

DEPARTEMENT  
DU  
VAL DE MARNE

## COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT  
DE NOGENT

EXTRAIT  
du

### Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-quatre, le lundi 13 mai, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le mardi 7 mai 2024, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 25

#### Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire  
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Madame Véronique CHEVILLARD,  
Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL,  
Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.  
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGO,  
Madame Nicole BROCARD, Madame Armelle CASSE, Monsieur Didier SALAÛN, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Sandra CARVALHO, Monsieur Didier KHOURY, Madame Rosa SAADI,  
Monsieur Julien PARFOND, Monsieur Stefano TEILLET, Madame Sandrine LALANNE, Monsieur Robin ONGHENA, Monsieur Augustin KUNGA,  
Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

#### Ont donné pouvoir :

M. Christophe ARZANO à M. Rodolphe CAMBRESY.  
Mme Valérie RODD à Mme Sandra CARVALHO.  
Mme Anne-Sophie DUGUAY à Mme Véronique CHEVILLARD.  
M. Serge GODARD à M. Robin ONGHENA.  
Mme Marilyn LANTRAIN à Mme Djedjiga ISSAD.

#### Absents excusés :

#### Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. PINEL Vincent, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGO

2024DELIB0050 - APPROBATION DU CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE ENTRE LA PRÉFECTURE, LE TERRITOIRE EPT 10 PARIS EST MARNE ET BOIS, LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE ET LA VILLE

**DELIBERATION**

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment *appelée loi SRU*, et notamment son article 55 obligeant certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel,

Vu 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 « loi 3DS » 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,

Vu le déficit de logements sociaux sur la ville constaté au regard des obligations légales en la matière (environ 420 logements, soit environ 6% des résidences principales),

Vu la proposition des services de l'Etat permettant de rallonger de 6 ans supplémentaires (périodes triennales 2026/2028 et 2029/2031) en contractualisant dès cette année afin de rattraper le retard pris en matière de logements sociaux construits sur la ville,

Vu le courrier de M. le Maire envoyé à Mme La Préfète en date du 11 octobre 2022 manifestant son intérêt et sa bonne volonté de s'engager dans l'élaboration et la signature de ce contrat appelé « Contrat de Mixité Sociale » (CMS), et ce, pour les périodes triennales à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023,

Vu le projet de Contrat de Mixité Sociale quadripartite pour la période triennale 2023/2025 tel qu'annexé,

Vu l'avis de la commission Vie sociale, Vie Associative, Santé, Senior, Handicap du 23 avril 2024,

Considérant le déficit de logements sociaux constaté sur la ville (environ 6% des résidences principales, soit à ce jour environ 420 logements), et ce, malgré les efforts permanents de la commune,

Considérant les projets de construction ou de réhabilitation permettant la création de nouveaux logements sociaux sur la ville pour le triennal 2023/2025,

Après en avoir délibéré, et par 30 voix pour

**ARTICLE 1 :** APPROUVE le projet de Contrat de Mixité Sociale tel qu'annexé à la présente et qui sera signé par les représentants de l'EPT dont la commune est membre (EPT 10 Paris Est Marne et Bois), de la Métropole du Grand Paris (MGP), de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), de l'Etat et de la ville.

**ARTICLE 2 :** AUTORISE Monsieur le Maire à signer ce contrat dès que la présente délibération sera exécutoire.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 16 mai 2024

Secrétaire de séance  
Jean-Antoine GALLEGRO



Pour copie conforme,  
Le Registre dûment signé,  
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne





## Contrat de mixité sociale (2023-2025)

### Objectifs, engagements et actions pour la production de logement social sur la commune de BRY SUR MARNE

Entre

**La commune de Bry-sur-Marne**, représentée par Monsieur Charles ASLANGUL, Maire, vu la délibération du conseil municipal du 13 mai 2024, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'EPT Paris Est Marne & Bois, dont la commune est membre** représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président, vu la délibération de l'instance délibérative de l'EPT du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale, , et nommé ci-après « le Territoire » ,

**La Métropole du Grand Paris, dont la commune est membre** représentée par Monsieur Patrick Ollier, Président, vu la délibération du conseil métropolitain du **date**, approuvant les termes du présent contrat de mixité sociale,

**L'Etablissement public foncier de la Région Ile-de-France**, représenté par Monsieur Gilles BOUVELOT, directeur général,

**L'État**, représenté par Madame Sophie THIBAULT, Préfète du Val-de-Marne ou son représentant par délégation,

## Sommaire

|  |                |
|--|----------------|
| Préambule .....  | Page 4         |
| Présentation de la commune de Bry sur Marne .....  | Page 5         |
| <b>1<sup>er</sup> volet / Points de repères sur le logement social sur la commune .....</b>  | <b>Page 6</b>  |
| 1) <u>Evolution du taux de logement social</u> .....   | Page 6         |
| 2) <u>Etat des lieux du parc social et de la demande locative sociale</u> .....  | Page 8         |
| 3) <u>Dynamique de rattrapage SRU</u> .....  | Page 12        |
| <b>2<sup>ème</sup> volet / Outils et leviers d'action pour le développement du logement social ..</b>                              | <b>Page 14</b> |
| 1) <u>Action foncière</u> .....  | Page 14        |
| <u>Difficultés observées et défis à relever</u> .....  | Page 14        |
| A- Le foncier disponible .....   | Page 14        |
| B- Le prix de cession du foncier bâti .....  | Page 14        |
| C- Le coût de réhabilitation et de rénovation énergétique des logements<br>du parc locatif social (acquisition/amélioration) ..... | Page 15        |
| D- Les ventes et dé-conventionnements de logements sociaux pour les<br>communes déficitaires .....                                 | Page 15        |
| E- Les recours contentieux sur les projets de logements sociaux .....  | Page 15        |
| F- Les autres freins .....   | Page 16        |
| <u>Outils mis en œuvre/ Leviers mobilisables et points de vigilance</u> .....  | Page 16        |
| A- La veille foncière, le droit de préemption.....   | Page 16        |
| B- Le conventionnement avec l'EPFIF.....   | Page 17        |
| C- Le conventionnement ANAH .....  | Page 18        |
| D- Le financement des logements sociaux .....  | Page 19        |
| E- L'ambition municipale d'avoir un parc locatif social qualitatif .....   | Page 19        |
| F- La procédure interne mise en place .....  | Page 20        |
| 2) <u>Urbanisme et aménagement</u> .....   | Page 21        |
| <u>Difficultés observées et défis à relever</u> .....  | Page 21        |
| 3) <u>Attribution aux publics prioritaires</u> .....   | Page 22        |
| <b>3<sup>ème</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : feuille de route pour 2023/2025.....</b>                            | <b>Page 24</b> |
| 1) <u>Les engagements et actions à mener pour la période 2023/2025</u> .....   | Page 24        |
| A- La stratégie politique déployée.....  | Page 24        |
| B- Les intentions et engagements de principe de la commune.....  | Page 24        |
| C- Les partenariats.....   | Page 24        |
| D- Les outils et leviers déployés en matière d'action foncière.....  | Page 25        |
| 1. L'engagement de la procédure d'expropriation de l'ensemble immobilier situé au 80 avenue<br>Georges Clemenceau .....            | Page 25        |

|  |         |
|--|---------|
| 2. Le partenariat EPFIF/Ville : diagnostic potentiellement mutable en vue de la réalisation d'opérations de logements majoritairement sociaux..... | Page 25 |
| 3. Les orientations du PLUi.....   | Page 29 |
| E- La poursuite des efforts financiers.....  | Page 32 |
| 2) <u>Les objectifs de rattrapage pour la période 2023/2025</u> .....  | Page 33 |
| 3) <u>Les projets de logements sociaux pour 2023/2025</u> .....  | Page 34 |
| A- La poursuite de la procédure d'expropriation de la parcelle AD 384, sise 80 avenue Georges Clemenceau.....                                      | Page 34 |
| B- La poursuite de la réalisation de logements sociaux dans les programmes de collectifs .....   | Page 34 |
| 4) <u>Pilotage, suivi et animation du contrat de mixité sociale</u> .....  | Page 37 |

## Préambule

### Enjeux et ambitions du contrat de mixité sociale

La commune de Bry-sur-Marne est soumise aux obligations de la loi SRU ayant pris effet le 13 décembre 2000. Avec **19,27 %** de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2023 au sein de ses résidences principales pour un objectif de 25%, la dynamique de rattrapage dans 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 « loi 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 Bry-sur-Marne 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'engagements et de moyens devant permettre à la commune de Bry-sur-Marne 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 termes. 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.

Ce contrat est le fruit d'une volonté des élus de la commune pour un travail interservices de la ville de Bry sur Marne, d'échanges avec les services de la DRIHL et l'EPT.

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 Bry-sur-Marne

La ville de Bry-sur-Marne est une commune urbaine du Val de Marne, de 335 hectares, située à l'est de Paris, en bord de Marne.

Elle est membre depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la Métropole du Grand Paris et de l'EPT 10 Paris Est Marne et Bois.

Bry-sur-Marne est connue en partie grâce aux Studios de Bry et à l'Institut National de l'Audiovisuel.

Elle possède sur son territoire de nombreux établissements de santé ou à caractère social : 2 hôpitaux (Hôpital Saint Camille et Hôpital privé de Marne-la-Vallée), 2 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (ESAT Fondation Favier et des Pères blancs), 1 ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail), 2 internats (1 maison de l'enfance et 1 foyer d'adolescents du Département), 1 IME (Institut Médical-Educatif),...

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, elle compte environ 17 600 habitants, soit 5 250 habitants par km<sup>2</sup> (1,2% de la population du Val de Marne et 3,3% de celle de l'EPT). Sa population a augmenté de plus de 6% en 6 ans (de 2014 à 2020), augmentation deux fois plus forte que sur l'ensemble du Val de Marne.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la ville comptait 7 328 résidences principales sur son territoire dont 1 412 logements sociaux (soit 19,27%).

Environ 67% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et 31% sont louées (source : INSEE – 2019).

Les Bryards ont des revenus nettement supérieurs à la moyenne du Département. En effet, la médiane du revenu annuel disponible par unité de consommation (UC) en 2020 était de 30 450 € pour Bry-sur-Marne contre 23 540 € pour le département (sources : Observatoire des territoires – ANCT, Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi)).

Les taux de chômage des 15-24 ans (18,7%) et celui des 25-64 ans (7,6%) sont tous les deux beaucoup plus faibles que ceux de l'ensemble du Val de Marne. De plus, la commune concentre nettement plus de cadres (+ 10,2 points) et dans une moindre mesure de professions intermédiaires (+ 2,2 points) et de retraités (+1 point) que la moyenne départementale. A l'inverse, les employés (- 6,7 points), les ouvriers (-5,1 points) et dans une moindre mesure les personnes sans activité professionnelle sont sous-représentées rapportées à l'ensemble du département. Par ailleurs, les familles bénéficiaires du RSA, de la prime d'activité, mais également celles dépendantes à 50% et plus des prestations sont nettement sous-représentées, respectivement de -6,1 points, -8,9 points et -18,5 points comparativement à l'échelon départemental. Cet écart est moindre rapporté à l'EPT 10. (Sources CAF 2020 – INSEE 2017).

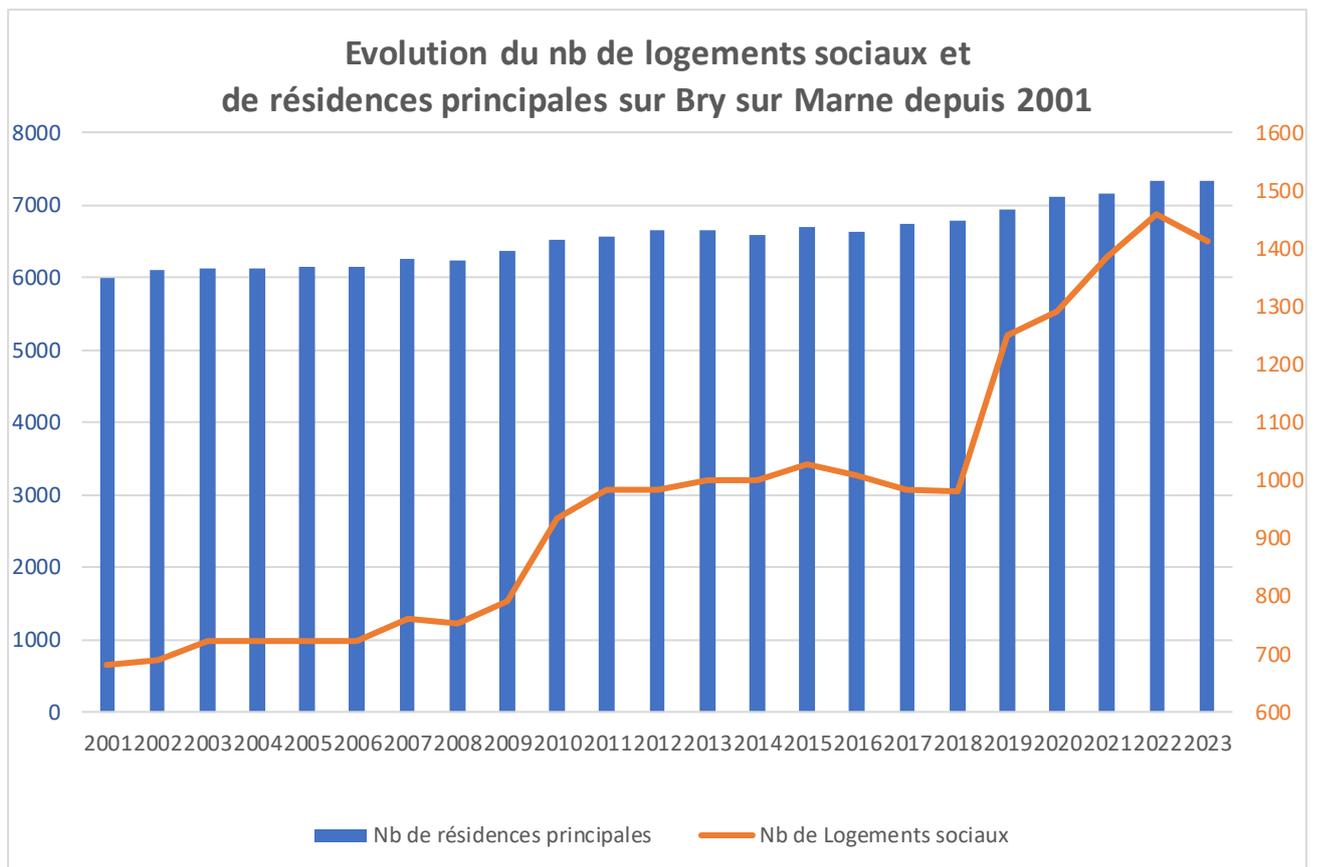
A noter qu'aucun quartier prioritaire de la politique de la ville n'est présent sur le territoire communal et aucun centre social n'est implanté sur la commune. Cette dernière ne dispose ainsi d'aucune couverture de ces allocataires au titre de l'animation de la vie sociale.

Enfin, la Ville de Bry-sur-Marne s'est engagée dans une démarche de contractualisation en signant le 3 juin 2022 un **contrat de relance pour le logement** avec l'Etat et le Territoire PEMB, dont le dispositif consistait pour les communes volontaires de pouvoir bénéficier d'une aide de 1 500 € par logement, pour tous les permis autorisés entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et le 31 août 2022. Dans le cadre de cette démarche de contractualisation, la Commune s'est engagée sur l'objectif de production de 92 logements dont 81 logements sociaux. Cet objectif a été largement atteint puisque la commune a produit sur cette période 335 logements dont 157 logements sociaux. En conséquence, la Commune s'est vue attribuer l'aide à la relance de la construction durable correspondant aux 92 logements d'un montant de 112 608 €.

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

### 1) Evolution du taux de logement social

| <b>Evolution nombre logement sociaux 2001-2023</b> |   |                                   |                 |
|--|---|-----------------------------------|-----------------|
| <i>Source : DRIHL94</i>                            |   |                                   |                 |
| <b>Année</b>                                       | <b>Nombre de résidences principales</b> | <b>Logements locatifs sociaux</b> | <b>Taux SRU</b> |
| <b>2001</b>  | 6 004                                   | 680                               | 11,33%          |
| <b>2002</b>  | 6 095                                   | 689                               | 11,30%          |
| <b>2003</b>  | 6 119                                   | 722                               | 11,80%          |
| <b>2004</b>  | 6 121                                   | 722                               | 11,80%          |
| <b>2005</b>  | 6 138                                   | 722                               | 11,76%          |
| <b>2006</b>  | 6 154                                   | 722                               | 11,73%          |
| <b>2007</b>  | 6 247                                   | 762                               | 12,20%          |
| <b>2008</b>  | 6 232                                   | 752                               | 12,07%          |
| <b>2009</b>  | 6 364                                   | 792                               | 12,45%          |
| <b>2010</b>  | 6 522                                   | 933                               | 14,31%          |
| <b>2011</b>  | 6 569                                   | 984                               | 14,98%          |
| <b>2012</b>  | 6 644                                   | 984                               | 14,81%          |
| <b>2013</b>  | 6 658                                   | 1 000                             | 15,02%          |
| <b>2014</b>  | 6 591                                   | 1 000                             | 15,17%          |
| <b>2015</b>  | 6 700                                   | 1 027                             | 15,33%          |
| <b>2016</b>  | 6 634                                   | 1 008                             | 15,19%          |
| <b>2017</b>  | 6 751                                   | 985                               | 14,59%          |
| <b>2018</b>  | 6 782                                   | 980                               | 14,45%          |
| <b>2019</b>  | 6 937                                   | 1 251                             | 18,03%          |
| <b>2020</b>  | 7 105                                   | 1 292                             | 18,18%          |
| <b>2021</b>  | 7 165                                   | 1 386                             | 19,34%          |
| <b>2022</b>  | 7 328                                   | 1 458                             | 19,90%          |
| <b>2023</b>  | 7 328                                   | 1 412                             | 19,27%          |



Comme le montre ce tableau et ce graphique relatifs aux inventaires (logements conventionnés et loués), bien que la ville n'ait pas encore atteint l'objectif de 25% de logements sociaux, la progression a été constante de 2001 jusqu'en 2018 et s'est accélérée entre 2018 et 2022 avec 271 logements sociaux de plus en passant de 980 logements sociaux en 2018 (14,45%) à 1 458 en 2022 (19,9%). L'année 2023 est marquée par une légère diminution du nombre de LS (- 3%) liée à des logements sortis de l'inventaire (dé-conventionnements, ventes,...).

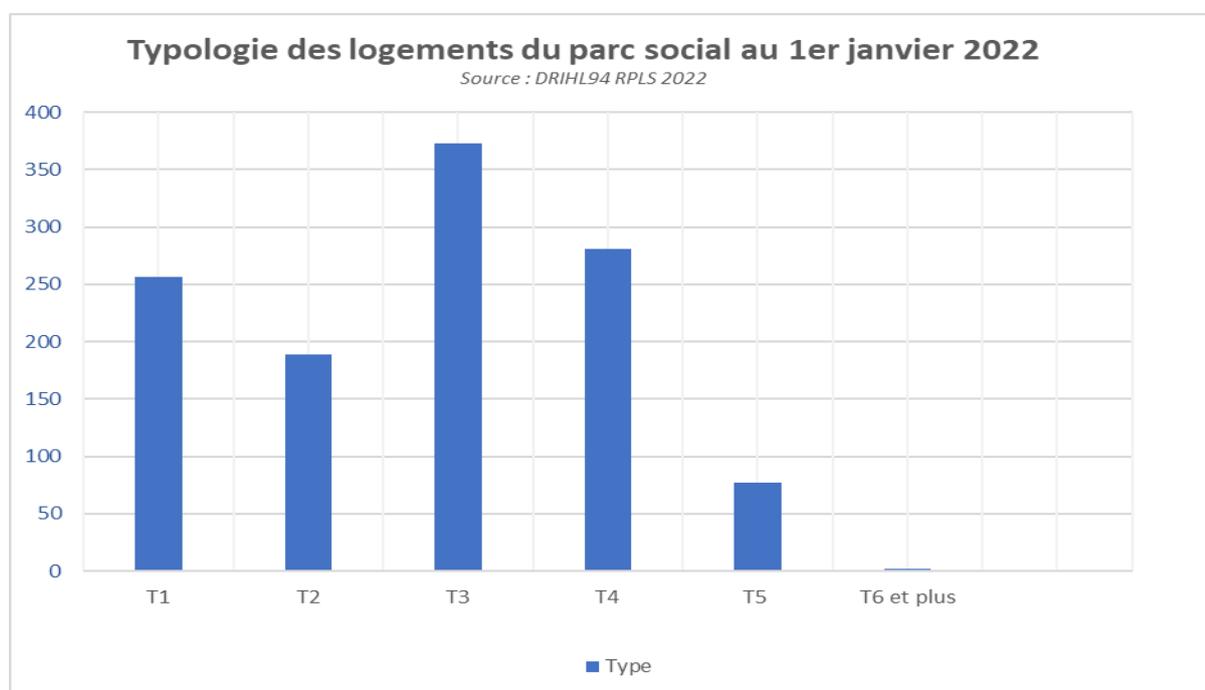
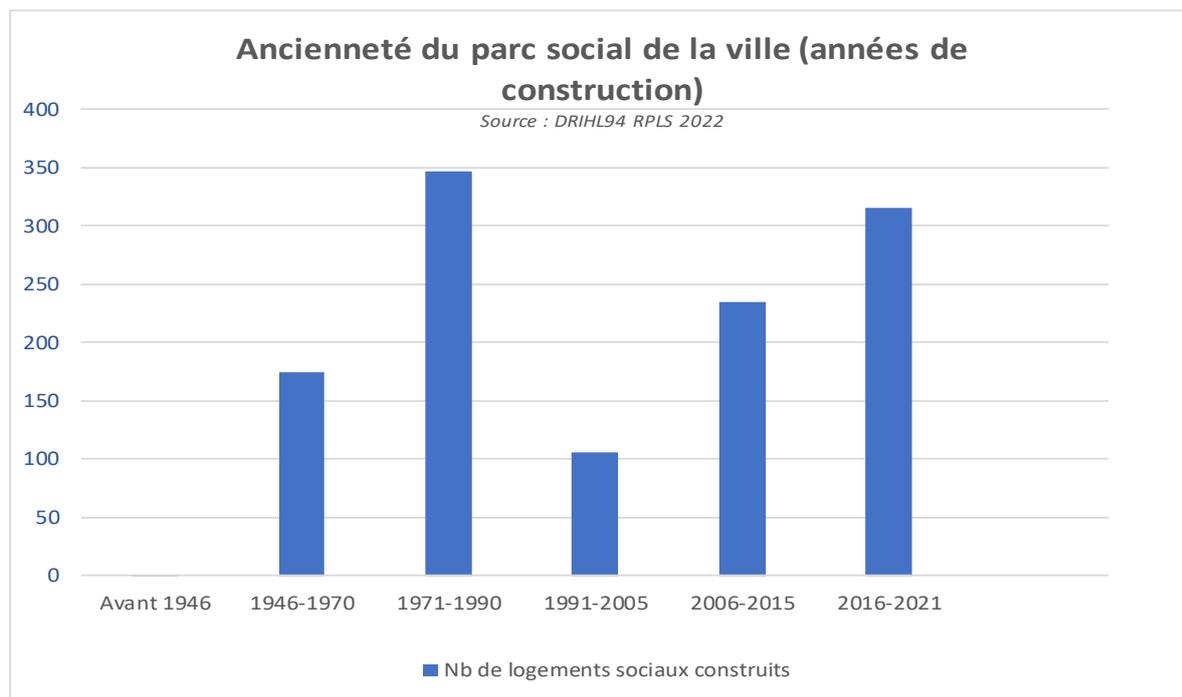
Toutefois, cette augmentation a été importante et constante jusqu'en 2022, voire beaucoup plus importante que l'évolution des résidences principales, et reflète la volonté de la ville, malgré les contraintes du territoire communal développées ci-après, de respecter ses obligations en matière de production de logements sociaux.

Sur le plan quantitatif, l'objectif de réalisation assigné à la commune pour la 7<sup>ème</sup> période triennale 2020-2022 s'élevait à 242 logements. Le bilan s'est établi à 183 logements, soit un déficit de 59 logements sociaux manquants. Le taux de réalisation est de 75,62%.

Ce taux aurait pu être encore supérieur si la ville ne s'était pas heurtée, notamment, à la longueur de la procédure DUP Clemenceau. De plus, le retard pris par la construction, et donc la livraison, des 38 BRS Avenue du Général Leclerc, n'a pas permis de prendre en compte ces 38 logements également sur le triennal 2020-2022. Ainsi, avec ces 2 opérations précitées, le taux de réalisation de l'objectif précité aurait été de 146,7 % avec une production de 355 logements.

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

### Ancienneté, typologie des logements du parc social :



Le parc social de la ville est composé d'environ 36% de résidences qui ont plus de 30 ans et qui nécessitent pour certaines d'entre elles des travaux de rénovation et de réhabilitation.

Quant à la typologie des logements existants, elle est marquée par une part faible de T2 par rapport à la demande.

## Vacance et rotation

| <b>Vacance et rotation du parc social au 01/01/2022</b><br><i>Source : DRIHL94 – Exploitation RPLS 2022</i> |               |              |
|---|---------------|--------------|
|   | Bry-sur-Marne | Val-de-Marne |
| <b>Taux de vacance du parc social</b>   | 3,92%         | 2,17%        |
| <b>Taux rotation du parc social</b>   | 12,80%        | 5,94%        |

Il est à noter que le taux de vacances et le taux de rotation du parc social sont plus élevés à Bry-sur-Marne que sur l'ensemble du département. Cependant, peu d'attributions sur le logement social classique (hors nouveaux programmes) sont réalisées chaque année.

En effet, le taux de rotation élevé de 2021 (du double de celui du Territoire) s'explique par le fait que près de 150 logements sociaux ont été livrés et attribués en 2021 (logements rue Léon Menu, au 230 bld Pasteur et au 63 av de Rigny), soit un volume entre 12 et 15% du parc social classique (hors résidences temporaires). Les années suivantes, le taux de rotation est en dessous de 5% (contre 12,8% en 2021) et donc en-dessous de celui de l'EPT.

De plus, ces 2 chiffres peuvent s'expliquer par le fait que 28,26 % des logements sociaux de la ville au 1er janvier 2023 (source : inventaire DRIHL du parc de LLS) sont des logements situés dans des résidences sociales et des résidences pour étudiants (399 logements), et donc attribués pour 2 ans maximum. Ceci entraîne une rotation plus importante. Il est à rappeler que ce type de résidences est indispensable sur le territoire de Bry-sur-Marne et de nouvelles résidences sociales ou pour étudiants seront nécessaires pour les étudiants de l'Université de Marne la Vallée et également au regard du projet de l'Institut National de l'Audiovisuel (Ina), situé sur les hauts de Bry, d'un Campus Etudiants (plus de 1 500 étudiants à venir),...

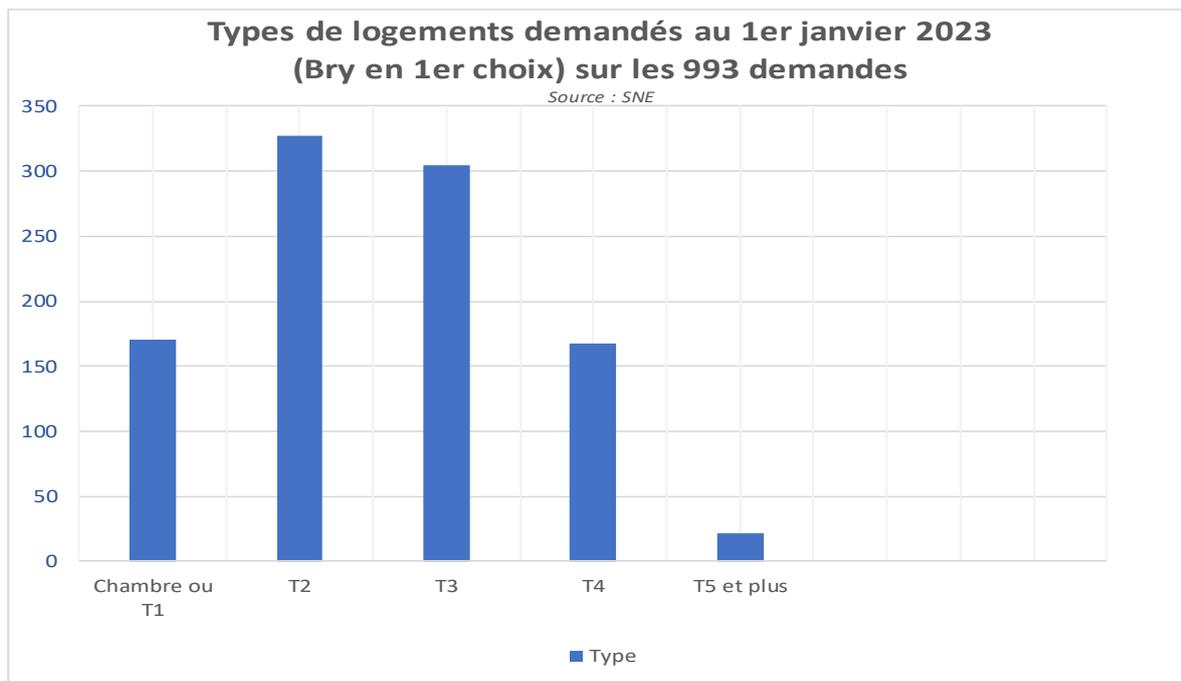
Dans le cadre du plan de relance économique « France 2030 », les Studios de tournage de Bry ont été sélectionnés.

Ainsi, les Studios de Bry vont se moderniser et s'agrandir. Ils travaillent en étroite collaboration avec l'Ina pour constituer un nouveau pôle de l'image réunissant le meilleur du tournage et de la formation.

Le projet de développement des "Studios de Bry" conjuguera la rénovation du site actuel aux meilleurs standards environnementaux, le doublement de sa capacité de production et la création d'un écosystème dédié sur 12 hectares à 9 kilomètres de Paris, en partenariat avec le projet de formation de l'Institut National de l'Audiovisuel (plus de 1500 étudiants à terme en doublant sa capacité d'accueil). Par conséquent, cela générera un besoin important en termes de logements pour étudiants.

### État récapitulatif des demandeurs de logements sociaux au 31/12/2022

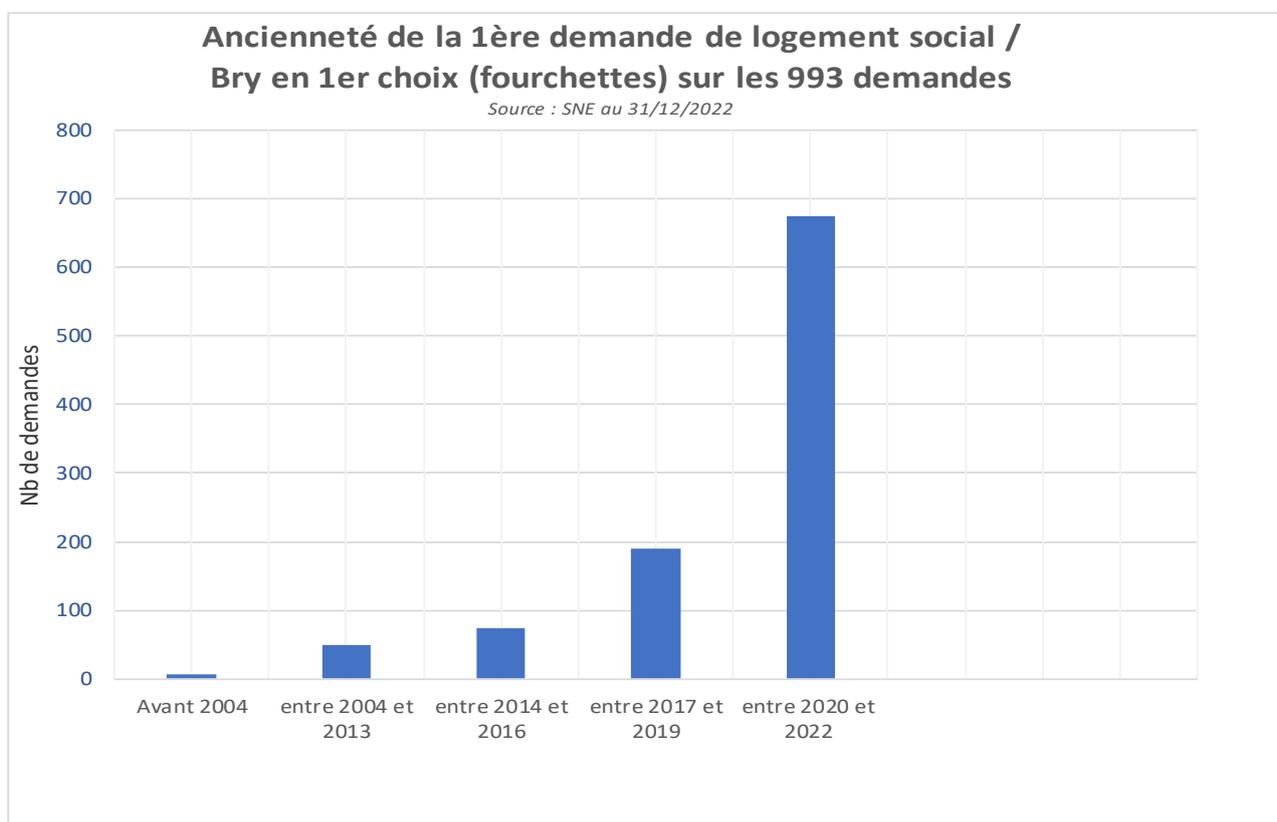
Au 31/12/2022, il y avait **993 demandeurs de logement social** ayant choisi Bry-sur-Marne en position 1 contre 925 au 31/12/2021, soit une augmentation de 68 demandeurs (+ 7,35 % en 1 an).



33% des demandes de logements concernant des T2 et 31% des T3.

Il est constaté qu'environ 40% des ménages demandeurs de logement sont des personnes seules alors que la demande de T1 (ou chambre) n'est que de 17%. Leur souhait est orienté en général vers des T2.

Les ménages dont la composition familiale est égale à 3 personnes ne représentent qu'environ 16% de la totalité des demandeurs (source : SNE 31/12/2022).



Les demandes de logements sociaux sont anciennes puisqu'environ un tiers d'entre elles sont antérieures à 2019.

Il conviendra donc pour la ville de tenir compte, dans sa programmation pour les périodes triennales en cours ou à venir, du type de logements demandés (1/3 de T2 et 1/3 de T3) afin de répondre aux attentes des foyers et également de prendre en compte au maximum les demandes anciennes non satisfaites et éligibles.

---

#### Attributions :

En 2021, il y a eu **103 attributions sur 925 demandeurs avec en choix 1 Bry sur Marne, soit 11,14 % d'attributions** (source : socle de données DRIHL 2021).

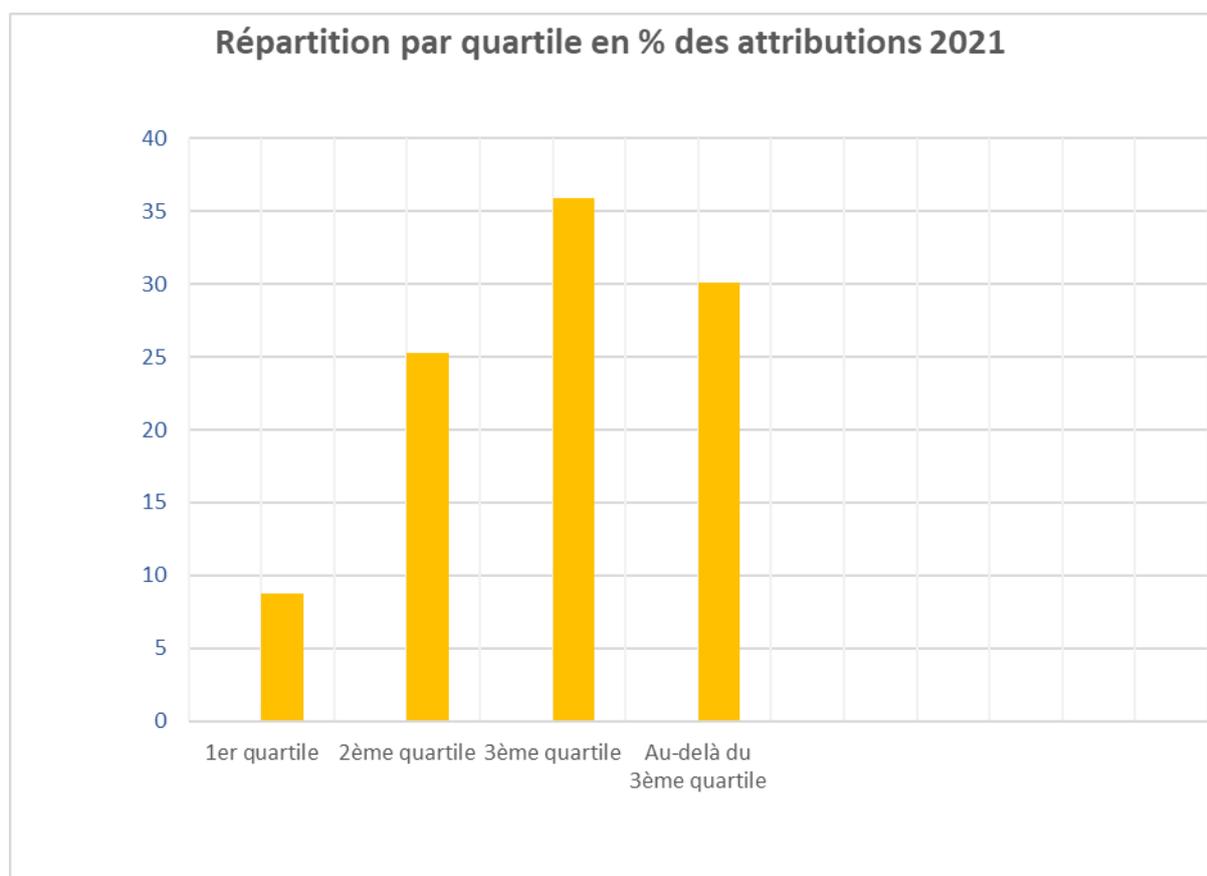
La demande est majoritairement (environ 60%) des foyers habitant déjà sur le territoire de l'EPT 10 et environ 40% des demandeurs sont déjà des Bryards.

Les logements attribués sont : 13 T1 / 33 T2 / 31 T3 / 25 T4 / 1 T5 et plus.

Le délai médian d'attribution est de **38,8 mois** (soit plus de 3 ans).

#### Ressources des familles / Attributions :

Sur les **103 attributions** en 2021, la répartition par quartile était :



Selon la source DRIHL, sur la commune de Bry-sur-Marne, 41,7% des logements sociaux ont été attribués à des publics prioritaires avec 43 attributions sur 103 (dont 63% de DALO et 37% de PDALHPD).

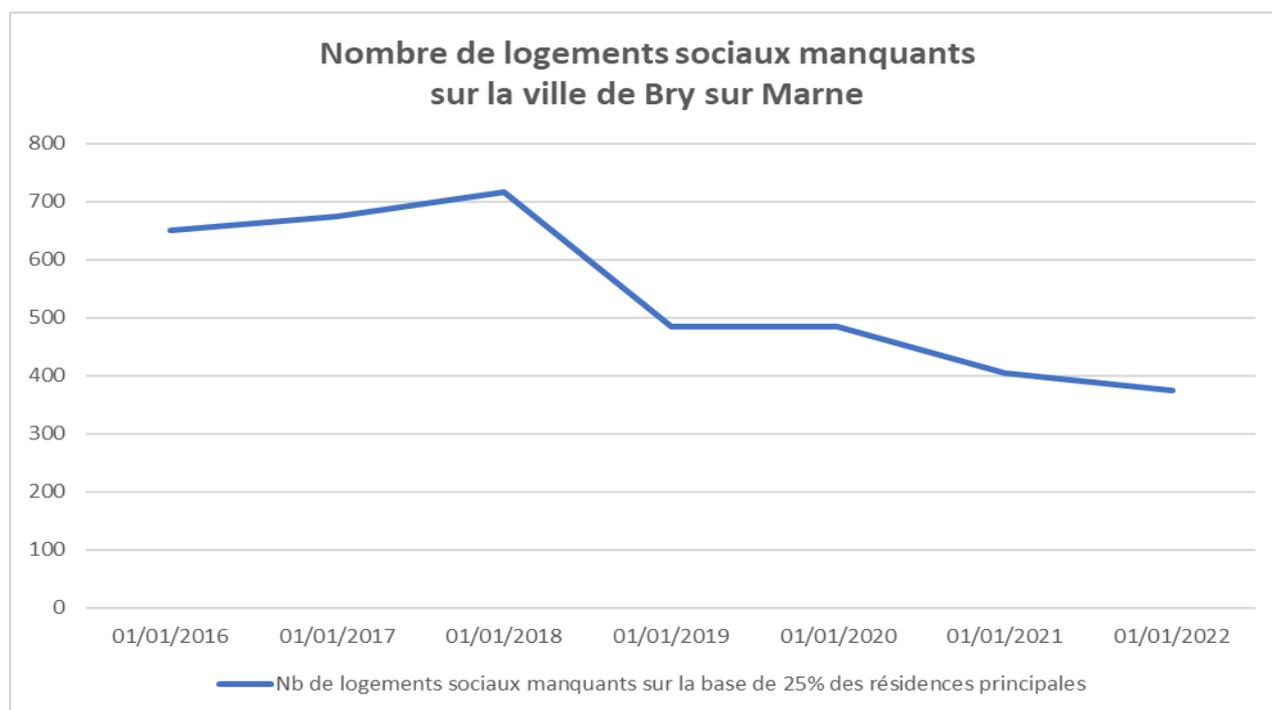
8,7% de ses LLS ont été attribués à des demandeurs du 1<sup>er</sup> Quartile (contre un objectif de 25%) avec 9 attributions sur 103, mais le prix des loyers sur la commune rend cet objectif difficilement atteignable (revenus du 1<sup>er</sup> quartile sur l'EPT PEMB doit être < 889€/mois/UC soit un loyer inférieur à 300 €/mois, ce qui est très rare sur notre territoire).

On peut donc constater que les attributions en 2021 au 1<sup>er</sup> quartile sont relativement faibles au regard des obligations légales (loi Egalité Citoyenneté de 2017). Un travail avec les bailleurs devra être fourni afin que celles-ci atteignent les 25%.

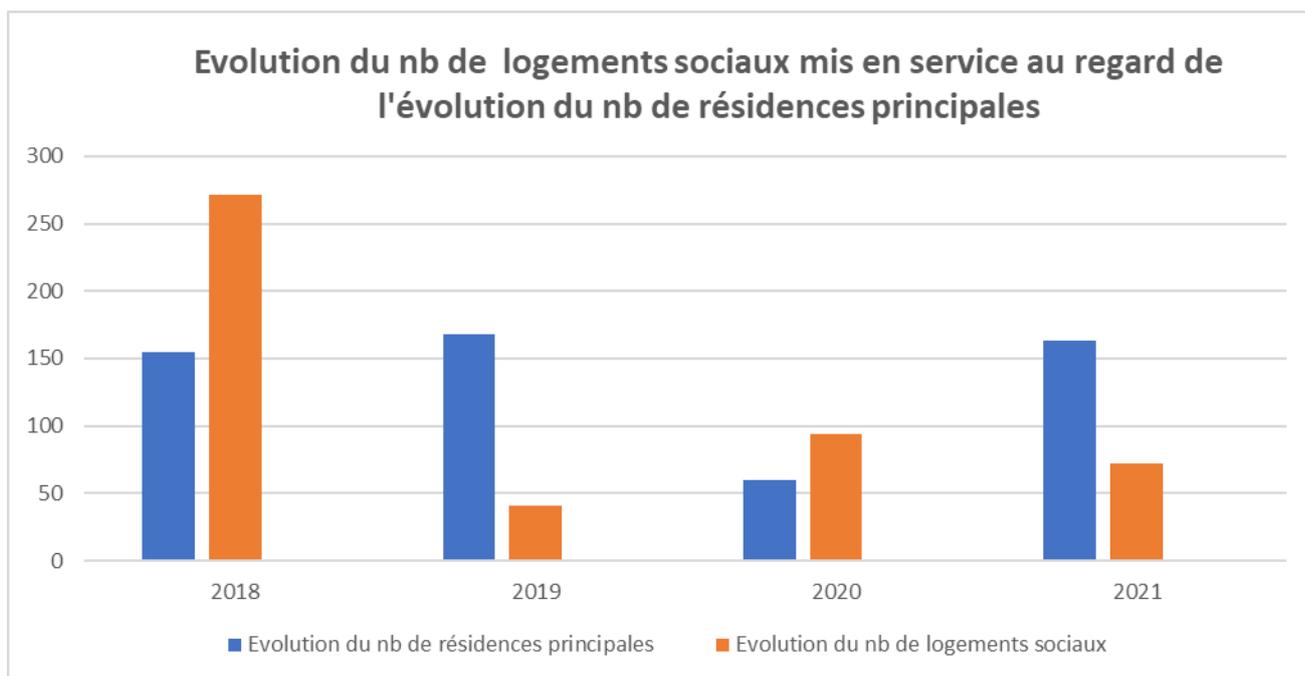
### 3) Dynamique de rattrapage SRU

| Bilans triennaux SRU |          | 2014-2016 |     | 2017-2019 |     | 2020-2022 |     |
|----------------------|----------|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|
| Objectifs            |          | 166       |     | 215       |     | 242       |     |
| Réalisés             |          | 340       |     | 105       |     | 183       |     |
| Taux d'atteinte      |          | 205 %     |     | 48,84 %   |     | 75,62%    |     |
| % de PLAI            | % de PLS | 30%       | 30% | 30%       | 30% | 43%       | 17% |

|                        | Au<br>01/01/2016 | Au<br>01/01/2017 | Au<br>01/01/2018 | Au<br>01/01/2019 | Au<br>01/01/2020 | Au<br>01/01/2021 | Au<br>01/01/2022 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nb LS manquants</b> | 651              | 703              | 716              | 484              | 484              | 405              | 374              |



Les chiffres et la courbe montrent que le nombre de logements sociaux manquants est en diminution progressive depuis 5 ans.



Au cours de ces dernières années, la part que les logements sociaux livrés représentent dans l'augmentation des résidences principales a été très variable :

- En 2018 : environ 175% ;
- En 2019 : environ 25%
- En 2020 : environ 157%
- En 2021 : environ 45%

**Depuis juillet 2020, la ville a accordé la construction de 384 logements collectifs dont 178 logements sociaux, soit 46% des PC accordés pour des collectifs sur cette période.**

En effet, depuis le début du mandat municipal en juillet 2020, une attention particulière au cas par cas est apportée afin que, dans chaque programme de logements collectifs, de manière générale, un minimum de 30 % de logements sociaux soit réalisé et 30 à 35 % minimum de PLAI.

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

### 1) Action foncière

#### Difficultés observées et défis à relever :

##### A- Le foncier disponible

Le foncier disponible est rare et donc rend les projets de logements sociaux difficilement réalisables.

Par ailleurs, dans un contexte de marché immobilier déjà très tendu, les parcelles proposées à la vente sont la plupart du temps de taille relativement réduite et/ou très souvent à des prix rendant difficile toute opération d'acquisition par les bailleurs sociaux.

De nombreuses parcelles sont issues de redécoupages successifs (divisions en lots). Les parcelles sont de plus en plus petites et, par conséquent, rares sont celles qui intéressent les bailleurs sociaux ou les promoteurs immobiliers.

De plus, de nombreuses structures sociales et médicales sont implantées sur la Ville, mobilisant **environ 3% du foncier de la ville (soit 93 000 m<sup>2</sup>)** :

- › La Fondation Favier (EHPAD)
- › Le Foyer des Pères Blancs (EHPAD)
- › L'Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) Léopold Bellan
- › Un Foyer Post Cure Intersectoriel
- › La Maison de l'Enfance Léopold Bellan
- › Le Foyer départemental Le Relais
- › Le foyer Clair Logis
- › L'hôpital Saint Camille
- › L'hôpital privé de Marne la Vallée.

Enfin, à cela s'ajoute le fait que le territoire communal est traversé par l'autoroute A 4 et deux lignes de voies ferrées : RATP et chemin de fer, auxquels s'ajoute des parcelles appartenant à l'Etat le long de l'autoroute A4. Ainsi, beaucoup de foncier est également mobilisé, **soit environ 9% du territoire de la ville (soit environ 294 200 m<sup>2</sup>)**.

##### B- Le prix de cession du foncier non bâti

Les prix de cession sont élevés donc moyennement accessibles pour des projets de logements sociaux. Il en est de même pour la réalisation de logements sociaux dans le diffus. Le prix du foncier de la commune ne cesse d'augmenter et constitue un frein à de petites opérations ponctuelles ou progressives au sein d'un même ensemble immobilier.

Voici quelques chiffres des prix du foncier sur Bry-sur-Marne au m<sup>2</sup> (données de mai 2023 de l'agence leader sur le marché des données immobilières) :

- Fourchette de prix au m<sup>2</sup> : entre 4 247 € (contre 3 754 € sur l'ensemble du Val de Marne) et 7 990 € (contre 8 646 € sur l'ensemble du Val de Marne) ;
- Prix médian au m<sup>2</sup> : 5 720 € soit + 2% sur 1 an et + 23% sur 5 ans (sur l'ensemble du Val de Marne : 5 760 €, soit + 3% en 1 an et + 35% sur 5 ans) ;
- Prix médian d'une maison au m<sup>2</sup> : 6 183 € soit + 2% sur 1 an et + 29% sur 5 ans ;
- Prix médian d'un appartement au m<sup>2</sup> : 5 492 € soit + 1% sur 1 an et + 23% sur 5 ans (sur l'ensemble du Val de Marne : 5 760 €, soit + 3% en 1 an et + 35% sur 5 ans).

Même si Bry-sur-Marne est dans la moyenne des prix du territoire du Val-de-Marne, comparativement aux villes limitrophes (Champigny-sur-Marne, Villiers-sur-Marne, Noisy le Grand), les prix au m<sup>2</sup> sont plus élevés à Bry-sur-Marne. Ceci constitue un réel frein pour les projets de logements sociaux.

C- Le coût de réhabilitation et de rénovation énergétique des logements du parc locatif social (acquisition/amélioration) :

Les coûts de réhabilitation et de rénovation énergétique des logements du parc locatif social sont des freins importants pour les bailleurs sociaux en raison des coûts des matériaux de construction.

Ceux-ci sont souvent dans l'incapacité d'acquérir les biens au prix fixé dans la déclaration d'intention d'aliéner. L'EPPFIF et les bailleurs sociaux sont souvent contraints de faire une offre d'achat à un prix inférieur pour des raisons d'équilibre économique de l'opération.

Aussi, dernièrement, pour ce motif, la ville n'a pu faire aboutir une opportunité de préemption se présentant à elle : l'acquisition d'un bien situé 9 place Daguerre.

Dans certaines situations, les préemptions n'aboutissent pas non plus car les vendeurs renoncent à vendre compte tenu des prix proposés par l'EPPFIF et/ou les bailleurs en deçà de leurs attentes.

D- Les ventes et dé-conventionnements de logements sociaux dans les communes déficitaires

Les rachats de logements arrivés en fin de conventionnement par leurs occupants constituent un point positif pour ces derniers. Toutefois, ils sortent de l'inventaire des logements sociaux de la commune au bout de 5 ans, ce qui l'oblige à compenser ces ventes qui diminuent le nombre de logements sociaux par la production de nouveaux logements sociaux.

E- Les recours contentieux sur les projets de logements sociaux

Parmi les freins auxquels est confrontée la commune, il convient de citer les contentieux sur les projets de collectifs et encore plus sur ceux intégrant des logements locatifs aidés.

Les projets de construction de logements locatifs sociaux font très fréquemment l'objet de recours gracieux, puis contentieux par les riverains qui sont opposés à de tels projets.

**RECOURS SUR LES PROJETS DE LOGEMENTS SOCIAUX**

| Adresse du projet                               | Société / Bailleur           | Mois/année délivrance PC | Mois/année Dépôt Recours | Nombre de recours                              | Nombre de logements concernés |
|---|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|-------------------------------|
| <b>RECOURS PC</b>                               |                              |                          |                          |  |                               |
| 26-28 rue de la Croix aux biches                | Sté BRY 21 ROCHES / BATIGERE | 07/2022                  | 01/2023                  | 3 (en cours)                                   | 123 logts dont 57 LLS         |
| 90/92 avenue du Général Leclerc                 | SCCV 90/92 Leclerc / ?       | 12/2022                  | 06/2023                  | 2 (en cours)                                   | 25 logts dont 9 LLS           |
| 2 rue des Ormes / 96 av de Rigny                | ODEA / I3F                   | 08/2022                  | 01/2023                  | 3 (dont 2 en cours)                            | 43 logts dont 17 LLS          |
| 1 rue de la Passerelle / 71 ter-75 av. de Rigny | SCCV Passerelle / I3F        | 08/2022                  | 02/2023                  | 1 (désistement / ordonnance TA du 10 mai 2023) | 112 logts dont 73 LLS         |
| <b>RECOURS DUP</b>                              |                              |                          |                          |  |                               |
| 80 av G. Clemenceau                             | Seqens                       | /                        | 12/2023                  | 1 (en cours)                                   | 134 LS                        |

## F- Les autres freins

La longueur de la procédure de DUP Clemenceau :

Sur la période triennale 2020-2023, la Ville s'est heurtée à la longueur de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée afin de transformer la résidence du 80 avenue Georges Clemenceau en résidence de logements locatifs sociaux. Cette procédure a commencé en juillet 2020. L'arrêté préfectoral du 2 novembre 2023 a déclaré d'utilité publique le projet de requalification de la résidence. Le bénéficiaire de l'expropriation, l'EPFIF, assurera le relogement des occupants dans le cadre de la procédure d'expropriation. Nous sommes toujours dans l'attente de l'arrêté préfectoral de cessibilité et un recours a été déposé par le syndicat des copropriétaires de la résidence en décembre 2023 contre la DUP.

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

### A- La veille foncière, le droit de préemption

Dans le cadre de la politique active menée par la municipalité en matière de mixité sociale et de développement des logements sociaux sur le territoire, la commune examine chacune des déclarations d'intention d'aliéner enregistrées en mairie et sollicite au besoin des bailleurs sociaux pour la réalisation d'études de faisabilité afin d'identifier en amont des parcelles susceptibles d'accueillir la réalisation d'opérations de logements sociaux.

Par délibération de son conseil de territoire le 8 décembre 2020, le Territoire Paris Est Marne&Bois a ainsi institué le droit de préemption urbain simple et le droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Bry-sur-Marne dans les zones urbanisées et à urbaniser (U, AUEA et AUEB), permettant ainsi d'accroître les possibilités de préemption, notamment sur le secteur du 80 avenue Georges Clemenceau correspondant au secteur de maîtrise foncière, tel que défini dans la convention conclue avec l'EPFIF.

Ainsi, depuis la signature de la convention d'intervention foncière mentionnée ci-avant, la commune a pu utilement, en collaboration avec les services de l'EPT PEMB, mobiliser à plusieurs reprises les services de l'EPFIF afin d'étudier la faisabilité d'opérations.

Une étroite collaboration tripartite s'est ainsi développée permettant de saisir toute opportunité qui se présenterait.

Des décisions de préemptions ont été prises depuis juillet 2020 :

#### **PREEMPTIONS DEPUIS JUILLET 2020**

| Adresse                        | Nb de préemptions | Etat d'avancement                              |
|--------------------------------|-------------------|--|
| 6 Grande rue Charles de Gaulle | 1                 | Préemption finalisée                           |
| 20 bis rue du Maréchal Foch    | 1                 | Procédure en cours                             |
| 80 av. Georges Clemenceau      | 3                 | Offres de vente retirées par les propriétaires |
| 110-118 av Georges Clemenceau  | 1                 | Préemption non aboutie                         |

La ville est attentive à ce que cette politique active soit poursuivie sur les parcelles susceptibles d'y réaliser des opérations de logements sociaux.

#### B- Le conventionnement avec l'EPFIF

Le Territoire Paris Est Marne & Bois (PEMB), compétent en matière de plan local d'urbanisme, de droit de préemption urbain et d'aménagement, la Commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) ont conclu une convention d'intervention foncière le 5 février 2021 en vigueur jusqu'au 21 décembre 2027 prévoyant une enveloppe de financement globale de l'EPFIF de 25 millions d'euros HT.

Cette convention a pour objectif de mener une politique foncière sur le moyen terme sur le secteur de maîtrise foncière correspondant à la parcelle cadastrée section AD n°384 (résidence 80 avenue Georges Clemenceau) permettant la réalisation de logements sociaux en réhabilitation de l'ensemble immobilier existant, objet d'une procédure d'expropriation engagée en 2022, ainsi que sur l'ensemble du territoire communal au titre de la veille foncière afin de permettre à la commune de saisir toute opportunité qui se présenterait en matière d'aménagement du territoire, nécessaire notamment à l'élaboration d'une stratégie de construction de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU.

L'EPFIF, suite à la signature de la convention d'intervention foncière susmentionnée, a établi et transmis aux services de la commune de Bry-sur-Marne un diagnostic foncier en 2021 analysant le potentiel mutable du territoire communal en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux. Ce diagnostic est développé dans le 3<sup>ème</sup> volet de ce contrat (ci-après).

De plus, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme relatives aux programmes d'habitations collectifs, la commune agit auprès des promoteurs et veille à la réalisation de logements sociaux en nombre suffisant.

Une méthodologie a été mise en place pour les DIA :

- Réception et instruction des DIA par la commune
- Si une DIA présente un intérêt après examen par la commune, transmission à l'EPFIF qui analysera plus finement la faisabilité et contactera directement les bailleurs sociaux
- En cas de retour positif sur la faisabilité, et après avis des services internes, la commune saisit l'EPT (titulaire du droit de préemption) afin qu'il délègue l'exercice du droit de préemption à l'EPFIF sous la forme d'un acte administratif unilatéral également transmis pour information et affichage à la commune (copie de l'acte portant délégation transmis au service de l'accueil qui se chargera de l'affichage au moins 2 mois à compter de la réception).
- L'EPFIF, bénéficiaire par délégation du droit de préemption, se charge ensuite du reste de la procédure (demande d'avis à la DNID, demande de pièces complémentaires et de visite des lieux au vendeur, négociation éventuelle sur le prix,...).
- Décision de préemption prise par l'EPFIF qui se charge de la notification au vendeur ainsi que, le cas échéant, à l'acquéreur évincé. Une copie est alors transmise au service urbanisme pour information (enregistrement au registre des préemptions) et affichage (copie de l'acte portant délégation transmis au service de l'accueil qui se charge de l'affichage au moins 2 mois à compter de la réception).
- Après acquisition par l'EPFIF, ce dernier cède son bien au bailleur social sélectionné afin qu'il réalise son projet.

La commune mène une réflexion pour mettre en œuvre d'autres outils et leviers d'actions :

- Extension du droit de préemption renforcé à l'ensemble du territoire ;
- Poursuite du versement d'aides financières aux bailleurs sociaux (surcharges foncières) dans le cadre de nouveaux projets ;
- Surélévation de bâtiments existants ;

- Mutabilité (diagnostic de l'EPPFIF développé dans le volet 3)
- Identification de la vacance des biens privés (taux INSEE de 6%) ;
- Identification du parc potentiellement indigne, ou de catégories 7 ou 8, même s'il apparaît peu significatif sur la ville.

Concernant les secteurs de mixité sociale instaurés sur la ville, les secteurs sont les suivants :

- Secteur n°1 (UBa, secteur dit "de la Plaine de Jeux") : 25 %
- Secteur n°5 (UB, avenue des Frères Lumière) : 100 %
- Secteur n°6 (UB, rue de Pilotes) : 25 %
- Secteur n°7 (UB, Rigny/Chaumière) : 30 %
- Secteur UXb, avenue Georges Clemenceau, rue des Aulnettes : 60% au minimum
- Secteur UXa, Pôle image : 30% au minimum

### C- Le conventionnement Anah

La commune s'est engagée en faveur du conventionnement de logements locatifs privés avec l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) et a conclu en 2022 un contrat de prestation de services avec la société Sidonia afin d'identifier 10 logements dans le parc privé éligibles au dispositif « Loc'Avantages » et d'accompagner les bailleurs dans leur démarche de conventionnement auprès de l'Anah.

La société Sidonia intervient dans le logement neuf et dans le parc locatif privé existant.

Dans le parc locatif privé existant, Sidonia identifie les logements éligibles au dispositif « Loc'Avantages » en s'appuyant sur les locataires en place et non sur les propriétaires comme c'est habituellement le cas dans ce type de démarche. En effet, le locataire en place a tout intérêt à ce que le propriétaire de son appartement bénéficie du dispositif Loc'Avantages puisqu'il sera le premier bénéficiaire de la baisse de loyer imposée au propriétaire en contrepartie de l'avantage fiscal.

Ainsi, lorsqu'un locataire est éligible, Sidonia contacte son propriétaire afin de lui proposer le conventionnement de son logement. Une fois son accord obtenu, Sidonia réalise les démarches administratives pour le compte du propriétaire, sans coût pour lui.

La mission comprend 3 phases :

- Phase 1 : Mise en place du site internet et communication - La réussite de la démarche repose sur le nombre de locataires qui s'enregistrent sur la plateforme dédiée (1loyermoinscher.fr).
- Phase 2 : Contact, discussions avec les propriétaires désignés par les locataires en place, contractualisation et conventionnement Anah des logements.  
Une fois accepté par le propriétaire, Sidonia met en place le conventionnement (constitution du dossier et envoi des pièces à la délégation locale de l'Anah via la plateforme internet mise en place par l'Anah (monprojet.anah.gouv.fr), renouvellement du contrat de location via la signature d'un nouveau bail conforme aux articles L321-8 et suivants du CCH, bail qui entérine la baisse de loyer négociée avec le propriétaire et indique qu'il est signé dans le cadre d'un conventionnement Anah,...).
- Phase 3 : Rédaction d'un rapport de mission

Le service ne s'adresse donc qu'aux locataires en place. C'est une démarche :

- Gagnante pour le locataire en place qui obtient une diminution de son loyer, en particulier dans le contexte inflationniste actuel
- Gagnante pour le propriétaire qui obtient une amélioration nette de sa situation via une réduction d'impôt qui surcompense la baisse de loyer
- Gagnante pour la ville dont les logements locatifs privés sont décomptés SRU tout en offrant un nouveau service aux locataires en place de son territoire

A ce jour, la société n'a pas encore réussi à conventionner de logement en raison, principalement, des loyers plus élevés sur le territoire de Bry nécessitant de la part des locataires des revenus importants, donc des revenus trop élevés pour pouvoir déclencher un conventionnement.

#### D- Le financement des logements sociaux

Dans le cadre du triennal 2020-2022, la Commune de Bry-sur-Marne a fait des efforts financiers importants dans le domaine du logement social en accordant notamment aux bailleurs sociaux des subventions communales au titre de la surcharge foncière (1 557 000 €). De plus, la Commune a accordé sa garantie d'emprunt pour un montant de 18 955 417 € aux bailleurs sociaux.

Ainsi, comme l'indique la fiche de calcul du prélèvement SRU 2024 envoyée à la commune par la DRIHL en février 2024, le surplus des dépenses déductibles reporté est de 1 160 000 € alors que le prélèvement brut majoré de 2024, après le plafonnement, n'est que de 154 491,01 €.

#### **Surcharges foncières versées ou à verser et garanties d'emprunts accordées depuis 2020 sur les programmes du bilan triennal précédent (2020/2022)**

| Année        | Bailleur          | Adresse                             | Sommes versées<br>ou à verser | Total versé<br>par année                                    | Garanties<br>d'emprunts |
|--------------|-------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|
| 2020         | I3F               | 27/27 bis rue Léon Menu             | 400 000 €                     | 400 000 €   | 10 121 000 €            |
| 2021         | SEQENS            | 230 Bld Pasteur                     | 480 000 €                     | 760 000 €   | 7 399 379 €             |
|              | I3F               | 27/27 bis rue Léon Menu             | 280 000 €                     |   |                         |
| 2022         | SEQENS            | 230 Bld Pasteur                     | 240 000 €                     | 240 000 €   | 390 000 €               |
|              | I3F               | 66 / 66 bis av de Rigny             | /                             |   |                         |
| 2023         | /                 | /                                   | /                             | 0 €   |                         |
| 2024         | Valophis          | 6 Grande rue C. de Gaulle           | 35 000 €                      | 157 000 €<br>votés au budget<br>2024 (non<br>encore versés) | 1 045 038 €             |
|              | Batigere<br>/AMLI | 26/28 rue de la Croix aux<br>Biches | 122 000 €                     |   |                         |
| <b>Total</b> |                   |                                     |                               | <b>1 557 000 €</b>  | <b>18 955 417 €</b>     |

#### E- L'ambition municipale d'avoir un parc locatif social qualitatif

En plus de la volonté de respecter les engagements de la loi SRU, la ville est particulièrement attachée et attentive à la qualité du parc locatif social :

- S'agissant des nouvelles constructions, en veillant à l'emploi de matériaux de qualité et à une fonctionnalité des logements qualitative. Pour ce faire, la municipalité a élaboré deux documents communaux dont le respect s'impose aux promoteurs et aux bailleurs sociaux : le Cahier de recommandations architecturales et la Charte qualité construction et aménagement durable.
- S'agissant du parc existant : la municipalité s'attache au maintien des résidences en bon état d'entretien, à la sécurité et à la tranquillité des résidents,.... Ainsi, le Cahier de recommandations architecturales est imposé aux propriétaires et donc aux gestionnaires de ces résidences.

Ainsi, concernant le cahier de recommandations architecturales, et conformément aux engagements pris, la nouvelle municipalité a très rapidement engagé, en 2020, un travail en partenariat avec le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement du Val de Marne (CAUE 94) sur la préservation des quartiers pavillonnaires et de l'identité bryarde.

La ville de Bry-sur-Marne présente en effet un tissu résidentiel individuel et collectif étendu et divers, marqué par la présence de nombreux bâtis anciens présentant un fort intérêt architectural.

Ce patrimoine, lié pour partie à une pratique de villégiature en bord de Marne est à conserver et valoriser. Ainsi, l'évolution du territoire doit tenir compte de certains enjeux relatifs au respect de ce patrimoine bryard.

C'est donc dans cette perspective que la Ville de Bry et le CAUE 94 ont travaillé à l'élaboration d'un cahier de recommandations architecturales.

Ce cahier de recommandations architecturales a pour objectif de répondre aux enjeux exposés ci-dessus en définissant les recommandations architecturales relatifs au bâti ancien, mais également d'impulser de bonnes pratiques concernant la construction de maisons neuves.

Plus qu'une liste de prescriptions, le cahier de recommandations architecturales est un outil pédagogique à la disposition de tout pétitionnaire désireux d'entreprendre des travaux de modifications du bâti existant ou de constructions neuves.

Ce cahier de recommandations s'applique donc à tout type de projet.

Il offre ainsi un cadre à la sensibilisation au contexte, à la valorisation des qualités du paysage urbain, au respect du patrimoine bâti existant et à une architecture à venir de qualité.

Enfin, concernant la charte qualité construction, la ville s'est engagée, dans le cadre de son partenariat avec le CAUE du Val de Marne, dans la rédaction d'une charte qualité construction et aménagements durables avec comme objectif d'apporter une vision claire des attentes et enjeux de la ville.

Élaboré avec la participation des habitants et des professionnels (bailleurs, promoteurs, architectes), ce document a pour but d'accompagner les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire vers une production de projets cohérents et respectueux des équilibres actuels de la ville.

La qualité environnementale des constructions, la cohérence urbaine et architecturale avec l'environnement, la commercialisation, ainsi que les objectifs de mixité sociale, sont développés dans cette charte.

Faisant partie inhérente de la qualité environnementale des projets immobiliers, le volet biodiversité permettant l'accueil pérenne et qualitatif de la faune et de la flore aux parcelles est spécifiquement mis en avant dans cette charte. La biodiversité et les caractéristiques inhérentes au territoire sont dépendantes de la « gestion de l'eau et risque inondation ».

En outre, le caractère innovant de la charte qualité construction et aménagements durables vient du fait que la ville de Bry-sur-Marne s'est engagée dans la démarche « Biodiversité + » lancée par les CAUE d'Île-de-France. Cette démarche vise à sensibiliser aux enjeux environnementaux et ainsi à favoriser la biodiversité à l'échelle du bâtiment, de la parcelle et de l'îlot pour engager, à terme, un processus de développement urbain plus vertueux et écologique.

La charte vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU et constitue le support et le cadre d'une relation partenariale que la Ville souhaite mettre en place avec l'ensemble des opérateurs intervenant sur le territoire le plus en amont possible du processus de projet. Les engagements présentés s'appliquent autant aux opérations d'aménagement publics que privés, situées sur l'ensemble du territoire.

Ce document vient également compléter l'ensemble des réglementations en vigueur (accessibilité handicapé, normes incendie, etc.).

Aussi, tout opérateur qui souhaite développer un projet de construction de logements collectifs sur le territoire devra être signataire de cette charte, et s'y conformer.

La charte est signée pour une durée de cinq ans, et devra évoluer en intégrant les réformes réglementaires et l'évolution de la ville.

#### F- La procédure interne mise en place

Comme évoqué précédemment, depuis le début du mandat municipal en juillet 2020, une attention particulière au cas par cas est apportée afin que, dans chaque programme de logements collectifs d'un nombre suffisamment important pour permettre un équilibre financier pour le promoteur/bailleur, de manière générale, un minimum de 30 % de logements sociaux soit réalisé et 30 à 35 % minimum de PLAI.

Une procédure a donc été mise en place entre le service Urbanisme et le service Logement afin que ce dernier service soit consulté dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme et émette un avis notamment sur l'équilibre à avoir entre PLAI, PLUS et PLS (annexe 19), ainsi que le type de logements (T1,T2,T3,...).

A chaque demande de permis de construire d'un collectif, une fiche-navette est remplie par le service Urbanisme de la ville avec, dans un tableau, le nombre total de logements prévus, le nombre de logements sociaux et la répartition PLAI/PLUS/PLS prévue. Cette fiche est ensuite transmise au service social de la commune qui gère, entre autres, le logement social qui se charge de donner son avis (favorable ou défavorable en fonction des obligations de la commune en matière de production de logements sociaux et des objectifs quantitatifs et qualitatifs à respecter).

Ainsi, une proposition de répartition différente en nombre de logements, en type de financement (PLAI/PLUS/PLS) et en taille (T1, T2,...) est très fréquemment effectuée.

## **2) Urbanisme et aménagement**

### Difficultés observées et défis à relever

Le territoire de Bry-sur-Marne est couvert dans sa partie ouest, du sud jusqu'au nord par le **plan de prévention du risque inondation (PPRI)** approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007. Le PPRI couvre ainsi 30 % du territoire communal et sur cette portion du territoire située en zone PPRI, la zone orangée foncé représente 59%, soit 18% du territoire communal, obligeant ainsi à construire dans des secteurs moins risqués.

Les règles édictées en zone PPRI constituent des freins à la création de logements sur le territoire communal en raison notamment :

- des règles d'emprise au sol des constructions limitées à 30 % en zone orange
- de l'interdiction de réaliser en zone orange des opérations prévoyant sur une même unité foncière l'édification d'une ou plusieurs constructions nouvelles à usage d'habitation comprenant au total plus de 5 logements ou représentant un total de plus de 500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

Le territoire communal figure également au **plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT)** différentiels constituant un obstacle supplémentaire à la réalisation de programmes de logements, augmentant les contraintes de constructibilité et le coût de construction eu égard aux études de sol à réaliser et aux travaux spécifiques nécessaires à la stabilité des ouvrages édifiés.

Ainsi, certains bailleurs sociaux de résidences situées sur les zones PPRMT doivent effectuer des travaux de renforcement pour faire face aux désordres affectant les bâtiments (ex : Place de la Fontaine/ 1001 Vies Habitat).

Malgré ses contraintes et sa demande formulée auprès de la Métropole du Grand Paris par courrier du 24 juillet 2019, la Commune de Bry-sur-Marne ne fait pas partie des communes exemptées de la loi SRU au titre de l'inconstructibilité.

La loi SRU ne prend pas en compte les zones inconstructibles dès lors qu'elles impactent le territoire communal pour moins de 50%.

Toutefois, plus de 50 % du territoire est non disponible ou contraint du fait de la zone PPRI, des nombreuses structures sociales et médicales implantées sur la Ville, comme évoqué précédemment. Ceci est sans compter :

- les 2 voies de chemin de fer (RATP et SNCF),
- l'autoroute A4 et le foncier appartenant à l'Etat le long de cet autoroute occupant une partie non négligeable du territoire,
- les sites classés Monuments historiques qui constituent également une contrainte.

| Contraintes / Constructibilité d'immeubles                                     |                                  | Inconstructibilité  |                                   |
|--|----------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | % du territoire bryard           |   | % du territoire bryard            |
| PPRI   | 30% dont 18% en zone orangée     | Voies de chemin de fer (RER et SNCF)                                      | 4,7 %                             |
| PPRMT  | Environ 25%                      | Autoroute A4 et autre foncier appartenant à l'Etat le long de l'autoroute | 4,2 %                             |
| Monuments historiques (gymnase Léopold Bellan, Hôtel de Malestroit/Presbytère) | ? %                              | Etablissements sociaux ou médicaux  | 3 %                               |
| <b>Totaux</b>  | <b>Plus de 55% du territoire</b> |   | <b>Environ 12 % du territoire</b> |

### 3) Attribution aux publics prioritaires

Dans le cadre du travail effectué en partenariat avec l'EPT 10, pour que cette part représente au moins 25 % des attributions (hors QPV), la ville, ainsi que les autres communes du Territoire, vont agir sur 3 axes :

- Projet d'inscrire cet objectif dans les conventions relatives à la gestion en flux
- Outils de formation pour les services au contact des demandeurs prioritaires
- Groupes de travail partenarial pour une estimation des droits APL

#### Outils de gouvernance

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) s'est réunie le 19 octobre 2022 afin d'adopter la convention intercommunale d'attribution (CIA) et le document cadre des orientations d'attributions. Le 29 février 2024, une 2<sup>ème</sup> réunion a eu lieu afin de valider le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDID) incluant la cotation de la demande. Ces avancées permettront une prise en compte, un traitement et une réponse harmonisés des demandeurs prioritaires, issus du Premier quartile ou dont la situation logement les rend éligibles à une labellisation.

#### Outils de la politique locale d'attribution

A l'échelle du Territoire, la cotation de la demande locative sociale a été validée à l'issue d'un travail partenarial dans le cadre de 7 ateliers, 5 questionnaires et 6 entretiens de janvier à juillet 2023. Elle est représentative des priorités et des objectifs communs à l'ensemble des réservataires du territoire (dont la DRIHL, l'AORIF et Action Logement).

Concernant la gestion en flux, le service Logement de la ville échange depuis plusieurs mois avec les 7 bailleurs sociaux disposant de logements sur le territoire de la ville et dont la commune est réservataire (1001 Vies Habitat, I3F, Valophis, ICF Habitat, Seqens, Logeo et CPH).

Ainsi, lors du CM du 28/01/24, le Conseil municipal a autorisé le Maire à signer les conventions-type. Nous sommes en cours de signature de la 1<sup>ère</sup> convention (avec Immobilière 3F) et nous avons reçu toutes les conventions type des bailleurs du territoire dont nous sommes réservataires.

Le taux de rotation pour chacun de ces bailleurs susmentionnés est celui calculé et utilisé par l'EPT 10.

Outre les logements neufs sur lesquels la ville axe sa priorité sur les PLAI, les rares attributions annuelles sont principalement effectuées par les bailleurs sur les autres contingents, dont le contingent de la Préfecture sur lequel sont positionnés des publics prioritaires.

Dans le cadre du projet du 80 avenue Georges Clemenceau (réhabilitation d'une résidence de tourisme en 134 logements sociaux), une réflexion est menée actuellement sur la gestion intercalaire des lots acquis par Seqens, le bailleur social de cette opération (également investisseur), et un travail sur la rédaction d'un projet social en lien avec l'association AURORE.

### 3<sup>e</sup> volet / Objectifs, engagements et projets : la feuille de route pour 2023-2025

#### 1) 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'engagements 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 :

##### A. La stratégie politique déployée

- La poursuite des partenariats (EPFIF, ANAH)
- Les préemptions

Comme évoqué dans le volet 2 et développé dans le point 4.2 ci-après, la ville s'est engagée avec le concours de l'EPFIF à procéder à des préemptions dès qu'une opportunité se présente.

- Un travail sur la diversité du parc locatif social

La ville souhaite continuer à proposer une grande diversité de logements pour sa population.

Ainsi, pour rappel, la ville possède déjà 399 logements dans des résidences sociales ou pour Etudiants (environ 29% de son parc social).

De plus, de nombreux projets de construction de différents types de logements sociaux sont en cours ou à l'étude :

- 38 logements BRS (avenue du Général Leclerc) : en cours d'achèvement de travaux ;
- Résidence Jeunes travailleurs et Jeunes actifs de 57 logements (rue de la Croix aux Biches) : permis de construire validé et demande de permis de construire modificatif en cours d'instruction ;
- Pension de famille de 24 logements au 75 avenue de Rigny : en cours de construction ;
- Résidence pour étudiants de 250 logements au Pôle Image : en projet.

Enfin, un programme de 66 LLI est en cours Rue de la Croix aux Biches.

- Les expropriations

Comme évoqué, des expropriations sont en cours au 80 avenue Georges Clemenceau afin de réaliser une résidence de 134 logements sociaux (cf le point 4.1 ci-après).

##### B- Les intentions et engagements de principe de la Commune

Depuis le début du mandat, la municipalité s'est inscrite dans une nouvelle dynamique en cherchant à favoriser le travail partenarial et le dialogue avec les services de l'Etat.

De plus, compte tenu des difficultés rencontrées pour réaliser du logement social, la ville souhaite conclure un contrat de mixité sociale pour la période 2023/2025 afin d'atteindre ses objectifs de rattrapage.

##### C- Les partenariats

Sur la période du triennal 2020-2022, la nouvelle municipalité a souhaité formaliser un certain nombre de partenariats témoignant de sa volonté de se doter d'outils et de moyens pour atteindre les objectifs assignés au titre de la loi SRU. C'est ainsi qu'un partenariat a pu être établi, d'une part, avec l'Etablissement public foncier

d'Ile-de-France (EPFIF) et, d'autre part, la société SIDONIA (conventionnement Agence nationale de l'habitat précédemment évoqué), l'objectif de la ville étant de développer ces partenariats.

La ville va mener des réflexions à partir du diagnostic foncier réalisé en 2021 par l'EPFIF qui permet de dégager des pistes permettant à la ville d'atteindre ses objectifs (cf 4.2 ci-après).

#### D- Les outils et leviers déployés en matière d'action foncière

##### 1- L'engagement de la procédure d'expropriation de l'ensemble immobilier situé au 80 avenue Georges Clemenceau

Conformément aux engagements annoncés au Préfet LE DEUN par courrier du 31 juillet 2020, la municipalité a engagé une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre de la transformation de la résidence de tourisme du 80 avenue Georges Clemenceau en 134 logements locatifs aidés.

Durant la période triennale 2020-2022, la municipalité a entrepris de nombreuses démarches (lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur les quatre bâtiments de la résidence, lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire au profit de l'EPFIF, démarches et formalités afin de préparer le dossier préalablement à la saisine de l'Etat (dossier d'enquête publique, dossier d'enquête parcellaire), sélection d'un bailleur social sur la base d'un projet social défini en lien avec l'EPFIF (SEQENS), réflexion sur la gestion intercalaire des lots acquis par SEQENS, travail sur la rédaction d'un projet social en lien avec l'association AURORE,...

Voici le projet qui permettrait à la ville d'atteindre son objectif de 123 logements :

#### **Le projet : une résidence Particip'active**

Partenariat avec l'EPFIF, Seqens (investisseur-bailleur)

Solution alternative aux et maisons de retraite

134 logements : 43 T1, 33 T2, 24 T3, 34 T4 dont 45 logements seniors répartis dans les 4 bâtiments pour favoriser les liens intergénérationnels

Opération 100% LS : 40 % de PLAI (54 logements), 30% PLUS (40 logements), 30 % PLS (40 logements) – Répartition à revoir dans les mois à venir notamment sur le nombre de PLS (à diminuer)

Répartition des droits de réservation : 30 % Etat/ a minima 20 % Ville en contrepartie de la garantie d'emprunt/50% Action Logement)

Enveloppe de travaux de 1 633 000 € HT : salle commune, réhabilitation et adaptation des logements, création de jardins partagés et d'un parcours santé, aménagement d'aires de jeux

Afin de pouvoir monter le dossier, la ville doit se faire accompagner par les partenaires et prestataires suivants : EPFIF, cabinet d'avocats et cabinet de géomètres pour l'élaboration du dossier parcellaire.

##### 2- Partenariat EPFIF/Ville : diagnostic 2021 sur le potentiel mutable du territoire en vue de la réalisation d'opérations de logements majoritairement sociaux

En 2021, l'EPFIF a réalisé à la demande de la ville un diagnostic ayant pour objectif d'analyser le potentiel mutable du territoire de la commune de Bry-sur-Marne (94) en vue de la réalisation d'opérations de logements majoritairement sociaux.

Le diagnostic a établi :

- Un état des lieux du contexte urbain du territoire communal ;
- Une évaluation par comparaison permettant d'estimer les biens ;
- Une étude de la mutabilité parcellaire de l'intégralité du territoire communal ;
- Une sélection de sites mutables avec une étude capacitaire et bilancielle ;
- Un repérage d'immeubles collectifs en monopropriété ou petite copropriété pouvant faire l'objet d'opérations d'acquisition/amélioration et conventionnement des logements.

**L'étude de marché** a permis de faire ressortir des prix moyens très élevés quel que soit le type de bien :

- Prix des maisons individuelles dans l'ancien : 5 300 € / m<sup>2</sup>
- Prix des appartements dans l'ancien : 4 500 € / m<sup>2</sup>

- Prix des opérations en collectif neuf : entre 4 518 € et 6 450 € / m<sup>2</sup>
- Prix des locaux d'activité dans l'ancien : 3 000 € / m<sup>2</sup>
- Prix des terrains à bâtir : 450 € / m<sup>2</sup>

## Etude / Mutabilité

L'étude de mutabilité a été réalisée en 4 étapes :

Etape 1 : choix et étude des critères pour l'analyse typologique

Une première analyse cartographique et statistique a été réalisée à l'échelle communale afin d'analyser le caractère mutable de l'intégralité des parcelles de la commune.

Quatre critères ont été retenus :

- la taille de l'emprise parcellaire ;
- la densité du bâti ;
- le statut d'occupation ;
- le statut de propriété de la parcelle.

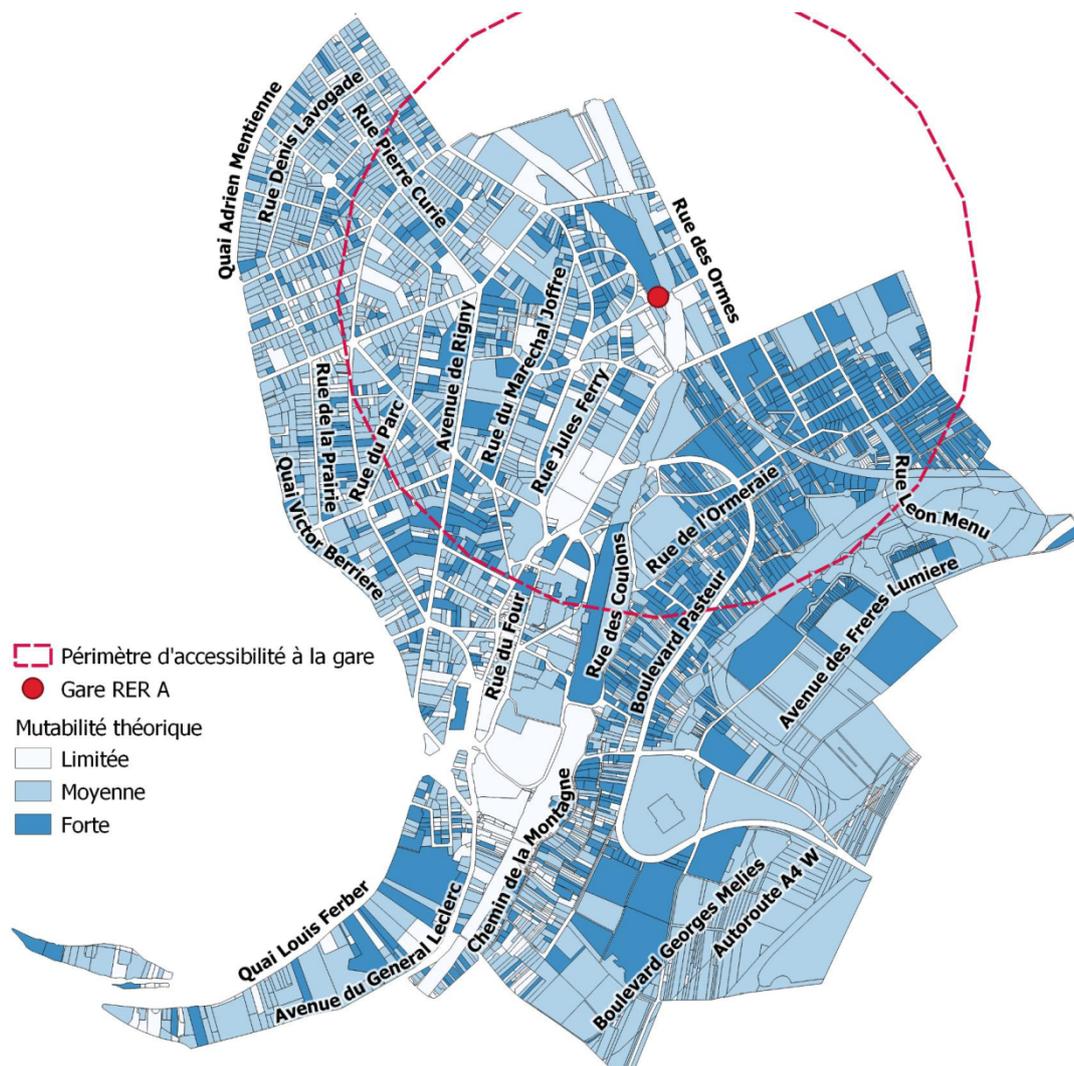
Etape 2 : cartographie et croisement des données

L'ensemble de ces critères est ensuite cartographié dans le but de faciliter la lecture des données.

Etape 3 : identification des parcelles au fort potentiel mutable

Etape 4 : repérage d'immeubles en monopropriété ou petites copropriétés

## Cartographie sur le potentiel de mutabilité selon les 4 critères



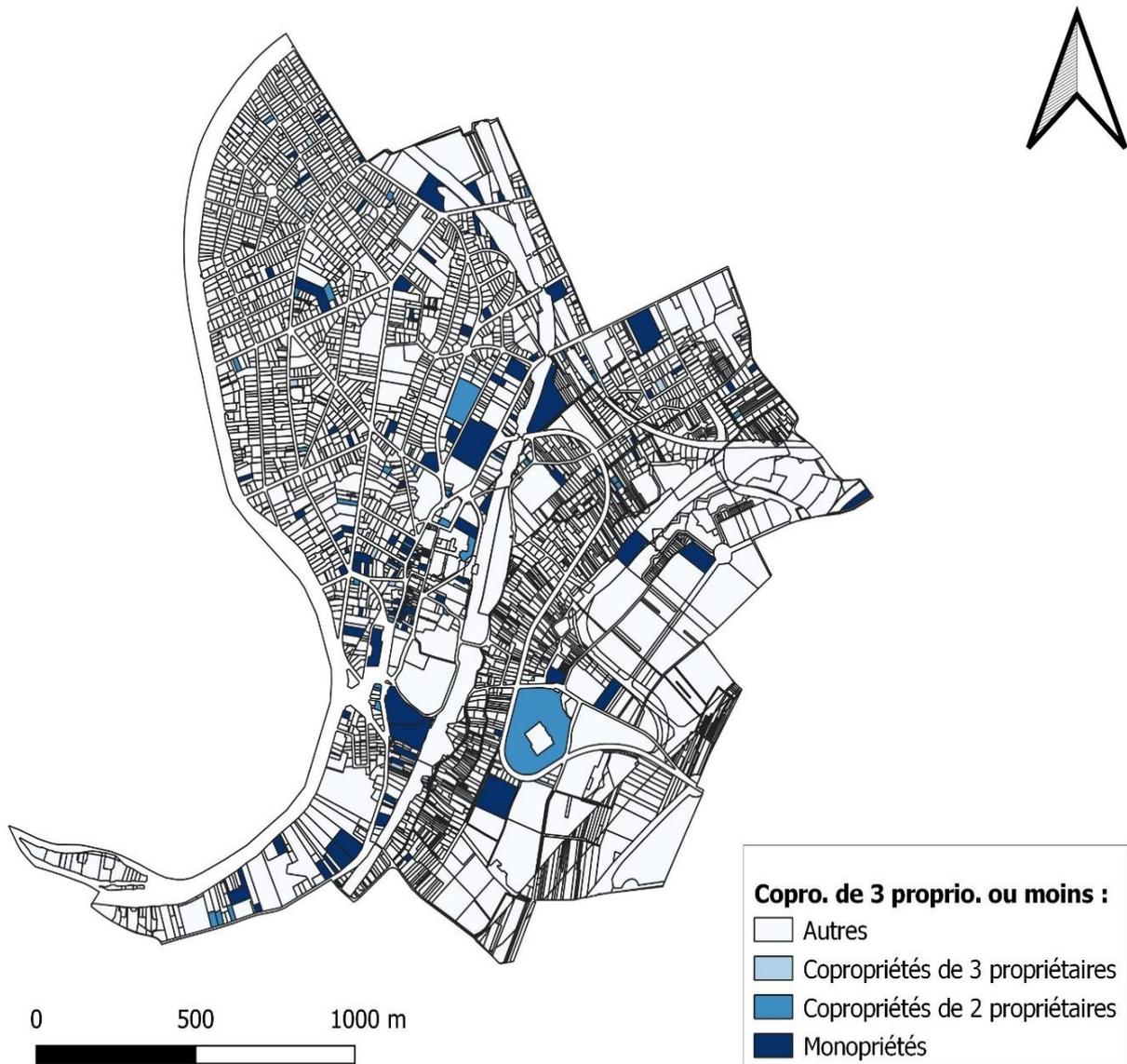
Pour chaque parcelle mutable, l'EPFIF a réalisé :

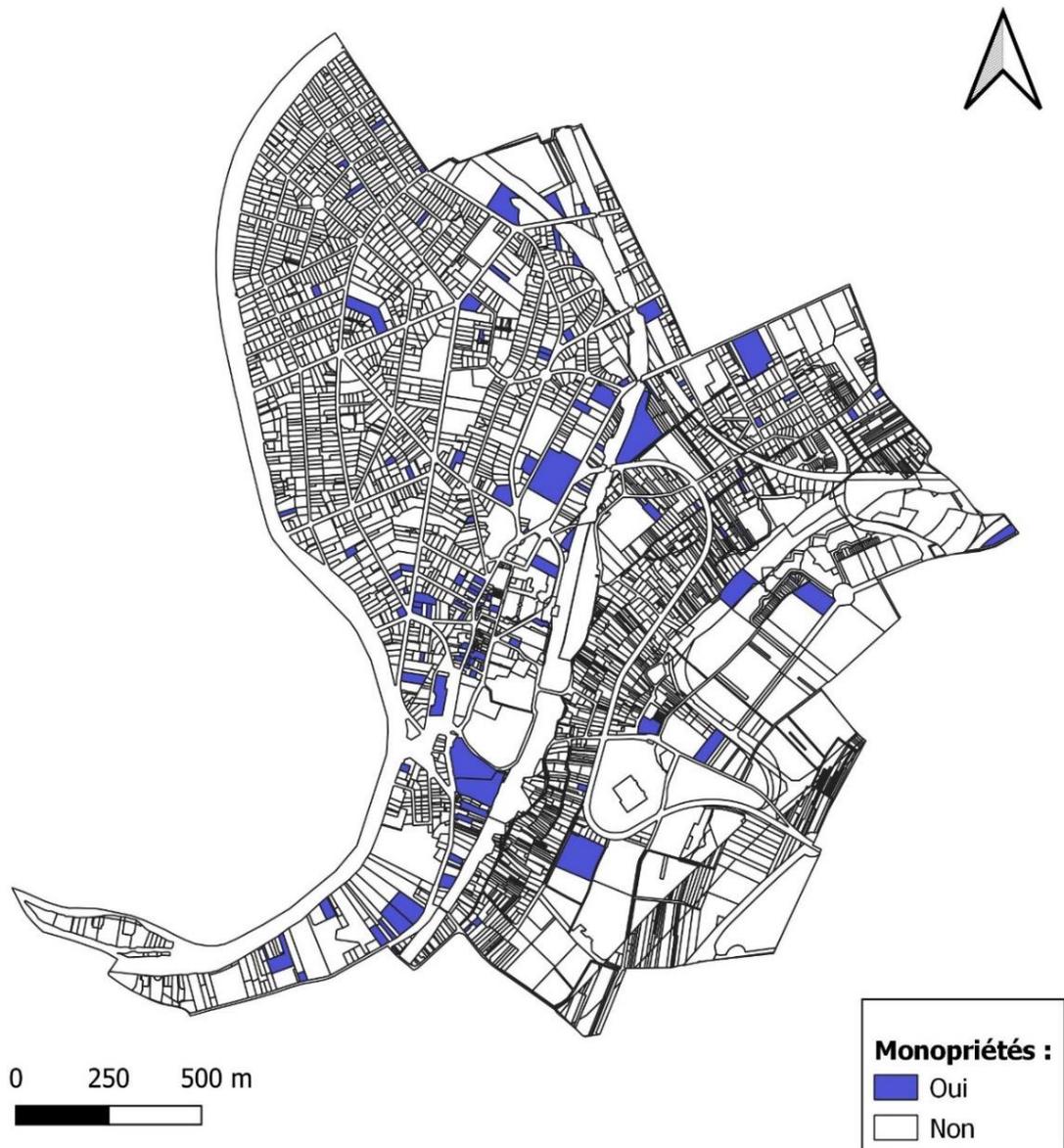
- une présentation du secteur, un rappel du cadre réglementaire,
- un relevé de propriété évaluant les biens en valeur vénale et les frais de démolition,
- une étude de faisabilité et de capacité qui prennent en compte la capacité maximale de réalisation de logements afin d'évaluer la faisabilité du projet,
- un bilan financier avec 2 hypothèses programmatiques : 50% de LS/50% accession et 100% de LS.

Listes des parcelles mutables étudiées par l'EPFIF et pour lesquelles une réflexion est menée actuellement :

- 69-71 avenue de Rigny
- 72 avenue de Rigny
- Impasse Carasso
- 1 rue Jean Grandel
- 4-6 rue Léon Menu

**Etude / Acquisition-Amélioration (collectifs en monopropriété ou petite copropriété)**





**Bilan des opérations envisagées (mutables et Acquisition/amélioration)**

| Secteurs mutables     |   |
|-----------------------|---|
| Adresse               | Nb de logements potentiels<br>(maximal, tous scenarios confondus) |
| 69-71 avenue de Rigny | 94  |
| 72 avenue de Rigny    | 38  |
| Impasse Carasso       | 74  |
| 1 rue Jean Grandel    | 9   |
| 4-6 rue Léon Menu     | 8   |

| Acquisition/amélioration      |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Adresse                       | Nb de logements |
| 110 avenue du Général Leclerc | 4               |
| 39 avenue du Général Leclerc  | 30              |
| 19 bis avenue de Rigny        | 6               |
| 20 bis rue du Maréchal Foch   | 8               |
| 19 rue de Reims               | 6               |
| 2 rue Jules Benoit            | 5               |
| 36 Avenue de Rigny            | 4               |
| 2bis rue Léopold Bellan       | 8               |

A ce jour, une préemption en cours, celle de l'immeuble situé au 20 bis rue du Maréchal Foch (8 logements) :

L'EPFIF a fait une offre d'achat début 2023 à 1 500 000 € alors que le prix fixé dans la DIA était de 2 150 000 €. Une offre amiable de l'EPFIF d'un montant de 1 950 000 € a été faite.

Le vendeur du bien a demandé à l'EPFIF de saisir le juge pour une fixation judiciaire du prix. Ainsi, le transport sur les lieux s'est déroulé le 30 janvier 2024. En parallèle, l'EPFIF est parvenu à trouver un accord amiable avec le vendeur. Le prix sera entériné à l'audience de mai 2024. La signature de l'acte authentique est prévue en juin 2024. L'EPFIF promettra concomitamment le bien à un bailleur social désigné par la commune. A terme, cette opération permettra de réhabiliter cet immeuble de 8 logements afin qu'ils deviennent des logements sociaux.

### 3- Les orientations du PLUI :

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont le projet a été arrêté le 13 décembre 2022 en Conseil de Territoire, la commune a demandé au Territoire de prendre en compte la réalisation de logements sociaux par la création de deux nouveaux secteurs de mixité sociale :

- Le secteur de mixité sociale n°8 situé en zone UXb (avenue Georges Clemenceau / rue des Aulnettes) :

Dans le PLUI, un changement de zonage des parcelles cadastrées section AE numéro 87, 89, 127, 140 et 141 actuellement situées en zone UF (activités économiques interdites à l'habitation sauf pour les logements type gardiennage) a été réalisé au profit d'un nouveau secteur UXB.

Ces parcelles couvrent une superficie de 1,7 ha.

Ce nouveau secteur permettra la mixité entre l'habitat et le développement économique. Il permettra en outre d'assurer la transition avec les zones pavillonnaires alentours sur Bry-sur-Marne et Noisy-le-Grand.

La commune souhaite pouvoir y accueillir une opération de logements locatifs aidés afin de pouvoir répondre à ses objectifs triennaux avec 60% de logements sociaux au minimum et une partie en accession.



- Une motion de soutien a été adoptée à l'unanimité par la Conseil de Territoire de PEMB en décembre 2021.
- Une présentation du projet de studios a été proposée au Conseil municipal de Bry-sur-Marne.

Le Conseil Départemental du Val-de-Marne et la Région Île-de-France sont entrés au comité de pilotage.

En mai 2023, Guillaume de Menthon et AXA IM ont fait l'acquisition du foncier des « Studios de Bry ». Les deux entreprises présentent sur le site (l'Ina et les Studios) sont respectivement labellisées dans le cadre du plan « France 2030 – Grande Fabrique de l'Image ».

Ainsi, ce projet unique en France rassemblant outil de production et de formation est l'aboutissement d'un volonté politique commune et inédite.

Le dynamisme du secteur se répercute directement sur les besoins en capacité de production (studios, prestations techniques...) et en main d'œuvre, auxquels répondent précisément les développements envisagés par l'Ina et les studios au travers du Pôle Image.

D'ampleur nationale, le Pôle contribuera à offrir à toute l'industrie du cinéma et de l'audiovisuel français les moyens de concrétiser leurs ambitions, tant au plan des équipements qu'à celui des talents.

Des emplois seront créés sur le territoire et dans toute la France. L'emploi dans le secteur est en croissance de 1 à 2% par an depuis 2017. Ces emplois ne sont pas uniquement des postes de réalisateurs ou d'acteurs mais couvrent de multiples secteurs, de la comptabilité à la logistique jusqu'aux postes les plus technologiques.

Le Pôle sera un accélérateur de formation. Pour les seuls métiers relatifs à la production, le Centre National du Cinéma (CNC) évalue que le besoin de professionnels qualifié doublera d'ici 2030, ce qui implique de former 50 000 personnes d'ici là.

Aujourd'hui, l'Ina accueille 350 étudiants en formation initiale et accueille 2 000 stagiaires en formation continue chaque année. La classe Alpha, ouverte sans condition de diplôme, forme 100 étudiants par an. Demain, ces apprenants seront rejoints par de nombreux autres sur le site (projections de l'Ina : plus de 1 600 apprenants simultanés). L'Ina proposant des formations de très grandes qualités pour former les techniciens de l'audiovisuel et du cinéma de demain, la passerelle entre cet organisme et les Studios est donc évidente.

L'articulation et la proximité géographiques entre l'Ina, le campus, les studios et les entreprises ouvriront des perspectives inédites : possibilité de stages, synergies entre l'Ina et les écoles, collaborations entre étudiants, lien directe entre entreprises et organismes de formation.

La présence sur le site d'une offre de logement Etudiants facilitera l'accès aux formations aux étudiants ou apprenants.

A titre indicatif, l'ensemble de ce programme consiste, par établissement, à :

#### **Les Studios de Bry :**

- Rénovation de studios actuels
- Construction de nouveaux studios : 7 300 m<sup>2</sup> de plateaux, 27 100 m<sup>2</sup> de surfaces annexes, bureaux et circulations
- Le nouveau complexe sera constitué de 12 600 m<sup>2</sup> de plateaux et de 46 000 m<sup>2</sup> de surfaces annexes (ateliers, loges,...)

#### **Le Pôle Image**

- Construction de bâtiments d'activité de 21 000 m<sup>2</sup> divisé en alvéoles de 500 m<sup>2</sup> pour accueillir des entreprises et des artisans.
- Création de 8 000 m<sup>2</sup> d'école dont 2 500 m<sup>2</sup> de surfaces pédagogiques et 5 500 m<sup>2</sup> de résidence Etudiants

- Résidences sociales Etudiants mutualisées : Nb de logements : 250 / Typologie : PLUS / PLS (répartition non connue à ce jour) / 4 500 m<sup>2</sup>
- Construction : Hôtel, commerces, restaurants et autres : 13 000 m<sup>2</sup>
- Création d'un parc : 4 600 m<sup>2</sup>

#### L'Ina

- Transformation d'un bâtiment en « Ina Studio Campus » de 10 000 m<sup>2</sup> dédié à des écoles et organismes de formation

#### E- La poursuite des efforts financiers

La Commune souhaite poursuivre ses efforts financiers en accordant des subventions pour surcharge foncière et des garanties d'emprunts.

Pour information, voici les engagements pris ou qui vont être pris par la ville pour la période triennal 2023/2025 (sans compter les projets non connus à ce jour) :

#### Surcharges foncières à verser et garanties d'emprunts accordées sur les programmes en cours ou à venir

| Bailleurs            | Adresses   | Nb de LLS | Garanties d'emprunts               | Surcharges foncières               |
|----------------------|--|-----------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>BATIGERE/AMLI</b> | 26/28 rue de la Croix aux biches                       | 57        | Montant non encore connu à ce jour | Reliquat à verser de 121 779 €     |
| <b>POLYLOGIS</b>     | 230 Bld Pasteur  | 2         | 463 067 €                          | /                                  |
| <b>I3F</b>           | 2 rue des Ormes/96-100 av de Rigny                     | 17        | 2 441 000 €                        | Montant non encore connu à ce jour |
| <b>3F Résidences</b> | Rue de la Passerelle/av de Rigny (Pension de familles) | 24        | 461 881 €                          | Montant non encore connu à ce jour |
| <b>I3F</b>           | Rue de la Passerelle/av de Rigny                       | 49        | 7 932 000 €                        | Montant non encore connu à ce jour |
| <b>I3F</b>           | 66 ter av de Rigny                                     | 2         | 312 000 €                          | /                                  |
| <b>Logeo Habitat</b> | 13 bis/13 ter Bld Galliéni                             | 7         | 359 820 €                          | /                                  |
| <b>Seqens</b>        | 80 av G. Clemenceau                                    |           | Montant non encore connu à ce jour | Montant non encore connu à ce jour |

## **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 Bry sur Marne correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 123 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

### Objectifs quantitatifs de rattrapage pour 2023-2025

**Il est décidé de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs correspondant à 33% du nombre de logements sociaux manquants, soit 123 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.**

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

### 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 30% de logements PLAI et un maximum de 30% de logements en PLS ou assimilés.

### Modalités d'établissement du bilan triennal 2023-2025

Seront comptabilisés dans le cadre du bilan triennal 2023-2025 tous les logements agréés ou conventionnés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 décembre 2025.

### **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 :

#### **A. La poursuite de la procédure d'expropriation de la parcelle AD 384, sise 80 avenue Georges Clemenceau**

Sur la période 2020-2023, la Ville s'est heurtée à la longueur de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée afin de transformer la résidence du 80 avenue Georges Clemenceau en résidence de logements locatifs sociaux. Cette procédure a commencé en juillet 2020. Ainsi, la municipalité a entrepris de nombreuses démarches (lancement d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique sur les quatre bâtiments de la résidence, lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire au profit de l'EPFIF, démarches et formalités afin de préparer le dossier préalablement à la saisine de l'Etat (dossier d'enquête publique, dossier d'enquête parcellaire), sélection d'un bailleur social sur la base d'un projet social défini en lien avec l'EPFIF (SEQENS), réflexion sur la gestion intercalaire des lots acquis par SEQENS, travail sur la rédaction d'un projet social en lien avec l'association AURORE,...

En effet, à la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10 octobre au 04 novembre 2022, les conclusions et avis du commissaire enquêteur ont été transmis par la préfecture en mairie le 23 janvier 2023 avec un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, ainsi qu'à la cessibilité des biens concernés.

Malgré cet avis défavorable, un arrêté préfectoral du 2 novembre 2023 a déclaré d'utilité publique le projet de requalification de la résidence. Le bénéficiaire de l'expropriation, l'EPFIF, assurera le relogement des occupants dans le cadre de la procédure d'expropriation. Nous sommes toujours dans l'attente de l'arrêté préfectoral de cessibilité et un recours a été déposé par le syndicat des copropriétaires de la résidence en décembre 2023 contre la DUP.

#### **B. La poursuite de la réalisation de logements sociaux dans les programmes de collectifs**

Les opérations suivantes en cours de programmation et/ou de construction devraient compter dans le triennal 2023/2025 :

- 53/59 Leclerc (BRS) : 38 logements sociaux (PLS)
- 1 rue Henri Cahn : 1 logement social
- 80 Clemenceau : 134 logements sociaux (40% PLAI, 30% PLUS et 30% PLS)
- 133/135 Pasteur : 4 logements sociaux
- 90/92 Leclerc : 9 logements sociaux
- Av. des Frères Lumière : 250 logements Etudiants
- 20 bis rue du Maréchal Foch : 8 logements sociaux en Acquisition/Amélioration

**Sur le plan quantitatif, 444 logements sociaux** (dont 250 logements Etudiants prévus au Pôle Image des Hauts de Bry) devraient être réalisés a minima et la ville dépassera ainsi l'objectif de 123 logements sur le triennal 2023/2025 (tableau ci-joint) :

| Bailleur   | Ville         | Nom du projet     | Adresse                     | Réf. cadastrale  | Année Dépôt envisagée ou effective PC  | Année estimée Agrément | Type Lgts                | Nature Opération                                      | Nb Lgts/Nb Lgts sociaux | Typologie  |
|--|---------------|-------------------|-----------------------------|------------------|--|------------------------|--------------------------|---|-------------------------|--|
| SARL Développement et Réalisations (MDH Promotion) / Habitat et Humanisme          | Bry sur Marne | BRS Leclerc       | 53/59 av du GI Leclerc      | Y 48, Y 49, Y 50 | PC : 25/06/2020  | Livrés en 2024         | BRS                      |   | 38/38                   | 38 PLS   |
| SCCV Henri Cahn (SL Foncière) Conventionnement ANAH / Bailleur non connu à ce jour | Bry sur Marne |                   | 1 rue Henri Cahn            | O 101 (lot B)    | PC : 27/12/2021  | 2025                   |                          | Diffus  | 9/1                     | 1 PLAI   |
| Green city / Bailleur non connu à ce jour  | Bry sur Marne |                   | 133-135 Bld Pasteur         | AK 289, AK 354   | PC : 23/01/2023  | 2025                   |                          | Diffus  | 13/4                    | 1 PLAI/2 PLUS/1 PLAI   |
| SCCV 90-92 Leclerc (SL foncière) / Bailleur non connu à ce jour                    | Bry sur Marne |                   | 90-92 Av du GI Leclerc      | U 54 et 49       | PC : 13/12/2022  | 2025                   |                          | Diffus  | 25/9                    | 4 PLAI/2 PLUS/3 PLS  |
| SEQENS   | Bry sur Marne | Projet Clemenceau | 80 av G. Clemenceau         | AD 384           | Procédure de DUP préalable à expropriation. Pas d'autorisation d'urbanisme à ce jour | 2024 / 2025            |                          | Réhabilitation et transformation en logements sociaux | 134/134                 | 28 PLAI/83 PLUS/23 PLS   |
| 1001 Vies Habitat  | Bry sur Marne | Pôle Image        | Av. des Frères Lumière      | ?                | Fin 2024 / courant 2025  | 2024 / 2025            | Logements pour Etudiants | Résidence Etudiants                                   | 250/250                 | Non connue à ce jour   |
| SEQENS   | Bry sur Marne |                   | 20 bis rue du Maréchal Foch | J 78             | DP ou PC : 2024  | 2024                   |                          | Acquisition / Amélioration                            | 8/8                     | ?  |
|  |               |                   |                             |                  |  |                        |                          |   | <b>477/444 LS</b>       | <b>34 PLAI (hors report de 32 lgts - Triennial 2020/22) / 87 PLUS / 65 PLS</b> |

Il est à noter que la ville n'a accordé que 24 nouveaux logements sur la ville, hors logements sociaux, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 jusqu'en mars 2024. Ainsi, on note une production très ralentie de logements dans le parc privé sur les 15 derniers mois.

### **Sur le plan qualitatif :**

Au-delà des projets susnommés, il est à noter que **32 PLAI** sont **reportés sur le triennal 2023-2025** (HLM Batigère / Rue de la Croix aux Biches).

Afin d'atteindre les objectifs quantitatifs assignés (minimum 30% de PLAI et maximum 30% de PLS), la ville a demandé au bailleur Seqens sur le projet du 80 av. G. Clemenceau de revoir nettement à la baisse le nombre de PLS afin de les basculer sur des PLUS ou sur des PLAI. Suite à notre demande, la société nous a précisé qu'elle allait étudier la faisabilité et prendre attache avec les services de l'Etat pour le financement.

Ainsi, en tenant compte de notre demande auprès de Seqens de revoir la répartition des 134 logements au 80 avenue G. Clemenceau, **66 PLAI (34 + report de 32) soit 30,28 % / 87 PLUS / 65 PLS soit 29,82 %** assimilés sont prévus, sans tenir compte de la typologie non connue à ce jour de :

- des 250 logements Etudiants prévus au Pôle Image des Hauts de Bry ;
- et du programme de 8 logements sociaux au 20 bis du Maréchal Foch (acquisition/amélioration).

Ces données sont celles connues à ce jour et ne tiennent pas compte des projets à venir, non encore déposés (le Grand Bry ou Renitas, Bld Pasteur), réalisation des opérations définies dans les secteurs de mixité sociale prévus au PLUi. En effet, au cours du prochain triennal 2023-2025, et dès approbation du plan local d'urbanisme intercommunal, va pouvoir être engagée la réalisation de programmation, notamment sur le site situé à l'angle de l'avenue Georges Clemenceau et de la rue des Aulnettes : zone d'activité ouverte à l'habitat afin de permettre une opération de logements comprenant un minimum de 60 % de logements locatifs sociaux.

---

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.

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

##### Gouvernance et pilotage stratégique

Un comité de pilotage se réunira une fois par an pour établir le bilan annuel (état des engagements et des actions décidées dans le contrat - point sur l'avancement des opérations ciblées dans l'article 3) et les projections sur l'année à venir.

Il sera composé des signataires du présent document ainsi que de tout membre jugé pertinent par les signataires (bailleur, établissements fonciers...).

##### Animation et suivi opérationnels

En parallèle du comité de pilotage, un comité technique pourra se réunir une fois par an en amont du comité de pilotage pour discuter des objectifs réalisés et des projets en cours. Il sera composé de représentants techniques des signataires ainsi que de tout membre jugé pertinent par les signataires (bailleur, établissements fonciers...).

Ces comités dresseront un bilan d'état d'avancement des engagements et actions décidées dans le cadre de ce contrat (réalisation et état des lieux des projets de logements sociaux à réaliser ou en cours de réalisation) au regard des objectifs fixés à l'article 3. De plus, les freins et difficultés seront abordés, si nécessaire, lors de ce comité.

La ville sera chargée de l'organisation, de l'animation, de l'élaboration des bilans et des comptes rendus à l'issue de chaque comité, en partenariat avec les signataires.

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

Le présent contrat de mixité sociale est valable jusqu'au 31/12/2025.

Au moins 6 mois avant son terme, le comité de pilotage devra se réunir et se prononcer sur l'opportunité et les modalités d'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 **date**

Pour l'Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France,  
Directeur général

Pour l'EPT 10 Paris Est Marne et Bois  
Olivier CAPITANIO  
Président

Pour la Métropole du Grand Paris  
Patrick OLLIER  
Président

Pour la ville de Bry sur Marne  
Charles ASLANGUL  
Maire

Pour l'Etat  
Sophie THIBAUT  
Préfète