



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du Bureau territorial du 22 mars 2022
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2022-03-22_2695

Contrat de relance du logement

L'an deux mille vingt-deux, le 22 mars à 13h10 les membres du Bureau de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis dans les locaux de l'EPT à Orly, sis 11 avenue Henri Farman, en séance mixte présente/visioconférence en application de l'article 10 de la loi n°2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire. La séance est ouverte par son Président, Monsieur Michel Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 16 mars 2022 et le quorum est réduit à un tiers des membres présents.

Fonction	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Président	M. LEPRÊTRE Michel	-		
1ère vice-présidente	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
2ème vice-présidente	M. VIELHESCAZE Camille	Visio		P
3ème vice-président	M. DELL'AGNOLA Richard	-		
4ème vice-président	M. TEILLET Alexis	Présent		P
5ème vice-présidente	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
6ème vice-président	Mme BEN CHEIKH Imène	Visio		P
7ème vice-président	M. DECROUY Clément	-		
8ème vice-président	M. MARCHAND Romain	-		
9ème vice-présidente	Mme VALA Cécilia	-		
10ème vice-présidente	Mme GONZALES Elise	-		
11ème vice-président	M. SAC Patrice	Présent		P
12ème vice-président	M. VILAIN Jean-Marie	Visio		P
13ème vice-présidente	Mme LABROUSSE Sophie	Visio		P
14ème vice-président	M. GRILLON Eric	Visio		P
15ème vice-président	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
16ème vice-président	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
17ème vice-présidente	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
18ème vice-président	M. YAVUZ Métin	-		
19ème vice-président	M. DUFOUR Jean-Marc	Visio		P
20ème vice-président	M. LAFON Gilles	Présent		P
1er Conseiller délégué	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
2ème Conseiller délégué	M. GAUDIN Philippe	Visio		P
3ème Conseiller délégué	M. ID ELOUALI Ali	-		
4ème Conseiller délégué	M. BELL-LLOCH Pierre	Visio		P

Nombre de Conseillers en exercice composant le Bureau territorial			25
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2694 à 2696			

Exposé des motifs

Rappel sur l'aide à la relance de la construction durable

Dans le cadre du Plan France relance, l'Etat propose une aide à la relance de la construction durable (ARCD) destinée aux territoires bâtisseurs. Ce fonds est doté de 350M€.

Pour l'année 2021, les conditions d'octroi de cette aide avaient été arrêtées par un décret daté du 11 août 2021 et par plusieurs arrêtés ministériels (12 août et 25 octobre 2021). Ces actes avaient fixé les montants des aides des communes bénéficiaires au vu des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1^{er} septembre 2020 et le 31 août 2021.

Pour 2022, le gouvernement a choisi de faire évoluer le dispositif vers une contractualisation ciblée sur les territoires les plus tendus : le contrat de relance du logement.

Le contrat de relance du logement

Le contrat de relance est cosigné par l'Etat, les communes volontaires et les intercommunalités.

En 2022, il conditionne l'octroi de l'aide à la relance de la construction durable (ARCD).

→ Définition des objectifs de relance

Pour chaque commune souhaitant contractualiser, le contrat de relance doit mentionner la production de logements à atteindre sur la période allant **du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022**. Les objectifs en matière de logement social sont également précisés à titre indicatif.

Les objectifs sont proposés par les communes au regard de la programmation opérationnelle qu'elle pense pouvoir faire aboutir sur la période du contrat.

Néanmoins, afin de s'assurer que les objectifs contractualisés correspondent bien à un effort de relance, l'Etat a défini en amont, pour chaque commune, un objectif plancher.

Le Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement n'ayant pas été validé, ces objectifs plancher ont été travaillés sur la base d'autres indicateurs : objectifs inscrits dans le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, rythme des autorisations sur les 5 dernières années, taux de renouvellement du parc de 1%, etc.

→ Montant de l'aide :

Tous les permis de construire permettant la création de logement sont comptabilisés.

Néanmoins, seuls les logements d'opérations d'au moins 2 logements et d'une densité minimale de 0,8 donnent droit à une subvention de l'Etat. L'aide apportée est d'un montant de 1 500€ par logement.

Le montant définitif de l'aide est arrêté sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022, dans la limite de 110% de l'objectif fixé dans le contrat (dépassement de 10%).

Si les objectifs sont surestimés au moment de l'élaboration du contrat, et que la commune n'atteint pas au terme du contrat ses objectifs, elle se verra priver de l'intégralité de ses subventions.

Si les objectifs sont sous-estimés, la commune risque de dépasser l'objectif. Au-delà d'un dépassement de 10%, les logements autorisés en supplément ne sont pas subventionnés.

Cette règle a donc imposé une définition des objectifs au plus juste voire un choix de stratégies pour les communes, entre prudence et optimisme.

La date-butoir pour la signature de ces contrats est fixée au 31 mars 2022. Aucun contrat ne pourra être signé au-delà de cette date.

19 villes volontaires pour adhérer à la démarche :

Le contrat de relance a fait l'objet de nombreux échanges avec les communes (réunions DRIHL/EPT/communes du 15/12/21 et du 14/01/21). A l'issue de ces échanges avec les services des villes, il ressort que 19 souhaitent s'engager dans la démarche : *Arcueil, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Gentilly, l'Haÿ-les-Roses, Juvisy-sur-Orge, le Kremlin-Bicêtre, Ivry-sur-Seine, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon et Vitry-sur-Seine*.

Le cumul des objectifs consolidés sur les 19 villes volontaires est de 6 403 logements (dont 6 344 logements éligibles), soit un niveau supérieur à l'objectif-plancher demandé par l'Etat pour les 24 villes : 4 914 logements.

Cela correspond à une enveloppe de subvention potentielle de 9 516 000 € pour 2022 au bénéfice de ces villes.

Au 4^e trimestre 2022, les villes se verront attribuer directement l'aide de l'Etat. Elles devront apporter les documents attestant des autorisations et mises en chantier.

La dynamique affichée dans le contrat de relance du logement sera à prendre en compte dans le cadre d'autres démarches de l'EPT en cours : l'Accord de relance du territoire, l'élaboration du PLU intercommunal, le PPA Grand-Orly, etc.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération n°2020-07-15_1867 du Conseil Territorial du 15 juillet 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil territorial au Bureau ;

Considérant les annonces de Monsieur le Premier Ministre le 28 septembre 2021 lors du congrès HLM, pour soutenir la production de logements en particulier sur les territoires tendus ;

Considérant que ce projet de contrat de relance vise à soutenir les collectivités dans les territoires où les besoins en logement sont accrus et en ciblant des projets de construction économes en foncier ;

Considérant que pour notre Territoire, le contrat sera signé entre l'État, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et les communes volontaires (hors communes carencées en logement social) ;

Considérant que l'aide prévue est de 1 500 €/logement pour des logements dont les permis de construire sont accordés entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022, si ces deux conditions cumulatives sont réunies :

- atteinte de l'objectif de production fixé dans le contrat,
- opération de plus de 2 logements et avec une densité supérieure à 0,8.

Considérant que le cumul des objectifs des communes s'élève à 6 403 logements à autoriser sur la période, chiffre qui correspond au nombre prévisionnel de logements autorisés prévus sur la période du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022 ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Madame Stéphanie Daumin, Présidente de séance,

Le bureau territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le projet de contrat de relance du logement entre l'Etat, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et les communes volontaires annexé à la présente.
2. Autorise le Président ou son représentant à signer ledit contrat et lui donne mandat pour le mettre en œuvre.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 17

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 24 mars 2022 ayant été publiée le 25 mars 2022



A Vitry-sur-Seine, le 23 mars 2022

Le Président

Michel LEPRETRE

Contrat de relance du logement

ENTRE

L'État,

Représenté par Sophie THIBAULT, Préfète du Val-de-Marne, et Jean-Benoît ALBERTINI, Préfet de l'Essonne,

Ci-après désigné par « l'État » ;

D'une part,

ET

L'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre

Désigné ci-après « L'Etablissement Public Territorial »

Représenté par son Président, Michel LEPRETRE, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

Ci-après désigné par « le Territoire »,

ET les communes membres ci-dessous

- **Arcueil**, représentée par le maire, Christian METAIRIE, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 10 février 2022 ;
- **Chevilly-Larue**, représentée par la maire, Stéphanie DAUMIN, autorisée à l'effet des présentes suivant délibération en date du 11 février 2022 ;
- **Choisy-le-Roi**, représentée par le maire, Tonino PANETTA, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 2 février 2022 ;
- **Gentilly**, représentée par la maire, Patricia TORDJMAN, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),
- **Ivry-sur-Seine**, représentée par le maire, Philippe BOUYSSOU, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),
- **L'Haÿ-les-Roses**, représentée par le maire, Vincent JEANBRUN, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 10 février 2022 ;
- **Le Kremlin-Bicêtre**, représentée par le maire, Jean-Luc LAURENT, autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 17 février 2022 ;
- **Orly**, représentée par la maire, Christine JANODET, autorisée à l'effet des présentes suivant délibération en date du 10 février 2022 ;
- **Rungis**, représentée par le maire, Bruno MARCILLAUD autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 10 février 2022 ;
- **Thiais**, représentée par le maire, Richard DELL'AGNOLA autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),

15/03/2022

- **Valenton**, représentée par le maire, Metin YAVUZ autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 3 février 2022 ;
- **Villejuif**, représentée par le maire, Pierre GARZON autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 14 février 2022 ;
- **Villeneuve-Saint-Georges**, représentée par le maire, Philippe GAUDIN autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),
- **Vitry-sur-Seine**, représentée par le maire, Pierre BELL-LLOCH autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),
- **Juvisy-sur-Orge**, représentée par la maire, Lamia BENSARSA-REDA autorisée à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),
- **Morangis**, représentée par la maire, Brigitte VERMILLET autorisée à l'effet des présentes suivant délibération en date du (date),
- **Paray-Vieille-Poste**, représentée par la maire, Nathalie LALLIER autorisée à l'effet des présentes suivant délibération en date du 14 février 2022 ;
- **Savigny-sur-Orge**, représentée par le maire, Alexis TEILLET autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 17 février 2022 ;
- **Viry-Châtillon**, représentée par le maire, Jean-Marie VILAIN autorisé à l'effet des présentes suivant délibération en date du 3 février 2022 ;

D'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Dans le cadre du plan France relance, et pour répondre au besoin de logement des Français, l'Etat accompagne la relance de la construction durable à travers un dispositif de contractualisation sur les territoires caractérisés par une tension du marché immobilier.

Ce contrat marque l'engagement des signataires dans l'atteinte d'objectifs ambitieux de production de logements neufs au regard des besoins identifiés dans leur territoire.

Il s'inscrit dans la continuité du pacte pour la relance de la construction durable signé en novembre 2020 par le Ministère du logement et les associations de collectivités, et de l'aide à la relance de la construction durable qui accompagnait les communes dans leur effort de construction sur la période septembre 2020 - août 2021.

Article 1 – Objet du contrat

Le présent contrat fixe, pour chacune des communes signataires, les objectifs de production de logements ouvrant droit au bénéfice d'une aide à la relance de la construction durable inscrite au Plan France Relance.

Article 2 – Définition de l'objectif de production

Les objectifs de production par commune tiennent compte de l'ensemble des logements à produire (logements individuels ou collectifs¹), objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022. Les objectifs de production de logements remontés par les communes souhaitant s'inscrire dans ce dispositif sont supérieurs aux objectifs issus soit de la territorialisation de l'objectif de production de 5 600 logements sur le territoire soit des autorisations moyennes d'urbanisme délivrées entre 2015 et 2019.

Pour les communes déficitaires en logement social et soumises aux obligations de la loi SRU, cet objectif est compatible avec l'atteinte des objectifs triennaux de rattrapage.

Tableau des objectifs globaux par commune

Commune	Objectif de production de logements	Dont logements sociaux
Arcueil	139	42
Chevilly-Larue	295	0
Choisy-le-Roi	599	119
Gentilly	60	15
L'Haÿ-les-Roses	400	230
Ivry-sur-Seine	1 100	330
Le Kremlin-Bicêtre	126	35
Orly	1 005	319
Thiais	500	206
Valenton	255	39
Villejuif	360	82
Villeneuve-Saint-Georges	304	40
Vitry-sur-Seine	520	170
Juvisy-sur-Orge	180	20
Morangis	95	40
Paray-Vieille-Poste	10	0
Rungis	39	37
Savigny-sur-Orge	290	255
Viry-Chatillon	126	0
TOTAL	6 403	1 979

Les objectifs de production de logements sociaux sont mentionnés à titre indicatif et feront l'objet d'une évaluation dans le cadre du suivi de la réalisation des objectifs triennaux. Toutefois, seule l'atteinte des objectifs annuels de production de logements, tous types confondus, conditionne le versement de l'aide.

Article 2bis – Autre engagement

Sans que cela ne conditionne la détermination ou le versement de l'aide, le contrat prévoit un engagement des signataires à la poursuite des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) selon le calendrier prévisionnel fixé en annexe au contrat. Les orientations et objectifs définis par

¹ Incluant les logements en résidence (pour étudiants, personnes âgées, jeunes actifs ou autres)

la CIL seront ensuite traduits et déclinés dans la convention Intercommunale d'Attribution (CIA) selon le calendrier prévisionnel défini dans l'annexe susmentionnée.

Article 3 – Montant de l'aide

Le montant prévisionnel de l'aide est établi au regard de l'objectif de production de logements, sur la base des autorisations de construire portant sur des opérations d'au moins 2 logements, d'une densité minimale de 0,8 et d'un montant de 1 500 € par logement. Les logements provenant de la transformation de surfaces de bureau ou d'activités en surfaces d'habitation font l'objet d'une subvention complémentaire de 500 € par nouveau logement.

Tableau des montants d'aide prévisionnels par commune

Commune	Objectif de production de logements	Dont logements ouvrant droit à une aide	Montant d'aide prévisionnel
Arcueil	139	133	199 500 €
Chevilly-Larue	295	295	442 500€
Choisy-le-Roi	599	595	892 500 €
Gentilly	60	60	90 000€
L'Haÿ-les-Roses	400	400	600 000 €
Ivry-sur-Seine	1 100	1 100	1 650 000 €
Le Kremlin-Bicêtre	126	124	186 000 €
Orly	1 005	1 005	1 507 500 €
Rungis	39	37	55 500€
Thiais	500	500	750 000 €
Valenton	255	255	382 500 €
Villejuif	360	360	540 000 €
Villeneuve-Saint-Georges	304	304	456 000 €
Vitry-sur-Seine	520	490	735 000 €
Juvisy-sur-Orge	180	180	270 000€
Morangis	95	80	120 000 €
Paray-Vieille-Poste	10	10	15 000 €
Savigny-sur-Orge	290	290	435 000 €
Viry-Chatillon	126	126	189 000 €
TOTAL	6 403	6 344	9 516 000 €

La densité d'une opération est calculée comme la surface de plancher de logement divisée par la surface du terrain².

Les logements individuels (issus de permis de construire créant moins de 2 logements) et les opérations dont la densité est inférieure à 0,8, ne donnent pas droit à une aide, mais participent à l'atteinte de l'objectif.

² Plus précisément, la densité = (surface existante avant travaux + surface créée + surface créée par changement de destinations - surface supprimée - surface supprimée par changement de destination) / surface de terrain

Les logements ouvrant droit à l'aide majorée, issus de la transformation de bureaux ou d'activité en logements sont identifiés précisément lors du calcul du montant définitif.

Le montant définitif de l'aide, calculé à échéance du contrat, est déterminé sur la base des autorisations d'urbanisme effectivement délivrées entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022, dans la limite d'un dépassement de 10% de l'objectif fixé.

L'aide n'est pas versée si la commune n'a pas atteint son objectif de production de logements.

Article 4 – Modalités de versement de l'aide

L'aide est versée aux communes après constatation de l'objectif atteint sur la période comprise entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2022 et calcul du montant d'aide définitif.

Article 5 – Justification de la création de logements

L'atteinte de l'objectif de production de logement est vérifiée sur la base d'un état des autorisations d'urbanisme transmise par la commune au préfet. Le préfet le vérifie en se fondant notamment sur les données relatives aux autorisations d'urbanisme enregistrées dans Sit@del.

Les éventuels différends font l'objet d'un échange contradictoire entre les préfets et les communes concernées.

Le versement de l'aide par le préfet vaut constat de l'atteinte de l'objectif et détermination du montant définitif de l'aide.

Article 6 – Modalités de remboursement

L'aide perçue fait l'objet d'un remboursement en tout ou partie en cas d'absence de mise en chantier des logements prévus par les autorisations d'urbanisme mentionnées à l'article 5 durant leur durée de validité.

Il est à noter que l'absence de certaines mises en chantier ne vaut pas remise en cause de l'atteinte de l'objectif.

Article 7 – Publicité et communication

Après versement de l'aide, la commune devra veiller auprès des maitres d'ouvrage des opérations de logements ayant contribué à l'atteinte de l'objectif à l'apposition du logo « France Relance » et du logo « Financé par l'Union européenne – Next Génération EU » sur le panneau de chantier.

Article 8 – Bilan des aides versées

A l'issue, le préfet de département élabore un bilan des logements autorisés et des aides versées à la commune.

Fait à [lieu], le [date]

En 21 exemplaires

Pour l'Etat,

Pour l'Etat,

15/03/2022

La Préfète du Val-de-Marne

Le Préfet de l'Essonne

Pour L'Etablissement Public Territorial,
Le Président

Pour la commune d'Arcueil
Le Maire

Pour la commune de Chevilly-Larue,
Le Maire

Pour la commune de Choisy-le-Roi
Le Maire

Pour la commune de L'Haÿ-les-Roses,
Le Maire

Pour la commune de Gentilly,
Le Maire

Pour la commune d'Ivry-sur-Seine,
Le Maire

Pour la commune de Le Kremlin Bicêtre,
Le Maire

Pour la commune d'Orly,
Le Maire

Pour la commune de Rungis,
Le Maire

Pour la commune de Thiais,
Le Maire

Pour la commune de Valenton,
Le Maire

Pour la commune de Villejuif,
Le Maire

Pour la commune de Villeneuve-Saint-Georges,
Le Maire

Pour la commune de Vitry-sur-Seine,
Le Maire

Pour la commune de Morangis,
La Maire

Pour la commune de Juvisy-sur-Orge
La Maire

Pour la commune de Paray-Vieille-Poste,
La Maire

Pour la commune de Savigny-sur-Orge
Le Maire

Pour la commune de Viry-Châtillon,
Le Maire

PROJET

Annexe : Etat d'avancement de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Rappel :

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté parachève la réforme du système des attributions des logements sociaux amorcée par la loi ALUR et par la loi Ville. Elle vise à améliorer l'accès au logement des personnes aux ressources modestes et des personnes défavorisées. Elle consacre également le principe d'égalité des chances pour l'accès au parc social et de mixité sociale en et hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Ce nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande modifie l'architecture des documents réglementaires de la politique d'attributions à l'échelle intercommunale et affirme ainsi le rôle de chef de file des établissements publics territoriaux (EPT) dans la gouvernance de la politique des attributions de logements sociaux, à travers la création d'une conférence intercommunale du logement (CIL).

La CIL adopte des orientations en matière d'attributions de logements sociaux formalisées dans un document cadre d'orientation (DCO) qui doivent être approuvées par l'EPT et par le préfet. Ces orientations sont déclinées dans une convention intercommunale d'attribution (CIA) qui définit les engagements quantifiés, territorialisés et évalués chaque année, pour chacun des partenaires. La CIA vise à combiner, au sein d'un même document, deux types d'enjeu : l'accès au logement des personnes en difficulté et la recherche d'un meilleur équilibre entre les territoires.

Elle contribue en outre à rendre les politiques d'attributions de logements sociaux plus équitables et plus transparentes à travers l'élaboration, par chaque EPT, d'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID). La convention sur le service d'accueil et d'information et la convention sur le dispositif de gestion partagée déclinent les engagements des acteurs.

Etat d'avancement :

- Diagnostic, avec une qualification du parc social par résidences, présenté au comité de pilotage de décembre 2019 ;
- Projet de document cadre d'orientations d'attributions (DCO) présenté et validé en Comité de pilotage d'octobre 2020 ;
- Ateliers préparatoires à la rédaction de la convention intercommunale d'attribution (CIA) menés en mars et avril 2021 avec les différents partenaires ;
- Lancement des ateliers de travail du plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) en septembre 2021.

Perspectives 2022 :

Les perspectives pour 2022 sont les suivantes :

- Le projet de CIA sera signé en novembre 2022 ;
- Le calendrier du PPGDID inclut un travail d'expérimentation de la cotation sur une durée d'un an, du premier trimestre 2022 au deuxième trimestre 2023. Il s'accompagnera de l'adoption du plan et de la grille de cotation.