Envoyé en préfecture le 15/06/2023
Reçu en préfecture le 15/06/2023
Publié le 15/06/2023
ID : 060-216005777-20230609-DEL20230621-DE

DÉLIBÉRATION N°2023/06/21

Arrêt du projet du programme local de l'habitat 2023-2028

L'an deux mille vingt-trois le 09 juin à 20 h 30, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Leu d'Esserent dûment convoqué s'est réuni à la salle Art et Culture sous la présidence de Monsieur BESSET Frédéric, Maire,

Etaient présents : Frédéric BESSET / Laurent TARASSI / Marielle ERNOULT / Jean-Michel MAZET / Christelle TERRE / Jean-Paul ROCOURT / Estelle SUEUR / Eric MÜLLER / Eva SALVADOR / Marie-Annick LAROCHE / Fabiola BASSELIN / Sandrine MARSAL / Jérôme JAN / Laurent SALLIER / Jamal AMEDJDOUB / Sébastien BOGAERT

Etaient absents : Stéphane HAUDECOEUR (pouvoir à Frédéric BESSET) / Agnès PELFORT (pouvoir à Laurent TARASSI) / Sébastien ROTH (pouvoir à Estelle SUEUR) / Sylvie POYE (pouvoir à Marielle ERNOULT) / Valérie VERON (pouvoir à Jean-Michel MAZET) / Brigitte DUBOIS-LOMBART (pouvoir à Jean-Paul ROCOURT) / Renaud PRADENC (pouvoir à Eric MÜLLER) / Caroline LEGROS-HUMBLOT (Pouvoir à Eva SALVADOR) / Christine DELAFOSSE (pouvoir à Marie-Annick LAROCHE) / Michel EUVERTE / Pascale RIBOUILLARD

Secrétaire de séance : Christelle TERRE

En exercice : 27	Présents : 16	Procurations : 9	Votants : 25

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 28 mai 2020 de lancement de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH),
Vu la délibération du Bureau Communautaire du 18 mai 2022 validant les orientations du Programme Local de l'Habitat,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2022 portant prescription de la révision du PLU,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 25 mai 2023 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 intégrant le diagnostic PLH, les documents d'orientations et le programme d'actions,

Considérant que :

Le Programme local de l'habitat (PLH) de l'Agglomération est arrivé à son terme fin 2019 après six années. Ce PLH avait été conçu à l'échelle des 4 communes de l'ancienne CAC au titre de la compétence habitat de la Communauté d'agglomération. La communauté de communes de Pierre Sud Oise (PSO) n'avait pas pour sa part, la compétence habitat et donc de PLH sur son territoire.

Le nouveau Programme local de l'habitat a été élaboré à l'échelle des 11 communes de l'ACSO.

L'élaboration de ce document a été confiée au bureau d'étude NOVASCOPIA et a fait l'objet de nombreux échanges avec les communes et les partenaires, mobilisés tout au long du processus qui s'est déroulé en trois phases :

- Une première phase de diagnostic que les élus ont validé lors du comité de pilotage du 8 mai 2021 ;
- Une deuxième phase de définition des orientations stratégiques du PLH, validées lors du comité de pilotage de mars 2022 à l'issue d'une série de rencontres et de réunions avec les élus et les partenaires ;
- Une troisième phase de définition du programme d'actions, validé lors du comité de pilotage du 21 avril 2023 à l'issue de plusieurs ateliers thématiques.

Envoyé en préfecture le 15/06/2023
Reçu en préfecture le 15/06/2023
Publié le 15/06/2023
ID : 060-216005777-20230609-DEL20230621-DE

De ces trois phases découlent trois documents qui constituent le PLH : le diagnostic, le document d'orientations et le programme d'actions.

Un quatrième document qui a vocation à rester interne et qui constitue la base de travail pour l'actualisation des projets pendant toute la durée du PLH, a également fait l'objet d'échanges et de validation par les communes, comptabilisés dans les objectifs présentés dans le document d'orientations.

Le document d'orientations

Le projet de PLH a pour objectif la construction de 2000 logements à l'horizon 2028, selon une répartition équilibrée pour répondre aux besoins du territoire : 50% d'accession à la propriété dont 30% d'accession aidée/abordable et 50 % de logement locatif dont 25% de logements sociaux. Les projets recensés par les communes représentent environ 2 300 logements neufs, selon une typologie qui reste en partie à déterminer et à actualiser au fur et à mesure des projets, l'objectif étant de ne pas dépasser 25% de logements sociaux, compte-tenu de l'importance du parc social dans le noyau urbain. Le volume de projets recensés en accession aidée / abordable à la propriété est inférieur à l'objectif visé (7% de la production pour un objectif de 30% visé par le PLH) mais il reste des marges de manœuvre pour développer ce type de produits dans la construction jusqu'en 2028.

Sur le parc existant, 3 100 logements seront réhabilités, parc privé et social. L'objectif est également de diviser par deux l'habitat indigne qui représente environ 500 logements actuellement.

Le document d'orientations est structuré en cinq orientations pour répondre aux enjeux identifiés en phase diagnostic :

L'orientation n°l, «Offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour mieux fidéliser les ménages *» répond aux enjeux suivants : mieux* ***fidéliser*** *les ménages qui quittent le territoire pour s'installer dans les territoires limitrophes, améliorer l'accessibilité financière aux ménages locaux du parc privé, notamment en accession, mieux satisfaire les besoins spécifiques des seniors et des jeunes, conforter et compléter l'offre de logements pour les publics vulnérables et compléter la réponse aux besoins des Gens du Voyage « locaux » sur l'ACSO ;*

L'orientation n°2, « mieux maîtriser l'accueil de populations fragiles et améliorer la mixité à toutes les échelles *» répond aux enjeux suivants : maîtriser l'arrivée de travailleurs pauvres et de ménages socio-économiquement fragiles, en provenance notamment d'Ile-de-France, et lutter contre les phénomènes de spécialisation socio-économiques à l'œuvre dans certains secteurs du territoire et certains patrimoines de logement social et privé ;*

L'orientation n°3, « attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés pour améliorer les équilibres sociaux *» répond aux enjeux suivants : diversifier le profil des socio-économique des habitants, capter prioritairement les actifs qui travaillent sur le territoire mais n'y résident pas et, dans une moindre mesure des franciliens avec des profils de cadres /professions intermédiaires ;*

L'orientation nª4, *«* ***amplifier l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne*** *» répond aux enjeux suivants : sur le parc privé, poursuivre la mise en œuvre des actions engagées et compléter la gamme d'outils pour aller plus loin dans les 6 prochaines années ;*

L'orientation n°5, *«* ***déployer le volet habitat de la transition énergétique et écologique*** *» répond aux enjeux suivants : en complément des actions engagées pour améliorer l'habitat existant, contribuer à la mise en œuvre de la transition écologique et énergétique en innovant et expérimentant dans l'offre nouvelle, au-delà des normes actuelles.*

Le programme d'actions :

Le programme d'action est structuré en 20 fiches actions, 15 déclinent les orientations et cinq correspondent à des actions transversales.

Envoyé en préfecture le 15/06/2023
Reçu en préfecture le 15/06/2023
Publié le 15/06/2023
ID : 060-216005777-20230609-DEL20230621-DE

Le budget prévisionnel de l'ACSO pour mettre en œuvre ce programme s'élève à 12,5 M€ soit 24€ par habitant par an, ce qui représente un budget élevé comparativement à de nombreux territoires où la moyenne est de l'ordre de 18 à 19€ par habitant par an. Cette estimation qui doit encore être complétée par des budgets supplémentaires sur des copropriétés (chiffrage en cours) reflète l'importance des enjeux d'habitat ainsi que l'ambition et l'effort financier de l'ACSO pour y répondre, en complément des aides de l'ANAH qui seront mobilisées à un niveau très élevé.

Les fiches actions de l'orientation 4, « Amplifier l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne » correspondent au plus gros volume budgétaire avec près de 8,5 M€ sur 6 ans pour : massifier la rénovation du parc existant (OPAH...), agir sur les copropriétés dégradées (trois copropriétés feront l'objet de dispositifs lourds et les copropriétés potentiellement fragiles seront surveillées, voire accompagnées) et pour lutter contre l'habitat indigne, priorité de l'ACSO avec la création d'un service commun intercommunal de lutte contre l'habitat indigne.

Sur le plan transversal, la fiche action n°20 prévoit de renforcer le dispositif de suivi-animation et de gouvernance du PLH. Pour cela, il est prévu : la création d'un observatoire de l'habitat et du foncier qui sera confié à l'agence d'urbanisme Oise-les-vallées et la mise en en œuvre d'un dispositif de gouvernance associant l'ensemble des parties prenantes pour créer les conditions d'une adhésion au projet du PLH (organisation d'un temps d'échange annuel avec chaque commune pour faire le point sur l'état d'avancement des projets, mesurer l'état d'avancement des objectifs de la commune, identifier les enjeux d'ajustements en termes de production ou les besoins en outils complémentaires et d'accompagnement).

L'actualisation des fiches communales

Ce document interne ACSO-communes recensant les projets par commune, sera partagé avec les services de l'Etat (DDT) et les bailleurs. Celles-ci seront actualisées deux fois par an. La fiche action n°7 sur la diversification du parc social prévoit en effet l'organisation de temps d'échange semestriels avec la DDT, les communes et les bailleurs sociaux. L'objectif sera de faire le point sur les opérations et la programmation à venir afin de s'assurer que cette dernière est conforme à ce qui est prévu dans le PLH.

La procédure d'approbation du PLH

La procédure d'approbation du PLH prévoit qu'après un premier arrêt du projet par l'ACSO, celui-ci est soumis pour avis aux communes de l'Agglomération avant un deuxième arrêt du projet par le Conseil Communautaire de l'ACSO. Le projet sera alors soumis pour avis à l'Etat et au Comité régional de l'hébergement et de l'habitat (CRHH) avant une approbation définitive par les élus de l'ACSO fin 2023.

Considérant que le PLH est un document des documents phares en lien avec l'urbanisme local et dont les éléments essentiels devront être intégrées dans le cadre de la révision du PLU de la commune, avec entre autres les perspectives de développements de la constructibilité,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Donne un avis favorable à l'arrêt du projet du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de l'Agglomération Creil Sud Oise.

Adopté à l'unanimité
Pour : 25
Contre : 0
Abstention : 0

Vu pour extrait certifié conforme au registre
Saint Leu d'Esserent, le 09 juin 2023
Date de la convocation le 02 juin 2023

Le secrétaire de séance,
Christelle TERRE

MAIRIE de SAINT-LEU d'ESSERENT * 60340 OISE *

Le Maire,
Frédéric BESSET