

ETAMPES



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture  
91-21918731-20230211-DEL-2023006-DE  
Date de réception préfecture : 10/02/2023

Date de convocation : 1<sup>er</sup> février 2023

Délibération n° VI-DEL-2023-006

Date d'affichage : 1<sup>er</sup> février 2023

Nombre de membres en exercice : 35

Présents : 27

Votants : 31

**Objet : Programme Local de l'Habitat 2023-2028 – Avis simple sur le projet arrêté en Conseil communautaire de la CAESE**

L'an deux mille vingt-trois, le sept février à 19 heures 45, le Conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la salle du rez-de-chaussée de la Maison des Services Publics Municipaux – 12, Carrefour des Religieuses – 91150 ETAMPES, sous la présidence de Mme Marie-Claude, 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire.

## ETAIENT PRESENTS :

Mme	Marie-Claude	GIRARDEAU	1 <sup>ère</sup> Adjointe au Maire
M.	Fouad	EL M'KHANTER	2 <sup>ème</sup> Adjoint au Maire
M.	Gilbert	DALLERAC	4 <sup>ème</sup> Adjoint au Maire
Mme	Françoise	PYBOT	5 <sup>ème</sup> Adjointe au Maire
Mme	Maïram	SY	6 <sup>ème</sup> Adjointe au Maire
Mme	Claude	MASURE	Conseillère municipale
M.	Mostefa	GHENAÏM	Conseiller municipal
Mme	Nathalie	PABOUDJIAN	Conseillère municipale
Mme	Paola	LEROY	Conseillère municipale
M.	Dramane	KEÏTA	Conseiller municipal
Mme	Emmanuelle	ROYERE	Conseillère municipale
M.	Patrick	JULISSON	Conseiller municipal
Mme	Kadiatou	LY	Conseillère municipale
Mme	Sabah	AÏD	Conseillère municipale
M.	Joseph	ZOGBA	Conseiller municipal
M.	Mehdi	MEJERI	Conseiller municipal
M.	Joël	NOLLEAU	Conseiller municipal
Mme	Fatos	KEBELI	Conseillère municipale
M.	Olivier	SIGMAN	Conseiller municipal
M.	Gilles	BAYART	Conseiller municipal
Mme	Virginie	TARTARIN	Conseillère municipale
M.	Mathieu	HILLAIRE	Conseiller municipal
Mme	Camille	BINET-DEZERT	Conseillère municipale
M.	Jacques	CORBEL	Conseiller municipal
Mme	Maryline	COMMEIGNES	Conseillère municipale
M.	Maxime	MARCELIN	Conseiller municipal
Mme	Clotilde	DOUARD	Conseiller municipal

ETAIENT ABSENTS REPRESENTES : M. Franck MARLIN représenté par Mme Marie-Claude GIRARDEAU, M. Jean-Michel JOSSO représenté par Mme Françoise PYBOT, M. Franck COENNE représenté par M. Mehdi MEJERI, M. Tarik MEZIANE représenté par Mme Clotilde DOUARD.

ETAIENT ABSENTES : Mme Sana AABIBOU, Mme Isabelle TRAN QUOC HUNG, Mme DELAGE, M. HEBERT

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Olivier SIGMAN.

Le Conseil municipal,

Accusé de réception en préfecture  
091-219102233-20230207-VI-DEL-2023006-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2023  
Date de réception préfecture : 10/02/2023

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5216-5,

**VU** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L.302-1 à L.302-4-1 et R. 302-2 à R. 302-13-1,

**VU** la délibération communautaire n° CA-DEL-2017-048 en date du 28 mars 2017 prescrivant l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) et désignant les personnes morales associées,

**VU** la délibération communautaire n° CA-DEL-2019-144 en date du 5 novembre 2019 approuvant le volet diagnostic du PLH,

**VU** la délibération communautaire n° CA-DEL-2022-157 en date du 15 décembre 2022 prononçant l'arrêt du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 et la validation des documents constitutifs de ce projet,

**VU** la Convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

**VU** la Convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville d'Etampes signée le 9 octobre 2018 et l'avenant signé le 4 mars 2020,

**VU** la Convention du 25 avril 2019 relative au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) valant avenant à la convention quinquennale 2018-2022 du 16 janvier 2018 entre l'Etat et Action Logement,

**VU** l'opération de revitalisation du territoire (ORT) signée le 28 septembre 2020,

**VU** la Convention Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du quartier de Guinette signée le 15 septembre 2022,

**VU** le projet de PLH 2023-2028,

**VU** l'avis de la Commission Politique de la Ville et des Quartiers en date du 30 janvier 2023,

**CONSIDÉRANT** que le projet de renouvellement urbain du quartier de la Croix-de-Vernailles porté par l'Immobilière 3F est éligible au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) élaboré par l'Etat et Action Logement,

Après en avoir délibéré, par 22 voix pour et 9 abstentions (MM. HILLAIRE, CORBEL, MARCELIN, BAYART, MEZIANE, Mme BINET-DEZERT, COMMEIGNES, TARTARIN, DOUARD)

- Reconnaît le travail réalisé depuis 2017, qui constitue une première étape importante dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat partagée au sein des communes membres ;
- Demande la prise en compte des erreurs relevées comme annexées, qui ont notamment une incidence directe sur les objectifs et la clé de répartition de la production de logements sur la période du PLH 2023-2028.
- Emet un avis défavorable au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028 compte tenu de l'absence de prise en compte des opérations de renouvellement urbain mises en œuvre sur le territoire de la Commune d'Etampes.

Pour le Maire empêché  
Marie-Claude GIRARDEAU  
1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de 2 mois à compter de sa publication : .....13.FEV.2023..... de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le projet de PLH comprend :

- **Un diagnostic territorial** et une analyse du fonctionnement du marché local et des conditions d'habitat,
  - **Un document d'orientations**, qui énonce les objectifs du PLH et indique les principes retenus pour permettre le développement d'une offre suffisante et diversifiée. Il précise la réponse aux besoins en logements par type de produits,
  - **Un programme d'actions**, détaillé sur les différentes thématiques de la politique locale, assorti d'un budget prévisionnel et des moyens d'accompagnement, il propose un échéancier prévisionnel de réalisation et décline les objectifs de production de logements par commune.
- Le volet diagnostic habitat du PLH 2023-2028 a été partiellement mis à jour après une première approbation en Conseil communautaire en date du 5 novembre 2019 et a été validé une fois actualisé en séance du 15 décembre 2022.

Sur la forme :

Le document transmis comporte plusieurs erreurs à rectifier :

**E. Les documents de références sur le territoire (page 12)**

Texte à modifier « La convention de renouvellement du quartier de Guinette a été signée le 15 septembre 2022 » au lieu de « 2021 » ;

**C. Les contraintes de développement (page 18)**

Texte à modifier « 5 secteurs sur la commune d'Etampes » au lieu de « 5 secteurs ha sur la commune d'Etampes » ;

**D. Grands projets du territoire (page 45)**

Etat des lieux à actualiser « et par une convention pluriannuelle » au lieu de « puis et par un protocole de préfiguration » ;

**F. Caractéristiques du parc privé (page 71)**

Etat des lieux à actualiser « A l'échelle de la CAESE, une seule copropriété fait l'objet d'un arrêté et une est sous administration provisoire » ;

**D. Mobilisation des outils d'intervention dans le parc privé (page 73)**

Etat des lieux à actualiser « que représentent le PRIR, le PIV et Action Cœur de Ville » au lieu de « que représentent le PRIR et Action Cœur de Ville » ;

**B. Caractéristiques du parc social (page 87)**

Le paragraphe « j » ne mentionne pas le PIV de la Croix-de-Vernailles.

Les observations mineures ne sont pas signalées (faute de frappe, erreur de libellé ...) et peuvent facilement être rectifiées par le bureau d'études mandaté par la Communauté d'agglomération.

Sur le fond :

Le volet diagnostic habitat réalisé sur la période 2017-2019 n'intègre pas la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur le territoire de la Commune d'Etampes. Le projet urbain de Guinette réalisé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le projet urbain de la Croix-de-Vernailles réalisé dans le cadre du Programme d'Investissement Volontaire (PIV) et le projet Action Cœur de Ville sont certes cités, mais ils ne sont pas pris en compte réellement dans le diagnostic.

Indiscutablement, la conclusion du diagnostic habitat du PLH 2023-2028 en pâti et concoure à produire des généralités qui ne permettent pas de construire un document d'orientation répondant aux attentes légales.

- Le volet document d'orientation du PLH 2023-2028 a été validé en Conseil communautaire en date du 15 décembre 2022. Le calcul du « point mort » a été réalisé entre mars et avril 2020 sur la base du diagnostic réalisé en décembre 2019.

Sur la forme :

Le document transmis comporte plusieurs erreurs à rectifier :

**B. Rappel méthodologique sur la définition de la territorialisation (page 36)**

Texte à modifier « dans une modification contrainte » au lieu de « dans une ~~révision contrainte~~ » ;

091-219102233-20230207-VI-DEL-2023006-DE  
Date de télétransmission : 10/02/2023  
Date de réception préfecture : 10/02/2023

**D. Les objectifs de production de logements sociaux (page 39)**

Données erronées à actualiser « Pour le NPNRU du quartier de Guinette, ~~la programmation comprend la~~ démolition de 184 logements et la reconstitution d'une offre de logements locatifs sociaux identique, hors quartier prioritaire, et la construction sur site d'une offre diversifiée d'environ 185 logements » et « Pour le PIV de la Croix-de-Vernailles, la programmation comprend la démolition de 192 logements et la reconstitution d'une offre de logements locatifs sociaux identique, hors quartier prioritaire, et la construction sur site d'une offre diversifiée de 42 à 66 logements » ;

Sur le fond :

Le volet document d'orientation réalisé sur la période 2020-2022 n'intègre pas la mise en œuvre des opérations de renouvellement urbain sur le territoire de la Commune d'Etampes. Le projet urbain de Guinette réalisé dans le cadre du NPNRU, n'est pas comptabilisé dans les objectifs de production de logements compte tenu que « les logements déjà fléchés sont pris en compte sur la période précédente ». A contrario, le projet urbain de la Croix-de-Vernailles réalisé dans le cadre du PIV a été comptabilisé dans les objectifs de production à hauteur de 192 logements pour la Reconstitution de l'Offre de Logements Locatifs Sociaux (RO-LLS) alors que 170 logements sont « déjà fléchés » et en cours de réalisation. Il y a manifestement une erreur d'appréciation ou une incohérence à lever.

En outre, si on considère que la production de logements pour la période du PLH 2023-2028 sur la Commune d'Etampes est de 662 logements, qu'il reste 470 logements à produire (déduction effectuée de 192 RO-LLS du PIV), la part résiduelle de logements locatifs sociaux à construire serait de 118 logements pour maintenir le taux de 25% imposé légalement (au lieu de 228 logements).

Indiscutablement, la conclusion du document d'orientation du PLH 2023-2028 en pâti et concoure à produire des généralités. Les objectifs de production de logements pour la période du PLH 2023-2028 ne sont pas déterminés à partir de la capacité de production sur l'ensemble de la période couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais sur les projets de renouvellement urbain. En conséquence, il est indispensable de ne pas se référer à des données qui datent et ne permettent pas de construire un document d'orientation répondant aux attentes légales.

- Le volet programme d'actions du PLH 2023-2028 a été validé en Conseil communautaire en date du 15 décembre 2022.

Sur la forme :

Le document transmis comporte plusieurs erreurs à rectifier :

**Des projets de renouvellement urbain en cours sur le territoire (page 36)**

Texte à modifier « il est prévu que 184 logements sociaux soient démolis et reconstruits au 1 pour 1, hors quartier prioritaire » au lieu de « il est prévu que 184 logements sociaux soient démolis et reconstruits au 1 pour 1 sur site » ;

Texte à actualiser « 110 logements seront construits sur le quartier en accession à la propriété ». La reconstruction sur site NPNRU est d'ores et déjà évaluée à 190 logements privés, comprenant des contreparties Action Logements (11 maisons de ville) et des logements en accession à la propriété (179). En outre plusieurs opérations liées au NPNRU sont réalisées sur le quartier au titre des contreparties Action Logements (27 maisons) et d'opérations mixtes (logements locatifs sociaux et accession à la propriété).

Sur le fond :

La durée d'élaboration du PLH 2023-2028, commencée en 2017, a fini par nuire à sa pertinence compte tenu de la difficulté d'incrémenter les données les plus récentes et les plus fiables concernant la politique de renouvellement urbain conduite par la Ville d'Etampes. Les projets NPNRU, PIV et Action Cœur de Ville ne sont pas correctement pris en compte. De même, il est constaté la faible association des bailleurs sociaux qui disposent d'une bonne lisibilité sur la gestion patrimoniale tant en termes de production de nouveaux logements locatifs sociaux que de rénovation énergétique du patrimoine. Indiscutablement, le programme d'actions du PLH 2023-2028 en pâti et concoure à produire des généralités.