

# Trame-type de contrat de mixité sociale

035200036435-2024-03-D-2024-019-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2024  
Date de réception préfecture : 03/04/2024

Logo Préfecture

Logo commune

Logo EPCI

Logo autres(s)  
signataires

## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

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

Entre

**La commune de Beauchamp**, représentée par Françoise Nordmann, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> février 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**La Communauté d'Agglomération Val Parisis** représentée par Monsieur Yannick BOEDEC, Président, vu la délibération du Conseil Communautaire en date du ..... avril 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'État**, représenté par Monsieur Philippe COURT, préfet du Val-d'Oise,

**L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France**, Etablissement public de l'État 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<sup>ème</sup> arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du .....

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »  
Préambule :  
Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Beauchamp est soumise aux obligations SRU depuis la parution de la loi du 13 décembre 2000. Avec, au 1<sup>er</sup> janvier 2022, un taux de 18,06% de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage sur cette commune reste encore à parfaire.

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

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

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

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

Les élus de la commune de Beauchamp, la communauté d'agglomération Val Parisis (Direction de l'Habitat et Direction de l'Observatoire), le Centre Communal d'Action Social (CCAS), l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise – SHRUB, ont œuvré à la rédaction du présent contrat.

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

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

## Présentation de la commune de Beauchamp

D'une superficie de 3,02km<sup>2</sup> et avec une population de 8900 habitants en 2020 (source Insee), la commune de Beauchamp se situe dans le département du Val d'Oise (95), au sein de la « Grande Couronne » d'Ile-de-France. Elle est rattachée administrativement à la Communauté d'agglomération Val Parisis, première agglomération valdoisienne en poids démographique.

Depuis une vingtaine d'années, la population de la commune connaît une légère diminution mais qui reste constante : entre 2014 et 2020, le taux de croissance annuel moyen de la population était de 0,3%. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le nombre de logements correspondant aux résidences principales s'élevait à 3 901. 94% d'entre eux sont des résidences principales. Seulement 5% sont vacants. Ce chiffre témoigne d'un marché immobilier tendu, signe de l'attractivité de la commune.

Historiquement boisé, le « hameau de Beauchamp » s'est progressivement développé autour des axes structurants (Chaussée Jules César et Avenue Général Leclerc) et après l'arrivée du chemin de fer avec l'ouverture de la gare de Montigny-Beauchamp. Son développement poursuit ensuite majoritairement une logique de lotissements de villégiature au cours du milieu du 19<sup>ème</sup> et du 20<sup>ème</sup> siècles. Quelques opérations collectives ponctuent ensuite l'urbanisation de la commune, atteignant alors un ratio d'occupation des sols de l'habitat résidentiel d'environ 60%. La commune témoigne en outre d'une commercialité importante avec près de 119 locaux commerciaux et de services articulés en centre-ville (source : étude CCI 2018) et d'une armature économique importante avec trois zones d'activités totalisant près de 135 entreprises. L'indicateur de concentration de l'emploi était de 83 en 2020 (source : Insee).

La commune de Beauchamp bénéficie d'une desserte territoriale privilégiée avec une gare SNCF, véritable pôle d'échanges, reliée avec la ligne H et le RER C (reliant Paris-Gare du Nord respectivement en 30 minutes et Pontoise en 12 minutes) et permettant l'interconnexion avec la ligne J (reliant Saint-Lazare) depuis la gare d'Ermont-Eaubonne. Elle est également située entre deux axes routiers majeurs d'orientation sud-est / nord-ouest : l'A 115 au nord (liaison avec l'A16) et l'A 15 au sud (axe Paris-Pontoise). En outre, elle est traversée par la Chaussée Jules César, qui constitue une véritable artère historique de la région parisienne.

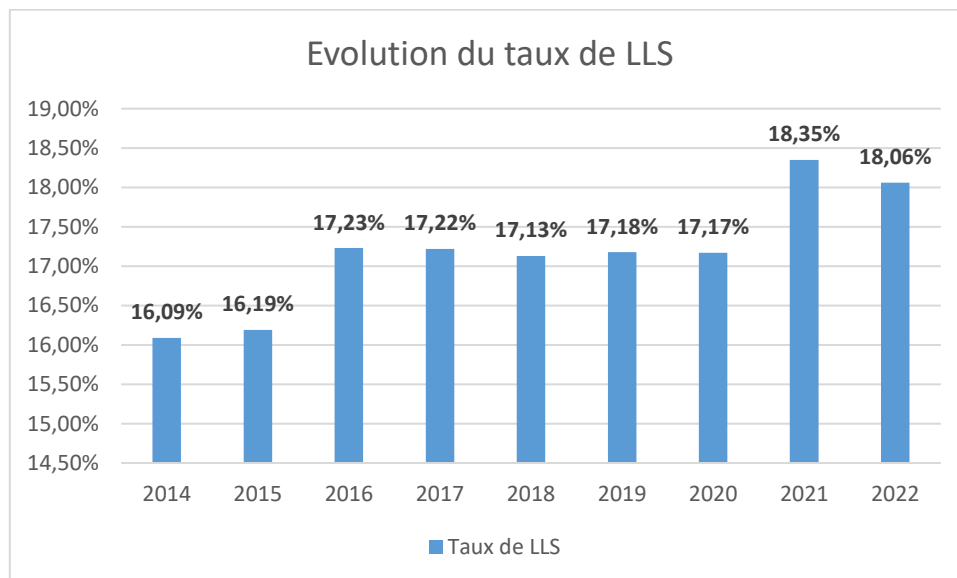
La commune de Beauchamp est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), et est couverte par un PLU approuvé le 6 février 2020. Le PLH de la Communauté d'agglomération Val Parisis 2018-2023 a été arrêté le 10 décembre 2018 et le 8 avril 2019 par le Conseil communautaire du Val Parisis. A la suite de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 12 décembre 2019, le PLH n'a jamais été approuvé. Au 1er janvier 2022, le taux de LLS était de 18,06 %, soit 704 logements sociaux existants sur le territoire communal. La réduction de ce déficit a été réaffirmée au sein des objectifs démographiques et de production au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, qui prévoit à horizon 2030 : 11000 habitants, +1320 logements par rapport au recensement INSEE 2015 et par un partenariat renouvelé avec l'EPFIF en janvier 2021 avec la priorisation de l'opération de renouvellement urbain de l'îlot Triangle, visant environ 250 logements dont 45% de logements sociaux et 2500 m<sup>2</sup> de services et de commerces. Malgré l'absence de portée réglementaire du PLHi, le PLU de 2020 répondait aux efforts de production fixés sur la période 2018-2023.

Les aides à la pierre restent une prérogative de l'Etat, la communauté d'agglomération Val Parisis n'en étant pas délégataire.

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

### 1) Evolution du taux de logement social

#### 1.1 Données graphiques issues des inventaires de l'Etat :



#### 1.2 Analyse :

La commune de Beauchamp est entrée dans le dispositif en 2001 avec un taux de logements locatifs social à hauteur de 15,22%. Elle maintient un effort progressif dans la production de logement social depuis l'origine avec une évolution de taux à +2,84%.

L'instauration du PLU en 2015 et de règles exigeant la mise en œuvre de logements sociaux, impulse véritablement une dynamique de construction de programmes de logements collectifs, qui ont été livrés entre 2019 et 2022 sur la commune :

- Green city : 60 logements dont 18 sociaux
- Promogim CJC : 169 logements dont 51 sociaux
- ALILA : 35 logements sociaux
- B & G Promotion - résidence Olympe de Gougues : 155 logements dont 68 sociaux

Il peut être conclu que la commune réduit progressivement l'écart qui la sépare de cet objectif.

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

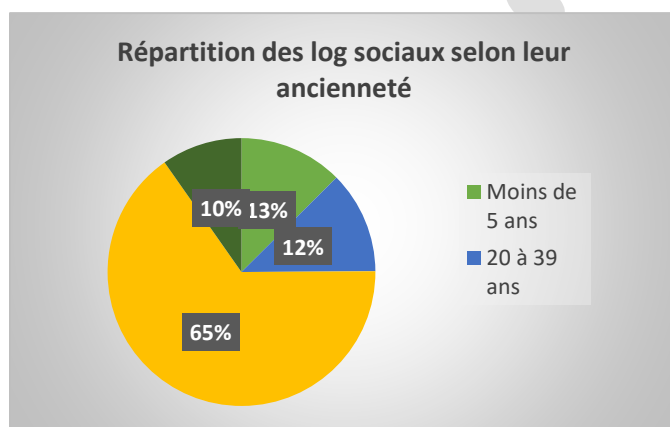
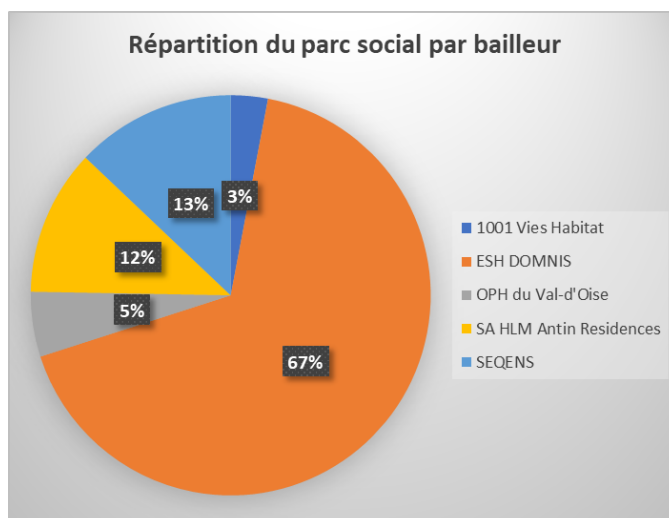
#### 2.1 Composition du parc locatif :

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc social de la commune compte 704 logements ou équivalents-logements pour les résidences sociales. :

Le principal bailleur social est ESH Domnis, qui est historiquement implanté sur le territoire communal avec un parc de 358 logements.

Le parc des logements sociaux ordinaires (hors résidences sociales) des bailleurs est décomposé de la manière suivante :

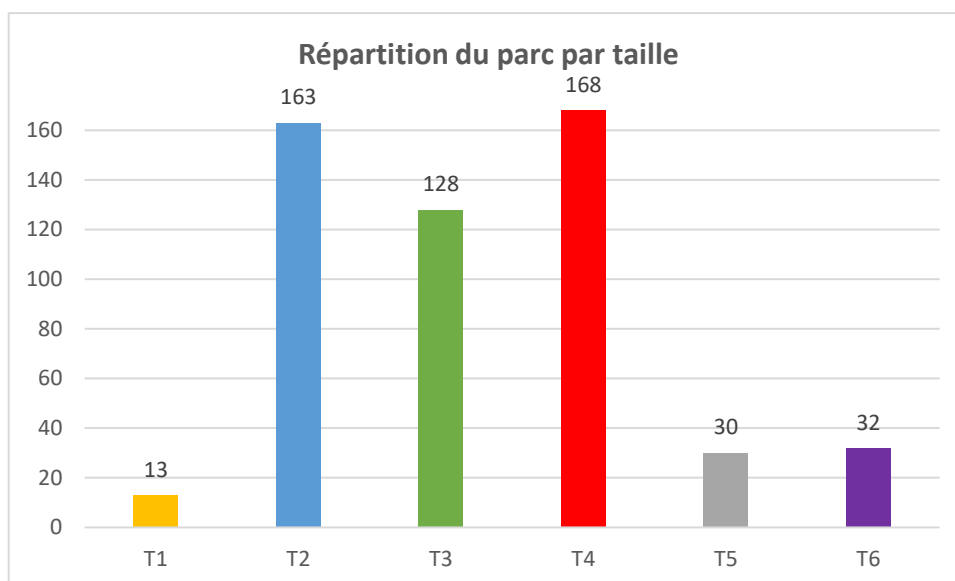
- ESH DOMNIS : 358
- Résidences SEQENS : 69
- SA HLM ANTIN : 63
- OPH du Val-d'Oise : 28
- 1001 Vies Habitat : 16



L'âge du parc de Beauchamp est ancien, 75% des logements datent d'avant 1982. 12% du parc a été renouvelé depuis 2017, soit la même proportion sur la période 1982 et 2002, ce qui témoigne d'une dynamique de construire sur la commune ces dernières années.

Le parc social est en concentré majoritairement sur trois typologies intermédiaires : T2 / T3 / T4 et est à dominante collectif, comme en témoigne le tableau récapitulatif ci-dessous :

Type de construction		Nombre de pièces					
		1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
Collectif	Individuel	13	163	128	168	30	32
401	131	2%	31%	24%	31%	6%	6%



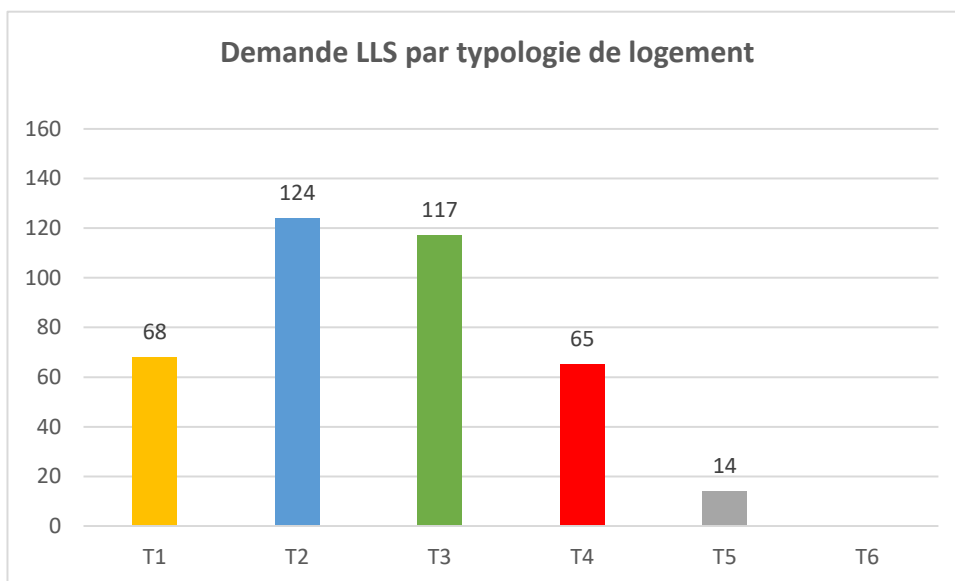
### 2.2 Etat de l'occupation du parc et de la vacance :

	<b>Au 01/01/2020</b>	<b>Au 01/01/2022</b>
Taux de mobilité	6,73%	7,01%
Echelle intercommunale	7,02%	6,96%
Taux de vacance totale	0,02%	1,1%
Echelle intercommunale	1,89%	1,58%
Taux de vacance supérieure à 3 mois	0%	0,6%

Depuis 2020, la vacance, qu'elle soit totale ou supérieure à trois mois, atteint des taux relativement bas et inférieurs à l'échelle intercommunale, indiquant que l'offre locative, une fois attribution faite, correspond à la demande locale. Néanmoins, elle explique une moindre mobilité, et pose la question du parcours résidentiel, et donc de la difficulté d'accéder au parc privé.

### 2.2 Etat de la demande locative :

Comparativement à la demande actuelle de logements, celle-ci correspond globalement à la structure du parc (T2 et T3) :



On constate une inadéquation de la demande en T1 et T4 par rapport à l'offre disponible, témoignant d'un besoin en petites surfaces.

Une véritable tension se démarque au niveau des différents indicateurs chiffrés ci-dessous :

	2020	2021	2022	Période triennale 2020-2022
Demands de demandes de logements sociaux ciblant le territoire en 1 <sup>er</sup> choix au 1 <sup>er</sup> janvier	318	347	388	1053
Attributions au 31 décembre	83	38	75	196
Ratio demandes / attribution	3,8	9,1	5,2	5,4

Les tensions entre les demandes et les attributions constatées dans l'agglomération parisienne, la communauté d'agglomération et la commune font que la commune est soumise à un taux légal de 25 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales en application de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

En 2022, les demandes provenaient majoritairement de ménages composés d'une seule personne (43,50 % des demandes). Les demandes portaient majoritairement sur des petites typologies : 32 % de demandes pour du T2 et 30 % pour du T3.

Enfin, 64,7 % des demandeurs étaient des ménages dont les ressources n'excédaient pas les plafonds PLAI, 21,1% faisaient partie du premier quartile de ressources.

Les délais d'attribution moyens (délais médians d'attribution) sur la commune sont similaires d'une année sur l'autre. En 2020, ils étaient de 33,8 mois, contre 25,7 mois en 2021 et de 31,2 mois en 2022.

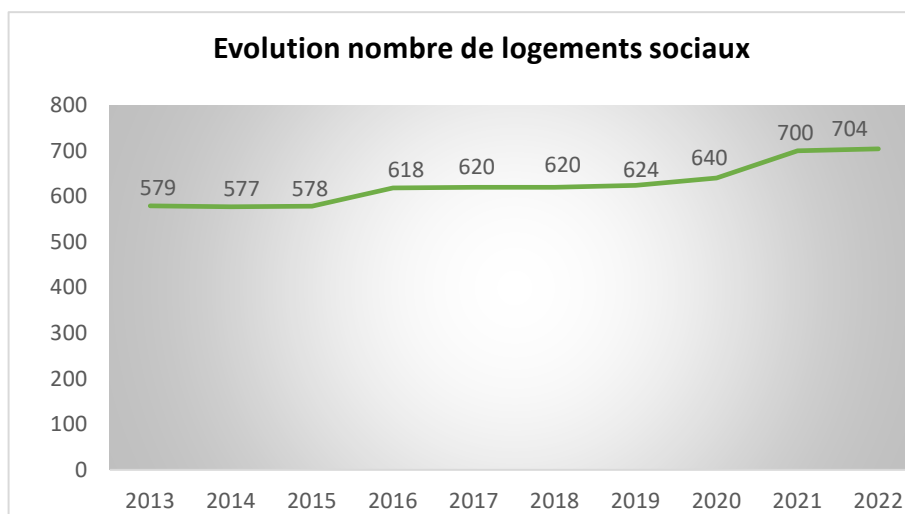
### 3) Dynamique de rattrapage SRU

3.1 Tableau de synthèse des trois dernières périodes triennales :

Bilans triennaux SRU	2014-2016	2017-2019	2020-2022
Objectifs	78	92	142
Réalisés	128	129	258
Taux d'atteinte	164,1%	140,22%	181,69%

% de PLAI	% de PLS	30,77%	8,97%	30,43 %	29,35 %	67,05%	15,50%
Taux de carence		non		non		non	

### 3.2 Evolution du nombre de logements locatifs sociaux :



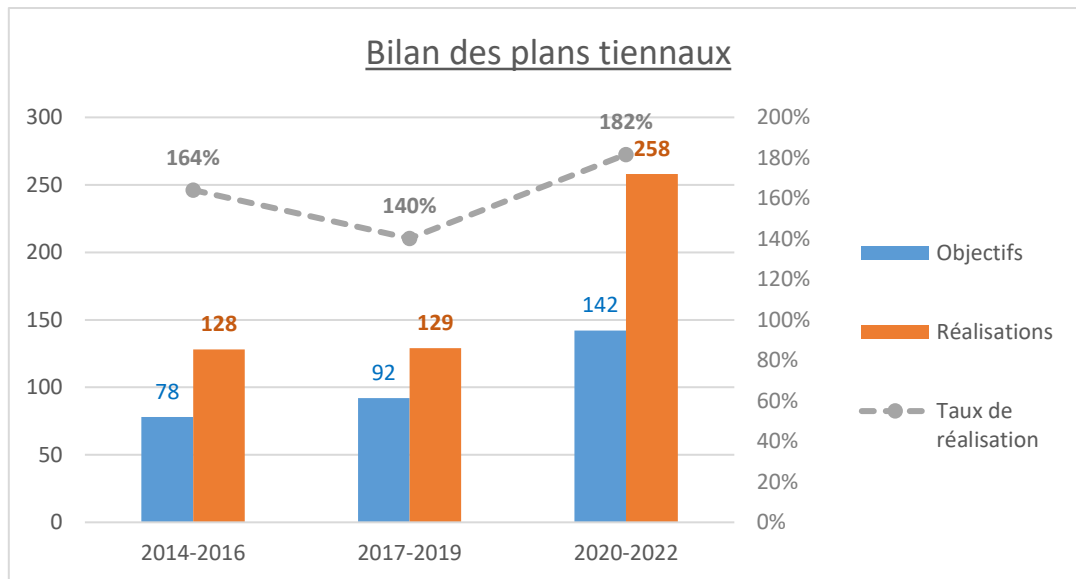
### 3.3 Bilans triennaux des réalisations

Il est intéressant de souligner que depuis trois périodes triennales, la commune n'est plus carencée et que le nombre de logements sociaux ne fait que croître.

En effet, sur la période 2014-2016, 78 logements sociaux étaient prévus : il en a été réalisé 128, soit 164% de l'objectif initial. Sur la période 2017-2019, 92 logements sociaux étaient prévus : il en a été réalisé 129, soit 140 % de l'objectif initial. Sur la période 2020-2022, 142 logements sociaux étaient prévus : il en a été réalisé 258, soit 182 % de l'objectif initial. Ce résultat sur la période 2020-2022 intègre l'agrément de 141 logements sociaux délivré en 2020 pour l'extension de la résidence sociale des Chênes d'ADOMA. La restructuration des bâtiments existants de cette résidence sociale est susceptible d'affecter à terme l'inventaire des logements sociaux disponibles à la location.

Ces indicateurs chiffrés sont corrélés à la dynamique de construction sur le territoire et intégrant une proportion systématique de logements sociaux au sein des programmes collectifs.





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

### 1) Action foncière

#### 1.1 Difficultés observées et défis à relever :

La commune de Beauchamp concentre les problématiques urbaines des territoires de l'agglomération parisienne liées à la rareté de la ressource foncière, et doit à ce titre privilégier la construction de logements sur un foncier déjà urbanisé dans des contextes de mutations.

Elle ne dispose pas en outre de possibilités d'extensions urbaines.

Majoritairement composé par des quartiers pavillonnaires (environ 52%), la structure parcellaire ou la composition paysagère de certains terrains ne permettent pas d'exploiter toutes les possibilités de valorisation foncière.

À cela s'ajoute bien évidemment les règles inhérentes au Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui encadrent de manière plus ou moins restrictives les implantations des constructions, et notamment au regard des divisions parcellaires.

Depuis l'instauration du contrôle des opérations de lotissements fin 2017, on a dénombré 64 divisions foncières. Depuis l'approbation du PLU en février 2020, on assiste à une décélération (32 sur 2020 – 2023) au vu du peu de foncier disponible et des restrictions du PLU (en matière d'implantation dans la bande de constructibilité et des marges de recul de fond de terrain).

Enfin, le prix du foncier reste également pénalisant : en 2021, le prix médian des ventes de maisons était de 391 000 €. Sur les 154 ventes opérées, 8 seulement concernaient des terrains constructibles avec une moyenne de prix de vente aux alentours de 160 000 €.

#### 1.2 Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :

##### *Analyse du foncier*

Dans le cadre de l'élaboration du PLH de la CA Val Parisis, un diagnostic foncier avait été établi de façon à identifier des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs » et

de type « renouvellement urbain » constitués de bâtis anciens délaissés et mutables, pouvant potentiellement accueillir de nouveaux projets de constructions.

Ce travail avait permis de dégager un potentiel de 10 509 logements intégrant la réalisation de 3 487 logements neufs en locatif social à l'échelle de l'intercommunalité, majoritairement en renouvellement urbain (60 ha).

A cela s'ajoutait des potentialités de mutation dans le diffus issues de dents creuses, de redécoupages parcellaires ou de revalorisation de terrains, soit environ 40 ha pour 1 500 à 1 800 logements.

Si le levier mobilisable de la commune réside exclusivement dans des mutations dans le tissu urbain existant, ils poursuivent avant tout une logique d'opportunité. Entre 2019-2022, on enregistre deux programmes où des fonciers avaient été libérés de leur ancien usage (garage, fourrière automobile etc.) pour être mobilisés dans le développement de programmes collectifs neufs. Les programmes en question :

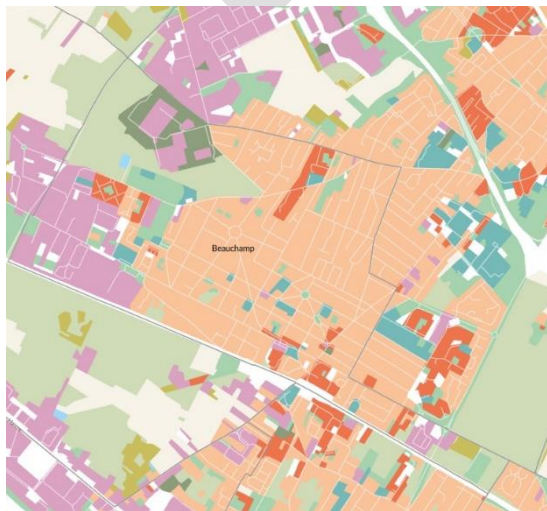
- ALILA : 35 logements sociaux (ex-garage automobile) – situé en proche-centre-ville le long de la départementale 106 ;
- B & G Promotion - résidence Olympe de Gouges (ex-friche anciennement occupée par une casse automobile) imbriqué au sein d'un quartier mixte comprenant des équipements publics et d'ores et déjà de l'habitat collectif : 155 logements dont 68 sociaux

Parfois, les mutations s'inscrivent dans un contexte de pression foncière où les propriétaires disposant de terrain de grande taille, vendent leurs maisons, pour la réalisation de programmes collectifs. Les programmes en question :

- Promogim en périphérie du centre-ville, le long de l'artère principale de la ville, la Chaussée Jules César : 169 logements dont 51 sociaux
- Green city en entrée de ville nord : 60 logements dont 18 sociaux
- Nexity en centre-ville : 51 logements dont 16 sociaux

Néanmoins, ces opérations restent corrélées à l'occupation foncière actuelle et à une réglementation d'urbanisme exigeante afin de maîtriser le développement de la ville.

En effet, la ville comprend 301 hectares respectivement occupés par 80% d'espaces urbanisés (habitat résidentiel avec une dominante significative de lotissement pavillonnaire, activités économiques) et 20 % d'espaces non bâtis (dont 15% occupés par des boisements et éléments de paysage).



Le PLU en vigueur de la commune (approuvé le 6 février 2020), au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, poursuit une logique de maîtrise du développement urbain et de préservation du cadre de vie. Les différents axes visent une amélioration du cadre de vie et la préservation du patrimoine et l'accompagnement raisonné des opérations d'aménagement en priorisant le développement et la requalification du centre-ville.

85% des zones urbaines couvrent la superficie de la commune comportant parfois des espaces verts protégés (environ 4,5%) limitant donc les possibilités d'urbanisation, les zones naturelles couvrent le ratio restant à hauteur d'environ 15%. À cela se rajoute l'identification d'arbres remarquables et d'espaces boisés classés (ces derniers grèvent les zones naturelles) dans le prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable précité.

#### *Portage foncier*

La Commune de Beauchamp est engagée dans une dynamique partenariale depuis 2015 aux côtés de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France avec une première convention datée du 2 février 2015 faisant suite à l'arrêté de carence prescrit par le préfet le 5 août 2014.

La convention prévoyait une intervention sur cinq périmètres de maîtrise foncière qui étaient identifiés en emplacement réservé et OAP dans le PLU de 2015 ainsi qu'un périmètre de veille foncière identifié dans les orientations du PADD du PLU.

Comme évoqué plus haut, le nouveau PLU approuvé le 6 février 2020 a défini de nouvelles orientations urbaines stratégiques et a souhaité prioriser le centre-ville comme secteur de densification et pérenniser le caractère pavillonnaire des zones UB et UH.

Sur les 5 secteurs évoqués, deux ont supporté des opérations sans intervention de l'EPF (programmes ALILA et B&G Constructions). Deux autres (ilots Minier et Leclerc) ont été rachetés par la Commune, soumise à obligation de rachat dans le cadre de la convention. Si une opération sur l'îlot Minier est abandonnée compte tenu de son caractère excentré par rapport au centre-ville et de sa faible constructibilité au regard du PLU (zonage propre aux habitats pavillonnaires), la mutation de l'îlot Leclerc reste à définir.

Seul l'îlot Triangle demeure pleinement opérationnel dans le cadre du portage foncier mené par l'EPFIF. D'ailleurs, la phase administrative de la procédure d'expropriation est pratiquement achevée, avec la prise d'un arrêté de déclaration d'utilité publique par le préfet du Val d'Oise en date du 3 novembre 2023. Une prochaine consultation d'opérateurs sera conduite prochainement en vue de la cession des terrains, avec la perspective de la délivrance des autorisations d'urbanisme en 2025.

#### *Droit de Préemption Urbain*

La commune s'est dotée de tous les outils en matière de préemption (simple et renforcé) sur les zones urbaines de son territoire. Le droit de préemption renforcé, institué en 2020, vise à intégrer dans le périmètre l'ensemble des aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme (lots de copropriété, parts d'actions de sociétés, immeuble bâti dans une période de quatre ans à compter de son achèvement), sur le secteur urbain de l'îlot Triangle, de façon à mener à bien la maîtrise foncière du projet.

Le chantier de l'élaboration du nouveau PLHi de la CA Val Paris, engagée en décembre 2023, devrait permettre de reprendre les éléments de diagnostic foncier qui avait été fait dans le document précédent, pour l'affiner et tendre vers la constitution d'un véritable observatoire du foncier de l'habitat.

## **2) Urbanisme et aménagement**

### 1.1 Difficultés observées et défis à relever :

Les principales difficultés résident dans le décalage entre la temporalité de l'urbanisme et des projets d'aménagement, qui peut complexifier la réalisation de projets de logements locatifs sociaux, à savoir :

- Les objectifs poursuivis par les documents d'urbanisme qui définissent des moyens à moyen et long terme, le PLU de Beauchamp a été réalisé à horizon 2030 avec 11000 habitants, +1320 logements par rapport au recensement INSEE 2015 – et les projets de construction qui ont des objectifs à atteindre à court terme
- Les procédures administratives et juridiques afférentes aux permis de construire, notamment de contentieux, traduisant des difficultés d'acceptabilité de la population, qui peuvent contrarier la réalisation effective de projets et repousser le calendrier de réalisation de l'opération.

Précision étant ici faite que toute opération, dont celle intégrant du logement social, se doit de répondre à des exigences d'insertion urbaine et paysagère soignée, en harmonie avec l'environnement immédiat notamment en cas de mutation proche des tissus pavillonnaires, dans le respect des règles du PLU. Celles-ci peuvent constituer de réels freins à l'émergence de projets, néanmoins, le PLU révisé de 2020 de la commune, a justement mis en place plusieurs dispositions réglementaires afin de favoriser et orienter la construction de logements sociaux ainsi qu'une typologie de logements.

### 1.2 Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance

Le PLU prévoit une densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares dans le périmètre du centre-ville, correspondant à la zone UA, afin de répondre aux obligations réglementaires du SDRIF. Dans ce cadre, le règlement intègre des dispositions visant à favoriser une densité assimilable à un centre-ville (hauteurs élevées, fronts de rue bâtis etc.)

Pour favoriser la production de logements sociaux, le PLU prévoit :

- Dans le règlement écrit, un taux minimum de LLS pour certaines opérations de logements dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des zones régissant les équipements et les activités économiques)
- Dans le règlement écrit, une taille maximale de logements pour certaines opérations de logements dans l'ensemble des zones urbaines (à l'exception des zones régissant les équipements et les activités économiques)
- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la requalification du centre-ville, et fléchant spécifiquement la réalisation d'une opération mixte comprenant environ 250 logements dont sociaux avec un taux de 45% sur l'ilot Triangle
- Dans le règlement écrit, en écho à l'OAP, des dispositions spécifiques portant sur le secteur UAa, relatif à l'ilot Triangle, permettant de densifier davantage (hauteurs plus importantes).

En effet, afin de favoriser la mixité sociale sur son territoire, l'article 3 du règlement du PLU fixe dans les zones ayant un caractère mixte ou résidentiel, des seuils à partir desquels les programmes de logements doivent comporter un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux.

Ainsi, toute opération comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 45% de logements locatifs sociaux en zone UA et au moins 30% en zones UB, UC et UH. Le ratio exigé est plus important en zone UA, correspondant au centre-ville compte tenu du fait que sa situation géographique cristallise les enjeux de densification urbaine autour de la gare.

Ensuite, la taille des logements est encadrée par l'article 3 du règlement de la zone UA : pour les programmes d'au moins 12 logements ou 800m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à l'habitat, au moins 70% des logements doivent avoir une taille maximale de 66 m<sup>2</sup>. Cette disposition vise à favoriser une diversité de typologie de logements en faveur des logements petits à moyen (T2 – T3).

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

#### 1.1 Difficultés observées et défis à relever :

La communauté d'agglomération Val Parisis ne dispose pas de règlement d'intervention, ni de volet de financements en faveur de la production de logements sociaux

Les bailleurs sociaux doivent par ailleurs tenir compte des contraintes liées au coût du foncier, aux coûts de construction et aux conditions de financement de leurs opérations.

#### 1.2 Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :

Sans être un financement direct, la commune de Beauchamp est engagée aux côtés des bailleurs sociaux et apporte son soutien auprès des organismes prêteurs via la garantie d'emprunt. Elle se traduit par la garantie systématique des emprunts contractés par les bailleurs sociaux à hauteur de 100 % du montant des prêts. Cela constitue un acte fort de la collectivité pour soutenir la construction de logements sociaux. Aussi, depuis 2017, sept garanties d'emprunts ont été votées par la Municipalité.

En outre, il convient d'ajouter que dans l'opération de l'îlot Triangle, sous portage foncier de l'EPFIF, l'engagement financier de la commune est conséquent, dans la mesure où elle est garante de l'équilibre financier de l'opération dans sa globalité, qui pourrait nécessiter le recours à des dispositifs financiers de soutien.

Le chantier de l'élaboration du nouveau PLHi de la CA Val Parisis, engagée en décembre 2023, devrait permettre d'échanger sur les pistes d'accompagnement au niveau de la programmation et des possibilités de financements.

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

#### 1.1 Difficultés observées et défis à relever :

Les ménages prioritaires sont les ménages reconnus DALO ainsi que les ménages labellisés prioritaires par l'État. Il n'existe aucun quartier prioritaire de la politique de la ville sur la commune.

Sur Beauchamp, les publics prioritaires représentent 8% des demandeurs et représentent 40% des attributions de logements locatifs sociaux. La part des ménages reconnus DALO parmi l'ensemble des attributions est de 22,7%.

Au regard de ce bilan, il n'est pas noté de difficultés particulières.

L'attribution des logements aux publics prioritaires est encadrée réglementairement par différentes législations, avec le dispositif de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) introduit par la loi ALUR de 2014 et complété par les lois Egalités citoyenneté de 2017, ELAN de 2018 et 3DS de 2022.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération Val Parisis a mis en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL), dont elle a approuvé son document cadre en 2019. Pour rappel, il s'agit d'une instance de gouvernance partenariale en matière de politique d'attribution de logement et de gestion de la demande. La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et le Plan Partenarial de Gestion de la Demande de logement social et d'Information des Demandeurs (PPGDID) sont en cours d'élaboration.

## 1.2 Outils mis en œuvre, leviers mobilisables et points de vigilance :

La reprise de travail partenarial sur la rédaction des documents contractuels, devra permettre de définir les niveaux d'engagements quantifiés et territorialisés pour chacun des partenaires, en intégrant un système de cotation.

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

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

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

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

La commune de Beauchamp réaffirme son engagement à tendre vers l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 et de poursuivre sa démarche volontariste de production en favorisant un développement maîtrisé du territoire au travers de son PLU au travers de la priorisation du projet d'aménagement urbain de l'ilot Triangle.

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

#### 3.2 Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 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 Beauchamp correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 89 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Cet objectif a été notifié par le préfet par un courrier du 19 avril 2023.

**Il est décidé de maintenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 89 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

Nom de la commune	Nombre de LS manquants au 1 <sup>er</sup> janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Beauchamp	271	33%	89	33%	89

### 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% de PLS et assimilés, soit un objectif de rattrapage intégrant au moins 28 logements PLAI et un maximum de 27 logements en PLS ou assimilés.

Les modalités de comptabilisation des logements en BRS sont rappelées dans l'instruction du Gouvernement du 28 mars 2023 relative aux conditions de réalisation du bilan triennal (pages 29 et 32) publiée sur Legifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/45436?origin=list&page=5>

La date de prise en compte dans le bilan triennal (au moment de l'agrément ou de la mise en service) et les produits auxquels ils sont assimilés (PLAI, PLUS ou PLS) sont précisés dans cette instruction en fonction des caractéristiques des projets.

### **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, le projet devant y concourir et déjà identifié constitue le projet d'aménagement dit de l'îlot Triangle.

<b>Nom de l'opération</b>	<b>Adresse : références cadastrales</b>	<b>Maître d'ouvrage</b>	<b>Nombre de logements dont sociaux et typologie</b>	<b>Année de financement prévisionnelle</b>	<b>Observations</b>
Ilôt Triangle	26 parcelles sises avenues Georges Clémenceau, de la Gare (RD 106) et la Chaussée Jules César : AI 505 – AI 506 – AI 523 – AI 524 – AI 525 – AI 530 – AI 678 – AI 532 – AI 534 – AI 535 – AI 537 – AI 538 – AI 539 – AI 540 – AI 541 – AI 542 – AI 543 – AI 672 – AI 674 – AI 676 – AI 680 – AI 920 – AI 921 – AI 922 – AI 923 = 6 934 m <sup>2</sup>	-Commune de Beauchamp  -Bénéficiaire de la DUP : EPFIF	Conformément à l'OAP et au PLU : environ 250 logements dont un ratio de 45% de LLS et 55% en accession = 113 LLS et 137 logements en accession  BRS – résidence sociale seniors souhaités (à définir suivant la détermination du règlement de consultation opérateurs en cours).	2025	-Maîtrise foncière à plus de 83% : reste 4 parcelles à acquérir dont 1 en cours de signature  -Arrêté de DUP n°2023-17492 du 3 novembre  -Lancement de la consultation opérateurs en vue de la cession des terrains au 1 <sup>er</sup> semestre 2024 en vue d'une sélection finale en décembre 2024  - Dépôt de PC prévu en 2025

La Commune de Beauchamp porte le projet de renouvellement urbain sur le secteur de l'îlot Triangle en lien étroit avec l'EPFIF depuis 2015. Ce projet constitue donc un projet d'initiative et sous maîtrise publique.

Cette opération est réalisée afin de répondre à des obligations réglementaires en matière de :

- production de logements sociaux (objectif de 25%) édictée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),
- densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF) ou au Plan Déplacement Régional IDF (PDUIF),
- sobriété foncière, dans l'objectif de non-artificialisation des sols (ZAN) édicté par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 codifiée à l'article L 101-2-1 du code de l'urbanisme.



De par sa localisation stratégique à moins de 100m de la gare sur un site urbain, artificialisé et peu dense, le site cristallise les enjeux listés ci-dessus.

Outre la poursuite d'enjeux émanant des documents supra-communaux, le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre-ville », qui avait fait l'objet en 2018-2019 d'un volet important de concertation locale. L'OAP doit

contribuer à l'équilibre entre développement urbain et préservation du cadre de vie, et représente une superficie de 4,16 ha et concerne une partie de la zone UA du PLU, dont l'ensemble du secteur UAa (site de l'îlot Triangle).

#### Périmètre de l'îlot Triangle

La mixité du programme (logements / commerces / services d'environ 2 500 m<sup>2</sup>), des logements neufs (environ 250 dont 45% sociaux) performants et moins énergivores, des concepts marchands et une offre servicielle pertinents et enfin des espaces publics généreux, végétalisés et pacifiés, notamment articulés autour d'une place publique fédératrice, permettront d'assurer le continuum gare – centre-ville et le confortement du cadre de vie escompté.

Le site actuel, composé de 18 locaux commerciaux et de 24 logements répartis dans plusieurs bâtiments, ne pouvait pas faire l'objet d'une réhabilitation compte tenu des enjeux de densification et de production de logements qui ont été rappelés et des importants investissements qu'elle aurait nécessité pour la mise aux normes sécurité et accessibilité des cellules et des bâtiments parfois dans un état de dégradation avancée. Un projet d'aménagement d'ensemble permet dans le cas d'espèce de revoir la conception globale des bâtiments, l'organisation spatiale sur le plan urbain et des mobilités, et d'avoir justement in fine une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

Depuis plusieurs mois maintenant, le projet de l'îlot Triangle est entré en phase opérationnelle :

- Périmètre de l'OAP
- Composition urbaine**
- Secteur à dominante résidentielle, avec hauteur de bâti limitée à 13 m au faitage (R+2+C/A)
- - - Rez-de-chaussée actif à conforter ou à développer (commerces, services, équipements...)
- ↘ Hauteurs dégradées de 19 m au faitage au Sud-Est (R+4+C/A) à 15 m au Nord-Ouest (R+3+C/A)
- Bâtiments patrimoniaux à préserver
- Marché à conserver
- Espace public à améliorer, valoriser, apaiser
- Trottoir à élargir
- Trame verte et paysage urbain**
- Espaces verts en cœur d'îlot à préserver / valoriser / créer
- ↘ Principe de perspective visuelle vers les coeurs d'îlot à valoriser / créer



- Lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en Conseil Municipal du 29 septembre 2022 ;
- Ouverture de l'enquête publique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et la cessibilité des terrains restant du 9 mai au 5 juin 2023 ;
- Obtention d'un avis favorable de la commissaire-enquêtrice, émis dans son rapport et ses conclusions motivées en date du 7 juillet 2023 ;
- Poursuite des échanges amiables et des acquisitions amenant à ce jour à plus de 83% de maîtrise foncière ;
- Obtention de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique le projet, en date du 3 novembre.

La Commune travaille actuellement activement à la préparation du règlement de consultation des opérateurs en vue de la cession des terrains, avec un calendrier prévisionnel de lancement au 1<sup>er</sup> semestre 2024 et de sélection finale du lauréat en fin d'année 2024. Ces échéances conduisent à un dépôt de permis de construire courant 2025 et coïncident donc pleinement à l'atteinte de l'objectif triennal de production du CMS 2023-2025.

Cette liste correspond au projet prioritaire, pour lequel 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 à ce projet listé 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

La commune assure le suivi du contrat en partenariat avec les signataires. La commune s'engage à produire un bilan annuel des actions entreprises sur les différents volets du Contrat de Mixité Sociale. Ce bilan sera présenté aux différents partenaires signataires et fera l'objet d'une évaluation annuelle pour apprécier le bon suivi des opérations et tenter, au vu des informations fournies, d'apporter des solutions aux difficultés qui pourraient être apportées.

##### Animation et suivi opérationnels

L'animation et le suivi opérationnel seront assurés par la commune de Beauchamp.

Un Comité de pilotage, instance partenariale stratégique, composé de :

- Monsieur le Préfet ou de son représentant ;
- Monsieur le Président de la CAVP ou son(a) Vice-Président(e) en charge de l'Habitat ;
- Monsieur le Maire de la commune de Beauchamp ;
- Monsieur le Directeur-Général de l'EPFIF ou son représentant ;

Ce Comité est présidé par Madame le Maire.

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.

D'autres partenaires (bailleurs sociaux...) pourront être invités ponctuellement à participer aux réunions.

##### Effets, durée d'application, modalités de modification

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

Six mois avant son terme, le comité de pilotage se verra se réunir et se prononcer sur les éventuelles modalités d'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 :

*COMMUNE*

Françoise NORDMANN  
Maire  
Signature

*CA VAL PARISIS*

Yannick BOEDEC  
Président  
Signature

*ETAT*

Philippe COURT  
Préfet du Val-d'Oise

*EPFIF*

Gilles BOUVELET  
Directeur-Général  
Signature

Projet