



Commune d'Ambilly



CONTRAT DE MIXITÉ SOCIALE PÉRIODES 2017-2019 et 2020-2022

Entre

La Ville d'Ambilly, représentée par son Maire, M. Guillaume MATHELIER ;

Et

L'Etat, représentée par M. Pierre LAMBERT, Préfet de la Haute-Savoie ;

Il est convenu

Considérant le compte-rendu de la commission départementale du 29 mars 2017 relative à l'examen du bilan triennal 2014-2016 de la Ville d'Ambilly ;

Considérant l'absence de placement en carence de la Ville d'Ambilly et l'objectif triennal de production de 135 logements locatifs sociaux sur la période 2017-2019, dont 30 % minimum de PLAI et 30 % maximum de PLS, notifié par courrier de M. le Préfet de la Haute-Savoie en date du 17 juillet 2017 ;

PREAMBULE

La Ville d'Ambilly présente un territoire de 1,25 km pour une population de 6 175 habitants en 2015, soit une densité 4 940 habitants/ km², ce qui traduit un territoire très fortement urbanisé.

Faisant partie de la communauté d'agglomération Annemasse – les Voirons, la Ville d'Ambilly est soumise à l'obligation prévue à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et doit comprendre, à l'horizon 2025, 25 % de ses résidences principales en logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, la Ville d'Ambilly, ne comprenant que 12,33 % de logements locatifs sociaux en 2016, s'engage à travers le Programme Local de l'Habitat à atteindre l'objectif prévue par la loi. Cet objectif est décliné en périodes triennales à la fin desquelles un bilan quantitatif et qualitatif des logements locatifs sociaux est établi.

A l'occasion du bilan de la période 2014-2016, il a été constaté que la Ville d'Ambilly n'avait pas atteint l'objectif quantitatif qui lui avait été assigné, à savoir 73 logements financés sur les 110 demandés. Lors de la commission départementale faisant suite à ce bilan, le Ville d'Ambilly a pu exposer son engagement et ses efforts en faveur de la production de logements locatifs sociaux, et elle a

notamment pu expliquer que ce bilan défavorable était le résultat d'un décalage entre le nombre de logements autorisés (124 sur la période) et le nombre de logements financés (73 logements).

Sensible à ces arguments, l'Etat a accepté de ne pas placer la Ville d'Ambilly en situation de carence. Toutefois, afin de l'encourager à poursuivre ses efforts et de garantir que les objectifs des prochaines périodes triennales 2017-2019 et 2020-2022 seront tenus, l'Etat a souhaité que la Ville s'engage à travers le présent contrat de mixité sociale.

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
Article 1 ^{er} : Objet de la convention.....	3
Chapitre I : volet urbanisme règlementaire	3
Article 2 : Engagement politique volontariste dans le document d'urbanisme communal	3
Article 3 : Mise en place de périmètres localisés de servitude de mixité sociale	3
Chapitre II : volet programmatique	4
Article 4 : programmes immobiliers autorisés depuis l'entrée en vigueur de la révision n°2 du PLU	4
Article 5 : prospective programmatique sur les périodes 2018-2019 et 2020-2022	5
Chapitre 3 : volet foncier/urbanisme opérationnel	6
Article 6 : Mise en place d'une politique volontariste de constitution de réserves foncières.....	6
Article 7 : lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée pour constitution de réserves foncières sur le secteur de la rue de Genève.	7
Chapitre 4 : volet financement	8
Article 8 : Participation au financement des opérations de logements locatifs sociaux dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH)	8
Article 9 : Soutien aux bailleurs sociaux à travers les garanties d'emprunt	8
Article 10 : Engagement de l'Etat et du délégataire des aides à la pierre à soutenir de manière préférentielle les opérations de logements aidés sur le territoire d'Ambilly.	8
Article 11 : Suivi du contrat de mixité sociale	9

Article 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention est conclue entre la Ville d'Ambilly, Annemasse Agglo, délégataire des aides à la pierre et l'Etat, à la demande de ce dernier dans le cadre de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, et de son article 55, en vue de s'assurer des moyens mis en œuvre par la Ville pour respecter ses objectifs triennaux sur les périodes 2017-2019 et 2020-2022. Cette convention marque les engagements et la politique volontariste de la Ville d'Ambilly pris dans ce domaine.

Chapitre I : volet urbanisme règlementaire

Article 2 : Engagement politique volontariste dans le document d'urbanisme communal

Depuis la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme, entrée en vigueur le 3 juillet 2014, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable prévoit explicitement, dans le principe n°4, que chaque opération nouvelle de plus de 8 logements devra comprendre au moins 30 % de logements sociaux.

Cet engagement est traduit réglementairement pour chaque zone U et AU du PLU à l'article 2 du règlement. Ainsi, à titre d'exemple, cela donne pour l'article Ut 2.5 « *En application de l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone Ut, les programmes de plus de 8 logements doivent comporter un minimum de 30% locatif social. Si l'application de ces pourcentages conduit à un nombre décimal, ce nombre sera arrondi par excès au nombre entier le plus proche. Cette obligation concerne aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination* ».

Article 3 : Mise en place de périmètres localisés de servitude de mixité sociale

A travers la révision n°2 du PLU, la Ville a mis en place, dès 2014, des emplacements réservés logements en faveur de la mixité sociale localisées sur des tènements fonciers de son territoire présentant un potentiel véritable de renouvellement urbain.

Les trois premiers périmètres de servitude créés en 2014 prévoient la réalisation d'opération comprenant 100 % de logements locatifs sociaux. Ce sont les suivants :

- Périmètre A : 27 rue Ravier, parcelle AB n°106 d'une contenance de 1 045 m², classé en zone Ui du PLU (10 LLS),
- Périmètre B : 19 rue des Jardins, parcelle AD n°209 / 58 rue du Jura, parcelles AD n°282, n°402 et n°404/ 17 rue Louis Armand, parcelles AD n°401 et n°403, soit une contenance globale de 1 972 m² classé en zone Uc du PLU. Ce tènement fait l'objet d'un permis de construire n° PC 074 008 17 H 0002, délivré à la SA Mont-Blanc le 10 octobre 2017, pour la réalisation de 24 logements locatifs sociaux,
- Périmètre C : 38 rue Aristide Briand, parcelle AH n°123 d'une contenance de 2 992 m², classé en zone Uc du PLU (28 LLS).

A ces périmètres s'ajoutent trois autres emplacements réservés logements en faveur de la mixité sociale prévues dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (approbation de la modification programmée le 27 septembre 2018, suite à l'avis favorable du commissaire-enquêteur), prévoyant chacune au moins 50 % de logements locatifs sociaux, le solde pouvant être consacré à la réalisation de logements abordables ou de type novateurs (logements coopératifs, logements en

accession sociale pérenne par exemple) afin diversifier le parcours résidentiel dans la Ville. Ces trois périmètres supplémentaires sont :

- Périmètre D : 3 rue des Maraîchers, parcelle AI n°450 d'une contenance de 2 998 m², classé en zone Um du PLU, potentiel de 35 LLS
- Périmètre E : 13 rue des Maraîchers, parcelle AI n°248 et 19 rue des Maraîchers, parcelle AI n°266, pour une contenance globale de 3 577 m², classé en zone Um du PLU, potentiel de 41 LLS
- Périmètre F : 1 rue des Peupliers, parcelle AB n°77 et 3 rue des Peupliers, parcelle AB n°7, pour une contenance globale de 2 639 m², classé en zone Uc du PLU, potentiel de 31 LLS

Chapitre II : volet programmatique

Article 4 : programmes immobiliers autorisés depuis l'entrée en vigueur de la révision n°2 du PLU

L'approbation de la révision n°2 du PLU le 3 juillet 2014 a permis à la Ville de se doter d'outils règlementaires pour assurer une production constante de logements locatifs sociaux sur son territoire dans le but, à terme, d'atteindre le seuil des 25 % prévu par la loi. L'entrée en vigueur du PLU révisé a été concomitante avec un regain d'attractivité du territoire communal compte tenu de sa situation géographique, de la révision de Plan de Prévention des Risques Naturels et de la mise en chantier d'importants projets de transports collectifs structurants.

Ainsi, les dispositions du PLU ont permis de transformer la forte pression foncière en levier en faveur du développement de logements locatifs sociaux malgré un contexte de coût du foncier exorbitant (entre 700 et 1 000 €/ m² de terrain en zones d'habitat collectif).

Le tableau ci-dessous représente la liste des opérations de logements collectifs agréés postérieurement au 01/01/2017 et ayant obtenu un permis de construire sur la période allant de l'approbation de la révision n°2 du PLU jusqu'au 31 août 2018, en détaillant à chaque fois le nombre de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logement. Ces logements locatifs sociaux ont fait ou vont faire l'objet de conventions d'agrément financier.

Numéro du Permis de Construire	Opérateur	Secteur	Nom de l'opération	Nb de logements	dont nb de LLS
PC 074 008 16 H 0003	LNC	rue de l'Helvétie	Les Terrasses de l'Helvétie	96	29
PC 074 008 16 H 0006	VINCI IMMOBILIER	rue Ravier	Link	29	9
PC 074 008 16 H 0008	SAGEC	rue du Pré de la Chille	Plénitude	40	12
PC 074 008 17 H 0002	SA Mont-Blanc	rue Louis Armand	Les Polyèdres de Tia	24	24
PC 074 008 17 H 0004	FRANCO-SUISSE	rue de la Treille	Unika	48	14
PC 074 008 17 H 0006	KAUFMAN & BROAD	rue du Jura	Horizon Salève	55	17
TOTAL				292	105

Liste des permis de construire délivrés depuis l'entrée en vigueur de la révision n°2 du PLU

En dehors d'un permis de construire pour la construction de logements individuels groupés, il est important de noter qu'aucun autre permis de construire pour la réalisation de logements individuels n'a été attribué depuis l'entrée en vigueur du PLU, traduction du contexte territorial de la Commune et de sa volonté d'en maîtriser le développement par :

- un frein de la consommation des espaces libres par des projets qui ne seraient pas assez denses ;

- la favorisation des opérations de renouvellement urbain afin de densifier au plus proche des équipements et des services.

Sur cette période, le tableau suivant expose l'évolution à venir du taux de logements aidés sur le territoire d'Ambilly en tenant compte des opérations autorisées.

	Résidences principales	LLS	Taux en %
au 3 juillet 2014	3380	417	12,34
avec BOUYGUES IMMOBILIER - Sakura phase I	3462	443	12,80
avec BOUYGUES IMMOBILIER - Sakura phase II	3508	457	13,03
avec SAGEC - L'initiale	3548	469	13,22
avec LNC - Les Terrasses de l'Helvétie	3644	498	13,67
avec VINCI IMMOBILIER - Link	3673	507	13,80
avec SAGEC - rue du Pré de la Chile	3713	519	13,98
avec SA MONT-BLANC - SMS B	3737	543	14,53
avec FRANCO-SUISSE - Unika	3785	557	14,72
avec KAUFMAN & BROAD - Horizon Salève	3840	574	14,95

Evolution dynamique du taux de LLS avec les permis de construire délivrés depuis l'entrée en vigueur de la révision n°2 du PLU

Article 5 : prospective programmatique sur les périodes 2018-2019 et 2020-2022

Au-delà de la période qui vient de s'écouler depuis l'entrée en vigueur du PLU, le travail lancé par la Ville dans la cadre de la modification n°2 du document d'urbanisme ainsi que son engagement à travers des projets d'urbanisation d'envergure, comme sur la ZAC Etoile Annemasse-Genève, en partenariat avec Annemasse Agglomération, ou sur le quartier de la rue de Genève, permette d'établir une prospective réaliste des opérations immobilières à venir.

référence permis	opérateur	secteur	Nb de logements	dont LLS
PC 074 008 18 H 0001 (en cours d'instruction)	BATIMA	Martinière - zone AU1	295	90
PC 074 008 18 H 0003 (en cours d'instruction)	MONT-BLANC REAL ESTATE	rue de la Zone	27	9
non déposé	COGEDIM	rue des Peupliers	35	11
non déposé	privé (à définir)	45-47 rue du Jura	40	12
non déposé	privé (à définir)	Zone AU2 et AU3	190	57
non déposé	bailleur social à définir	SMS A - rue Ravier	10	10
non déposé	bailleur social à définir	SMS C - rue A. Briand	28	28
non déposé	Ville/ privé	quartier rue de Genève	250	75
non déposé	privé (à définir)	quartier des Négociants	160	48
non déposé	Annemasse Agglo/ bailleurs sociaux	ZAC Etoile Annemasse-Genève	1200	396
non déposé	bailleur social à définir	SMS D - rue des Maraîchers	35	35
non déposé	bailleur social à définir	SMS E - rue des Maraîchers	41	41
non déposé	bailleur social à définir	SMS F - rue des Peupliers	31	31
TOTAL			2342	843

Liste prospective des opérations de logements recensées à court et moyen terme

Dans ce contexte, avec le développement à terme de l'ensemble de ces opérations immobilières, il est possible d'anticiper l'évolution suivante du pourcentage de logements aidés sur le territoire d'Ambilly.

	Logements	Dont LLS	Taux en %
au 31 août 2018	3840	574	14,95
avec BATIMA - Martinière (zone AU1)	4135	664	16,06
avec MONT-BLANC REAL ESTATE - rue de la Zone	4162	673	16,17
avec COGEDIM - rue des Peupliers	4197	684	16,30
avec secteur 45-47 rue du Jura	4237	696	16,43
avec zones AU2 et AU3	4427	753	17,01
avec SMS A - rue Ravier	4437	763	17,20
avec SMS C - rue A. Briand	4465	791	17,72
avec quartier rue de Genève	4715	866	18,37
avec quartier rue des Négociants	4875	914	18,75
avec ZAC Etoile Annemasse-Genève	6075	1310	21,56
avec SMS D - rue des Maraîchers	6110	1345	22,01
avec SMS E - rue des Maraîchers	6151	1386	22,53
avec SMS F - rue des Peupliers	6182	1417	22,92

Evolution prospective du taux de LLS avec les opérations de logements à venir à court et moyen terme

Chapitre 3 : volet foncier/urbanisme opérationnel

Article 6 : Mise en place d'une politique volontariste de constitution de réserves foncières

Compte tenu de sa situation au regard de l'article 55 de la loi SRU et du retard à combler, la Ville d'Ambilly a pleinement pris conscience que les outils règlementaires, bien que très utiles, ne permettraient pas d'atteindre les objectifs fixés sur le long terme.

Ainsi, depuis 2008, la Ville s'est fortement engagée, avec le soutien de l'Etablissement public foncier de la Haute-Savoie (EPF74), sur la mobilisation du foncier du territoire afin de permettre la poursuite de la production de logements locatifs sociaux sur les moyen et long termes.

En effet, le caractère très urbanisé du territoire impose forcément de « refaire la ville sur la ville » si l'on veut permettre la réalisation de logements dans le temps. Les opérations de renouvellement urbain nécessitent une forte anticipation pour à la fois s'assurer de la maîtrise d'unités foncières suffisamment vastes pour permettre de dégager des droits à bâtir tout en préservant les deniers publics. En plus des objectifs chiffrés de court terme, c'est aussi dans cette vision à long terme que la Ville s'inscrit.

Dans ce cadre, la Ville fait porter par l'EPF74, en son nom, du foncier sur deux secteurs stratégiques :

- La ZAC Etoile Annemasse-Genève : le portage de plus de 34.000 m² de terrains, dont 10 % des propriétés de l'ancien centre hospitalier Annemasse-Bonneville, est aujourd'hui assumé financièrement par la Ville d'Ambilly, représentant un montant global de plus 3 400 000,00 € hors frais de l'EPF. La somme de 1.543 998,19 € a déjà été remboursée à l'EPF.
- Le quartier de la rue de Genève : il s'agit d'un secteur de constructions anciennes, comprenant notamment des petits collectifs, en front de rue et à proximité immédiate du futur tramway. Des études sont actuellement menées pour élaborer le programme d'une opération publique de renouvellement urbain. Toutefois, la Commune a déjà commencé à se constituer des

réserves foncières. Celles-ci représentent 2.800 m² de terrain bâti en zone très urbanisée, pour un montant global de 3.720.000,00 € hors frais de l'EPF et dont la Ville a déjà remboursé 1.852.000,00 €.

Article 7 : lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée pour constitution de réserves foncières sur le secteur de la rue de Genève.

Afin de poursuivre la politique foncière sur le secteur de la rue de Genève, la Ville d'Ambilly, en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie, a demandé le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée pour la constitution de réserves foncières dans le secteur de la rue de Genève.

Dans l'objectif de préparer le renouvellement urbain de cette partie de son territoire en lien avec la réalisation de la ligne de tramway, cette procédure offre l'intérêt de donner plus de légitimité à l'intervention publique sur ce secteur tout en dotant la collectivité de la possibilité d'exproprier en ultime recours en cas de point dur foncier. De plus, elle offre également l'avantage de faciliter les négociations amiables compte tenu des exonérations fiscales qu'elle entraîne.

Suite à l'arrêté préfectoral n°PREF/DRCL/BAFU/2018-0030 du 26 avril 2018, l'enquête publique s'est tenue du 5 au 21 juin 2018. Après la réception du rapport du commissaire-enquêteur en juillet, la Ville d'Ambilly et l'EPF 74, désigné autorité expropriante, disposent désormais de 3 mois pour statuer sur les réserves émises dans le rapport et poursuivre la procédure. Pour information, le montant global des acquisitions à intervenir dans le périmètre soumis à l'enquête publique et présenté dans l'estimation sommaire globale se chiffre à 20 710 000,000 €.



Périmètre de réserves foncières soumis à l'enquête publique dans la cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Chapitre 4 : volet financement

Article 8 : Participation au financement des opérations de logements locatifs sociaux dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, la Ville d'Ambilly participe, aux côtés d'Annemasse Agglomération, au financement des opérations de logements locatifs sociaux. Ces engagements financiers s'élèvent, entre 2016 et 2018, à 112 000,00 €. La liste des subventions votées est présentée de manière détaillée dans le tableau ci-dessous :

Année	Nom de l'opération	Montant subvention PLH (part communale)
2016	74 Kara	1 750,00 €
2016	Sakura	16 000,00 €
2016	Initiale	14 000,00 €
2018	Link	7 500,00 €
2018	Terrasse Helvétie	22 500,00 €
2018	Polyèdre de Tia	50 250,00 €
	TOTAL	112 000,00 €

Article 9 : Soutien aux bailleurs sociaux à travers les garanties d'emprunt

La Ville d'Ambilly s'engage aux côtés des bailleurs sociaux qui développent des logements sociaux sur son territoire et leur apporte son soutien auprès des organismes prêteurs. Cela se traduit par la garantie systématique des emprunts contractés par les bailleurs sociaux à hauteur de 100 % du montant des prêts.

Cette garantie a été, ou sera, accordée à l'ensemble des opérations listées à l'article 4 de la présente convention.

Article 10 : Engagement de l'Etat et du délégataire des aides à la pierre à soutenir de manière préférentielle les opérations de logements aidés sur le territoire d'Ambilly.

La Ville d'Ambilly met en œuvre des efforts importants pour permettre de favoriser la production de logements aidés sur son territoire. Cette politique donnant des résultats, un nombre croissant de logements sociaux est produit chaque année. Les mécanismes de financement de ces opérations étant complexes, cela implique une mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés.

En effet, la Ville d'Ambilly seule ne dispose pas de tous les leviers pour obtenir le financement des opérations sur son territoire. Dans ce cadre, le délégataire des aides à la pierre représentant l'Etat, ou le cas échéant l'Etat ont un rôle important à jouer pour garantir que tous les acteurs concernés s'engagent à financer et à agréer, dans les meilleurs délais, les logements autorisés sur le territoire d'Ambilly.

Afin que les efforts de la Ville ne restent pas vains, le délégataire des aides à la pierre représentant l'Etat ou, le cas échéant l'Etat, s'engagent plus particulièrement à faire financer les logements locatifs sociaux sur le territoire d'Ambilly de manière préférentielle.

Article 11 : Suivi du contrat de mixité sociale

Le présent contrat couvre les périodes 2018-2019 et 2020-2022, cependant il pourra être modifié par le biais d'avenants à l'issue de chaque période triennale pour s'adapter au plus près à l'état d'avancement de l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux.

Un comité de suivi technique sera constitué pour assurer un travail partenarial tout au long du contrat. Chaque signataire pourra demander à réunir le comité de suivi en cas de difficulté dans la mise en œuvre du contrat.

Enfin, la Ville d'Ambilly réaffirme son engagement à atteindre son objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 et entend, conformément aux dispositions du Programme Local de l'Habitat :

- Poursuivre sa démarche volontariste de production de logement social,
- Renforcer l'offre locative adaptée aux ménages les moins aisés en apportant des solutions de logements abordables,
- Favoriser un développement maîtrisé de la population et de l'urbanisation en privilégiant les opérations de constructions mixtes et permettre ainsi d'offrir sur la commune un parcours résidentiel complet.

Fait à Ambilly en 3 exemplaires, le

Un document est annexé au présent contrat (carte de localisation des projets évoqués aux articles 4 et 5).

Le Maire d'Ambilly,
Guillaume MATHELIER
signature

Le Préfet de la Haute-Savoie
M. Pierre LAMBERT
signature

Le président de la communauté d'agglomération Annela – Les Voirons Agglomération.
M. Christian DUPESSEY