de nombreuses contraintes, aux difficultés pour mobiliser le foncier, et doit désormais prendre en compte les objectifs de limitation de l'artificialisation,

Considérant que, au 1^{er} janvier 2022, avec 706 logements locatifs sociaux sur le territoire communal, établissant ainsi un taux de 19,3 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, la dynamique de rattrapage sur la Commune reste encore à parfaire,

Considérant que, dans ce contexte, la loi 3DS, du 21 février 2022, est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires, tout en favorisant une adaptabilité des territoires,

Considérant que l'échéance de 2025, inatteignable pour beaucoup de communes, est supprimée, et que cette loi aménage un rythme de rattrapage qualifié de glissant à mesure que la commune se rapproche du taux cible de 25 % qui lui est imposé,

Considérant que, face aux difficultés et contraintes impactant la réalisation de nouveaux logements sur la Commune, singulièrement à vocation sociale, la loi 3DS offre la possibilité de conclure un Contrat de Mixité Sociale (CMS) permettant un objectif plus soutenable et adapté au territoire,

Considérant que le CMS constitue ainsi un outil renouvelable, au service de la Commune, lui permettant de mettre en place les leviers nécessaires à l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage du déficit des logements sociaux,

Considérant que, dans une démarche volontaire et contractuelle, le CMS 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 comme à moyen terme,

Considérant que le CMS, qui constitue un cadre d'engagement de moyens permettant l'atteinte des objectifs de production de logement social, a été élaboré conjointement entre les services de la Préfecture, la Commune, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F) par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI), et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Considérant que, dans sa mise en œuvre, le CMS sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023/2025, traduisant ainsi un effort conjugué pour réaliser du logement social,

Après avis de la Commission Urbanisme, travaux, environnement et mobilité du 25 mars 2024,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré, **le Conseil municipal**, à la majorité :

- 26 voix POUR

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON Maire, Alexandre DOHY, Marie-Claude CRESPIN, Rémi DU PELOUX, Laurence BARTHELEMI, Catherine GAUTIER (+1), Bernard RIO (+1), Stanislas BARTHELEMI, Jean-Marc PECQUEUX, Eric LEMAIRE, Audrey MERI, Audrey LYS, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Marie-France HOFFMANN, Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Sandrine CROZAT, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA, Denis DE GOUSSENCOURT, Stéphane IMBERT

- 3 abstentions

Messieurs : Jérôme DURIEUX (+1), Frédéric LEGIEMBLE

APPROUVE dans les termes annexés à la présente délibération, le Contrat de Mixité Sociale 2023/2025 entre la commune de Méry-sur-Oise, l'Etat, la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

AUTORISE Monsieur le Maire de Méry-sur-Oise, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué habilité à cet effet, à signer ledit contrat ainsi que tout acte et document relatif à la présente affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Méry-sur-Oise, le 4 avril 2024

La secrétaire de séance,



Dominique DE GOUSSENCOURT
Conseillère municipale

Le Maire,



Pierre-Edouard EON
Vice-Président du conseil départemental
du Val d'Oise



Contrat de Mixité Sociale (2023-2025)

Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la Commune de Méry-sur-Oise

Entre

La Commune de Méry-sur-Oise, représentée par son Maire, Pierre-Edouard EON, vu la délibération n° 2024/069 du Conseil Municipal du4. avril..... 2024, approuvant les termes du présent Contrat de Mixité Sociale,

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F) représentée par son Président, Sébastien PONIATOWSKI, vu la délibération n°.....du Conseil Communautaire du 2024, approuvant les termes du présent Contrat de Mixité Sociale,

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14^{ème} arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020, et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du2024,

L'État, représenté par le Préfet du Val d'Oise, Philippe COURT,

Préambule : Enjeux et ambitions du Contrat de Mixité Sociale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a créé, en son article 55, l'obligation pour les communes les plus urbaines d'être dotées d'un parc de logement social suffisant (20 % des résidences principales à l'époque) pour faire face à la demande de logement des populations les moins aisées.

La loi n°2013-61 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 (loi Duflot) a renforcé des dispositions introduites par la loi « SRU » avec notamment un relèvement de 20 % à 25 % du taux minimum de logements sociaux pour les communes les plus tendues.

La Commune de Méry-sur-Oise est soumise aux obligations de l'article 55 fixant à 25 % le taux minimum de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2022, avec 19,3 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, 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 Méry-sur-Oise a souhaité conclure un Contrat de Mixité Sociale (CMS) pour la période 2023-2025.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce CMS constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la Commune de Méry-sur-Oise 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 CMS sera également un lieu d'échanges continus entre les différents partenaires tout au long de la période triennale 2023-2025.

Le présent CMS a été élaboré conjointement entre les services de la Préfecture, Service de l'Habitat, de la Rénovation Urbaine et du Bâtiment (SHRUB), l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), la Commune de Méry-sur-Oise, et la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), cette dernière étant par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal.

Le CMS 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 Méry-sur-Oise

Située à 30 kilomètres au Nord-Ouest de Paris, aux portes de l'agglomération de Cergy-Pontoise, entre les Parcs Naturels Régionaux du Vexin Français et Oise-Pays-de-France, Méry-sur-Oise, Ville qui rassemble 10 000 habitants et s'étend sur 1 120 hectares, fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F) depuis 2016.

En partie rattachée à la ville nouvelle de Cergy-Pontoise jusque dans les années 1980, Méry-sur-Oise a vu sa limite communale avec Saint-Ouen-l'Aumône redéfinie à la fin des années 1990, cette situation s'étant traduite par l'absence de planification urbaine d'ensemble du territoire communal jusqu'en 2008, date d'approbation du premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) venant remplacer les quatre Plans d'Occupation des Sols (POS) partiels d'alors.

Signataire du Contrat d'Intérêt National (CIN) aux Franges de la Plaine de Pierrelaye en 2017, la Ville se trouve largement concernée par le projet d'aménagement de la forêt de Maubuisson, tout comme Bessancourt, Frépillon, Herblay-sur-Seine, Pierrelaye, Saint-Ouen-l'Aumône, et Taverny.

Déclaré d'utilité publique en 2020, cet aménagement forestier est prévu sur environ 1 350 hectares dont près d'un tiers à Méry-sur-Oise, notamment autour de l'ancien domaine agricole et d'épandage de la Haute-Borne acquis par la Ville de Paris à la fin du XIX^{ème} siècle.

Issu de points de peuplement disséminés entre Oise et forêt, l'actuel tissu urbain mérysien s'articule autour de secteurs distincts où se juxtaposent différents modes d'urbanisation (bourgs anciens, résidences et opérations d'ensemble, secteurs d'habitat individuel,...).

Fragmenté, ce tissu urbain s'organise ainsi schématiquement en trois ensembles où se distinguent,

- dans sa partie Est, en contiguïté de Mériel, le cœur de ville, composé notamment de son noyau historique (église, château et son parc), ou encore de l'usine des eaux,
- à l'Ouest, autour du noyau urbain de La Bonneville, des extensions plus récentes, adossées à un pôle commercial/de services, impulsé dans les années 1980, et depuis renforcé avec l'équipement public polyvalent de La Luciole (inauguré en 2016) ainsi qu'une maison médicale (ouverte en 2022),
- au Sud, dans le secteur de la gare, des opérations d'ensemble d'habitation réalisées à partir des années 1970, intégrant une forte proportion de collectif (Le Bel Air, Le Clos Robert,...), en rapport avec la construction des voies rapides (RN 184) de l'époque, et à la proximité de la ville nouvelle de Cergy Pontoise.

La dynamique démographique contemporaine de Méry-sur-Oise, dont la population s'élève à près de 10 200 habitants, s'organise schématiquement en trois phases :

- de 1968 à 1990, le territoire a connu un saut démographique en lien avec l'essor de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise voisine. Sur cette période, la hausse de population constatée, de l'ordre de 3 000 habitants, était quasi équivalente à la population mérysienne de 1962.
- de 1990 à 1999, la croissance démographique, ralentie, est restée alimentée par le développement d'opérations d'ensemble, largement pavillonnaires, à l'image de la ZAC de 25 ha du Plateau de Vaux.
- depuis 1999, après une longue période de fort développement, cette tendance haussière se ralentit.

Proche des grands bassins d'emplois de Cergy et Roissy, et du cœur de Paris par la ligne H du Transilien, en terme de dynamiques résidentielles, la Commune reste attractive, du fait notamment d'un marché de report tant vis-à-vis du cœur de l'agglomération parisienne que de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Du fait de son positionnement géographique, la Ville se trouve également concernée par des flux automobiles de transit parasite le long de ces 2 voies historiques de développement que sont l'axe Nord-Sud reliant l'Oise à la Francilienne (RD928) et l'axe Est-Ouest (RD922), avec des reports de flux depuis le Vexin ainsi que depuis La Francilienne, générant de fortes nuisances affectant l'ensemble de la population locale.

L'attractivité de la Ville se confronte néanmoins aux multiples contraintes existantes localement, qu'il s'agisse de la sensibilité environnementale (sols instables dûs aux zones de carrière, risque d'inondation lié à l'Oise...), et patrimoniale (église Saint-Denis, château de Méry...).

De la même manière, des contraintes d'accessibilité liées en partie à l'inadaptation de certaines voies d'accès, ou encore à une alimentation en terme d'assainissement à revoir, pèsent notablement sur la mise en œuvre des projets de constructions, cela alors même que perdure une très forte dépendance à l'automobile pour vivre le territoire.

Ainsi, si la constructibilité offerte par le PLU communal reste importante, dans les faits l'accumulation de contraintes, tant dans les zones urbaines constituées que les zones à urbaniser, limitent les capacités de développement en matière de logement, et renchérissent fortement les coûts de construction.

C'est la raison pour laquelle, depuis 2010, la Ville développe un actif partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), permettant de réguler l'attractivité résidentielle, notamment autour d'une programmation urbaine raisonnée intégrant les principales polarités existantes (cœur de Ville, secteur de la Gare, pôle de la Luciole). Le renouvellement de la convention d'intervention foncière Ville/EPFIF effectué en 2021 a notamment permis de recentrer les secteurs prioritaires ayant vocation à recevoir du logement, social notamment.

1^{er} volet - Points de repères sur le logement social sur la Commune

1) Evolution du taux de logement social

Concernant le parc de logements sur la Ville, il rassemble près de 3 900 logements, dont environ 3 650 résidences principales.

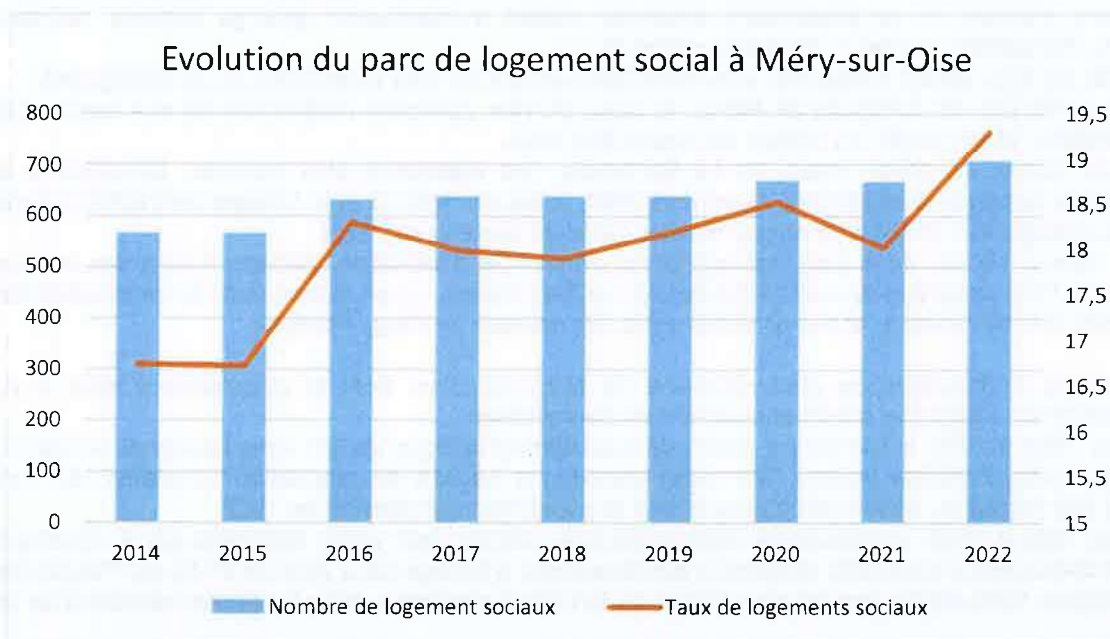
Il est par ailleurs composé majoritairement, aux 2/3, de maisons individuelles.

La Ville compte une majorité de propriétaires occupants (67,6 %), avec pour corollaire une offre locative relativement faible, privée comme publique.

Au 1^{er} janvier 2022, avec 19,3 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales, la Commune compte 706 logements sociaux.

Depuis l'adoption de la loi SRU du 13 décembre 2000, la Ville de Méry-sur-Oise a vu son parc de logements sociaux augmenter dans une trajectoire de progression constante.

Le graphique présenté ci-dessous illustre plus particulièrement cette augmentation depuis 2014



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

2.1 Le parc social existant

Le parc social existant sur la Commune dénombre 706 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.

Les principaux bailleurs sociaux du territoire communal sont CDC Habitat qui possède la très grande majorité du parc sur la Ville avec les 2/3 dudit parc (443 logements), puis Emmaüs Habitat avec 124 logements.

Le parc social mérysien se trouve par ailleurs concentré aux abords de la gare, au sein du quartier du Bel-Air, géré par CDC Habitat, qui représente près d'1/3 du parc social sur la Ville.

Ces dernières années, la réalisation de nouvelles opérations a été l'occasion d'assurer une diversification des bailleurs sur la Ville, avec l'apparition notamment de Val d'Oise Habitat ou encore Seqens.

Indépendamment de nouvelles opérations, des réhabilitations sont régulièrement conduites par les bailleurs, en lien avec l'ancienneté de leurs résidences.

A ce titre, une campagne de réhabilitation thermique de l'ensemble de la résidence de Maubuisson gérée par CDC Habitat, et réalisée en 1995, est prévue courant 2024.

2.2 La demande locative sociale

Les efforts menés dans la construction de logements sociaux sur la Ville a alimenté l'offre en introduisant sur le marché des logements plus qualitatifs.

Ainsi à l'inverse des grandes opérations des années 1970, telles que celle du quartier du Bel-Air, sont arrivés sur le marché des logements individuels et de plus petits collectifs neufs, mieux isolés, générant donc moins de charges.

Par ailleurs, ces dernières années, en matière de demande locative sociale, plusieurs phénomènes étroitement liés les uns aux autres s'additionnent induisant un marché locatif en tension :

- peu d'attributions de logements comparativement au nombre de demandes actives,
- des taux de vacance et de mobilité qui restent faibles sur le parc social.

Concernant la vacance, cela laisse à penser que les logements proposés à la location correspondent relativement bien à la demande locale.

Pour ce qui relève de la mobilité, la faiblesse du taux indique que les locataires, une fois le logement attribué, restent dans leur logement, ce qui interroge sur les parcours résidentiels.

L'attractivité du parc de logements sociaux à Méry-sur-Oise se confirme par le nombre de demandes actives qui ne diminue pas d'une année à l'autre.

Avec près de 350 demandeurs inscrits au fichier communal en attente d'un logement social sur la Ville au 1er janvier 2023, les besoins restent insatisfaits sur la Ville. Le nombre de demandeurs est en constante évolution passant de 260 en 2019 à 350 en 2023.

Par ailleurs, le nombre de demandeurs de logement en attente, conjugué au taux de rotation moyen annuel inférieur à 6 % tous bailleurs confondus sur la Commune, induit un marché locatif social en tension.

Sur la base connue CCAS des demandeurs habitant Méry-sur-Oise, 205 demandant une attribution sur la ville de Méry-sur-Oise en 1er choix, le délai moyen d'attente est supérieur à 2,5 ans.

Sur la base du socle de données relatives aux demandes et attributions, établi à parti su Système National d'Enregistrement (SNE), et publié sur le site internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), au 31 décembre 2022, il y avait :

- 2 350 demandes d'un logement social ciblant la Commune de Méry-sur-Oise quel que soit l'ordre de choix, dont 119 ménages prioritaires, et 56 ménages DALO,
- 275 demandes d'un logement social ciblant la Commune de Méry-sur-Oise en premier choix, dont 13 ménages prioritaires, et 8 ménages DALO.

3) Dynamique de rattrapage SRU

Ces dernières années, le nombre de logements sociaux manquants sur la Commune pour atteindre le taux minimum de 25 % de logements sociaux est passé graduellement de 279 en 2014, à 209 en 2022.

Voici le rappel des résultats atteints sur les dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU		2014-2016		2017-2019		2020-2022	
Objectifs		66 LLS		76 LLS		119 LLS	
Réalisés		66 LLS		76 LLS		92 LLS	
Taux d'atteinte		100 %		100 %		78,15 %	
% de PLAI	% de PLS	30,30 %	28,79 %	30,26 %	28,95 %	34,04%	21,28%
Taux de carence		Sans objet		Sans objet		Sans objet	

Pour mémoire, l'arrêté préfectoral n°14-11995 du 5 août 2014 prononçant la carence pour la Commune de Méry-sur-Oise a été abrogé par l'arrêté préfectoral n°16-13761 du 23 décembre 2016.

La production de nouveaux logements se heurte aux difficultés pour mobiliser le foncier, et doit prendre en compte les objectifs de limitation de l'artificialisation.

La hausse des prix des matériaux remarquée dans l'ensemble des secteurs d'activité impacte également le bâtiment, avec comme traduction immédiate des coûts de sortie au m2 qui s'envolent.

Ainsi concrètement cette nouvelle donne conduit les programmes à du retard dans leur mise en œuvre, voir à leur abandon.

4) Les modes de production du logement social

A Méry-sur-Oise 6 principaux bailleurs sociaux, disposant d'un patrimoine existant supérieur à 20 logements, sont aujourd'hui implantés sur le territoire communal, avec par ordre d'importance : CDC Habitat, Emmaüs Habitat, Immobilière du Moulin Vert, Immobilière 3F, Val d'Oise Habitat (VOH), et Seqens.

Si les premières opérations de constructions livrées sur la Ville durant les années 1970 ont été réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, depuis 2015, les opérations nouvelles ont été exclusivement produites sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Ainsi, les 159 nouveaux logements sociaux livrés sur la Ville depuis 2015 pour le compte de 3 bailleurs sociaux, ont été produits en VEFA, avec l'association :

- de CDC Habitat (ex OSICA) via Nexity pour 70 logements sociaux sur l'opération la « Résidence des Impressionnistes »,
- de VOH via Linkcity pour 28 logements sociaux sur l'opération la « Résidence du Clos des Chênes »,
- de CDC Habitat (ex EFIDIS) via Bagot pour 39 logements sociaux sur l'opération du 1-3 allée des Trois Forêts,
- de Seqens via Promogim pour 22 logements sociaux sur l'opération la « Résidence du Chêne La Riche ».

Depuis l'année dernière, il s'agit d'assurer un rééquilibrage dans ces modes de production en réimpulsant une dynamique en faveur de la maîtrise d'ouvrage directe, cela afin de mixer les opérations de constructions neuves, et de mieux équilibrer les opérations des bailleurs.

2^{ème} volet - Outils et leviers d'action pour le développement du logement social

1) Action foncière

Compte-tenu des caractéristiques du territoire communal, largement urbanisé, disposant d'un foncier de moins en moins disponible, la réalisation de nouvelles opérations de logements implique nécessairement de s'orienter vers l'existant, et donc de « refaire la ville sur la ville ».

Face aux objectifs de construction à prendre en compte, et dans un contexte financier contraint, la Commune ne peut conduire seule une politique active de mobilisation foncière visant le renouvellement urbain.

C'est dans cet état d'esprit, que depuis 2010, l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO), rattaché en 2016 à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), effectue veille et portage foncier sur l'ensemble du territoire communal, cela via une convention d'intervention foncière.

Outre l'enveloppe financière relevée de 5 à 7 millions d'euros en 2021, le renouvellement de la convention d'intervention foncière Ville/EPFIF a permis de recentrer les secteurs prioritaires ayant vocation à recevoir du logement, social notamment, sur 8 sites figurant en zone urbaine et/ou à urbaniser au Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal, tous situés à moins de 2 kilomètres de la gare ferroviaire de Méry-sur-Oise.

Sur l'ensemble de ces sites, il est globalement prévu, à terme, la réalisation d'environ 500 logements, dont a minima pour chacun d'entre eux 30 % de logements sociaux.

Au sein de ces 8 sites, une distinction s'opère entre :

- 3 périmètres de maîtrise foncière, au sein desquels l'EPFIF a vocation à l'acquisition foncière par tous moyens. Il s'agit de :
 - o 2 secteurs en début de la rue Camille Plaquet et en pointe de la rue Thérèse Lethias, correspondants à des espaces de transition entre le bâti villageois et l'habitat pavillonnaire,
 - o la « Justice Sud », secteur compris entre la rue de Pontoise et le chemin de Pontoise, et où l'EPFIF dispose d'une maîtrise foncière partielle,
- 5 périmètres de veille foncière, globalement plus étendus, où l'EPFIF procède à une acquisition foncière au cas par cas selon le degré d'opportunité foncière. Ils comprennent :
 - o le secteur « gare » de l'avenue Marcel Perrin, face à l'habitat collectif du Bel-Air et du Clos Robert, qui intègre plusieurs terrains acquis par l'EPFIF depuis 2014,
 - o 2 secteurs aux abords de la route de Pontoise, en continuité de La Bonneville, ayant vocation avec le Cimetière aux Anglais au Sud, et le Chemin de Tambour au Nord, à réorienter le développement urbain le long de la RD922 tout en recomposant cette vaste entrée de Ville,
 - o 2 secteurs d'entrée de Ville, au niveau de Mériel, sur la rue de L'Isle-Adam où l'EPFIF porte du foncier depuis 2018, et face à la zone d'activité économique de Frépillon avec la rue Guynemer.

Compte-tenu des enjeux de maîtrise foncière et de l'action conduite par l'EPFIF visant à lutter contre tout phénomène spéculatif, notamment sur les 8 secteurs présentés ci-avant, le plafond de l'enveloppe financière attribuée à cette convention a été relevé à hauteur de 11 millions d'euros en 2024.

Dans ce contexte, la Ville examine avec attention l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) déposées au sein de ces 8 périmètres, en vue d'assurer des acquisitions d'opportunité en étroite collaboration avec l'EPFIF.

Il s'agit d'un levier essentiel que la Ville sait activer pour mobiliser du foncier à dédier à la création de logements sociaux, et ainsi anticiper les besoins à venir.

De fait, la délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) de la Ville à l'EPFIF permet de s'assurer progressivement d'une maîtrise d'unités foncières suffisamment importantes, pour permettre de dégager des droits à bâtir tout en préservant les derniers publics, et ainsi déboucher sur le long terme sur des opérations de constructions nouvelles cohérentes.

Il convient par ailleurs d'indiquer que depuis 2014, l'ensemble des projets de constructions nouvelles de plus de 20 logements, réalisés ou ayant fait l'objet d'un agrément, ont systématiquement fait l'objet d'une programmation intégrant a minima 35 % de logements sociaux.

2) Urbanisme et aménagement

Le PLU de Méry-sur-Oise a été approuvé le 17 mai 2013.

Par la suite, des adaptations du PLU communal ont été conduites jusqu'en 2020 (modification simplifiée du 26 mai 2016, modification du 12 décembre 2016, mise à jour du 4 décembre 2018, mise en compatibilité du 24 février 2020), sans incidence directe sur la production d'une nouvelle offre en logement social.

Depuis 2021, la mise en révision du PLU a été engagée lors du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2021.

Dans le même temps, et dans le sillage du CIN aux Franges de la Plaine de Pierrelaye de 2017, deux procédures d'adaptation du PLU ont été successivement engagées par la Ville, afin notamment de permettre la réalisation de nouveaux logements, singulièrement à vocation sociale.

Ainsi, situé entre le cœur de Ville et la gare, le projet structurant, dénommé Pablo Neruda, s'articulant entre la construction d'un nouveau groupe scolaire, la réalisation de nouveaux logements orientés à plus de 40 % en social, et une requalification d'ensemble de l'espace public, a fait l'objet d'une longue procédure ayant abouti à un arrêté déclaratif d'utilité public emportant mise en compatibilité du PLU le 22 juillet 2022.

Ledit arrêté a ainsi ouvert la possibilité effective de réaliser du logement sur ce secteur fin 2022, alors même que les agréments dédiés au logement social avaient été déposés courant 2019.

De même, lors du Conseil Municipal du 16 décembre 2022, la Ville a engagé la modification simplifiée de son PLU sur 4 séquences urbaines d'entrées de Ville, en partie en friche/à l'abandon, cette démarche visant à faciliter une requalification cohérente de ces secteurs au caractère hétérogène, en y associant réalisation de nouveaux logements, singulièrement à vocation sociale, et amélioration de l'espace public.

Ladite modification simplifiée reste à approuver.

Compte-tenu de leur finalité comprenant des aspects essentiels visant à faciliter les sorties opérationnelles d'une nouvelle offre locative sociale, ces deux procédures ont pris le pas sur la mise en révision du PLU engagée lors du Conseil Municipal du 1^{er} juillet 2021, et ce d'autant plus à la lumière du projet de SDRIF-E du Conseil Régional d'Ile-de-France porté à la connaissance des collectivités au printemps 2023, arrêté le 12 juillet 2023, et restant en cours d'élaboration.

Au niveau de son document d'urbanisme, dès que cela s'avèrera possible, la Commune s'engage à examiner, avec l'assistance des services de l'Etat, les dispositions réglementaires visant la mise en place de « secteurs de mixité sociale », étant entendu qu'il s'agit de périmètres au sein desquels tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale.

En termes de planification, l'élaboration en cours du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal de la CCVO3F, confirmera les objectifs de production et la part sociale.

3) Programmation et financement du logement social

Pour permettre de boucler le budget des opérations de production de logements sociaux, l'incitation financière constitue aussi un levier permettant de piloter les programmes.

Sans être un financement direct, la garantie d'emprunt, accordée par la Ville de Méry-sur-Oise aux bailleurs sociaux qui développent leur patrimoine son territoire, constitue un acte fort de la collectivité pour soutenir et accompagner la construction de logements sociaux.

Cela se traduit par la garantie systématique des emprunts contractés par les bailleurs sociaux auprès des organismes prêteurs.

Si aujourd'hui plusieurs projets sont à l'étude, ceux-ci restent ralentis du fait d'un ensemble de délais, qui s'additionnent :

- nécessaire à l'EPFIF pour une maîtrise foncière suffisante sur les secteurs où il intervient,
- concernant les procédures d'adaptation du PLU communal aux temporalités difficilement maîtrisables,
- le travail pré-opérationnel et programmatique des bailleurs avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

A l'échelle du territoire de la CCVO3F, les données sur les attributions en 2022 donnent les résultats suivants :

Désignataire	Total attributions	Attributions ménages prioritaires	Attributions ménages prioritaires / total attributions
Contingent préfectoral	29	26	89,7 %
Contingent préfectoral – agents de l'Etat	1	0	
Action logement	53	11	20,8 %
Collectivités territoriales	33	5	15,2 %
Bailleurs	22	1	4,5 %
Autres	25		
Total	163	43	

Afin de se mettre en conformité avec la loi ALUR, un Programme Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration par la Communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts, et sera finalisé durant l'année 2024.

A ce jour seul le **diagnostic territorial**, qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier, est terminé (délibération du Conseil communautaire du 14/10/2022).

Le travail se poursuit concernant l'élaboration des 2 documents suivants :

- **un document d'orientations**, qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- **un programme d'actions**, qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logement à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Par ailleurs, l'objectif de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), installée le 16 mai 2023, est d'offrir une politique au bénéfice des habitants en proposant une offre de logements sociaux équilibrée à l'échelle communautaire, et en agissant sur la mixité sociale dans les logements.

Cela passe par la rédaction d'un document cadre, définissant les orientations stratégiques, qui donne lieu à une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA), avec en son sein des engagements conventionnels bien précis.

D'un autre côté, un Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) permet de définir les processus d'information des demandeurs, et d'organiser le traitement des demandes entre les bailleurs.

Le 16 mai 2023, ont été adoptés le règlement intérieur et le document cadre.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le PPGDID ont été présentés en CIL du 25 janvier 2024, et sont en phase d'attente des avis avant adoption par délibération en Conseil communautaire.

Par ailleurs, il est à noter que face aux difficultés rencontrées par les bailleurs à équilibrer leurs opérations, du fait notamment de prix d'acquisition du foncier conséquent, ces derniers peinent à s'engager sur de petites opérations.

4) Attribution aux publics prioritaires

L'accès des publics prioritaires au parc locatif social doit répondre au double objectif à la fois réglementaire tout en maintenant les équilibres de populations des résidences.

On retrouve parmi les publics prioritaires des caractéristiques similaires, freinant leur accès au parc social locatif. Les familles nombreuses sont majoritaires.

Leur situation face à l'emploi est plus instable, alternant les périodes de chômage et les périodes travaillées, fragilisant leurs ressources.

Hormis le premier obstacle de l'accès des publics prioritaires qui réside dans le faible niveau de ressources, les motifs liés aux raisons médicales ou familiales sont également recensés.

Concernant les raisons médicales, l'inadaptation des logements au handicap touche particulièrement les personnes âgées en perte de mobilité.

Enfin, les raisons familiales et plus précisément les violences conjugales sont le dernier motif prioritaire, touchant plus spécifiquement le public féminin.

Le contexte de l'offre locative étant faible, ces problématiques sociales se trouvent accentuées : il y a peu d'offres, un fort déficit de petits logements, un parc récent et parfois cher dans lequel il est difficile de loger les ménages disposant de faibles ressources.

Afin de répondre aux objectifs réglementaires permettant la mixité sociale en maintenant les équilibres de population des résidences, il convient d'appréhender les attributions, de façon globale, à l'échelle du territoire, en ayant une vigilance particulière sur les résidences les plus fragiles.

A ce titre, une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a été installée le 16 mai 2023, définissant les orientations sur :

- Les attributions des logements et les mutations au sein du parc locatif social,
- La création d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA),
- Une définition intercommunale des ménages prioritaires,
- Un objectif de 25% d'attributions annuelles destinées à des demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au premier quartile.

Le parcours d'un locataire présentant des fragilités, passe par l'optimisation des dispositifs d'accompagnement social sur le territoire en :

- Organisant un service d'information et d'accueil des demandeurs sur les procédures d'accès au logement social, sur le parc disponible et sur l'état des demandes et l'instruction qui en est faite par les bailleurs,
- Accompagnant les demandeurs dans leurs démarches administratives afin de bien qualifier leur demande et d'identifier d'éventuels besoins spécifiques,
- Mettant en œuvre la gestion en flux des contingents de réservation afin que les réservataires voient leur volume d'attribution garanti tout en disposant de logements adaptés aux besoins des demandeurs et, que les demandeurs se voient proposer des logements adaptés à leur demande,
- Partageant les informations entre réservataires et bailleurs sociaux permettant aux Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de se prononcer au plus près des besoins des candidats,
- Renforçant le partenariat communal avec les bailleurs sociaux par le biais de commissions d'impayés locatifs afin de déterminer les accompagnements et orientations nécessaires pour lutter contre les impayés et l'appauvrissement d'une résidence,
- Développer une gestion de proximité en lien avec les bailleurs sociaux afin de maintenir un équilibre de peuplement sur des quartiers fragiles.

3^{ème} volet - Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

Article 1er - 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 Ville a mis en place une **stratégie foncière** active avec le soutien de l'EPFIF et son expertise avérée, renforcée depuis le renouvellement de la convention d'intervention foncière en 2021, ayant notamment relevé l'enveloppe financière de 5 à 7 millions d'euros.

Compte-tenu des enjeux de maîtrise foncière et de l'action conduite par l'EPFIF visant à lutter contre tout phénomène spéculatif, le plafond de l'enveloppe financière attribuée à cette convention a été relevé à hauteur de 11 millions d'euros en 2024.

Cette vision prospective vise à temporaliser de manière réaliste la production de logements sociaux, en échelonnant les agréments, les autorisations, puis les constructions.

En matière de **planification**, la Ville souhaite finaliser la modification simplifiée du PLU engagée fin 2022, cela afin de poursuivre ses efforts dans une démarche toujours plus volontariste de production de logement social sur 4 secteurs urbains constituant des séquences d'entrée de Ville :

- l'entrée Sud du cœur de Ville (avenue Marcel Perrin/rue Camille Plaquet),
- l'entrée urbaine depuis Mériel (rue de L'Isle-Adam),
- l'entrée urbaine depuis l'Oise (rue Courtil Bajou/secteur gendarmerie),
- l'entrée urbaine de La Bonneville (route de Pontoise/rue Monmousseau).

Ce renforcement doit cependant respecter un rythme de production équilibré dans le temps, cela afin de permettre aux services et équipements publics de s'adapter, et cela d'autant plus qu'apparaît une nouvelle contrainte visant à atteindre d'ici 2050 le Zéro Artificialisation Nette.

Par ailleurs, au niveau de son PLU, dès que cela s'avèrera possible, la Commune s'engage à examiner, avec l'assistance des services de l'Etat, les dispositions réglementaires visant la mise en place de « secteurs de mixité sociale », étant entendu qu'il s'agit de périmètres au sein desquels tout programme d'habitat devra comprendre un pourcentage affecté à une catégorie de logements définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale.

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

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

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la construction et de l'habitation, le taux de rattrapage légal de la commune de Méry-sur-Oise correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 69 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

Au vu de l'ensemble des éléments précités et des projets futurs sur la Commune, il est décidé le maintien du niveau fixé par la loi.

Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 69 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 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
Méry-sur-Oise	209	33 %	69	33 %	69

Objectifs qualitatifs de rattrapage

Les logements réalisés pour concourir à l'atteinte de ces objectifs triennaux devront intégrer au moins 30 % de PLAI et 30 % au plus de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 21 logements PLAI et un maximum de 21 logements en PLS ou assimilés.

Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025 – Elles sont rappelées dans l'instruction du Gouvernement du 28 mars 2023 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal publiée sur le site internet 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 programme	Localisation	Surface terrain	Maîtrise d'ouvrage	Total logements projetés	Nombre LLS projetés	Demande prévisionnelle agrément LLS	Observations
Entrée ville Mériel	42-44-46 rue de L'Isle-Adam	Environ 3 500 m ²	CDC Habitat	50	25	2024	Adaptation PLU en cours Maîtrise foncière EPFIF sur 2/3 du site Démolition et dépollution
Entrée urbaine La Bonneville	Route de Pontoise Rue Monmousseau	Environ 900 m ²		15	15	2025	Adaptation PLU en cours Maîtrise foncière EPFIF du site Dévoisement canalisations SEDIF
Rue Guynemer	32 rue Guynemer	Environ 5 100 m ²		40	40	2025	Indivision
TOTAL				105	80		

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 (COPIL), instance partenariale stratégique, composé de :

- Monsieur le Préfet du Val-d'Oise ou de son représentant, et des services de la Direction Départementale des Territoires,
- la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), représentée par son Président ou son Vice-président délégué,
- la Commune de Méry-sur-Oise, représentée par Monsieur le Maire ou son adjoint délégué,

sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention.

Ce Comité est présidé par Monsieur le Maire de Méry-sur-Oise

Il pourra être élargi à toute autre institution ou personne qualifiée dans les domaines de l'aménagement, de l'habitat ou de l'urbanisme dont la présence s'avérerait nécessaire.

A l'initiative de l'un ou l'autre des signataires, il se réunira au minimum, une fois par an, et à un rythme plus soutenu si nécessaire.

Animation et suivi opérationnels

Un Comité de suivi technique (COTECH), sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long de la convention. Le COTECH est composé des services de la Direction Départementale des Territoires du Val-d'Oise, de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), de la Commune de Méry-sur-Oise, et pourra associer en cas de besoin des bailleurs sociaux ainsi que l'EPFIF.

A l'initiative de l'un ou l'autre des signataires, il se réunira au minimum, une fois par an, et à un rythme plus soutenu si nécessaire.

Effets, durée d'application, modalités de modification

Le présent Contrat de mixité sociale est conclu pour une durée de 3 ans, valable jusqu'au 31 décembre 2025.

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

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

Le 2024

MERY-SUR-OISE**CCVO3F****EPFIF****ETAT**

Pierre-Edouard EON

Sébastien PONIATOWSKI

Gilles BOUVELOT

Phillipe COURT

Maire de Méry-sur-Oise
Vice-président du Conseil
Départemental du Val d'Oise

Président
Communauté de
Communes de la Vallée de
l'Oise et des Trois Forêts

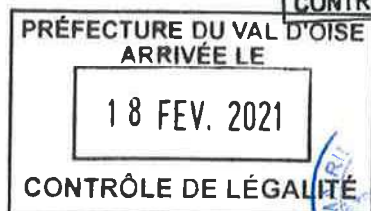
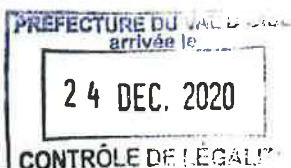
Directeur Général

Préfet
du Val d'Oise



Séance tenue à huis clos
Cf. délib 198/2020

N° 2020/202



DATE DE CONVOCATION :

10 décembre 2020

DATE D'AFFICHAGE :

NOMBRE DE CONSEILLERS

EN EXERCICE :	29
PRÉSENTS :	26
VOTANTS :	29

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an **DEUX MIL VINGT** le **17 DECEMBRE** à 20 heures 30. Le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à La Luciole de Méry-sur-Oise, sous la présidence de Monsieur Pierre-Edouard EON, Maire.

Etaient présents :

Messieurs et Mesdames : Pierre-Edouard EON (+1) Maire, Alexandre DOHY, Marie-Claude CRESPIN, Laurence BARTHELEMI, Catherine GAUTIER-PETERLE (+1), Hubert MARCHAIS, Bernard RIO, Hélène DECHOUX, Stanislas BARTHELEMI, Jean-Marc PECQUEUX, Audrey MERI, Audrey LYS, Eric LEMAIRE, Dominique DE GOUSSENCOURT, Chantal AMICEL, Grégory CROZZOLO, Pascal FRANCK, Frédérique BACQUET, Eric LEROYER, Sandrine CROZAT, Patrice RENARD, Elodie TEIXEIRA, Denis DE GOUSSENCOURT, Jérôme DURIEUX (+1), Frédéric LEGIEMBLE, Stéphane IMBERT formant la majorité des membres en exercice.

Absents représentés :

Madame Marie France HOFFAMNN, représenté par Monsieur Pierre-Edouard EON
Monsieur Rémy Du PELOUX, représenté par Madame Catherine GAUTIER PETERLE
Madame Maureen VAN RENSBERGEN représentée par Monsieur Jérôme DURIEUX

Madame De GOUSSENCOURT est désignée secrétaire de séance.

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

OBJET : Convention Etablissement Public Foncier d'Ile de France

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par l'Etat par décret n°20131241 du 27 décembre 2013, faisant suite à l'avis favorable émis par le Conseil d'Etat sur le projet adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 18 octobre 2013,

Vu la délibération n°2017/10/05 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts du 13 octobre 2017 ayant prescrit l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat intercommunal,

Vu le projet de convention d'intervention foncière et ces annexes 1, 2, 3, 4, ci-annexé,

Considérant que ces dernières années, d'importants documents de programmation supra-communaux visant à développer la construction de logements ont vu le jour, et sont désormais à prendre en compte localement.

Il s'agit plus particulièrement du :

- Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé en 2013, qui vise un objectif annuel de construction de 70 000 logements d'ici 2030, et qui prescrit notamment de densifier l'espace urbanisé existant, singulièrement dans un rayon d'1 km autour des gares, afin de lutter contre l'étalement urbain,
- Contrat d'Intérêt National (CIN) aux franges de la forêt de Pierrelaye signé en 2017, entre l'Etat, le Département, le Syndicat Mixte d'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP), et l'ensemble des collectivités concernées, qui consiste en une déclinaison du SDRIF par la réalisation d'opérations urbaines ayant vocation à accompagner le projet de nouvelle forêt,
- Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal, dont l'élaboration, prescrite par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F) fin 2017, a notamment vocation à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Considérant que, face à ces objectifs de construction de logements à prendre en compte, et dans un contexte financier contraint, la Commune ne peut conduire seule la politique de renouvellement de ses tissus urbains,

Considérant que c'est dans cet état d'esprit, que depuis 2010, l'Etablissement Public Foncier du Val d'Oise (EPFVO), rattaché en 2016 à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), effectue veille et portage foncier sur l'ensemble du territoire communal, cela via une convention d'intervention foncière,

Considérant que la dernière convention d'intervention foncière signée en 2015 pour une durée de 5 ans entre l'Etat, l'EPFVO devenu EPFIF, ainsi que la Ville, arrive à échéance prochainement,

Considérant que, créé en 2006, l'EPFIF a vocation à accompagner et créer les conditions de mise en œuvre des projets des collectivités publiques par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseil utile en matière foncière,

Considérant que les interventions de l'EPFIF s'articulent autour de deux priorités, le soutien à l'offre de logement, notamment locatif social, et le développement économique, le tout autour de projets ayant vocation à s'inscrire dans une démarche d'optimisation de l'espace urbanisé et de développement durable,

Considérant que il s'avère désormais nécessaire de procéder au renouvellement de la convention d'intervention foncière entre la Ville et l'EPFIF, et ce sur des secteurs conformes aux orientations du SDRIF, du CIN, et du PLH intercommunal ayant vocation à voir le jour,

Considérant que pour l'ensemble de ces raisons, il est proposé de refondre les périmètres d'intervention foncière antérieurs autour de 8 périmètres recentrés entre 3 périmètres de maîtrise foncière, et 5 périmètres de veille foncière, avec :

- 2 secteurs de « faubourg », en début de la rue Camille Plaquet et en pointe de la rue Thérèse Lethias, correspondants à des espaces de transition entre le bâti villageois et l'habitat pavillonnaire,
- le secteur « Justice Sud », compris entre la rue de Pontoise et le chemin de Pontoise,
- le secteur « gare » de l'avenue Marcel Perrin, face à l'habitat collectif du Bel-Air et du Clos Robert,
- 2 secteurs en continuité de La Bonneville, aux abords de la route de Pontoise, avec le cimetière aux Anglais au Sud, et le chemin de Tambour au Nord,
- 2 secteurs d'entrée de Ville, au niveau de Mériel, sur la rue de L'Isle-Adam, et face à la zone d'activité économique de Frépillon avec la rue Guynemer,

Considérant que, conformément aux orientations programmatiques du SDRIF et aux obligations de production de logements sociaux, avec une enveloppe financière portée à 7 millions d'euros, la nouvelle convention proposée vise la réalisation d'environ 500 logements, avec environ 30 % de logements sociaux,

Après avis de la commission Urbanisme, Travaux, Environnement et Mobilité en date du 07 décembre 2020,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL à l'unanimité :

APPROUVE les clauses de la convention d'intervention foncière à signer entre la Commune de Méry-sur-Oise et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, dont le siège est situé au 14 rue Ferrus 75014 Paris.

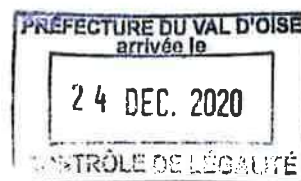
AUTORISE Monsieur le Maire, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué habilité à cet effet, à signer tous documents relatifs à la présente affaire.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'état.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME.

Méry-sur-Oise, le

23 DEC. 2020



Le Maire,



Pierre-Edouard EON
Conseiller départemental du Val d'Oise

Certifiée exécutoire

Compte tenu de la transmission

en Sous-préfecture le : 24/12/2020

de la publication le : 11/01/2021

Fait à Méry-sur-Oise, le 08/01/2021

Le Maire :



Pierre-Edouard ÉON

Maire

Conseiller Départemental du Val d'Oise

18 FEV. 2021

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Et la commune de Méry-sur-Oise

Entre

La commune de Méry-sur-Oise représentée par son Maire, Pierre-Edouard EON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020 ; désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 10 décembre 2015 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 18 décembre 2020 ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

Située dans le département du Val d'Oise, à 25 kilomètres des portes de Paris, la Commune de Méry-sur-Oise rassemble près de 10 000 habitants et s'étend sur environ 1120 hectares notablement concernés par d'anciennes carrières. Méry-sur-Oise fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), et se trouve directement concernée par le projet d'aménagement forestier de la plaine dite de Pierrelaye-Bessancourt ayant vocation à recouvrir près d'1/3 du territoire communal à terme.

Au 1er janvier 2019, la Commune comptait 3 506 résidences principales dont 18,20 % sociaux.

Voisine des grands bassins d'emploi (agglomération de Cergy-Pontoise, Métropole du Grand Paris), la Commune bénéficie d'une bonne desserte routière (A115, RN184) et ferroviaire (gare du Nord à 35 minutes par la ligne H du Transilien).

Trois grandes polarités marquent l'empreinte urbaine de la Ville : le cœur de Ville associé à son caractère villageois, le quartier de la gare largement issu de l'urbanisation des années 1970, et le secteur de La Luciole plus récemment. Répartis le long des deux grandes liaisons routières, des ensembles urbains plus diffus, correspondant principalement au secteur de La Bonneville le long de la RD922, et au secteur de Sognolles le long de la RD928, s'y additionnent.

Cette situation est à l'origine d'importantes zones de transitions à organiser, avec son corollaire, une forte dépendance à l'automobile pour vivre le territoire.

C'est dans ce contexte que la Commune de Méry-sur-Oise a sollicité l'EPFIF pour intervenir sur plusieurs secteurs afin de développer des projets de logements, conformes aux orientations et objectifs du, Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, Contrat d'Intérêt National aux Franges de la Plaine de Pierrelaye de 2017, Programme Local de l'Habitat Intercommunal en cours d'élaboration par la CCVO3F.

Cette demande s'inscrit à la suite des premières conventions signées en 2010 et 2015.

A ce jour, une opération a été menée à bien et terminée, permettant la création de 53 logements, dont 28 sociaux, tandis que d'autres sont en cours de réalisation. Ainsi, l'EPFIF porte actuellement neuf biens sur la Commune.

La présente convention de substitution intègre les secteurs initialement identifiés et prévoit 8 périmètres d'intervention, dits « Gare - avenue Marcel Perrin », « Faubourg - rue Camille Plaquet », « Faubourg - Pointe Lethias », « Justice Sud », « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais », « Route de Pontoise - chemin Tambour », « Rue de l'Isle-Adam », « Rue Guynemer », et une veille foncière afin de pouvoir saisir des opportunités d'acquisition visant la création de logements supplémentaires.

Dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain, et/ou d'extension urbaine raisonnée, les projets de la Commune de Méry-sur-Oise devraient permettre la sortie opérationnelle d'environ 500 logements, dont 30 % de logements sociaux.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF qui a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière.

La commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE SUR LE PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF PAR LA COMMUNE	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 12 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI	8
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX	9

I-**Clauses spécifiques d'intervention****Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Méry-sur-Oise. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Méry-sur-Oise et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF voté par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016.

Un protocole précisant les modalités d'intervention de l'EPFIF est annexé à la présente convention.

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2026.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à sept millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Cette enveloppe couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles des secteurs dits « Faubourg - rue Camille Plaquet », « Faubourg - Pointe Lethias » et « Justice Sud » référencés en annexe 1.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètre dits « Gare - avenue Marcel Perrin », « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais », « Route de Pontoise - chemin Tambour », « Rue de l'Isle-Adam » et « Rue Guynemer » référencés en annexe 2.

Cas particulier de certaines opérations hors secteurs d'intervention

Dans le cadre des droits de préemption en vigueur régis par l'article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption en dehors des secteurs d'intervention mentionnés en supra.

Les biens acquis dans le cadre de cet exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, aux objectifs quantitatifs et de typologie de

logements par période triennale fixés par l'Etat au titre des premiers et troisièmes alinéas de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les acquisitions effectuées dans le cadre de la présente clause suivent le régime de la présente convention et la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF conformément à l'article 6.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition : d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune sur le programme

Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes visent la réalisation d'environ 500 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

La commune s'engage à mener les études nécessaires à la définition des projets d'aménagement sur les périmètres dits « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais » et « Rue Guynemer ».

Dans le cadre du périmètre de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique.

Les opérations réalisées hors secteurs d'intervention visées à l'article 4 comporteront au moins 30% de logements sociaux.

Qualité environnementale des constructions

La commune s'oblige à introduire dans les opérations de logements et/ou d'activités économiques faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, des exigences de qualité environnementale respectant la réglementation en vigueur. Elles peuvent porter notamment sur la performance énergétique du bâtiment, la gestion de l'eau, la biodiversité ou encore le recours à des sources d'énergies renouvelables. Dans le cadre de consultations, la méthodologie de l'EPFIF de sélection des opérateurs, dont les modalités sont développées en annexe, est mise en œuvre.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF par la commune

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Méry-sur-Oise s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4.

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution à la commune

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'elle désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Les durées de portage, tous types d'intervention confondus, s'achèvent au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre la commune et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Dans le cadre de la convention signée le 2 février 2015, entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFVO, dont la dissolution a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2016 conformément au décret n°2015-525 du 12 mai 2015 et dont les biens, droits et conventions ont été repris par l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 5 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 5 novembre 2020, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 2 773 202,64€. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article Cession.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique

En cas de nécessité, la commune s'engage, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de garantir la maîtrise foncière sur les secteurs dits « Faubourg - rue Camille Plaquet », « Faubourg - Pointe Lethias », « Justice Sud », « Gare - avenue Marcel Perrin », « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais », « Route de Pontoise - chemin Tambour », « Rue de l'Isle-Adam » et « Rue Guynemer » référencés en annexes 1 et 2.

Baux de longue durée

En accord avec la commune, l'EPFIF peut conclure des baux de longue durée sur les biens qu'il acquiert dans le cadre de la présente convention. Le cas échéant, les conditions de mise en œuvre sont définies dans une convention spécifique à chaque opération.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention**Article 9 : Engagements de la commune nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention****Procédures d'urbanisme**

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

En cas de transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme » à l'Etablissement public de coopération intercommunale dont elle dépend, la commune s'engage à se rapprocher de ce dernier afin de permettre la sortie des opérations prévues par la présente convention.

Droits de préemption et de priorité

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente.

Selon les textes en vigueur, la commune délègue, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune s'engage à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF

Gestion des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire et la gestion courante. Certaines de ses missions de gestion sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au Code de la commande publique. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Occupation des biens acquis

Pendant le portage, l'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres. Il peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation (précaire ou temporaire) et des conventions de mise à disposition. Cette occupation ne peut pas durer au-delà du terme du portage.

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément à l'article 4.7 du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, approuvé par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016, et à l'échelle de la présente convention, la

cession à la commune, ou à l'opérateur désigné par elle, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Des péréquations restent possibles entre différentes opérations, néanmoins à l'issue de la convention, s'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

Les cessions au profit de la commune sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte de la commune

Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte.

A partir de la cessation du portage pour le compte de la commune, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celle-ci.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans le protocole annexé à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune ou l'opérateur désigné par elle, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat à la commune.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune peut être tenue de rembourser les dépenses de l'EPFIF liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à PARIS le 29 JAN 2021 en deux exemplaires originaux.



La commune de Méry-sur-Oise

Pierre-Edouard EON
Le Maire

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

- Annexe 1 : Plans de délimitation des sites de maîtrise foncière, visés à l'article 4
- Annexe 2 : Plans de délimitation des périmètres de veille foncière, visés à l'article 4
- Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.
- Annexe 4 : Protocole d'intervention signé par les parties.

PRÉFECTURE DU VAL D'OISE
ARRIVÉE LE

18 FEV. 2021

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Et la commune de Méry-sur-Oise

Entre

La commune de Méry-sur-Oise représentée par son Maire, Pierre-Edouard EON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2020 ; désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 10 décembre 2015 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 18 décembre 2020 ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

Située dans le département du Val d'Oise, à 25 kilomètres des portes de Paris, la Commune de Méry-sur-Oise rassemble près de 10 000 habitants et s'étend sur environ 1120 hectares notablement concernés par d'anciennes carrières. Méry-sur-Oise fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts (CCVO3F), et se trouve directement concernée par le projet d'aménagement forestier de la plaine dite de Pierrelaye-Bessancourt ayant vocation à recouvrir près d'1/3 du territoire communal à terme.

Au 1er janvier 2019, la Commune comptait 3 506 résidences principales dont 18,20 % sociaux.

Voisine des grands bassins d'emploi (agglomération de Cergy-Pontoise, Métropole du Grand Paris), la Commune bénéficie d'une bonne desserte routière (A115, RN184) et ferroviaire (gare du Nord à 35 minutes par la ligne H du Transilien).

Trois grandes polarités marquent l'empreinte urbaine de la Ville : le cœur de Ville associé à son caractère villageois, le quartier de la gare largement issu de l'urbanisation des années 1970, et le secteur de La Luciole plus récemment. Répartis le long des deux grandes liaisons routières, des ensembles urbains plus diffus, correspondant principalement au secteur de La Bonneville le long de la RD922, et au secteur de Sognolles le long de la RD928, s'y additionnent.

Cette situation est à l'origine d'importantes zones de transitions à organiser, avec son corollaire, une forte dépendance à l'automobile pour vivre le territoire.

C'est dans ce contexte que la Commune de Méry-sur-Oise a sollicité l'EPFIF pour intervenir sur plusieurs secteurs afin de développer des projets de logements, conformes aux orientations et objectifs du, Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013, Contrat d'Intérêt National aux Franges de la Plaine de Pierrelaye de 2017, Programme Local de l'Habitat Intercommunal en cours d'élaboration par la CCVO3F.

Cette demande s'inscrit à la suite des premières conventions signées en 2010 et 2015.

A ce jour, une opération a été menée à bien et terminée, permettant la création de 53 logements, dont 28 sociaux, tandis que d'autres sont en cours de réalisation. Ainsi, l'EPFIF porte actuellement neuf biens sur la Commune.

La présente convention de substitution intègre les secteurs initialement identifiés et prévoit 8 périmètres d'intervention, dits « Gare - avenue Marcel Perrin », « Faubourg - rue Camille Plaquet », « Faubourg - Pointe Lethias », « Justice Sud », « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais », « Route de Pontoise - chemin Tambour », « Rue de l'Isle-Adam », « Rue Guynemer », et une veille foncière afin de pouvoir saisir des opportunités d'acquisition visant la création de logements supplémentaires.

Dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain, et/ou d'extension urbaine raisonnée, les projets de la Commune de Méry-sur-Oise devraient permettre la sortie opérationnelle d'environ 500 logements, dont 30 % de logements sociaux.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF qui a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière.

La commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE SUR LE PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF PAR LA COMMUNE	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI	8
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX	9

I- **Clauses spécifiques d'intervention**

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Méry-sur-Oise. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Méry-sur-Oise dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Méry-sur-Oise et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF voté par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016.

Un protocole précisant les modalités d'intervention de l'EPFIF est annexé à la présente convention.

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2026.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à sept millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Cette enveloppe couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Maitrise foncière

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles des secteurs dits « Faubourg - rue Camille Plaquet », « Faubourg - Pointe Lethias » et « Justice Sud » référencés en annexe 1.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètre dits « Gare - avenue Marcel Perrin », « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais », « Route de Pontoise - chemin Tambour », « Rue de l'Isle-Adam » et « Rue Guynemer » référencés en annexe 2.

Cas particulier de certaines opérations hors secteurs d'intervention

Dans le cadre des droits de préemption en vigueur régis par l'article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption en dehors des secteurs d'intervention mentionnés en supra.

Les biens acquis dans le cadre de cet exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, aux objectifs quantitatifs et de typologie de

logements par période triennale fixés par l'Etat au titre des premiers et troisièmes alinéas de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les acquisitions effectuées dans le cadre de la présente clause suivent le régime de la présente convention et la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF conformément à l'article 6.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition : d'une opportunité justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune sur le programme

Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes visent la réalisation d'environ 500 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.

La commune s'engage à mener les études nécessaires à la définition des projets d'aménagement sur les périmètres dits « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais » et « Rue Guynemer ».

Dans le cadre du périmètre de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique.

Les opérations réalisées hors secteurs d'intervention visées à l'article 4 comporteront au moins 30% de logements sociaux.

Qualité environnementale des constructions

La commune s'oblige à introduire dans les opérations de logements et/ou d'activités économiques faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, des exigences de qualité environnementale respectant la réglementation en vigueur. Elles peuvent porter notamment sur la performance énergétique du bâtiment, la gestion de l'eau, la biodiversité ou encore le recours à des sources d'énergies renouvelables. Dans le cadre de consultations, la méthodologie de l'EPFIF de sélection des opérateurs, dont les modalités sont développées en annexe, est mise en œuvre.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF par la commune

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Méry-sur-Oise s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4.

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution à la commune

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'elle désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Les durées de portage, tous types d'intervention confondus, s'achèvent au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre la commune et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Dans le cadre de la convention signée le 2 février 2015, entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFVO, dont la dissolution a été mise en œuvre au 1^{er} janvier 2016 conformément au décret n°2015-525 du 12 mai 2015 et dont les biens, droits et conventions ont été repris par l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 5 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 5 novembre 2020, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 2 773 202,64€. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article Cession.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique

En cas de nécessité, la commune s'engage, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de garantir la maîtrise foncière sur les secteurs dits « Faubourg - rue Camille Plaquet », « Faubourg - Pointe Lethias », « Justice Sud », « Gare - avenue Marcel Perrin », « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais », « Route de Pontoise - chemin Tambour », « Rue de l'Isle-Adam » et « Rue Gynemer » référencés en annexes 1 et 2.

Baux de longue durée

En accord avec la commune, l'EPFIF peut conclure des baux de longue durée sur les biens qu'il acquiert dans le cadre de la présente convention. Le cas échéant, les conditions de mise en œuvre sont définies dans une convention spécifique à chaque opération.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention**Article 9 : Engagements de la commune nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention****Procédures d'urbanisme**

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

En cas de transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme » à l'Etablissement public de coopération intercommunale dont elle dépend, la commune s'engage à se rapprocher de ce dernier afin de permettre la sortie des opérations prévues par la présente convention.

Droits de préemption et de priorité

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente.

Selon les textes en vigueur, la commune délègue, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune s'engage à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF

Gestion des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire et la gestion courante. Certaines de ses missions de gestion sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au Code de la commande publique. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Occupation des biens acquis

Pendant le portage, l'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres. Il peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation (précaire ou temporaire) et des conventions de mise à disposition. Cette occupation ne peut pas durer au-delà du terme du portage.

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément à l'article 4.7 du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, approuvé par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016, et à l'échelle de la présente convention, la

cession à la commune, ou à l'opérateur désigné par elle, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Des péréquations restent possibles entre différentes opérations, néanmoins à l'issue de la convention, s'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

Les cessions au profit de la commune sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte de la commune

Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte.

A partir de la cessation du portage pour le compte de la commune, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celle-ci.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans le protocole annexé à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune ou l'opérateur désigné par elle, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat à la commune.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune peut être tenue de rembourser les dépenses de l'EPFIF liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à PARIS le 29 JAN. 2021 en deux exemplaires originaux.



La commune de Méry-sur-Oise

Pierre-Edouard EON
Le Maire

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

- Annexe 1 : Plans de délimitation des sites de maîtrise foncière, visés à l'article 4
- Annexe 2 : Plans de délimitation des périmètres de veille foncière, visés à l'article 4
- Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.
- Annexe 4 : Protocole d'intervention signé par les parties.

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF

ANNEXE 1.1 - Périmètre de maîtrise foncière dit « Faubourg - rue Camille Plaquet » référencé à l'article 4



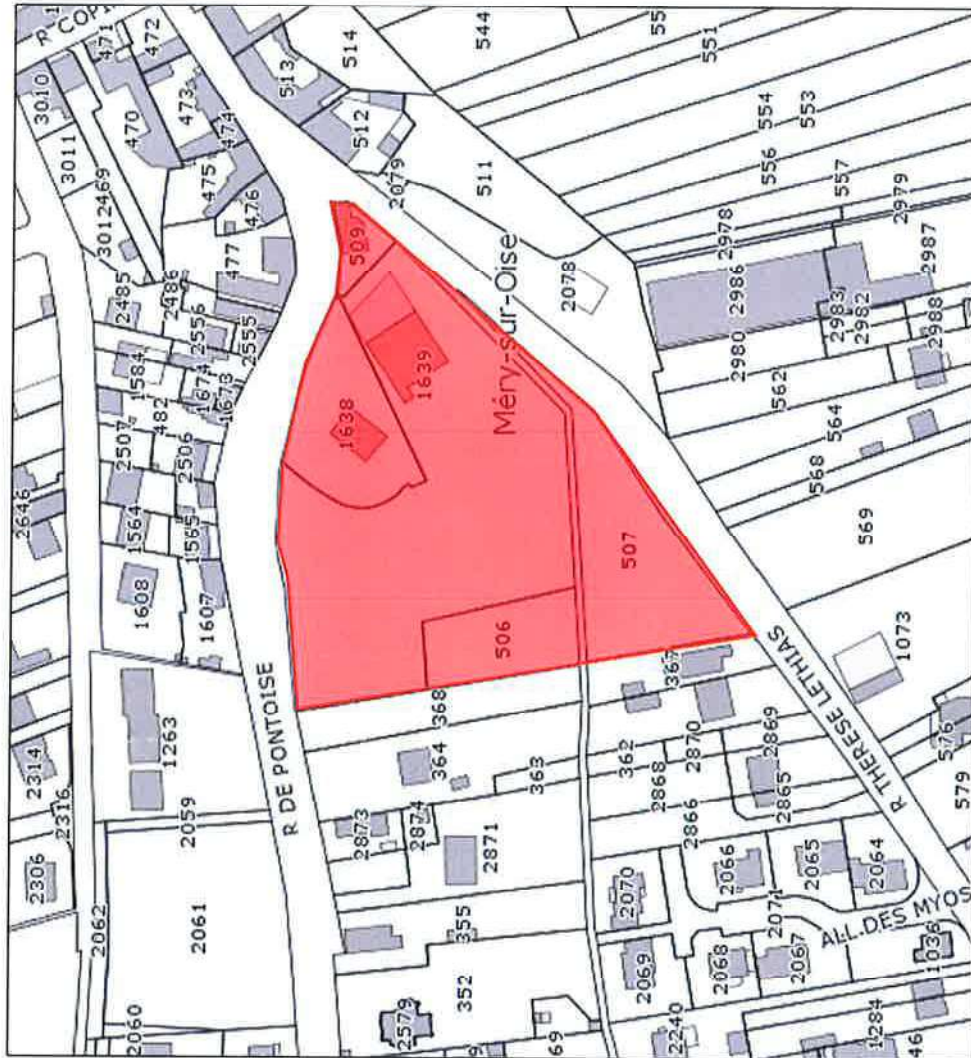
 Périmètre de maîtrise foncière

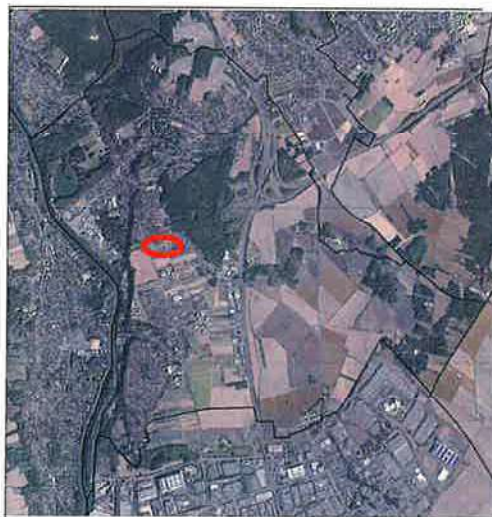
Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF

ANNEXE 1.2 - Périmètre de maîtrise foncière dit « Faubourg - Pointe Lethias » référencé à l'article 4

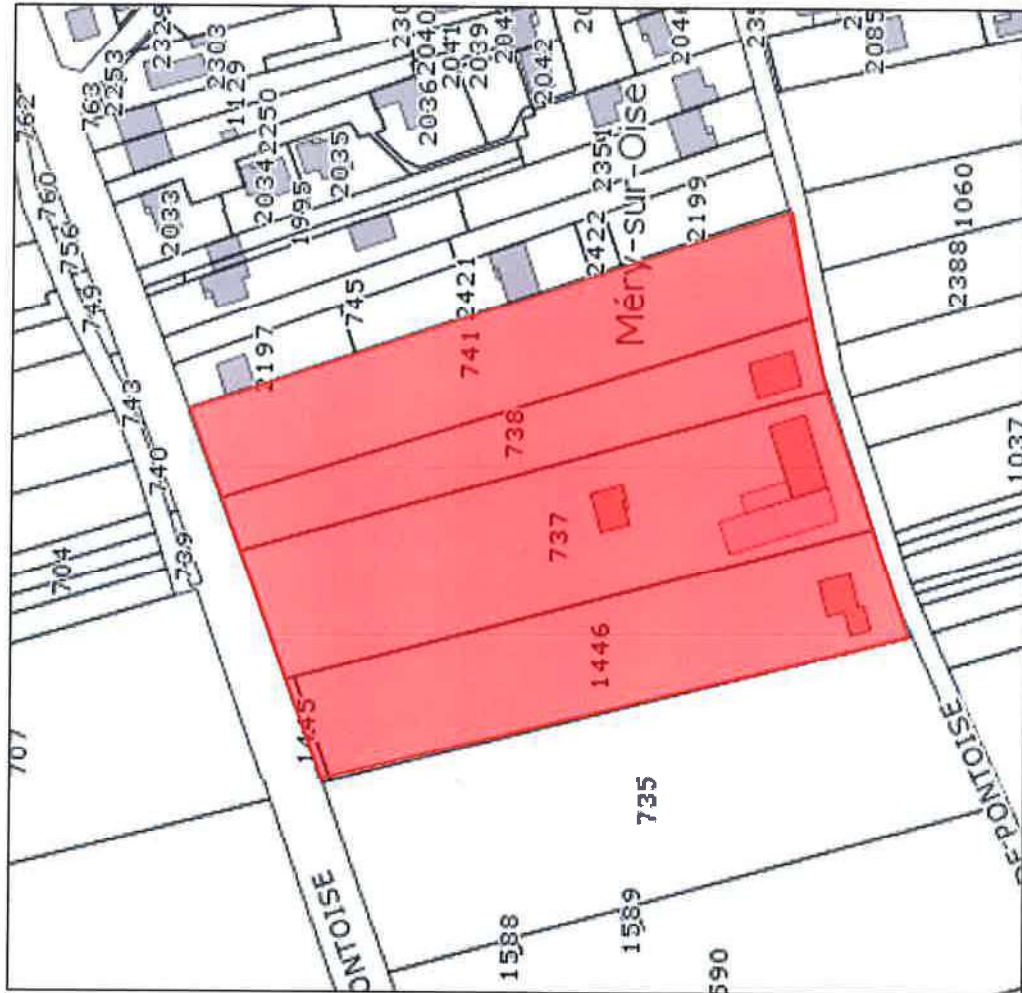


Périmètre de maîtrise foncière



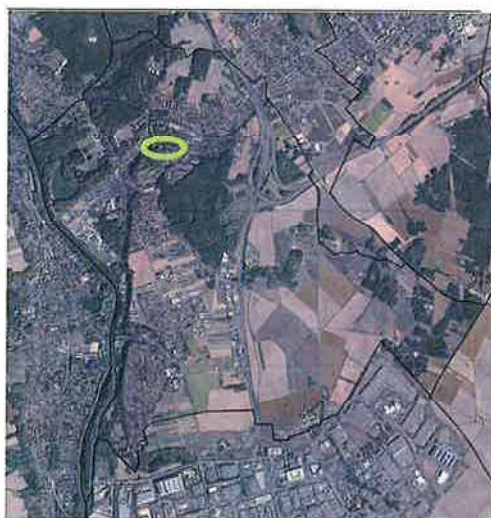


 Périmètre de maîtrise foncière

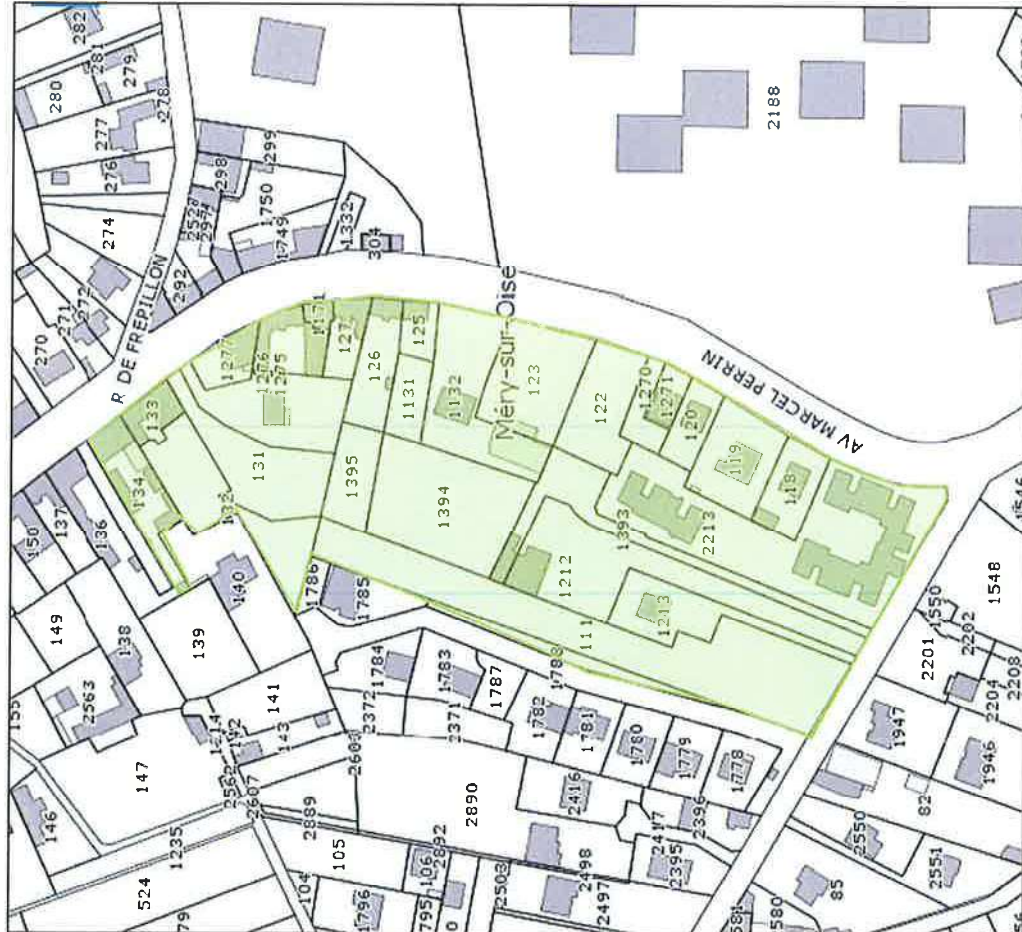


Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF

ANNEXE 2.1 - Périmètre de veille foncière dit « Gare - avenue Marcel Perrin » référencé à l'article 4

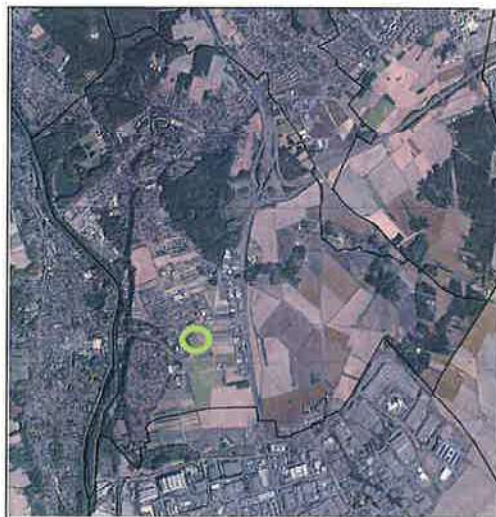


Périmètre de veille foncière



Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF

ANNEXE 2.2 - Périmètre de veille foncière dit « Route de Pontoise - cimetière aux Anglais » référencé à l'article 4

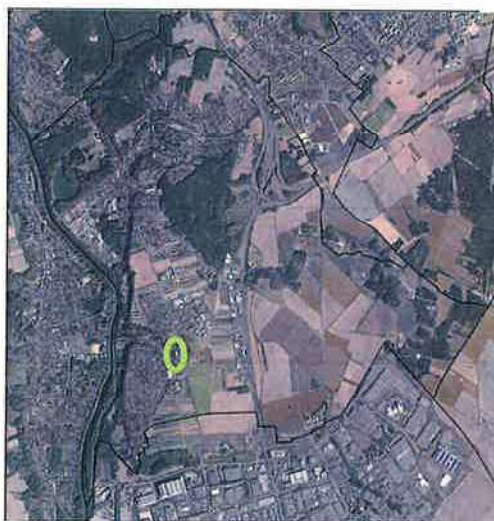


Périmètre de veille foncière

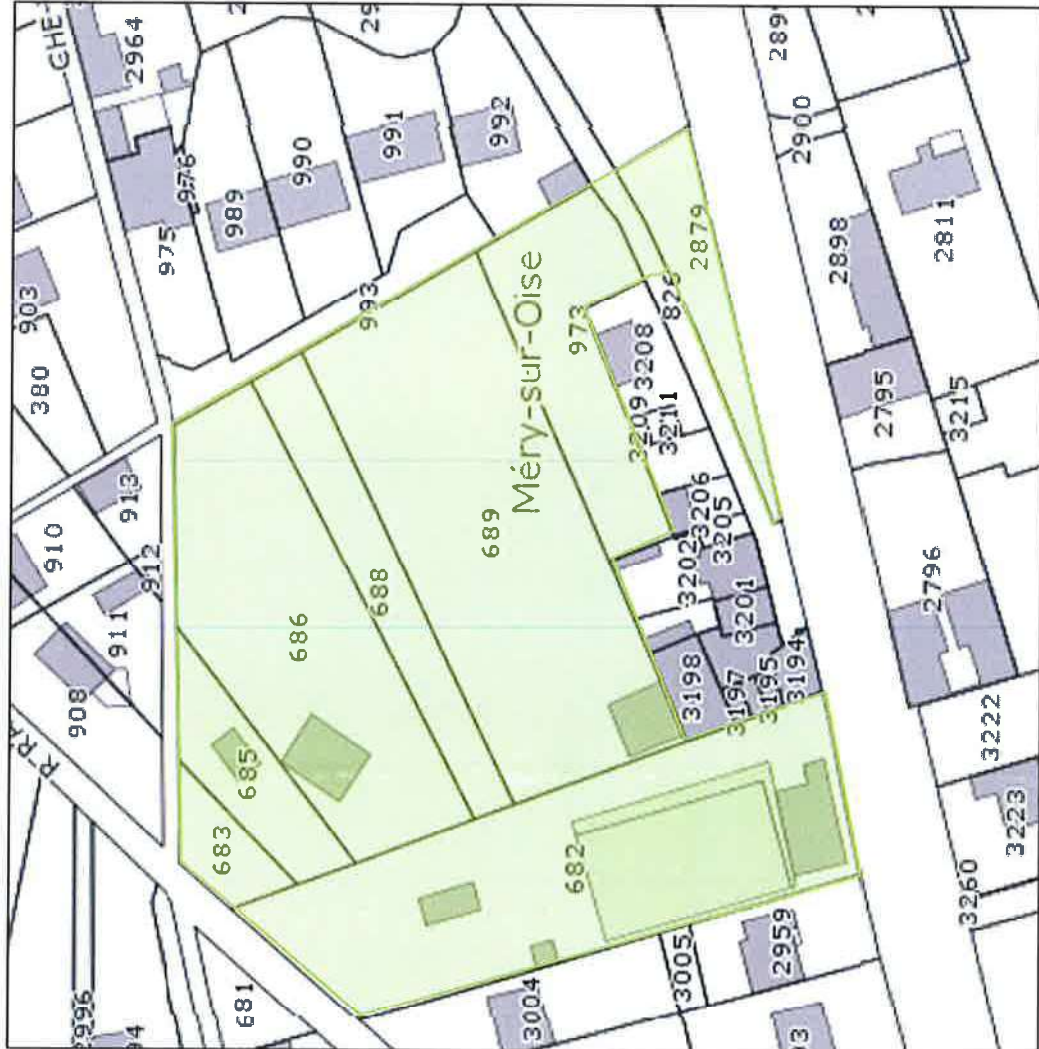


Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF

ANNEXE 2.3 - Périmètre de veille foncière dit « Route de Pontoise - chemin Tambour » référencé à l'article 4



Périmètre de veille foncière



Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF

ANNEXE 2.4 - Périmètre de veille foncière dit « Rue de l'Isle-Adam » référencé à l'article 4



Périmètre de veille foncière

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Méry-sur-Oise et l'EPFIF

ANNEXE 2.5 - Périmètre de veille foncière dit « Rue Guynemer » référencé à l'article 4



Périmètre de veille foncière

ANNEXE 3 – Tableau des parcelles acquises par l'EPFIF, référencées à l'article 8

Adresse	Cadastre	Nature	Superficie (M²)
Route de Pontoise	B 737	Bâti et activités agricoles	6 051
66 Avenue Marcel Perrin	B 134	Bâti	633
68 bis Avenue Marcel Perrin	B 131	Bâti	970
68 Avenue Marcel Perrin	B 125-126-1131-1395	Bâti	1 526
74 Avenue Marcel Perrin	B 127	Bâti	278
40 bis Rue de l'Isle-Adam	B 1158	Local d'activité	1 188



PROTOCOLE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 : OBJET	1
ARTICLE 2 : CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFIF	1
ARTICLE 3 : INTERVENTIONS DE L'EPFIF	1
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS POUR LA BONNE MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL	3
ARTICLE 5 : OBLIGATION DE RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF ET DUREES DE PORTAGE	4
ARTICLE 6 : ACQUISITIONS	4
ARTICLE 7 : GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 8 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 9 : DISPOSITIFS DE SUIVIS DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE	7

Article 1 : Objet

Le présent protocole a pour objet de détailler les modalités de travail dans le cadre de la convention d'intervention foncière à laquelle il est annexé.

Article 2 : Cadre d'intervention de l'EPFIF

Dans le cadre de ses différentes interventions, l'EPFIF est compétent pour réaliser, pour le compte des collectivités, toutes acquisitions foncières et immobilières sur les sites et périmètres définis par la convention. Sur ces acquisitions, il peut réaliser ou faire réaliser toutes actions de nature à sécuriser les biens et à en faciliter l'aménagement ultérieur. Les biens acquis par l'EPFIF ont vocation à être cédés pour la réalisation d'opérations spécifiques de logements et/ou d'activités économiques.

Article 3 : Interventions de l'EPFIF

Maîtrise foncière

La maîtrise foncière consiste en l'acquisition de l'ensemble des biens immobiliers et fonciers des sites de maîtrise foncière.

Veille foncière

La veille foncière consiste, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduites, à acquérir, au cas par cas, des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille.

La veille foncière peut être conditionnée par la conduite d'études de définition du projet d'aménagement par la commune. Ces études sont menées dans un délai déterminé par la convention, avec si besoin l'appui de l'EPFIF, conformément aux modalités définies ci-dessous (Cofinancement d'études). Durant cette phase de définition de projet, l'EPFIF examine les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition, notamment dans le cadre du droit de priorité et pourra saisir, le cas échéant, les principales opportunités stratégiques. A l'issue du délai fixé par la convention, les modalités d'action foncière mises en œuvre par l'EPFIF (périmètre d'action et volume financier notamment) sont réexaminées, au vu des études urbaines conduites par la commune. A défaut de validation d'un avenant ou d'une nouvelle convention par les parties, avant la l'échéance fixée par la convention, l'EPFIF ne réalisera plus d'acquisition.

Etudes

Dans la mise en œuvre de ses interventions, l'EPFIF analyse l'équilibre économique des projets au regard de leur programmation et peut proposer un ou plusieurs scénarios économiquement viables. Ces analyses permettent d'apporter une expertise à la commune et de faire des préconisations en matière d'action foncière, notamment sur les objectifs de programmation à atteindre pour mettre en place une stratégie foncière adaptée aux projets et les outils règlementaires à utiliser.

Cofinancement d'études

Sur sollicitation, l'EPFIF peut cofinancer des études :

- Au titre de la convention d'intervention foncière, pour des études relatives aux opérations portées par l'EPFIF, à vocation opérationnelle, notamment des études foncières ou comportant un volet foncier (bilan, programmation, économie du foncier). Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur l'enveloppe de la convention et constituera une partie du prix de cession des biens acquis par l'EPFIF.
- Au titre des études générales, pour des études à portée règlementaire ou pré-opérationnelle, telles que des études urbaines, études liées à la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, PLH) ou étude pollution et environnementale, s'intéressant à un périmètre qui pourra être plus large que celui de la convention. Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur son budget études générales, et non répercutée sur l'enveloppe financière de la présente convention.

Le cofinancement est formalisé par la signature d'un protocole spécifique, précisant, au cas par cas, l'imputation budgétaire et a minima les conditions de participation suivantes :

- L'association de l'EPFIF, en amont du lancement du marché, à la rédaction du cahier des charges, puis à l'analyse des offres, pour laquelle il fournit un avis technique sur les offres et enfin au suivi de l'étude.
- La livraison des documents produits par le prestataire est également adressée à l'EPFIF qui en est le copropriétaire, au titre du cofinancement.

Prestations de tiers et études techniques

L'EPFIF pourra, avant et après acquisition, faire intervenir tout professionnel dont le concours est nécessaire, notamment : géomètre, notaire, avocat, huissiers.... Il pourra également faire toutes demandes d'acte juridique, étude, expertise et tous contrôles utiles à une meilleure connaissance technique du foncier, entre autres en ce qui concerne la pollution et la qualité du bâti.

Sécurisation et requalification des biens acquis par l'EPFIF

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra réaliser ou faire réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis et toute action de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des terrains. Tous travaux d'aménagement exclus, il pourra réaliser notamment des travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité et de dépollution.

Si les biens, dont l'EPFIF se rend propriétaire, sont dans un état de dégradation, d'insalubrité ou présentent un danger, l'EPFIF pourra procéder à tous travaux et notamment de démolition, après information de la commune.

La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFIF en tant que propriétaire des biens. Préalablement au démarrage des travaux, l'EPFIF informe la commune notamment sur le niveau des prestations, les coûts, les délais, la communication et la concertation.

Article 4 : Engagements pour la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel

Transmission de documents règlementaires et de données numériques

La commune s'engage à transmettre l'ensemble des documents (en vigueur ou en cours d'élaboration) qui sont nécessaires à la bonne mise en œuvre de la présente convention, dont notamment, les documents suivants :

- Plan local d'urbanisme, Plan d'occupation des sols, Plan de servitudes d'utilité publique ;
- Documents concernant le développement durable et les prescriptions environnementales, relatant notamment les espaces protégés (à titre d'exemple : PRIF, ZNIEFF, Natura 2000) et les documents d'orientation (tels que : rapport développement de la commune, Agenda 21 et PCET) ;
- Documents concernant la gestion des risques tels que les plans de prévention des risques inondation, les zones d'aléas géotechnique et les périmètres de protection ICPE ;
- Documents concernant la protection du patrimoine tels que les AVAP, les cartographies archéologiques, les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits, et secteurs sauvegardés.

Publicité des délibérations et décisions afférentes à la convention d'intervention foncière

L'EPFIF publie les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par le Directeur Général afférentes à la convention, au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région d'Île de France et de Paris et sur son site internet.

La commune effectue les démarches légales de publicité et d'affichage de ses délibérations approuvant la présente convention, et ses éventuels avenants, et autorisant leur signature par leurs représentants légaux et, le cas échéant, déléguant le droit de préemption à l'EPFIF.

La commune effectue, en conformité avec les textes en vigueur, les démarches légales d'affichage et de publicité des décisions de délégation du droit de préemption à l'EPFIF, des décisions relatives aux droits de préemption et de priorité prises, dans ce cadre, par le Directeur Général de l'EPFIF, ainsi que des actes pris dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

La commune transmet à l'EPFIF les certificats d'affichage des décisions et délibérations mentionnées ci-dessus.

Communication

A l'occasion de toute communication portant sur les projets ou les secteurs objets de la présente convention, la commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFIF. Elle s'oblige également à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFIF. L'EPFIF pourra, pendant la durée de portage, apposer des panneaux sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire et faire état de l'avancement de son intervention sur tous supports.

Confidentialité

Les documents de travail, études en régie et compte rendu annuels aux collectivités communiqués par l'EPFIF, sont strictement confidentiels. Toute diffusion, hors cadre conventionnel, est interdite. Au cas où la commune aurait besoin de faire état d'un de ces documents, elle devra en faire une demande écrite à l'EPFIF. Pour ce qui concerne spécifiquement les comptes rendus annuels, la commune est autorisée à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation de la commune, l'EPFIF ne communique sur ces études que sous couvert d'anonymat.

Article 5 : Obligation de rachat des biens acquis par l'EPFIF et durées de portage

La convention prévoit l'obligation pour la commune de racheter les biens acquis par l'EPFIF ou de désigner un opérateur pour se substituer à elle. Les biens portés par l'EPFIF doivent être revendus avant le terme du portage déterminé par la convention. Si la commune refuse de procéder au rachat, cela emporte cessation du portage pour son compte.

Article 6 : Acquisitions

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procèdera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par voie d'expropriation.

L'EPFIF assure la conduite des négociations. La mise en œuvre des acquisitions se fait en collaboration étroite avec la commune. Tout au long de son intervention, l'EPFIF l'informe par courriel, de l'état des négociations, des propositions d'acquisitions et du montant des offres d'achat avant leur notification aux propriétaires.

Les acquisitions sont réalisées et les indemnisations versées dans la limite des avis rendus par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, ou en application des jugements rendus par le juge de l'expropriation.

Procédures d'acquisition

Afin de respecter les délais de procédure, les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition doivent être transmises, par fax ou courriel, à l'EPFIF au plus tard dans les 5 jours ouvrés suivant leur réception, signalant expressément la date de cette réception.

En maîtrise foncière, l'EPFIF informe la commune du prix d'acquisition. Si cette dernière souhaite renoncer à l'acquisition de biens, elle en informe l'EPFIF par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation du prix de l'EPFIF formulée par courriel, la date d'expédition faisant foi. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

En veille foncière, les déclarations d'intention d'aliéner ou les demandes d'acquisition (notamment dans le cadre du droit de priorité), qui sont transmises par la commune, ne génèrent pas automatiquement une acquisition, mais une analyse foncière et économique par l'EPFIF. Suite à ces analyses, l'EPFIF peut proposer à la commune d'acquiescer à un certain prix. Cette dernière doit confirmer sa volonté d'acquisition et son accord sur le prix, par courriel ou fax dans les 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation de l'EPFIF, formulée par courriel. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

L'EPFIF adressera, après chaque acquisition, un courrier à la commune lui indiquant a minima, la date de l'acquisition, son prix, son prix vraisemblable de cession, la durée prévisionnelle du portage et la date estimée de fin du portage.

Acquisition de biens pouvant relever de contraintes techniques, réglementaires ou environnementales

Les contraintes techniques, servitudes de droit privé ou encore celles issues des documents d'urbanisme en application de plans de prévention des risques ou de tout autre zonage à portée réglementaire, font l'objet d'une prise en compte préalable particulière, afin d'examiner l'opportunité des acquisitions. L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après avoir réalisé ou fait réaliser les études nécessaires à la connaissance de ces contraintes et validé avec la commune les conséquences sur l'économie des projets envisagés.

Acquisition de biens occupés

S'agissant de biens occupés (logement ou activités), par des résidents locataires présentant des titres ou droits, l'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après validation par la commune des modalités de libération des lieux (calendrier de relogement ou de réimplantation notamment) et engagement de sa part à les conduire.

Acquisition de biens pouvant relever d'arrêté de péril ou d'insalubrité

S'agissant de bâti, occupé ou non, pouvant relever d'arrêté de péril ou d'insalubrité, sauf stipulations contraires des parties ou incapacité technique, les diagnostics techniques sont conduits avant toute acquisition, et les modalités de relogement (bailleur et délais notamment) sont précisées au préalable. L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après :

- La réalisation, par l'EPFIF ou la commune, d'un diagnostic technique du bâti ;
- La réalisation, par l'EPFIF ou la commune, d'un bilan financier prévisionnel de l'opération, et validation le cas échéant par ce dernier du mode de financement du déficit de l'opération ;
- Le cas échéant, la désignation par la commune d'un bailleur social pour assurer le relogement ;

- En cas d'acquisition amiable, qu'après libération des biens de toute occupation légale.

Acquisition de biens ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques

Concernant les sites ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques, sauf stipulations contraires des parties, l'EPFIF procédera aux acquisitions dès lors que la commune aura identifié un opérateur et qu'un accord aura été établi avec lui.

Article 7 : Gestion des biens acquis par l'EPFIF

Gestion courante des biens acquis par l'EPFIF

Dès qu'il est propriétaire des biens, l'EPFIF en supporte les obligations de propriétaire et trouve des solutions d'occupation afin de limiter le coût du portage foncier. Sauf stipulation contraire, l'EPFIF a la charge de la gestion courante des biens, notamment entretien, assurance, sécurisation, paiement des taxes, perception des recettes d'occupation (le cas échéant). Certaines de ces missions sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au Code de la commande publique. Il pourra également transférer cette gestion à la commune dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Occupation des biens acquis par l'EPFIF

Pour préserver la valeur patrimoniale des biens acquis, une solution d'occupation, est recherchée pour les biens libres. Issue d'une concertation avec la commune, cette solution doit être compatible avec les durées de portage. En fonction de la nature et de l'état des biens, l'EPFIF pourra notamment contracter une convention d'occupation précaire ou temporaire (COP/COT) ou une convention de mise à disposition avec la commune, une structure publique, une association reconnue d'utilité publique ou un bailleur social. L'EPFIF pourra également concéder des COP à usage d'activités économiques.

Cas d'une occupation sans droits ni titres

Dans le cas d'une occupation, sans droits ni titres, intervenant sur des biens acquis par l'EPFIF, pendant la durée du portage foncier, celui-ci, en tant que propriétaire, mène toutes les procédures légales afin de permettre la libération des lieux.

La commune s'engage à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires pour parvenir à la libération du bien.

Article 8 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Critères environnementaux des consultations opérateurs

Dans le cadre de consultations d'opérateurs, la commune met en œuvre la démarche développement durable de l'EPFIF. Dans un premier temps, l'EPFIF et la commune définissent des critères correspondant aux exigences environnementales minimales auxquelles l'opérateur doit répondre. Dans un deuxième temps, l'opérateur cible certains de ces critères pour lesquels il apporte une réponse plus approfondie en fonction des spécificités de l'opération, du contexte urbain et environnemental du projet et de ses propres savoir-faire.

A ces « critères cibles » l'opérateur associe un objectif de résultat qui est obligatoirement supérieur à l'objectif minimum défini par l'EPFIF. La mise en œuvre de ces critères cibles, qui fait l'objet d'une notice explicative détaillée, devient un engagement contractuel lors de la cession des biens acquis par l'EPFIF. Il revient à l'opérateur d'apporter la preuve de leur réalisation selon les modalités d'évaluation qu'il propose en amont de la cession.

Modalités de la cession

Les cessions ont lieu par acte notarié au profit de l'acquéreur, avec le concours du notaire de l'EPFIF. Tous les frais accessoires sont supportés par l'acquéreur. Sauf stipulations contraires des parties, le paiement du prix a lieu au moment de la cession.

L'acquéreur prend les biens dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance et supporte les servitudes actives et passives les grevant. En cas de litige sur les biens cédés, sauf en matière d'expropriation et pour tout litige indemnitaire antérieur à la cession d'un bien, l'acquéreur se subroge à l'EPFIF en demande comme en défense, devant toutes juridictions.

Engagements liés à la convention d'intervention foncière

La convention d'intervention foncière doit être annexée aux actes de ventes, ainsi que, le cas échéant, la lettre de désignation de l'opérateur. En cas de consultation d'aménageurs, la convention doit être annexée au cahier des charges de consultation, par la commune.

Dans le cadre de l'acte de vente et, en cas de déclaration d'utilité publique, dans le cadre d'un ou plusieurs cahiers des charges, l'opérateur reprend les obligations prévues par la convention.

Article 9 : Dispositifs de suivis de la convention d'intervention foncière**Compte rendu annuel aux collectivités et délibération du conseil municipal sur le bilan**

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions, et leur prix de cession prévisionnel.

Conformément au code général des collectivités territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées donne lieu chaque année à une délibération de la commune.

Comité de pilotage

Un comité de pilotage associant la commune et l'EPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est présidé par le Maire, ou son représentant, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets.

En tant qu'instance de décision, le comité de pilotage évalue l'avancement des missions, facilite la coordination des différents acteurs concernés et décide des évolutions souhaitables de la mission.

Un état des dépenses et des recettes y est présenté une fois par an à l'occasion du compte-rendu annuel aux collectivités.

Comité technique

Le comité technique permet d'assurer le suivi opérationnel et la coordination entre la commune et l'EPFIF.

Autant que de besoin, il réunit les techniciens de la commune, de l'EPFIF et le cas échéant les autres partenaires associés.

Il organise les modalités de travail entre les partenaires, décide de la nécessité des études et travaux à mener et définit les actions à mettre en place pour assurer la sécurisation des biens acquis et le relogement ou la réinstallation des occupants.

Les décisions issues du comité technique peuvent prendre la forme d'un simple échange de courriels.

Dispositifs de suivi au terme de la convention

Six mois avant le terme de la convention, un état physique et financier concernant toutes les dépenses et les recettes de l'EPFIF est réalisé et envoyé à la commune.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés, l'état physique et financier est accompagné d'un courrier indiquant qu'en cas de rupture d'un acte (promesse ou équivalent) l'EPFIF adressera une demande de rachat à la commune.

A l'issue de la clôture des opérations et des comptes, l'EPFIF réalise un solde de tout compte et l'adresse, à la commune, avec un arrêté définitif de clôture de la présente convention.

Fait à PARIS le 29 JAN. 2021 en deux exemplaires originaux.

La commune de Méry-sur-Oise



Pierre Edouard EON
Le Maire

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

095-219503943-20240412-1-DE

Réception par le Préfet : 12-04-2024

Publication le : 15-04-2024

Envoi en préfecture : 15-04-2017

Affiché le : 13 OCT. 2017
ID : 095-249500455-20171005-20171005-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU 6 OCTOBRE 2017

2017/10/05

Objet : Programme local de l'habitat	L'an deux mille dix-sept, le vendredi 6 octobre à dix-neuf heures et cinq minutes, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis dans la salle des mariages de la Mairie de l'Isle-Adam
Convocation : Date : 28/09/2017 Affichée le :	M. Roland GUICHARD, Président MM. Pierre BEMELS, Didier DAGONET, Philippe VAN HYFTE, Pierre-Edouard EON, Jean-Louis DELANNOY (Vice - Présidents)
Nombre de membres : En exercice : 41 Présents : 30 Votants : 40	Mmes et MM. Chantal VILLALARD, Philippe LEBALLEUR, Claudine MORVAN, Sébastien PONIATOWSKI, Elodie THABOUREY, Michel PASSANT, Alphonse PAGNON, Julita SALBERT, Michel VRAY, Jean-Pierre COURTOIS, Wilfrid BETTAN, Sandrine SAINT-DENIS, Alexandre DOHY, Patrice RENARD, Hélène DECHOUX, Rémi DU PELOUX, Norbert-Olivier TEMBO (arrivée à 19h20), Nicole DODRELLE, Michel MANCHET, Dominique MOURGET, Frédéric PASCAL, Anne TIEVANT, Françoise CHAUMERLIAC, Gérard SCHOLLA,
Compte rendu : Affiché le :	Etaient absents représentés : Axel PONIATOWSKI donne pouvoir à Sébastien PONIATOWSKI Bruno MACE donne pouvoir à Philippe VAN HYFTE Agnès TELLIER donne pouvoir à Claudine MORVAN Jean-Dominique GILLIS donne pouvoir à Chantal VILLALARD Ellane GESRET donne pouvoir à Jean-Pierre COURTOIS Marie-Claude CRESPIEN donne pouvoir à Rémi DU PELOUX Béatrice DUMESNIL donne pouvoir à Hélène DECHOUX Eric LEGENS donne pouvoir à Alexandre DOHY Odile JOUSSET donne pouvoir à Pierre-Edouard EON Céline CAUDRON donne pouvoir à Françoise CHAUMERLIAC
Acte certifié exécutoire compte-tenu de sa transmission en Préfecture de Pontoise le 12 OCT. 2017 et de sa publication le	Etaient absents excusés : Jacques DELAUNE – Vice-Président
Le Président, Commune de Communes de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts Roland GUICHARD	Secrétaire de séance : Frédéric PASCAL

Le Conseil Communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du 28 avril 2014 relative à la délégation de fonctions données au Président par le Conseil Communautaire,

Vu la délibération du 10 février 2017 relative à la délégation du Conseil Communautaire au Président, qui autorise que la présente délégation soit exercée par un Vice-Président, suppléant du Président, en cas d'empêchement de celui-ci,

Considérant que l'élaboration du plan local de l'habitat est obligatoire pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat, de plus de 30.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 10.000 habitants,

Considérant l'article L.302-1 du CCH, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre,

Considérant que le plan local de l'habitat est élaboré par la Communauté de Communes qui peut être associée par l'Etat ou toute autre personne morale,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président Didier DAGONET, rapporteur,

Après en avoir délibéré, décide à la majorité :

- d'autoriser la Communauté de Communes à élaborer le Plan Local de l'Habitat.

	POUR	ABSTENTION	CONTRE
VOTES	38	0	2

Pour extrait certifié conforme,
Par délégation, le Vice-Président de la Communauté de Communes,

Commune de Communes
de la Vallée de l'Oise
et des Trois Forêts

Pierre BEMELS.

Siège : Mairie de PRESLES – 78 Rue Pierre Brossolette – 95590 PRESLES

Adresse administrative : 1 Avenue Jules Dupré – 95290 L'ISLE ADAM

Téléphone : 01 34 69 12 06 – Télécopie : 01 34 69 21 97 – Email : contact@ccvo3f.fr