



C2110-Direction de l'aménagement et des déplacements-Aménagement et habitat

DELIBERATION N° D.2024.06.11 **du Conseil communautaire du 25 juin 2024**

Arrêt de l'élaboration du projet de Programme local de l'habitat 2024-2030 de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Date de la convocation : 18 juin 2024
Date d'affichage : 26 juin 2024
Nombre de conseillers en exercice : 76
Secrétaire de séance : Mme Lucie LONCLE-DUDA
Rapporteur : Mme Caroline DOUCERAIN

Président: M. François DE MAZIERES

Sont présents :

Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. François DARCHIS, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, M. Olivier DELAPORTE, M. Richard RIVAUD, M. Arnaud HOURDIN, Mme Lydie DUCHON, Mme Magali LAMIR, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Michel BANCAL, Mme Sylvie PIGANEAU, Mme Annick BOUQUET, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, M. Philippe PAIN, M. Jean-François PEUMERY, M. Olivier LEBRUN, M. Luc WATTELLE, Mme Caroline DOUCERAIN, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Violaine CHARPENTIER, Mme Géraldine LARDENNOIS, Mme Sonia BRAU, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREVON, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Emmanuel LION, M. Gilles CURTI, M. Pierre SOUDRY, M. François DE MAZIERES, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, Mme Anne-France SIMON, Mme Lucie LONCLE DUDA, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, Mme Martine BELLIER, M. Jean-François BARATON, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Anne-Sophie BODARWE, M. Patrice BERQUET, M. Christophe KONSDORFF, M. Kamel HAMZA, M. Jérémy DEMASSIET, M. Gwilherm POULLENNEC, M. Jacques ALEXIS, M. Philippe BENASSAYA, M. Benoît VIGNES

Absents excusés:

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Erik LINQUIER, M. Olivier DE LA FAIRE, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Fabien BOUGLE, Mme Marie BOELLE, M. Moncef ELACHECHE.
Mme Martine SCHMIT (pouvoir à Mme Jane-Marie HERMANN), Mme Sophie TRINIAC (pouvoir à M. Benoît VIGNES), M. Jean-Michel ISSAKIDIS (pouvoir à M. Olivier LEBRUN), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Emmanuel LION), M. Marc TOURELLE (pouvoir à Mme Géraldine LARDENNOIS), M. Pascal THEVENOT (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Dorothée BILGER (pouvoir à M. Jean-François PEUMERY), M. Alain NOURISSIER (pouvoir à Mme Sylvie PIGANEAU), Mme Sylvie D'ESTEVE (pouvoir à M. Pierre SOUDRY), M. Richard DELEPIERRE (pouvoir à M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN), Mme Vanessa AUROY (pouvoir à M. Patrice BERQUET), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à Mme Magali LAMIR), M. Benoît RIBERT (pouvoir à M. Christophe KONSDORFF), M. Henri LANCELIN (pouvoir à Mme Sonia BRAU), Mme Christine CARON (pouvoir à Mme Violaine CHARPENTIER), M. Charles RODWELL (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Marie-Hélène AUBERT (pouvoir à M. Gilles CURTI), M. Stéphane GRASSET (pouvoir à M. Olivier DELAPORTE), Mme Elodie DEZECOT (pouvoir à M. Jérémy DEMASSIET), Mme Jocelyne HANNIER (pouvoir à Mme Lydie DULONGPONT), Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER (pouvoir à M. Richard RIVAUD).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5216-5 ;

Vu la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, (SRU) ;

Vu les articles L.302-1 à L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu la délibération n°2013.02.10 du Conseil communautaire du 4 février 2013 approuvant le Programme Local de l'Habitat intercommunal PLHI 2, 2012-2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° D2021-04-18, du 6 avril 2021 de lancement du PLHI 3, 2024-2030 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°D2024-02-20 du 7 février 2024 portant avis défavorable sur le projet de révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) ;

Vu le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) approuvé le 30 avril 2024 en séance du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) ;

Vu le Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), présenté en CRHH du 30 novembre 2023 et approuvé par le conseil départemental des Yvelines du 29 mars 2024 ;

Vu le porté à connaissance de l'Etat, transmis en date du 18 août 2021 ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;

-
- Dans le cadre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est chargée d'élaborer, de mettre en œuvre et de suivre le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) sur son territoire.

Ce document définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

- Afin de marquer un engagement de l'agglomération sur la politique de l'habitat, les élus ont décidé d'engager l'élaboration d'un nouveau PLHi 2024-2030 lors du Conseil communautaire du 6 avril 2021. Plusieurs phases d'études se sont succédées, avec l'élaboration d'un diagnostic, d'un document d'orientations et d'un plan d'actions.

Cette démarche d'élaboration a été réalisée en concertation étroite avec les communes du territoire ainsi que les partenaires et acteurs locaux. Plusieurs ateliers se sont déroulés. Des temps d'échanges avec les services de l'Etat ont également eu lieu sur les orientations stratégiques et les objectifs définis par le territoire.

L'étude foncière menée concomitamment a mis en lumière la très forte raréfaction de la ressource foncière sur le territoire, avec d'importantes contraintes patrimoniales et naturelles. A cela, s'ajoute, la complexité de mobilisation du foncier Etat, grand propriétaire terrien sur Versailles Grand Parc, pour permettre à la fois de produire des logements dans des délais convenables, mais aussi pour adapter une programmation répondant aux besoins de la population locale.

Aussi, le PLHi intègre ces difficultés dans l'établissement des objectifs de production, et prend en compte plus particulièrement le besoin d'opérationnalité dans un contexte de potentiels fonciers limités. Un des objectifs portés dans le cadre de ce PLHI est d'inscrire un travail plus partenarial avec l'Etat sur le foncier mobilisable.

A ce constat, s'ajoutent les effets contextuels de crise de l'immobilier (opérations immobilières à l'arrêt, des difficultés à les équilibrer, une pénurie de foncier abordable, une hausse des taux d'intérêt pour les ménages...) qui prennent une ampleur forte sur le territoire très tendu de Versailles Grand Parc.

- Dans ce contexte, la stratégie habitat de Versailles Grand Parc, portée par les élus du territoire, s'appuie sur les politiques communales à l'œuvre. Il s'agit d'une approche communautaire « avec et pour » les communes. Attachées à leur identité, elles souhaitent la préserver notamment en termes de qualité de vie et d'habitat, avec une vigilance sur l'équilibre à chercher en matière de services à la population.

- De plus, concernant la production de logements, les élus de VGP souhaitent inscrire des objectifs réalistes à travers la définition de « l'enveloppe logements » projetée.

L'approche consiste à inscrire :

- Le nombre de logements d'ores et déjà autorisés, mais dont la livraison effective se fera dans le temps du PLH,
- Le nombre de logements potentiellement autorisés et livrés dans le temps du PLH,
- Le nombre de logements potentiellement autorisés dans le temps du PLH mais dont la livraison devrait se faire après le temps du PLH.

En outre, l'enjeu du PLHI est de travailler l'effet démographique du « logement en plus » au sein de cette enveloppe potentielle. L'indicateur d'accueil effectif de population en lien avec le développement des logements réellement livrés se révèle plus pertinent que le seul objectif de production. Avec cette approche, les effets de l'enveloppe logements du PLHi s'avèrent comparables aux objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

- Concernant les obligations de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU, il est rappelé que cette obligation se fait à une échelle communale et suit son propre calendrier triennal réglementaire, indépendamment du PLHi. Toutefois, dans ce cadre, le PLH doit faciliter les communes à remplir leurs obligations.

En termes de répartition des types de produits au sein de l'objectif de logements sociaux, tels que recensés dans la loi SRU, le PLHi reprend les objectifs du volet qualitatif de la loi, à savoir, pour les communes déficitaires dans le cadre de la loi SRU :

- Au moins de 30% de logements financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) parmi les logements sociaux,
- Au plus 30% de logements types financés par des prêts locatifs sociaux/bail réel solidaire (PLS/BRS) parmi les logements sociaux,
- Le reste en logements financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS).

Pour les communes non soumises à la loi SRU, le PLH propose un objectif d'au moins 30% de logements réglementés sans indications de types de produits. Chaque projet devant prendre en compte les caractéristiques de la commune.

Le PLH propose un cadre minimal de mixité (40% du flux de logements à l'échelle de l'ensemble des communes de Versailles Grand Parc), référence issue du recueil des projets à un instant T, à chaque commune ensuite de s'adapter en fonction de sa propre situation SRU.

- Le PLHi 2024-2030 s'appuie sur trois grandes orientations, desquelles découlent onze actions, qui structurent la politique de l'habitat intercommunale :

1. Un socle de conditions de réussite pour consolider, accélérer et fluidifier les projets des communes, s'appuyant notamment sur un observatoire de l'habitat et du foncier, ainsi que la mise en place d'instances de suivi et de pilotage.
2. Un PLH au service de la qualité d'accueil des ménages, avec la pérennisation de la garantie d'emprunts des opérations de logements sociaux, le renforcement de partenariats, la mise en place d'un comité inter-bailleurs, suivi de la mise en place d'un guichet unique départemental, en matière de rénovation énergétique, des réflexions autour d'une étude pré opérationnelle de Pacte territorial et du dispositif Veille et Observatoire des Copropriétés (VOC)
3. Un PLH à l'écoute des enjeux solidaires, avec notamment la poursuite des travaux engagés par la Conférence intercommunale du logement, l'engagement d'un partenariat sur le logement des actifs.

- Le PLHi 2024-2030 constitue une première marche pour formaliser une culture de l'habitat communautaire. Il s'agit donc un PLHi d'accompagnement et d'appui des communes à construire pour Versailles Grand Parc (VGP), en lien avec les partenaires et acteurs de l'habitat du territoire.

Enfin, l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que le projet de programme local de l'habitat, doit être arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et transmis aux communes qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis. Au regard de la période estivale, ce délai est prolongé de deux mois supplémentaires, soit jusqu'au 25 octobre 2024. Sans réponse des communes avant la fin de ce délai, leur avis sera réputé favorable.

En conséquence, la délibération suivante portant sur le projet de PLHi 2024-2030, joint en annexe, est

soumise à l'adoption du Conseil communautaire :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) de procéder à l'arrêt du projet de Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2024-2030 de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, présenté en détail en annexe ;
- 2) d'autoriser M. le Président ou son représentant à transmettre ce projet de PLHi pour avis aux communes membres de la Communauté d'agglomération qui devront émettre un avis avant le 25 octobre 2024;
- 3) d'indiquer qu'à l'issue de la date de remise des délibérations des communes membres, le Conseil communautaire délibérera à nouveau et transmettra le projet de PLHi au Préfet des Yvelines pour saisine du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH);
- 4) d'indiquer qu'à l'issue de l'avis du représentant de l'Etat, le Conseil communautaire de Versailles Grand Parc délibérera pour adopter ce PLHi.

M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.

Nombre de présents : 48

Nombre de pouvoirs : 21

Nombre de suffrages exprimés : 69 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 69 voix

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.