

## DEPARTEMENT DU VAL D'OISE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU HAUT VAL D'OISE

L'an deux mille vingt-trois, le seize octobre à vingt heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire dans la salle Léo Lagrange à Beaumont-sur-Oise sous la présidence de Madame Catherine Borgne, Présidente.

### Étaient présents :

M. APARICIO Jean-Michel, Mme HERLEM Marlène, M. MOREAU Patrick, M. REBEYROLLE Pascal, Mme MORTAGNE Isabelle, Mme NEZAR Houria, M. ANTY Olivier, Mme GALLIMARD Anne-Marie, M. GARBE Alain, Mme HUBERT Elisabeth, M. LEBON Bernard, M. CARTEADO Stéphane, M. MORTEO Jean-Jules, Mme VASSEUR Corinne, M. BOUCHEZ Joël, Mme LEGRAND Martine, Mme BORGNE Catherine, M. RATIEUVILLE Valentin, Mme ATTIA Monia, M. BARROCA Joaquim, Mme BOUCHENE Nadia, M. LOSTUZZO Jean-Luc, Mme GALOPIN Marie, M. BOUCHOUICHA Abdel-Rani, Mme LANNOYE Delphine, Mme RINALDELLI Michelle, M. LACASSAGNE Sylvain

### Pouvoirs :

M. GUERZOU Abderhamane donne pouvoir à M. APARICIO Jean-Michel  
Mme CHABOT Elisabeth donne pouvoir à Mme HUBERT Elisabeth  
Mme BEAUMELOU Marie donne pouvoir à M. MORTEO Jean-Jules  
Mme MARGUERITE Alexandra donne pouvoir à M. CARTEADO Stéphane  
M. LABBAS Mohamed donne pouvoir à M. BOUCHOUICHA Abdel-Rani

### Absents :

M. FOIREST Pierre  
Mme HAZEBROUCK Nicole  
Mme TRABON Indi  
M. LOMBARD Sébastien  
M. DUHAMEL Jean-Marie

Formant la majorité des membres en exercice

M. LOSTUZZO Jean-Luc a été élu secrétaire de séance

- Date de convocation : 10/10/2023
- Date d'affichage : 10/06/2023
- Nombre de membres en exercice : 37
- Nombre de membres présents : 27
- Nombre de pouvoirs : 5
- Nombre d'absents : 5

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

#### **Délibération n° 2023-050 : 1<sup>er</sup> Arrêt du Programme Local de l'Habitat 2023 – 2028 de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise**

#### **Le Conseil Communautaire,**

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants, relatifs au Programme Local de l'Habitat,
- Vu** la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, article 76 et suivants,



- Vu** la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- Vu** la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville,
- Vu** la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville,
- Vu** la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,
- Vu** la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- Vu** le projet de révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 18 septembre 2023, fixant notamment des objectifs concernant le logement social et très social pour la métropole du Grand Paris et pour chaque EPCI de la grande couronne, en application de la loi SRU et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),
- Vu** les statuts de la CCHVO et notamment sa compétence en matière de logement et d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH),
- Vu** la délibération du Conseil Communautaire n° 2017-78 en date du 25 septembre 2017, engageant la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la CCHVO sur les 9 communes de son territoire,
- Vu** la présentation au Bureau Communautaire du 25 septembre 2023 de l'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat,

**Considérant** que les communautés de communes (CC) qui ont pris la compétence en matière d'habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants ont l'obligation réglementaire d'élaborer un PLH, qui permet à la collectivité de se doter d'un document stratégique incluant l'ensemble de la politique habitat du territoire,

**Considérant** que le PLH est un document cadre de la politique de l'habitat pour les six prochaines années,

**Considérant** l'important travail partenarial entrepris depuis le 13 octobre 2021 avec l'ensemble des partenaires (Services de l'Etat, communes de la CCHVO, Conseil Départemental, Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, bailleurs sociaux...) pour co-construire le futur PLH de l'intercommunalité,

**Considérant** que la proposition de PLH est conforme aux orientations du SDRIF, dont les Plan Locaux d'Urbanisme des Communes doivent traduire les cadrages édictés par leur mise en compatibilité,

**Considérant** que le PLH doit respecter le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), approuvé le 18 septembre 2023,

**Considérant** que la compatibilité est un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure, impliquant que la norme inférieure (PLU) ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure (SDRIF, SRHH et PLH),

**Considérant** que l'absence de PLH ne soustrait pas les communes de tenir compte dans leur Plan Local d'Urbanisme, notamment lors des révisions générales, des objectifs fixés dans le SRHH, tant dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) que dans sa traduction réglementaire avec la mise en œuvre d'outils de suivi.

**Considérant** que le PLH présente un diagnostic qui fait état du fonctionnement du marché du logement, des conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social et territorial dont les principaux éléments suivants peuvent être retenus :



- Un marché immobilier très tendu avec une demande nettement supérieure à l'offre, freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées,
- Une demande locative sociale qui ne tarit pas, à laquelle le territoire ne répond pas (1 attribution pour 9 demandes)
- Un manque de petites typologies dans le parc privé et le parc social
- Une croissance démographique importante (de l'ordre de 1,3 % par an)
- Une production moyenne de l'ordre de 222 logements construits par an en moyenne sur les 10 dernières années,
- Un phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages sur le territoire (de 3 personnes en 1990 à 2,6 en 2019)
- Une part importante de ménages du territoire qui ne peuvent pas accéder à un logement sur le marché libre (notamment en accession où seuls 20% des ménages sont solvables) mais qui sont éligibles à un produit locatif social ou en accession sociale (83% de ménages éligibles sur le territoire de le CCHVO)
- Des prix de marché qui ont augmenté très rapidement et de façon conséquente (aussi bien sur le locatif avec +4% entre 2020 et 2021 que sur le marché de l'accession avec +7% sur la même période)
- Un manque d'offres au secteur résidentiel notamment en accession sociale
- La création de terrains locatifs familiaux inscrite dans le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) approuvé le 23 février 2022, non réalisée à ce jour

**Considérant** que le scénario correspondant à 263 logements à construire par an (1 578 logements sur la période des 6 ans) en correspondance avec la croissance de population maintenue à 1,3 % / an,

**Considérant** que le territoire a identifié 4 orientations stratégiques déclinées dans le présent PLH :

- Orientation 1 : Maintenir et maîtriser l'attractivité du territoire en continuant à produire et en réhabilitant l'offre de logement
- Orientation 2 : Diversifier le parc de logements pour les différents publics dans une logique de parcours résidentiel à l'échelle de l'EPCI
- Orientation 3 : Engager une stratégie foncière, d'aménagement du territoire et d'urbanisme en cohérence avec les enjeux du territoire
- Orientation 4 : Animer et piloter le PLH

**Considérant** le programme des actions découlant de ces orientations ainsi que les moyens nécessaires à la réalisation du plan présenté,

**Considérant** que ce programme d'actions est articulé autour de 14 actions/

- Orientation 1 :
  - ✓ Fiche action 1 : Maintenir un niveau de production soutenue pour faire face à la croissance démographique en cohérence avec la capacité des équipements des communes
  - ✓ Fiche action 2 : Bâtir une offre d'accession aidée à la propriété
  - ✓ Fiche action 3 : Poursuivre la production et la réhabilitation de l'offre locative Sociale et assurer un rééquilibrage de peuplement

- ✓ *Fiche action 4* : Poursuivre la production d'une offre locative sociale et assurer un rééquilibrage de peuplement
- ✓ *Fiche action 5* : Lutter contre la précarité énergétique et les dégradations du parc existant
- ✓ *Fiche action 6* : Lutter contre la vacance de longue durée dans les cœurs de ville
- Orientation 2 :
  - ✓ *Fiche action 7* : Permettre aux jeunes de décohabiter tout en restant sur le territoire, permettre l'accueil de jeunes actifs
  - ✓ *Fiche action 8* : Favoriser le maintien à domicile et la création de nouvelles structures adaptées au vieillissement et au handicap
  - ✓ *Fiche action 9* : Favoriser l'accès à l'hébergement et au logement des plus démunis
  - ✓ *Fiche action 10* : Répondre à la demande spécifique des gens du voyage
- Orientation 3 :
  - ✓ *Fiche action 11* : Intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
  - ✓ *Fiche action 12* : Mettre en place une stratégie foncière à l'échelle intercommunale
  - ✓ *Fiche action 13* : S'inscrire dans la trajectoire zéro artificialisation nette, en compatibilité avec les documents de rang supérieur et selon la mise en œuvre prévue par la loi climat et résilience
- Orientation 4 :
  - ✓ *Fiche action 14* : Assurer la mise en œuvre des actions, suivre et évaluer le PLH

**Considérant** que seule la commune de Champagne-sur-Oise est soumise aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),

**Considérant** que la programmation mentionnée au PLH pour cette commune répond à ses obligations et aux engagements pris auprès de l'Etat,

**Considérant** les obligations fixées par le SRHH pour les communes situées hors périmètre SRU avec un objectif d'offre sociale compris entre 8 à 12 % pour les villes de plus de 1 500 habitants,

**Considérant** que l'offre sociale prévue par les communes, au regard de l'objectif de production de logements indiqué dans le projet de PLH, est conforme et souvent supérieure aux l'objectif du SRHH, à l'exception de la commune de Persan,

**Considérant** qu'en ce qui concerne la programmation de la commune de Mours en matière d'offre sociale est conditionnée à la réalisation du projet confié à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée le 5 novembre 2013, prolongée par une nouvelle convention en date du 30 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2027,

**Considérant** que la commune de Persan a émis le souhait d'inscrire une offre sociale à hauteur de 0 %,



**Considérant** que la CCHVO a sollicité la ville afin qu'elle prenne en compte les programmations en cours au nombre de 17 logements quand bien même une partie (13) de celles-ci ne correspondent pas à une volonté de l'équipe municipale actuelle, en lui rappelant que pour se conformer aux dispositions du SRHH, l'objectif de la ville devrait au minimum tendre vers une proportion en logement social de 8 %, soit 44 logements sur les 6 prochaines années du PLH (2023-2028),

**Considérant** que Monsieur le Maire de Persan a rappelé que le taux de logements sociaux sur la ville de Persan était important, atteignant près de 45 %, taux largement supérieur aux obligations applicables aux communes situées en périmètre SRU,

**Considérant** que la ville s'engage à côté des bailleurs dans une amélioration et un embellissement de son offre sociale, dans le cadre de programmes de réhabilitation, notamment au sein du quartier du « Village » avec Val d'Oise Habitat,

**Considérant** que Monsieur le Maire de Persan propose pour soutenir le PLH communautaire et répondre à la demande des autres collectivités, d'inscrire 17 logements en offre sociale sur l'objectif de production de 552 logements, équivalent à un taux de 3 %,

**Considérant** que Monsieur le Maire de Bruyères-sur-Oise indique que les villes du territoire de plus de 1 500 habitants auxquelles s'applique le SRHH ont accepté d'accueillir un parc social important, au-delà des obligations,

**Considérant** que Madame la Présidente rappelle que le PLH est soumis pour validation au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour validation, au regard du SRHH,

**Considérant** que le projet présenté est l'aboutissement de plusieurs mois d'études et de concertations, et qu'un rejet ou une demande de modification de ce dernier engendrerait sa reprise sur un délai qui changerait alors sa date de mise en œuvre et de programmation,

**Considérant** que conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH doit être arrêté par le Conseil Communautaire avant d'être transmis aux communes qui ont 2 mois pour faire connaître leur avis,

**Considérant** qu'à l'issue de ce délai ou après réception des avis des communes membres, le projet de PLH sera à nouveau soumis au Conseil Communautaire accompagné des avis reçus,

**Considérant** que Madame la Présidente indique que le projet sera de nouveau débattu après réception des avis des communes, lors du prochain Conseil Communautaire du 11 décembre et qu'il sera alors considéré arrêté,

**Considérant** que Madame la Présidente rappelle que le PLH est un document de programmation qui sera évalué à mi-parcours, soit à 3 ans, ce qui permettra d'ajuster les prévisions aux réalités du territoire,

**Considérant** que celui-ci sera ensuite transmis aux services de l'Etat et présenté en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) avant de revenir en Conseil Communautaire pour approbation définitive, une fois obligatoirement intégrées les éventuelles modifications demandées par l'Etat,

**Considérant** qu'il a été arrêté avec les communes-membres le calendrier suivant :

- Rendu des avis des communes par délibérations des Conseils Municipaux entre le 23 octobre et 6 décembre 2023
- Arrêt du projet « Programme Local de l'Habitat » par délibération du Conseil Communautaire le 11 décembre 2023

Après avoir entendu l'exposé de Madame la Présidente,  
Après en avoir délibéré,

### DECIDE

**Article 1 : ARRETE** le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) tel qu'il figure en annexe de la présente délibération

**Article 2 : NOTE** l'accord de la commune de Persan d'inscrire 17 logements en offre sociale sur l'objectif de production de 552 logements, équivalent à un taux de 3 %, au lieu de 0 % au regard des éléments sus-mentionnés

**Article 3 : AUTORISE** Madame la Présidente à engager la procédure d'adoption du PLH qui prévoit de solliciter l'avis des communes membres de la CCHVO

**Article 4 : ACTE** qu'un arrêt définitif du Programme Local de l'Habitat interviendra lors de la séance du 11 décembre après réception des avis des communes

#### Adoptée par :

19 voix pour

13 abstentions (M. GARBE Alain – Mme HUBERT Elisabeth – Mme CHABOT Elisabeth – M. BOUCHEZ Joël – M. RATIEUVILLE Valentin – Mme ATTIA Monia – M. BARROCA Joaquim – Mme BOUCHENE Nadia – M. LOSTUZZO Jean-Luc – Mme GALOPIN Marie – M. BOUCHOUICHA Abdel-Rani – M. LABBAS Mohamed – Mme LANNOYE Delphine)

Fait et délibéré en séance ordinaire, les jour, mois et an susdits.  
Pour copie conforme,



Catherine BORGNE  
Présidente

Jean-Luc LOSTUZZO  
Secrétaire de séance

Rendu exécutoire le 20/10/2023  
Affiché le 20/10/2023  
Publié le 20/10/2023

Signé – par délégation  
Le Directeur Général des Services  
Laurent ASTRUC

Selon l'article R.421-7 du Code de la Justice Administrative, le présent acte peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification, d'un recours gracieux auprès de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Cergy-Pontoise (la Cour administrative d'appel compétente étant celle de Versailles).  
Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens » (Informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>).