



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

SÉANCE ORDINAIRE DU 07 FÉVRIER 2024

<p>Nombre de Conseillers :</p> <p>en exercice..... 61 présents..... 41 procurations..... 10 absents 19 Suffrage exprimé ... 51</p>	<p>L'an deux mille vingt-quatre, le 07 février à 20 heures et 30 minutes,</p> <p>Le Conseil de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLEE, légalement convoqué par courrier du 01 février 2024 et par affichage du 01 février 2024, s'est réuni à Salle des fêtes de Soisy-Sous-Montmorency, sous la présidence de Monsieur Luc STREHAIANO, Président.</p>
---	--

Composition du Conseil :

Andilly :

Attainville :

Bouffémont :

Deuil-la Barre :

Domont :

Enghien-Les-Bains :

Ezanville :

Groslay :

Margency :

Moisselles :

Montlignon :

Montmagny :

Montmorency :

Piscop :

Saint-Brice-sous-Forêt :

Saint-Gratien :

Saint-Prix :

Soisy-sous-Montmorency :

Philippe FEUGERE (Alexandre LEGAL, suppléante)

Yves CITERNE (Lina SCALZOLARO, suppléante)

Michel LACOUX, Joëlle POTIER,

Muriel SCOLAN, Adrien BONTEMS, Dominique PETITPAS, Bertrand DUFOYER, Vanessa MICHARD, Christophe CELESTIN, Vincent GAYRARD,

Frédéric BOURDIN, Michelle HINGANT, Charles ABEHASSERA, Marie-France MOSOLO, Michel WIECZOREK,

Philippe SUEUR, Sophie MERCHANT, Marc ANTAO, Linda LAVOIX,

Eric BATTAGLIA, Agnès RAFAITIN-MARIN, Sébastien ZRIEM,

Patrick CANCOUËT, Ghislaine CHAUVEAU, François JEFFROY,

Thierry BRUN (Florence VILLE-VALLEE, suppléante),

Véronique RIBOUT (Jean-Pierre LECHAPTOIS, suppléant),

Alain GOUJON (Béatrice PELLETIER, suppléante),

Patrick FLOQUET, Marie-Noëlle FLOTTERER-CHARTIER, François ROSE, Thierry MANSION,

Maxime THORY, Caroline SOUMAT, Michèle NOACHOVITCH, Pierre GUIRAUDET, Emma GROSJEAN, Romain ESKENAZI,

Christian LAGIER (Sébastien PAUTRAT, suppléant)

Virginie PREHOUBERT, Thierry FELLOUS, Norah TORDJMAN, Isaac BARCHICHAT, Jean-Pierre YALCIN,

Julien BACHARD, Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, Didier LOGEROT, Karine BERTHIER, Francis DOCQUINCOURT,

Géralde LECOEVRE, Emmanuel MIKAEL,

Céline VILLECOURT, Jean-Pierre ENJALBERT,

Luc STREHAIANO, Bania KRAWZYK, François ABOUT, Martine OZIEL, Christian DACHEZ, David CORCEIRO,

Etaient présents :

Luc STREHAIANO, Christian LAGIER, Muriel SCOLAN, Patrick FLOQUET, Julien BACHARD, Véronique RIBOUT, Frédéric BOURDIN, Maxime THORY, Virginie PREHOUBERT, Céline VILLECOURT, Eric BATTAGLIA, Michel LACOUX, Thierry BRUN, Yves CITERNE, Philippe FEUGERE, Joëlle POTIER, Adrien BONTEMS, Dominique PETITPAS, Bertrand DUFOYER, Christophe CELESTIN, Vincent GAYRARD, Michelle HINGANT, Charles ABEHASSERA, Marie-France MOSOLO, Sophie MERCHANT, Marc ANTAO, Agnès RAFAITIN-MARIN, Ghislaine CHAUVEAU, Marie-Noëlle FLOTTERER-CHARTIER, François ROSE, Thierry MANSION, Pierre GUIRAUDET, Thierry FELLOUS, Isaac BARCHICHAT, Norah TORDJMAN, Francis DOCQUINCOURT, Emmanuel MIKAËL, Bania KRAWZYK, François ABOUT, Christian DACHEZ, David CORCEIRO.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents excusés ayant donné Procuration :

Philippe SUEUR pouvoir à Muriel SCOLAN ; Alain GOUJON pouvoir à Luc STREHAIANO ; Patrick CANCOUËT pouvoir à Ghislaine CHAUVEAU ; Vanessa MICHARD pouvoir à Christophe CELESTIN ; Michel WIECZOREK pouvoir à Charles ABEHASSERA ; Linda LAVOIX pouvoir à Sophie MERCHANT ; Romain ESKENAZI pouvoir à Vincent GAYRARD ; Didier LOGEROT pouvoir à Francis DOCQUINCOURT ; Karine BERTHIER pouvoir à Julien BACHARD ; Martine OZIEL pouvoir à François ABOUT ;

Absents : Philippe SUEUR ; Alain GOUJON ; Patrick CANCOUËT ; Vanessa MICHARD ; Michel WIECZOREK ; Linda LAVOIX ; Sébastien ZRIEM ; François JEFFROY ; Caroline SOUMAT ; Michèle NOACHOVITCH ; Emma GROSJEAN ; Romain ESKENAZI ; Jean-Pierre YALCIN ; Jacqueline EUSTACHE-BRINIO ; Didier LOGEROT ; Karine BERTHIER ; Géralde LECOEVRE ; Jean-Pierre ENJALBERT ; Martine OZIEL ;

Le Président ayant ouvert la séance et fait appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil.

Monsieur Michel LACOUX est désigné pour remplir cette fonction.



HABITAT : Logement

OBJET : Avis sur le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

EXPOSE DES MOTIFS

La loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM a prévu l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Ile de France. Le premier schéma, établi pour une durée de 6 ans, sur la période 2017-2023, doit être mis en révision. Plaine Vallée avait émis un avis défavorable au 1^{er} SRHH le 1^{er} février 2017 au regard des objectifs trop ambitieux vis-à-vis des réalités territoriales.

Le SRHH 2024-2030 entend poser les grandes orientations et objectifs dans les domaines de l'habitat et de l'hébergement. Ces objectifs seront déclinés notamment dans les Plans Départementaux d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) ou encore les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Le SRHH est composé de trois axes :

- Axe 1 : Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins en réduisant les déséquilibres territoriaux
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement

L'Axe 1 décline les objectifs et donne des valeurs chiffrées par territoire. Pour Plaine Vallée, les objectifs retenus sont les suivants :

- Construction annuelle de logements pour la période 2024-2030 : 850 (même base que pour le précédent SRHH),
- Une production annuelle située entre 566 (borne basse) et 691 (borne haute) logements sociaux.

Le SRHH décline également des objectifs régionaux :

- 35% de PLAI dans la production de LLS à l'horizon 2030 avec maximum 30% de PLS
- Produire chaque année 4 800 places en résidences universitaires étudiantes
- Atteindre 2 000 places annuellement pour jeunes actifs, en FJT, RSJA ou en LLS (article 109 loi ELAN)
- Créer 3 100 places de pension de famille ou encore 9 000 places de résidences sociales

Ces objectifs sont à mettre en regard avec les réalités territoriales (données issues du SDRIF) :

- Le territoire de Plaine Vallée, sur la période 2020-2022, a produit en moyenne annuelle 742 logements et résidences. Pour rappel, la moyenne annuelle sur 1999-2012 était de 626. L'objectif de 850 logements fixé par le SRRH reste donc au-delà de la réalité, même s'il est identique à l'objectif du PLHI de Plaine Vallée, fixée par rapport aux obligations de la loi TOL.
- La densité moyenne est de 2 400 habitants par km², contre 900-1 000 pour la moyenne départementale et régionale
- Le territoire est urbanisé à 52%, contre 22-27% pour le département et la région.



- Certains quartiers dépassent une densité de 10 000 habitants par km² (Enghien, Montmagny), ou 15 000 à Saint-Brice-sous-Forêt et Soisy-sous-Montmorency, et jusqu' à 20 000 pour certains quartiers de Saint Gratien, soit une densité égale ou supérieure à celle de plusieurs arrondissements parisiens.
- Compte tenu des espaces inconstructibles du territoire (PEB, bois et forêts, espaces verts, plan d'eau et terre agricoles), il reste moins de 25% du territoire qui serait susceptibles de produire les objectifs fixés, et ce, sans tenir compte des objectifs de réduction de consommation de foncier du ZAN.
- Le ratio emploi/logement est en nette défaveur de l'emploi, avec de nombreux efforts entrepris pour ne pas accentuer ce phénomène et rétablir un équilibre

Dès lors, en considérant les objectifs imposés vis-à-vis des réalités du territoire, il est proposé d'émettre un avis défavorable au projet de SRHH et de demander une révision à la baisse des objectifs en corrélation avec les potentialités réelles de production neuve et de réhabilitation des logements de nos 18 communes. Ceci afin de donner la possibilité lors d'une révision prochaine du PLHI, de fixer des objectifs de production neuve en deçà des 850 aujourd'hui imposés, si cela s'avérait nécessaire.

Tel est l'objet de la présente délibération

DELIBERATION

VU la loi n° 2014-58 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, dite loi MAPTAM

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L302-1 et suivants,

VU l'arrêté n° A 15-592-SRCT du préfet du Val d'Oise en date du 25 novembre 2015 portant création de la Communauté d'Agglomération « PLAINE VALLEE » à compter du 1^{er} janvier 2016,

VU le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et notamment la déclinaison territoriale des objectifs chiffres de production de logement et de logements sociaux,

CONSIDERANT les réalités territoriales de Plaine Vallée, et notamment sa densité plus de deux fois supérieure à la moyenne départementale ou régionale ;

CONSIDERANT les contraintes réglementaires (SDRIF, ZAN...) et physiques du territoire, avec notamment le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) et les espaces naturels et agricoles à préserver rendant inconstructibles plus de 75% du territoire ;

CONSIDERANT la nécessité de ne pas accentuer le déséquilibre emploi/logement en créant plus de logements au détriment de l'emploi ;

CONSIDERANT la nécessité de laisser une possibilité de marge de manœuvre si nécessaire lors de la fixation des objectifs de production de logements à l'occasion d'une prochaine révision du PLHI ;

CONSIDERANT l'avis défavorable au projet de SRHH de la Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitat du 29 Janvier 2024,



Ayant entendu l'exposé de Monsieur BACHARD présentant le projet de délibération,

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

ARTICLE 1 : EMET un avis défavorable au projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

ARTICLE 2 : DEMANDE une révision à la baisse des objectifs territoriaux fixés pour Plaine Vallée plus en corrélation avec les réalités territoriales pour laisser la possibilité de fixation de nouveaux objectifs lors d'une révision prochaine du PLHI

ARTICLE 3 : PROPOSE au CRHH d'inscrire les objectifs déjà ambitieux suivants :

- Construction annuelle de logements : 700, considérant la demande initiale de Plaine Vallée au regard de la loi TOL.
- Production annuelle de logements sociaux : pas d'objectif pour les communes non soumises à la loi SRU, et conforme aux objectifs triennaux imposés par la Loi pour les autres communes.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

Accusé de réception en préfecture
095-200056380-20240207-DL20240207_14-DE
Date de télétransmission : 09/02/2024
Date de réception préfecture : 09/02/2024

Signé électroniquement par
Le Président
Luc STREHAIANO



Le 9 février 2024