



PRÉFET DES YVELINES

**CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE  
POUR LA RÉALISATION DE L'OBLIGATION  
TRIENNALE 2020-2022**

COMMUNE DU VÉSINET



## Préambule :

La commune du Vésinet est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Elle doit à ce titre disposer de 25 % de logements locatifs sociaux. Ne disposant pas du taux exigé par la loi, elle fait l'objet d'objectifs de rattrapage mis en place par période triennale.

Au regard du bilan 2017-2019, la commune n'ayant pas atteint l'objectif de rattrapage, elle a été carencée à l'issue de la procédure de bilan par un arrêté du préfet en date du 28/12/2020 .

Compte tenu du déficit et des contraintes que connaît le territoire, la commune a accepté d'élaborer un contrat de mixité sociale avec l'État permettant de mieux mesurer la réalité des difficultés rencontrées, d'apprécier l'importance de la politique de rattrapage conduite par la collectivité et la pertinence des actions engagées, pour viser les objectifs de mixité sociale attendus.

Ce contrat a pour objet d'exposer dans un document cadre pluriannuel, la stratégie que la commune entend mettre en œuvre pour atteindre à l'horizon 2025, le taux de logements sociaux prévu par la loi. Couvrant autant que possible les deux périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025, il précise les moyens que la commune compte utiliser et notamment la liste des outils et des actions à déployer sur les différents volets mobilisés (foncier, urbanisme réglementaire, urbanisme opérationnel, programmation de logements, financement...).

Ce contrat constitue aussi le cadre d'expression du partenariat entre la commune et l'État afin d'atteindre les objectifs de production de logement social réglementaires. Il identifie l'ensemble des opérations de développement de l'offre sociale de logements et s'assure du caractère effectif des projets et de l'association des acteurs.

Les conditions de réalisation de ce contrat constitueront un élément d'appréciation important de la situation de la commune lors du bilan des périodes triennales concernées

Il a aussi vocation à rappeler le fonctionnement opérationnel du traitement des déclarations d'intention d'aliéner dans le cadre du transfert du droit de préemption urbain, instauré par la commune par délibération du 07/05/1987, au préfet. Il définit les modalités de transmission des DIA, des demandes d'analyse de faisabilité en vue de préemption, incitant ainsi la commune à user pleinement de cet outil en lien notamment avec l'EPIFIF et les bailleurs sociaux.

## Présentation de la commune :

– Contexte géographique : La commune du Vésinet se trouve au milieu d'un méandre de la Seine, sans accès au fleuve, à 19 kilomètres à l'ouest de Paris et à quatre kilomètres à l'est de Saint-Germain-en-Laye. Elle appartient à la communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de la Seine

– Démographie :

- 16 421 1<sup>er</sup> janvier 2021 (INSEE)
- Stagnation de la population,
- Indice de jeunesse faible (1,04),
- Taille des ménages faible,

- La ZAC va représenter un accueil supplémentaire de 400 foyers d'ici 2026.

– La demande en LLS sur la commune :

- 50 % de la population est éligible au LLS,
- Nombre de demandes enregistrées : 387,
- Typologie de la population demandeuse : 18% de moins de 30 ans – 69 % de 30 à 59 ans – 10 % de 60 à 74 ans – 3 % de plus de 75 ans

– Transactions immobilières en 2020 :

- Prix moyen des appartements : 452 900 €
- Prix moyen des maisons : 1 255 958 €
- Prix moyens des terrains nus : 780 010 €

Les documents de planification territoriale applicables sur la commune :

– SDRIF

– ScoT de la CSGBS : Approuvé le 28 octobre 2015

– PLH : En cours d'élaboration

– PLU(I) : Non

• **le parc social du Vésinet et son évolution :**

<b>Données générales</b>	Population municipale INSEE 2019	16 421
	Nombre de logements sociaux au 01/01/2020 (inventaire 2020)	834
	Taux de logements sociaux au 1er janvier 2020 (inventaire 2020)	12,12 %
	Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25 % au 1er janvier 2020	870
	Taux de logements sociaux au 1er janvier 2001 (inventaire 2001)	7,93 %
	Taux de réalisation de l'obligation 2002-2004	14,17%
	Taux de réalisation de l'obligation 2005-2007	73,33%
	Taux de réalisation de l'obligation 2008-2010	31,58%
	Taux de réalisation de l'obligation 2011-2013	27,78%
	Taux de réalisation de l'obligation 2014-2016	100,00%
<b>Bilan triennal 2017-2019</b>	Obligation triennale 2017-2019	335 LLS 101 PLAI min 67 PLS max
	Nombre de logements financés, agréés, conventionnés 2017-2019	320 LLS 45 PLAI (14%) 120 PLS (38%)
	Taux de réalisation 2017-2019	96,00 %

• **Les contraintes territoriales :**

Plus de 80% du territoire communal fait l'objet d'arrêtés de classement ou d'inscription à l'inventaire des sites :

- Site classé : 25/07/1983, modifié le 10/01/1984
- Site inscrit : 10 juillet 1970
- SPR : 25 janvier 2018
- Périmètres Monuments historiques

Les servitudes d'utilité publiques

- Nappe de Croissy sur Seine
- Ligne A RER
- Canalisations transport de gaz
- Canalisations électriques

Arbres remarquables

Fonciers disponibles : Emplacements réservés

## **CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE**

L'État, représenté par M. Jean-Jacques BROT, Préfet des Yvelines

La Ville du Vésinet, représentée par M. Bruno CORADETTI, Maire

**Visas :**

Vu la décision du 20 mai 2021 de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement de ramener l'objectif triennal de la commune du Vésinet de 435 à 287 logements locatifs sociaux, suite aux recommandations de la commission nationale SRU du 9 mars 2021 ,

Vu l'arrêté de constat de carence du 28/12/2020 et fixant le *taux de majoration du prélèvement SRU de la commune à 10 % pour une période de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.*

Vu la convention passée avec l'EPFIF le 25/06/2021

## Considérants :

Considérant la nécessité de réaliser du logement locatif social sur la commune du Vésinet pour faire face aux besoins de la population,

Considérant les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la commune du Vésinet au titre de l'article L. 302-5 et L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, et qui s'élèvent à 287 logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022,

Considérant qu'un effort conjugué est nécessaire pour réaliser du logement social, il a été conjointement convenu ce qui suit :

### Article 1 : Objectif et durée du contrat

L'État et la commune s'engagent à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun en ce qui le concerne, les moyens financiers, réglementaires et opérationnels nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

L'objectif commun est de combler le déficit en matière de logement social et de s'assurer de la réalisation des objectifs triennaux de la période en cours, 2020-2022, ainsi que de la période triennale suivante 2023-2025.

Le contrat est ainsi conclu pour la période triennale 2020-2022 ainsi que la suivante 2023-2025. Il commence donc à la date de signature jusqu'au 31 décembre 2025.

### Article 2 : Les engagements globaux de financement ou de conventionnement

La commune rappelle qu'à ce jour, les opérations engagées relatives à la réalisation d'immeubles collectifs (mixtes ou 100% logements sociaux), en cours de construction, **représentent 474 logements sociaux** qui ne sont pas encore intégrés à l'inventaire de l'Etat.

Il s'agit des opérations suivantes

Adresse de l'opération	Nombre total de LLS	PLUS	PLAI	PLS	Neuf / AA	Bailleur social	Date de financement prévue
A- Quartier Princesse							
12 rue de Verdun	10	5	3	2	AA	CDC Habitat	Financé
2 à 4 rue de Verdun	17	9	5	3	Neuf	I3F	Financé

ZAC - Lot A2	23	16	0	7	Neuf	Seqens	Financé
ZAC - Lot B	63	22	41	0	Neuf	Seqens	Financé
ZAC - Lot E	59	39	13	7	Neuf	I3F	Financé
ZAC - Lot F2	50	33	13	4	Neuf	CDC Habitat	Financé
ZAC - Lot G	27	0	0	27	Neuf	In'li	Financé
<b>Total</b>	<b>249</b>	<b>124</b>	<b>75</b>	<b>50</b>			
B- Quartier Courses							
24 rue Alexandre Dumas	13	6	4	3	AA	Seqens	Financé
ER N°9 - 26 rue Alexandre Dumas/1 bis avenue des Courses	21	9	6	6	Neuf	I3F	Financé
63 à 63 bis route de Montesson	13	4	5	4	Neuf	Logirep	Financé
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>13</b>			
C- Quartier République							
4 à 6 route de Sartrouville/34 rue de la Passerelle	27	14	9	4	Neuf	Seqens	Financé
30 à 32 route de la Passerelle/Rue Circulaire	18	8	6	4	Neuf	Seqens	Financé
30 à 32 route de la Passerelle/Rue Circulaire	23	0	0	23	Neuf	CDC Habitat	Financé
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>31</b>			
D- Quartier Centre							
2 rue Ml Foch/20 avenue Galliéni/Gl Clavery/place de la Gare	98	49	0	49	Neuf	Seqens	Financé
63 bld Carnot/31 rue Jean Laurent	12	3	2	7	AA	CDC Habitat	Financé
<b>Total</b>	<b>110</b>	<b>52</b>	<b>2</b>	<b>56</b>			
<b>Total A - B - C - - D</b>	<b>474</b>	<b>217</b>	<b>107</b>	<b>150</b>			

➤ Pour la période triennale 2020-2022 : 287 logements

1/ La commune s'engage à lancer des opérations de création d'au moins 287 logements locatifs sociaux au cours de la période 2020-2022, soit à minima égale à l'obligation triennale de la commune pour cette période. Ces opérations devront bénéficier d'une décision favorable de financement ou d'agrément de l'État, ou de conventionnement, avant le 31 décembre 2022.

Rappel de la typologie :

– En application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation la part des logements financés en PLS ne devra pas excéder 30 % du nombre total de logements créés et la part des logements financés en PLAI, ne pourra être inférieure à 30 % des logements créés.

– Le PLU du Vésinet impose que :

- Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de trois logements doit comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux. Si la surface plancher excède 800 m<sup>2</sup>, la règle de de 30% s'applique à la fois au nombre de logements et en surface de plancher ;
- Toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 20 logements doit comporter au moins 40% de logements sociaux et 30 % de surface de plancher de l'opération ;

Adresse de l'opération	Nombre total de LLS	PLUS	PLAI	PLS	Neuf/AA/Cvt *	Bailleur social	Date de financement prévue
1- Quartier Centre-Ville							
ER N°1 - 7-9 rue du MI Foch/31 bis rue Ernest André	28	12	8	8	Neuf	Seqens	2022
ER N°3 – 2 avenue des Pages	20	8	6	6	Neuf	Seqens	2022
Rue Jean Laurent (Multi- opérations)	31	13	9	9	Neuf		2022
63 bld Carnot/31 rue Jean Laurent	5	3	2	0	Neuf	CDC Habita	2020
28 rue du Maréchal Foch/31-35 rue Alphonse Pallu	10	4	3	3	Neuf		2022
55-55 bis avenue Emile Thiébaud	3	2	0	1	Cvt <sup>1</sup>		2022
60 boulevard Carnot	1	0	0	1	Cvt		2022
26 rue Jean Laurent	1	0	1	0	Cvt		2022

1 Conventionnement logements existants

28 rue Jean Laurent	1	0	1	0	Cvt		2022
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>42</b>	<b>30</b>	<b>28</b>			
<b>2- Quartier des Charmettes</b>							
68 avenue des Pages/3 boulevard de Belgique	20	8	6	6	Neuf		2022
48-50 avenue des Pages	2	1	0	1	Cvt		2022
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>7</b>			
<b>3- Quartier des Courses</b>							
63 à 63 bis route de Montesson	13	4	5	4	Neuf	Logirep	2020
24 rue Alexandre Dumas	13	6	4	3	AA	Seqens	2020
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>7</b>			
<b>4- Quartier République</b>							
ER N°5 – 113 boulevard Carnot	20	0	20	0	Neuf	Polylogis	2021
121 boulevard Carnot/12-14 rue Circulaire/ 98-100-100 bis route de Croissy	37	15	11	11	Neuf	I3F	2021
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>15</b>	<b>31</b>	<b>11</b>			
<b>5- Quartier Princesse</b>							
Terrain de l'Hôpital	45	19	13	13	Neuf		2022
33 rue de l'Ecluse	1	0	0	1	Cvt		2021
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>14</b>			
<b>6- Divers</b>							
Divers	36	14	11	11	Neuf		2022
<b>Total 1-2-3-4-5-6</b>	<b>287</b>	<b>109</b>	<b>100</b>	<b>78</b>			

2/ La commune s'engage, par ailleurs, à saisir toutes les opportunités, notamment en acquisition-amélioration ou par conventionnement du parc privé par le biais de l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat), qui se présenteront pour créer des logements locatifs sociaux supplémentaires.

Par ailleurs, au regard du profil du parc de logements sociaux de la commune les opérations devront présenter une offre majoritaire de T2 - T3



➤ Pour la période triennale 2023-25 : 357 logements

1/ La commune s'engage à préparer, durant la période triennale 2020-2022, en collaboration avec les bailleurs désignés ci-dessus, la DDT et, le cas échéant, l'EPFIF, les futures opérations de création de logements sociaux dont le financement devrait intervenir pendant la période triennale 2023-2025.

Adresse de l'opération	Nombre total de LLS	PLUS	PLAI	PLS	Neuf / AA	Bailleur social	Date de financement prévue
<b>1- Quartier Centre-Ville</b>							
57-59 boulevard Carnot/sans numéro rue Alphonse Pallu	25	9	8	8	Neuf		2023-2025
Boulevard Carnot							
(Multi opérations)	53	21	16	16	Neuf		2023-2025
Boulevard Carnot							
(Multi opérations)	23	9	7	7	AA		2023-2025
Rue Thiers							
(Multi opérations)	10	4	3	3	Neuf		2023-2025
Rue Thiers							
(Multi opérations)	12	4	4	4	AA		2023-2025
Pourtour place de l'Eglise							
(Multi opérations)	3	1	1	1	AA		2023-2025
Pourtour place du Marché							
(Multi opérations)	49	19	15	15	AA		2023-2025
Total	175	67	54	54			2023-2025
<b>2- Quartier des Charmettes</b>							
15-17 route de Montesson/49 avenue des Pages	15	5	5	5	Neuf		2023-2025
64-66 avenue des Pages	15	5	5	5	Neuf		2023-2025
25 route de Montesson	10	4	3	3	Neuf		2023-2025

Total	40	14	13	13			2023-2025
3 Quartier Courses							
28-34 rue Alexandre Dumas/71-71 bis route de Montesson/3-7 avenue des Courses	32	12	10	10	Neuf		2023-2025
4- Quartier République							
ER N°4 – 84 ter route de Croissy	25	9	8	8	Neuf		2023-2025
137 bis boulevard Carnot/36 rue Circulaire	5	1	2	2	Neuf		2023-2025
1 rue de Sully/125 route de Croissy	18	6	6	6	AA		2023-2025
Total	48	16	16	16			
6- Quartier Princesse							
3 à 3 bis rue de Verdun	17	5	6	6	Neuf		2023-2025
Ilot chemin de Ronde/rue de Lorraine	25	9	8	8	Neuf		2023-2025
Total	42	14	14	14			
7- Autres							
Opérations mixtes non connues	20	8	6	6	Neuf		2023-2025
<b>Total 1-2-3-4-5-6-7</b>	<b>357</b>	<b>131</b>	<b>113</b>	<b>113</b>			

2/ La commune et les bailleurs s'engagent à faire réaliser les études de faisabilité de ces opérations avant Décembre 2021. Ces études permettront d'affiner la programmation affichée ci-dessus.

### Article 3 : Les engagements fonciers

La carence de la commune ayant été prononcée par arrêté le 28 décembre 2020, le droit de Préemption Urbain a été transféré à l'État (art. L. 210-1 du Code de l'urbanisme).

➤ Traitement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) reçues en mairie, et signalement des DIA intéressantes à étudier à la DDT 78.

La commune transmet par voie électronique sous 8 jours les DIA enregistrées scannées, accompagnées d'un tableau de synthèse lui permettant de signaler les DIA dont l'analyse de la faisabilité avec un bailleur et l'EPFIF le cas échéant pourraient conduire à développer une opération de logement social (100 %).

Il peut être défini un protocole entre la commune, l'État et l'EPFIF s'il y a une convention d'intervention permettant à l'EPFIF d'agir au cas par cas (hors secteurs de veille ou maîtrise), visant à préciser les modalités de collaboration dans le cadre du DPU, et à faciliter l'action conjointe dans des délais restreints en cas de préemption. Voir paragraphe sur la convention EPFIF ci-dessous.

➤ Contractualisation avec l'EPFIF

La commune a signé une convention avec l'établissement public foncier (EPFIF) le 25/06/2021 afin de rechercher des sites de projets et d'analyser des potentiels fonciers mutables.

Sur les secteurs de maîtrise foncière, l'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens des parcelles concernées et sur les secteurs de veille foncière, l'EPFIF procède au cas par cas à l'acquisition des parcelles concernées. Enfin, hors des secteurs d'intervention, la convention prévoit que l'EPFIF procède au cas par cas et avec l'accord de la commune, par délégation du DPU, à l'acquisition de parcelles présentant une opportunité. Ainsi, elle permet à l'EPFIF en collaboration avec la commune et les bailleurs sociaux partenaires, d'identifier au gré des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) reçues en mairie, toute cession de biens susceptible d'aboutir, par voie de préemption, à une opération de production de logements sociaux. Dans ce cas un protocole peut être défini entre la commune, l'État et l'EPFIF (cf. paragraphe ci-dessus).

Durée de la convention : 5 ans – Achèvement au 31 décembre 2026

Cette convention prévoit :

Périmètre de veille foncière :

La convention met en place 4 secteurs d'intervention :

- Secteur 1 : Centre-Ville ;
- Secteur 2 : Charmettes ;
- Secteur 3 : Courses ;
- Secteur 4 : République

➤ Réalisation d'un diagnostic foncier :

Diagnostic établi à la suite de l'arrêté de carence du 28 décembre 2020 et dans le cadre de la convention passée avec l'EPFIF.

La commune a actualisé les études sur les gisements fonciers mobilisables repérés dans les documents de planification.

➤ Contraintes techniques

Sire classé

Site Patrimonial Remarquable

Site inscrit

## **Article 4 : Les engagements dans le PLU**

PLU approuvé le 13 février 2014, modifié simplifié le 3 mai 2019, modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Deux modifications simplifiées ont été lancées le 19 avril 2021, relatives à l'emplacement réservé N°7 (Résidence étudiante) et l'emplacement réservé N°9 (Projet I3F) afin de permettre la réalisation dans de bonnes conditions urbaines de ces opérations.

Le PLU actuel comporte 6 emplacements réservés destinés à la réalisation d'opérations à caractère social représentant environ 200 logements sociaux. Il exige 30% de logements sociaux dès la création de 3 logements et de 40% de logements sociaux au-delà de 20 logements sur l'ensemble des zones.

La commune s'engage à fixer des règles de constructibilité susceptibles de favoriser la création de logement social. Elle étudiera les possibilités d'instaurer des emplacements réservés pour le logement (art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme) et/ou de secteurs avec pourcentage de logements locatifs sociaux (L. 151-4 ° du code de l'urbanisme). Elle pourra également prévoir des bonus de constructibilité pour inciter à la réalisation de logements sociaux (article L. 151-28 du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs en extension urbaine (AU) ou en renouvellement urbain, la commune devra s'assurer de définir un projet urbain d'ensemble favorable au développement de l'offre de logements sociaux, via notamment les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La commune s'engage à tenir lors de la phase d'association des personnes publiques une réunion spécifique sur le thème du logement.

## **Article 5 : Les engagements dans le PLH**

Le PLH intercommunal (CASGBS) n'est pas encore approuvé.

## **Article 6 : Les engagements financiers**

### ➤ De la commune :

La commune s'engage à participer, si nécessaire, financièrement à l'équilibre de ses futures opérations de logements sociaux notamment par le biais de subventions éligibles à déductions des montants de prélèvement SRU. Cette participation peut prendre également la forme d'un apport en nature (par exemple terrains ou biens immobiliers propriété de la commune).

Tableau concernant les projets de financement des opérations envisagés par la commune

2020	350 000 € (subventions aux bailleurs, solde des pénalités SRU)
2021	380 000 € (subventions aux bailleurs, solde des pénalités SRU)
2022	400 000 € (subventions aux bailleurs, solde des pénalités SRU)

Le taux de majoration des prélèvements SRU est déterminé par l'arrêté de carence du 28/12/2020. Il s'applique, pour trois ans, sur les prélèvements 2021 à 2023.

### ➤ De l'État

L'État mobilisera l'ensemble du dispositif financier lié au logement locatif social conformément à la réglementation en vigueur : subventions principales PLUS, PLAI, surcharge foncière, prime spécifique d'insertion.

L'État s'engage à accorder une priorité départementale aux opérations mentionnées dans le présent contrat de mixité sociale.

## Article 7 : Dispositions particulières

Tous les lots de la ZAC du Parc Princesse sont en cours de réalisation. Le taux de logements sociaux de l'opération atteint 48%.

La Ville a lancé deux modifications simplifiées, N°3 et N°4, du PLU le 19 avril 2021 afin de faciliter la réalisation des opérations prévues sur ces deux emplacements réservés jusqu'ici arrêtées, le N°7 et le N°9.

L'emplacement réservé N°1 se débloque enfin après d'intenses négociations avec le propriétaire. Seqens vient d'obtenir l'aval de sa direction pour acquérir non seulement le foncier de cet emplacement réservé mais aussi celui de la parcelle adjacente. L'élargissement de l'assiette foncière permettra une opération plus importante en surface de plancher et d'atteindre un meilleur équilibre financier.

Sur l'emplacement réservé N°3 situé au 2 avenue des Pages, la municipalité travaille activement à trouver une solution immobilière pour déplacer la Poste et ainsi, permettre la construction d'une opération de logements sociaux en lieu et place.

La Ville finalise une opération 100% PLAI d'une vingtaine de logements social sur l'emplacement réservé N°5 sis 113 boulevard Carnot. Il s'agit de la création d'une résidence pour femmes isolées.

## Article 8 : Suivi et évaluation du contrat

Elle donnera lieu à une évaluation annuelle lors d'un comité de suivi, en présence des partenaires signataires. La première évaluation aura lieu un an après sa date de signature ; la seconde aura lieu en décembre 2022 et permettra de dresser le bilan du contrat.

Chaque signataire pourra demander à l'État de réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre dudit contrat.

La DDT organisera le secrétariat des réunions du comité de suivi et des réunions annuelles de bilan et diffusera les comptes-rendus.

Versailles, en 2 exemplaires originaux, le 12 août 2021

Le Maire du Vésinet



  
BRUNO CORADETTI

Le Préfet des Yvelines



Jean-Jacques BROT