

INTERCOMMUNALITE ET POLITIQUE DE L'HABITAT

REGION ILE-DE-FRANCE

LES YVELINES

DECEMBRE 2005

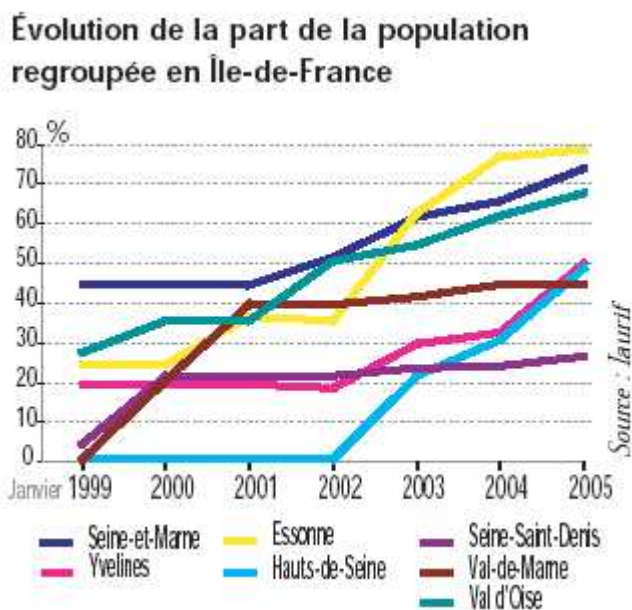
Jean-Philippe Brouant
Université de Paris I Panthéon-Sorbonne

Avec le concours d'Alexandra Cocquière, Amélie Delattre, Nathalie Wolf

L'Île-de-France compte, au 1er janvier 2005, 94 groupements à fiscalité propre qui totalisent près de 4,8 millions d'habitants, 27 communautés d'agglomération (CA), 4 syndicats d'agglomération nouvelle (SAN) et 63 communautés de communes (CC). Ainsi, 61 % des communes sont membres de groupements. Cela représente aujourd'hui plus de la moitié (54 %) de la population d'Île-de-France (hors Paris).

L'intercommunalité en région Île-de-France, longtemps restée en retrait, connaît une progression plus dynamique que sur le reste du territoire national.

Dans cette dynamique, le département des Yvelines rejoint une position médiane comme l'indique le tableau suivant.



Territoires des groupements à fiscalité propre et des communes isolées, quelques indicateurs socio-économiques

	IDF hors Paris	Seine-et-Marne	Yvelines	Essonne	Hauts-de-Seine	Seine-St-Denis	Val-de-Marne	Val-d'Oise
Part de la population	54 %	73 %	49 %	78 %	48 %	26 %	44 %	67 %
	46 %	27 %	51 %	22 %	52 %	74 %	56 %	33 %
Nombre moyen d'habitants par commune	6 118	2 488	7 041	6 362	32 824	35 994	20 791	5 489
	8 102	1 963	4 104	4 384	49 306	34 097	32 700	7 290
Variation démographique moyenne par an (1990-1999)	0,47 %	0,99 %	0,37 %	0,49 %	0,28 %	-0,35 %	0,34 %	0,60 %
	0,34 %	1,55 %	0,42 %	0,52 %	0,31 %	0,14 %	-0,08 %	0,53 %
Part des retraités parmi les ménages	23,4 %	22,9 %	22,7 %	23,8 %	25,7 %	22,6 %	24,0 %	21,7 %
	24,3 %	23,6 %	24,8 %	24,0 %	23,0 %	24,1 %	26,0 %	24,3 %
Part du parc social dans l'ensemble des logements	24,8 %	20,5 %	22,2 %	21,4 %	23,4 %	42,4 %	28,6 %	26,3 %
	25,3 %	12,4 %	18,4 %	19,6 %	27,0 %	31,7 %	27,5 %	25,9 %
Taux de vacance des logements	6,9 %	6,7 %	6,3 %	6,8 %	6,9 %	10,3 %	7,3 %	5,7 %
	7,5 %	5,8 %	6,0 %	5,6 %	9,8 %	7,8 %	7,3 %	7,1 %
Part de la population bénéficiaire de l'APL	18,9 %	16,1 %	15,2 %	17,1 %	13,6 %	41,6 %	19,5 %	21,2 %
	20,2 %	12,5 %	12,0 %	14,2 %	19,9 %	28,7 %	20,5 %	22,4 %
Taux d'emploi	43,8 %	43,8 %	44,5 %	44,4 %	45,9 %	36,7 %	45,0 %	42,8 %
	43,6 %	44,7 %	44,0 %	46,0 %	45,3 %	41,5 %	43,6 %	42,8 %
Taux de chômage	10,9 %	10,5 %	9,0 %	9,7 %	8,7 %	21,5 %	10,8 %	11,7 %
	12,1 %	9,7 %	8,4 %	8,9 %	11,6 %	15,8 %	12,6 %	12,7 %
Revenu moyen annuel des ménages	27 735 €	25 405 €	31 325 €	28 390 €	33 424 €	17 180 €	26 527 €	26 067 €
	27 422 €	27 310 €	34 605 €	27 132 €	31 869 €	21 294 €	25 412 €	25 579 €
Part des cadres et professions intellectuelles supérieures parmi les ménages	16,5 %	12,1 %	21,2 %	16,5 %	24,5 %	5,4 %	16,2 %	13,9 %
	15,2 %	11,6 %	22,4 %	15,6 %	20,6 %	9,2 %	13,8 %	11,6 %
Part des employés et ouvriers parmi les ménages	31,6 %	35,2 %	28,4 %	31,0 %	23,0 %	46,5 %	30,9 %	34,3 %
	32,6 %	34,8 %	25,0 %	31,2 %	28,7 %	39,5 %	32,6 %	35,5 %
Potentiel fiscal 4 taxes par habitant	760 €	617 €	802 €	726 €	1 135 €	777 €	751 €	584 €
	962 €	602 €	848 €	932 €	1 635 €	831 €	878 €	674 €

Source : Inurif

Territoires des groupements à fiscalité propre

Autres territoires

Le département des Yvelines connaît, à l'instar de l'ensemble de la Région Ile-de-France, une crise du logement importante. La mobilisation du foncier revêt un caractère particulier dans les Yvelines au regard des attentes en matière de production de logements. En effet, le département enregistre l'un des plus faibles niveaux de la région en la matière, constatant même une diminution continue du nombre de logements construits (-32% d'autorisations depuis 1990).

Les besoins sont aujourd'hui estimés à 7.400 nouveaux logements par an, publics et privés, à comparer à une moyenne annuelle de 3.600 logements commencés sur les quatre dernières années

Bilan et perspectives de l'intercommunalité dans le département.

101 communes font partie d'une intercommunalité à fiscalité propre, ce qui représente 676 403 habitants au dernier recensement général de 1999, soit près de 50% de la population du département.

La progression est significative puisqu'en 2002, les 5 intercommunalités représentaient 400 000 habitants. Depuis, 7 nouvelles intercommunalités ont vu le jour, représentant 275 000 habitants supplémentaires.

Nom/ Départements concernés	Création	RGP 1999	Nombre de Communes
CC Portes d'Ile de France	A.P du 20/12/ 1993	12 491	6 communes
CC du Pays Houdanais (Yvelines / Eure et Loire)	A.interpréfectoral en dates du 23 et 30 décembre 1997	11 457	13 communes
CA Mantes-en-Yvelines	A.P du 2/12/1999 transformant le district en CA	83 572	12 communes
CC Grand Parc (Yvelines / Essonne)	A.P du 08/11/2002	151 288	10 communes
CA St Quentin	Décret du 11/08/72 portant création de l'agglomération nouvelle A.P du 16/12/03 transformant le SAN en CA	142 705	7 communes
CC Contrée d'Ablis Portes d'Yvelines	A.P du 10/12/2003	6 194	8 communes
CC Plaines et Forêts d'Yveline	A.P du 12/12/2003	35 893	14 communes
CC Cœur d'Yvelines	A.P du 08/11/2004	17 532	6 communes
CC Seine Mauldre	A.P du 07/12/2004	17 950	5 communes
CC des Etangs	A.P du 10/12/2004	16 168	5 communes
CC Vexin Seine	A.P du 20/12/2004	21 129	8 communes
CC Boucle de Seine	A.P du 27/12/2004	160 024	7 communes

L'année 2004 a vu la création de 5 intercommunalités dont la plus grande communauté de communes de France (la CC des Boucles de la Seine) avec 160 000 habitants et qui deviendra effective à compter du 1^{er} janvier 2006.

12 communautés de communes possèdent ou ont demandé à acquérir certaines compétences. L'analyse de ces compétences permet de définir des enjeux ou du moins des perspectives d'évolution. Une 13^e commune a proposé un périmètre de réflexion sans avoir demandé de compétences (la communauté de communes autour de Limay).

Les compétences obligatoires :

Certaines de ces compétences apparaissent régulièrement. Les compétences « SCOT », « ZAC », « Gens du voyage », « Aides et actions de développement économique et zones d'activité » sont acquises pour plus des deux tiers des communautés de communes.

Cependant, d'autres apparaissent peu au regard des enjeux du territoire. Il convient ainsi de noter que les compétences liées à la maîtrise foncière, l'aménagement rural et le plan local de déplacements sont peu représentées au regard des tensions sur le marché foncier dans le département ainsi que des très fortes pressions sur les espaces agricoles et des problématiques de déplacements.

Les compétences optionnelles :

On constate la prise en charge de l'élimination et la valorisation des déchets ménagers de façon quasi systématique. Seule la communauté de communes Plaines-et-Forêts-d'Yvelines ne l'a pas prise. Ceci montre que les communautés de communes tendent à remplacer les communes au sein des SIVU ou SIVOM.

Seule la moitié des communautés de communes optent pour la compétence « actions et études » dans le champ environnemental, ce qui apparaît a priori modeste compte tenu des enjeux croissants et du caractère largement intercommunal de ce domaine (bruit, eau, air, milieux vivants...). De même, la compétence assainissement de l'eau est très peu prise ce qui tient probablement à l'existence de syndicats anciens et bien structurés, généralement par bassin hydrogéographique.

Comme l'ont fait ressortir les Assises du Logement du 21 juin 2005, la question du logement est une priorité dans le département. La compétence PLH est peu prise en compte (seules 4 intercommunalités dont 2 en projet l'ont réclamée).

La compétence « aides et actions » liée au cadre de vie et à l'habitat a été prise par 2 communautés de communes sur les 12 qui ont rédigé leurs statuts. Cela paraît peu en phase avec l'évolution de la population ; en effet, on constate dans le département un vieillissement très rapide de la population dû à l'effet baby boom dans la pyramide des âges et au caractère résidentiel des Yvelines.

Adapter les services à la personne dans le cadre des soins, des déplacements et du logement est un des enjeux majeurs du territoire des Yvelines.

Enfin, pour terminer ce bilan, il est important de noter que 8 des 12 communautés de communes ont choisi la taxe professionnelle unique qui reste le mode de financement le plus propice à la prise en compte des problématiques et la réalisation de projets intercommunaux (zone d'activité, financement du logement, du foncier...).

Les perspectives :

Si de nombreux territoires ont opté pour l'intercommunalité, il faut souligner qu'il reste encore des communes importantes, à l'origine de dynamiques fortes, qui n'ont pas encore abordé cette question.

En effet les communes de Poissy, Conflans-Sainte-Honorine, Les Mureaux, Saint-Germain-en-Laye, Le Chesnay, Plaisir ou Vélizy (annonce faite d'un regroupement avec la communauté de communes du Grand Parc ?) présentent de nombreux enjeux en commun avec leurs communes voisines. Le partage de ces enjeux (logement, déplacements, foncier, accompagnement social,...) et la mise en commun des moyens pour apporter des réponses à la juste échelle des problématiques justifieraient pleinement le mode opératoire de l'intercommunalité.

Ainsi, l'isolement des Mureaux, de Conflans-Sainte-Honorine, du Chesnay ou de Vélizy irait à l'encontre de ces nécessités d'association dues à la nature des enjeux évoqués.

Il n'y aurait semble-t-il qu'avantage à ce que les fortes relations économiques et fonctionnelles soient confirmées dans le cadre d'intercommunalités répondant aux enjeux économiques (maison de l'emploi, ...), sociaux (formation...) et de déplacement (PLD, plan de déplacement des entreprises...) pour plusieurs pôles tels que :

- Poissy, Carrières-sous-Poissy, Achères
- Vélizy, Versailles, Le Chesnay
- Plaisir, Les-Clayes-sous-Bois, Villepreux
- Limay et la Communauté d'Agglomération de Mantes-en-Yvelines
- Les Mureaux, Meulan, Flins, Aubergenville

Présentation des trois EPCI étudiés :

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY)

La ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines est officiellement créée en août 1972. Les communes membres connaissent donc une expérience de coopération intercommunale de plus de 35 ans à travers le syndicat communautaire d'aménagement auquel succédera à partir de 1983 le Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN).

En 2003, le SAN signe avec l'Etat le décret d'achèvement de l'Opération d'intérêt national. Saint-Quentin-en-Yvelines rentre alors dans le droit commun et passe d'un projet imposé par l'Etat à un projet partagé par les élus, les habitants et l'ensemble des partenaires économiques locaux. Conformément à la loi du 12 juillet 1999 sur l'intercommunalité, les élus de Saint-Quentin-en-Yvelines se sont prononcé et ont voté, le 17 septembre 2003, pour la transformation de la ville nouvelle en communauté d'agglomération. Effective au 1er janvier 2004 les compétences de la communauté d'agglomération demeurent les mêmes que celles du SAN.

Même si elle dispose d'une expérience forte en matière d'intercommunalité, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines n'est pas pour autant à la pointe de l'intégration communautaire, particulièrement en matière d'habitat.

Commune	Population (RGP 1999)	Taux de LLS au 01/01/05
Elancourt	26 655	26,60 %
Guyancourt	25 079	54,03 %
La Verrière	6 053	65,66 %
Magny-les- Hameaux	8 769	32,25 %
Montigny-le- Bretonneux	35 216	22,58 %
Trappes	28 812	71,76 %
Voisins-le- Bretonneux	12 153	10,4 %
Total/moyenne	142 637	40,46 %

Président : Robert Cadalbert, Maire de Guyancourt

Avec un taux de plus de 40% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'agglomération, la communauté rencontre des difficultés socio-économiques. En particulier les communes de Trappes et La Verrière sont en ZUS et bénéficient de dispositifs « politique de la ville ».

La Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY)

Créé par arrêté préfectoral du 21 novembre 1966, le district urbain de Mantes fut le premier district d'Ile-de-France, se substituant au syndicat intercommunal d'assainissement de l'agglomération mantaise préexistant créé par arrêté préfectoral du 26 décembre 1951 et associant les communes de Mantes-la-Jolie et de Mantes-la-Ville. A l'origine, le district regroupe les communes de Buchelay, Guerville, Magnanville, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Porcheville et Rosny-sur-Seine. La commune de Rolleboise y fut associée par arrêté préfectoral du 13 septembre 1972. Intervenue en pleine période de construction de la ZUP du Val Fourré (1961-1975), la création du district devait permettre aux communes le composant la réalisation des infrastructures et des équipements nécessaires qu'elles ne pouvaient mener à bien de manière isolée.

Conformément à l'ordonnance du 5 janvier 1959 sur les districts, la décision institutive du 21 novembre 1966 précise les compétences qui lui sont dévolues aux lieu et place des communes adhérentes : la gestion des services du logement, du centre de secours contre l'incendie, étude des plans d'aménagement, réalisation et gestion d'équipements sportifs, scolaires et autres, réalisation de tous équipements rendus nécessaires par l'expansion de l'agglomération. Depuis sa création, le district a connu plusieurs évolutions statutaires étendant ses compétences à l'action foncière pour la mise en œuvre d'un Programme d'Action Foncière (PAF) en 1982, à l'environnement (assainissement, eau potable et déchets). Le district est aussi intervenu dans le domaine de la politique de la ville dans les années 90 sans en avoir la compétence. Par délibération du 28 octobre 1999, le conseil districale a « confirmé » la compétence du district en matière de politique de la ville.

Le conseil du district a décidé le 28 décembre 1999 la transformation du district urbain en Communauté d'agglomération à compter du 1^{er} janvier 2000. Depuis le 1^{er} janvier 2004, le périmètre du groupement couvre deux communes supplémentaires.

Commune	Population 1999	Taux de LLS au 01/01/05
Buchelay	2 203	6,9 %
Drocourt (adhésion 2004)	407	0 %
Follainville- Dennemont (adhésion 2004)	1 912	3,5 %
Guerville	1 899	0 %
Magnanville	5 624	24,37 %
Mantes-la- Jolie	43 672	49,27 %
Mantes-la- Ville	19 231	40,69 %
Méricourt	360	0 %
Mousseaux- sur-Seine	558	0 %
Porcheville	2 502	10,3 %
Rolleboise	401	12,18 %
Rosny-sur- Seine	4 758	4,85 %
Total/moyenne	83 527	12,67 %

Président : Dominique BRAY, Maire de Buchelay

L'agglomération connaît une situation contrastée en matière d'habitat. Les villes de Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville concentrent très largement le parc social de l'agglomération tandis qu'un certain nombre de petites communes, ou situées en dehors du périmètre de l'agglomération parisienne, ont un parc quasi inexistant. L'objectif essentiel est donc celui du rééquilibrage.

La Communauté de communes Grand Parc

Créée le 8 novembre 2002, la Communauté de communes se veut une intercommunalité volontairement peu intégrée malgré un seuil démographique qui lui aurait permis d'opter pour une communauté d'agglomération. Depuis le 1^{er} janvier 2004, le périmètre du groupement s'est élargi à la commune de Bièvres, située dans le département de l'Essonne, laquelle s'était retirée à son tour de la communauté de communes du Plateau de Saclay avant sa transformation en communauté d'agglomération.

Commune	Population 1999	Taux de LLS au 01/01/2005
Bièvres	4 034	10,1 %
Buc	5 764	11,3 %
Fontenay-le-Fleury	12 582	22,47 %
Jouy-en-Josas	7 946	9,3 %
Les-Loges-en-Josas	1 451	0
Rocquencourt	3 218	5 %
Saint-Cyr-l'Ecole	14 566	44,18 %
Toussus-le-noble	659	14,4 %
Versailles	85 726	16,1 %
Viroflay	15 211	7,2 %
Total/moyenne	151 157	13,9 %

Président : Etienne Pinte, Maire de Versailles

En matière d'habitat, la communauté est essentiellement concernée par le respect des objectifs assignés par la loi SRU. En effet sur les dix communes membres, seules deux d'entre elles disposent du quota imposé par la loi.

Les acteurs

A) L'EPCI

Les compétences

De droit, supplémentaires, délégation de compétences reçues d'autres collectivités ou de l'Etat

CC Grand Parc :

Lors de sa formation, la CC a hérité, au titre des compétences optionnelles et facultatives, la compétence « logement et cadre de vie » : celle-ci contient deux compétences : « élaboration et suivi du programme local de l'habitat intercommunal » et « constitution de réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux »

Par délibération du 9 novembre 2004, le conseil communautaire a approuvé une extension de compétences permettant notamment « *la création et la gestion d'une aire d'accueil des gens du voyage, la communauté de communes du Grand Parc se substituant aux communes du Grand Parc dans leurs obligations* ». L'arrêté préfectoral autorisant l'extension des compétences reprend exactement la même formulation. Cette formulation est riche de sens car d'une part, elle utilise le singulier (une aire) alors que le schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage n'est pas aussi restrictif, d'autre part elle rappelle expressément la substitution de la Communauté aux communes dans les obligations. Or il va de soi que le transfert de compétences a pour effet de transférer la responsabilité. Mais le rappel de cette conséquence semble être fait pour rassurer les communes.

CAMY :

Les statuts de la CAMY sont une réplique fidèle de l'article L. 5216-5 du CGCT. La CAMY ne dispose pas de compétences optionnelles ou facultatives particulières pour le logement

CASQY:

Il faut noter une particularité dans les compétences de droit telles qu'elles figurent dans les statuts: « *réserves foncières et droit de préemption pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat* ». La CASQY ne dispose pas de compétences optionnelles dans le domaine du logement. En revanche, au titre des compétences facultatives, la CA hérite des compétences antérieurement dévolues au SAN et en particulier : délivrance des permis de construire dans les ZAC et lotissements de plus de 30 logements :élaboration, modification ou révision des PLU.

Il faut noter que les deux communautés d'agglomération ne disposent d'aucune compétence, dans leurs statuts, à propos des gens du voyage.

Les 3 EPCI ne disposent pas d'autres compétences émanant d'autres collectivités publiques. A ce jour, seule la Communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines, réunit tous les critères pour être délégataire. Elle a entrepris une étude de faisabilité et serait susceptible de faire la demande.

Par ailleurs, La Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines semble fortement intéressée mais ne pourra se porter candidate qu'à l'approbation de son Programme local de l'habitat, actuellement en élaboration.

Définition de l'intérêt communautaire dans le domaine du logement

CC Grand Parc :

La CC n'a, a priori, pas besoin de définir l'intérêt communautaire dans le domaine des compétences détenues

CAMY :

Si la CAMY a défini l'intérêt communautaire dans un certain nombre de domaines, elle ne l'a pas encore fait pour le bloc de compétences « équilibre social de l'habitat ».

CASQY:

La communauté a défini l'intérêt communautaire de façon globale pour l'ensemble des compétences. En particulier un groupe de travail, présidé par Yves Marcheboeuf, et réunissant des élus, des agents des communes et de l'agglomération a été mis en place ; 5 thématiques ont été retenues dont une relative à « l'équilibre social, l'habitat et la politique de la ville ».

L'intérêt communautaire a fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire le 4 novembre 2004. Le compte rendu de la séance ne témoigne pas de difficultés particulières, l'essentiel des débats se portant sur les équipements culturels.

Pour le bloc « équilibre social de l'habitat », il se définit comme suit :

« a) Politique « du logement » d'intérêt communautaire

La Communauté d'agglomération est compétente pour conduire sur son territoire les opérations de logements adaptés, favorisant l'équilibre social de l'habitat, la mixité sociale et répondant aux besoins des populations spécifique et fragilisées. Seule ou en partenariat, elle peut mener des opérations de logement pour tout public spécifique notamment :

- *les résidences sociales et structures d'hébergement d'urgence,*
- *les établissements réservés aux jeunes salariés, aux apprentis,*
- *aux étudiants, aux travailleurs migrants ou toute forme de réponse pour ces publics,*
- *les structures d'accueil pour les personnes âgées ou dépendantes,*
- *les structures d'accueil pour personnes handicapées*

Elle aménage et gère les aires d'accueil des gens du voyage. »

Il faut rappeler que la compétence « aires d'accueil des gens du voyage » ne figure pas dans les statuts de la CASQY. Or différentes réponses ministérielles rappellent que « l'accueil des gens du voyage n'est pas destiné à leur « assurer un logement » au sens strict » et que si les communes souhaitent faire intervenir une communauté d'agglomération en ce domaine, elles doivent lui transférer une compétence facultative dont elles définissent le contenu. « *Le transfert de la compétence doit être opéré dans les conditions définies à l'article L. 5211-17 du CGCT. Il s'assimile à une modification des statuts du groupement et demande une délibération des communes adhérentes* » (rép. Min. question n°13290, JO Sénat 21 oct. 2004). La même réponse a été faite à propos des communautés de communes, le transfert de la compétence en matière de logement ne suffisant pas (rép. Min. question n°16341, JO Sénat 31 mai 2005). On peut faire référence au jugement du TA d'Amiens du 2 octobre 2003 qui infirme cette position (cf. AJDA 2004, p. 996). Ayant à statuer sur le recours d'une commune contre la décision de la CA d'Amiens de réaliser sur son territoire une aire d'accueil des gens du voyage, le juge estime que la réalisation de telles aires relève des compétences de plein droit de la communauté. Dans la mesure où les communautés d'agglomération sont compétentes, au lieu et place des communes membres, sous réserve d'un intérêt communautaire, pour les « actions en faveur du logement social et des personnes

défavorisées », le juge considère que la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage s'accompagne d'actions à caractère social et vise à compenser le désavantage qu'ont les gens du voyage de ne pouvoir librement stationner sur le domaine public des communes.

Il est intéressant de noter que, de façon globale, la politique du logement communautaire est spécialisée en direction de catégories particulières.

« b) Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire

La CA est compétente pour l'octroi des garanties d'emprunt pour le logement social de l'agglomération. En contrepartie, la CA reçoit la gestion de droits de réservation. La CA peut attribuer des aides financières en faveur du logement social. »

Il est intéressant de noter que la Communauté précise expressément qu'elle est bénéficiaire de droits de réservation en contrepartie des garanties d'emprunt qu'elle accorde.

« c) Actions par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées

La CA est compétente pour accompagner et soutenir le secteur associatif reconnu pour son action dans son domaine intervenant en faveur des publics en difficulté. Elle peut mettre en place des mesures spécifiques seule ou en partenariat. Elle peut mener des actions visant à développer le partenariat avec les bailleurs sociaux. »

« d) Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire

La CA peut mener, participer ou soutenir des actions ou opérations de réhabilitation du parc social et des logements spécifiques, exemple le Foyer Sonacotra. Elle est compétente pour les Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.). Elle peut intervenir sur les copropriétés dégradées dans le cadre de la réglementation et sur les opérations de restructuration urbaine. »

Il faut noter la compétence exclusive en matière d'OPAH, et l'ambiguïté née de l'utilisation de l'expression « restructuration urbaine ». En effet, les termes « opérations de rénovation urbaine » n'ont pas été utilisés. On peut immédiatement préciser que la CASQY n'est pas « porteur du projet » de rénovation urbaine qui concerne une de ses communes membre : Trappes.

L'organisation

Existence et composition d'une commission logement ou habitat ; traitement du logement dans une commission plus vaste ?

CC Grand Parc

Il existe une commission Habitat composée de 10 élus, 1 par commune : les 2 vice présidents de la commission sont des maires : les autres sont des conseillers communautaires. Une délibération spécifique a prévu cette commission.

CAMY

Parmi les 9 commissions existantes, une intitulée «équilibre social de l'habitat» : elle est présidée par Jean Luc Santini, adjoint au Maire de Mantes la Jolie

CASQY :

La politique du logement est traitée dans le cadre de deux commissions : une commission « Affaires sociales – Santé – Logement » et une commission « Urbanisme » pour l'opérationnel

Existence et composition (nbe de personnes et niveau de qualification) d'un service logement ou habitat

CC GRAND PARC

Un service logement-habitat en cours de constitution : 1 personne (bac + 6) 2 recrutements sont prévus : 1 chargée d'études + 1 secrétaire. Un poste spécifique de chargé de mission a été créé pour la gestion des aires d'accueil des gens du voyage.

CAMY

Il existe un service habitat avec un directeur dédié à ce poste.

CASQY

Le pôle habitat relève de deux services : un service « habitat social », au sein de la Direction de l'action sociale et de la politique de la ville et du PLIE qui dépend elle-même de la Direction de la culture, des affaires sociales et de la politique de la ville : un service Développement de l'habitat au sein de la Direction du développement qui dépend de la Direction de l'aménagement et du développement. Cette organisation reflète la séparation qui existait du temps de la ville nouvelle entre le SAN (politique de la ville) et l'EPA (aménagement).

B) La coordination institutionnelle*1°) Participation de l'EPCI à une conférence intercommunale du logement ?*

Dans la mesure où un seul bassin d'habitat, au sens de la loi de 1998, a été créé dans les Yvelines, la CAMY est la seule communauté à participer à une telle conférence. Le Syndicat Mixte du Mantois reconnu comme bassin d'habitat par le Préfet des Yvelines a officiellement installé, en novembre 2002, la Conférence Intercommunale du Logement. La Conférence est présidée par le Président du Syndicat Mixte du Mantois. Elle a adopté une charte intercommunale des attributions.

2°) Participation de l'EPCI à un syndicat mixte compétent en matière de logement ou à un Pays qui traite de la question ?

Seule la CAMY est concernée. Le syndicat mixte du Mantois a été créé par arrêté préfectoral du 8 juillet 1999 et réunit, à l'époque, le district urbain de Mantes et la commune de Limay. Créé pour une durée de 5 ans, il a pour objet :

« en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire du syndicat :

- le programme local de l'habitat,
- la conférence intercommunale du logement
- la charte intercommunale du logement
- le fonctionnement de la commission de coordination

en matière de politique de la ville sur le territoire du syndicat :

- les dispositifs d'accompagnement social du contrat de ville pour son volet intercommunal en tant que de besoin ».

Deux éléments à préciser : d'une part, dans la formulation même des compétences du SM, on retrouve, avant l'heure, l'intitulé des compétences tel qu'il est formulé dans la loi Chevènement pour les communautés. D'autre part, la question importante du transfert de la compétence PLH vers un syndicat mixte. En effet, depuis la loi SRU qui prévoit que le PLH est établi par « un établissement public de coopération intercommunale », le transfert de la compétence PLH vers un syndicat mixte n'est, a priori, plus possible puisque ce dernier n'est pas un EPCI. Dans le cadre du Mantois, cette critique n'a pas lieu d'être puisque le transfert s'est opéré bien avant l'entrée en vigueur de la loi SRU. Toutefois un arrêté préfectoral du 15 juin 2004 a prorogé la durée d'existence du syndicat jusqu'en juillet 2009 et a procédé à une extension de ses compétences : délégation de gestion du contingent préfectoral, observatoires de l'habitat et du logement social. Surtout l'arrêté reconferme la compétence PLH du syndicat mixte et précise qu'il est compétent pour l'élaboration du PLHI suivant (2007-2009) ».

La délégation par l'EPCI de sa compétence PLH à un syndicat mixte soulève un certain nombre de difficultés ; en effet, l'adoption d'un PLH est censé déclencher un certain nombre de prérogatives au profit de l'EPCI et notamment l'affectation du prélèvement SRU effectué sur les communes et la possibilité de signer avec l'Etat une convention de délégation des aides à la pierre. A partir du moment où la CAMY a délégué sa compétence au syndicat mixte du Mantois peut-elle encore bénéficier de ces dispositifs ? Le droit positif ne dit rien sur cette question mais l'on peut considérer que l'EPCI est bien « couvert » par un PLH et qu'en conséquence il peut légitimement prétendre à bénéficier des droits attachés à l'adoption d'un PLH. Peut-être faudrait-il prévoir un dispositif qui, à l'instar des Scot et des schémas de secteurs, permette à l'EPCI de déléguer sa compétence à un PLH tout en conservant une compétence « programme de secteur ». En effet, et compte tenu des difficultés inhérentes aux périmètres institutionnels existants des EPCI, il ne paraît pas absurde de prévoir la possibilité d'adopter un PLH à une échelle qui paraît plus pertinente que le seul EPCI.

3°) Participation de l'EPCI à une structure de coordination départementale ou régionale dans ce domaine ?

L'article 56-1 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation sur la lutte contre les exclusions a prévu la création en Ile de France d'une conférence régionale du logement social. Les textes n'ont pas prévu la représentation des EPCI en son sein. Dans la mesure où elle peut faire double emploi avec les comités départementaux de l'habitat, le projet de loi E.N.L. prévoit sa suppression.

C) Les relations de l'EPCI avec d'autres intervenants :

1°) Relations avec les organismes financeurs

Aides régionales particulières en matière d'habitat au profit des intercommunalités

A priori, le Conseil régional d'Ile-de-France ne développe pas de politique particulière en matière d'aide au logement en direction des intercommunalités. Le projet de budget 2005 et son annexe 19 relative au logement apporte un certain nombre d'informations sur la position du conseil régional sur les nouveaux dispositifs et notamment les conventions de délégation des aides à la pierre. Ce document rappelle que *« le paysage de l'intercommunalité francilienne est spécifique car constituée de communautés morcelées elles-mêmes placées dans un vaste système urbain interdépendant. De plus la mise en œuvre de la loi du 13 août 2004 en Ile-de-France dont l'approche de la question du logement est fondée sur la notion de bien de proximité, ne peut être satisfaisante quand il faut également penser solidarité régionale, rééquilibrage spatial et social, aménagement du territoire. [...] A l'heure où la refonte du SDRIF est engagée, l'action de la Région en faveur du logement est plus que jamais justifiée alors que la moitié du parc HLM est concentré sur 8,5% des communes d'Ile-de-France, que 54% des communes ne possèdent pas de logements sociaux et que les disparités se sont accrues »*.

Les subventions sont versées aux opérateurs, aux communes (tout programme de construction ou d'acquisition-amélioration de logement PLUS engagé dans une commune comptant moins de 20% de logements sociaux est éligible à une aide de 5% du montant des travaux et honoraires – mais pas spécifiquement en direction des interco. Notamment il n'existe pas de subventions pour les études (mise en place d'un observatoire intercommunal, élaboration des PLH).

Aides du conseil général particulières en matière d'habitat

Le Conseil général ne développe pas de politique particulière dans ce domaine en direction des EPCI. Certaines de ses aides comme celle prévue pour l'acquisition de l'assiette foncière pour le logement social sont prévues au profit des communes et groupements de moins de 2000 habitants. Les aides prévues en matière d'aires d'accueil pour les gens du voyage ou encore le prêt départemental à la réhabilitation sont ouverts aussi bien aux communes qu'à leurs groupements. A priori, le conseil général ne prévoit pas de subventions pour l'élaboration du PLH.

Cependant il faut préciser que, dans le cadre de son dispositif d'aide aux études d'urbanisme, le Conseil Général peut aider les intercommunalités (et non les communes) qui souhaiteraient mettre en œuvre des études de réflexion sur le logement, en amont de la mise en œuvre d'un PLHI.

Par ailleurs, au sein de la politique départementale en faveur du logement, certaines aides ouvertes aux communes sont mobilisables auprès des EPCI :

- l'aide à la réalisation des aires d'accueil pour les gens du voyage (Base de calcul : 10% du montant H.T. des travaux, Plafond de la dépense subventionnable : 15 245 € x nombre de places x 10%)
- la subvention d'aide à l'amélioration de l'habitat des logements communaux : mise en œuvre par le PACT ARIM des Yvelines, cette aide départementale se destine aux communes ou aux groupements de communes. Ceux-ci doivent, pour bénéficier de l'aide, être propriétaire du logement et ne doivent pas bénéficier d'aides financières de l'Etat pour les travaux concernés. Du fait des conditions restrictives qui l'accompagnent, ce dispositif est assez rarement mis en œuvre.

Le Département intervient comme partenaire financier auprès de 3 GPV (Chanteloup, Mantes et Trappes-La Verrière) mais il ne participe pas en principe aux opérations ayant des implications sur le logement ou sur sa résidentialisation (exception : dans le Mantois, le Conseil Général participe au financement d'opérations sur les copropriétés dégradées et les OPAH). Seuls des travaux sur les parties extérieures sont financés : espaces publics, désenclavement, réalisation d'équipements...

Enfin, le Département a récemment développé un " contrat de développement équilibré " par lequel il est susceptible de financer du portage foncier en faveur de la production de logements. Ce dispositif s'adresse à des maîtres d'ouvrage publics qui ne sont pas exclusivement des EPCI.

Dans le cadre de ces contrats et surtout de la future création, prévue, d'un établissement public foncier (EPF) de compétence départementale, il est envisagé de contractualiser avec les communes un engagement quantifié de réalisation de logements en échange du portage foncier réalisé par l'EPF. Cette programmation de l'offre résidentielle serait, dans ce contexte, nécessairement menée à l'échelle intercommunale (échelle pertinente en matière de politique territoriale), même si le versement des aides financières serait vraisemblablement fait à l'échelle communale (les communes restant le plus souvent maître d'ouvrage, du moins tant que la compétence logement n'est pas systématiquement communautaire).

Délégation départementale de l'ANAH

Parmi les OPAH en cours dans le département, aucune n'est intercommunale :

3 villes sont concernées :

- Mantes la jolie
- Mantes la ville
- Versailles : il s'agit d'une OPAH particulière dans la mesure où elle porte sur l'ensemble de la ville et bénéficie d'un régime dérogatoire (déplafonnement des loyers et des plafonds de ressources autorisée par arrêté préfectoral)

Par ailleurs, concernant les Plans de sauvegarde des copropriétés dégradées financés par l'ANAH, il y en a 3 à Mantes-le val fourré qui ont été initiés par l'EPAMSA, établissement public d'aménagement de Mantes, et 2 à Trappes par le GIP-GPV avec la participation du SAN.

Fonds d'aménagement urbain régional

Le préfet de région d'Ile de France a installé le 3 octobre 2005 le comité de gestion du fonds d'aménagement urbain. Ce comité réunit, autour du préfet de région qui le préside, six élus dont trois représentants des communes et trois représentants des EPCI dont le président de la CAMY. A la fin 2005, le fonds disposera d'environ 35 millions d'euros correspondant aux sommes prélevées sur les communes déficitaires en logements sociaux depuis 2002. Les fonds sont destinés aux communes de plus de 1500 habitants concernées par l'article 55 de la loi SRU : il n'est pas prévu, a priori, de dispositif particulier en direction des intercommunalités.

Représentants locaux du 1% logement

En 2003, fusion des CIL des Yvelines, de l'Essonne, des Hautes de Seine et du Val d'Oise en un comité interprofessionnel du logement unique : PROCILIA (contact fait). Ce CIL serait signataire de la charte des attributions adoptée par la CAMY.

Questions relatives à la mise en œuvre régionale de l'engagement du « 1% relance »: en théorie les négociations entre bailleurs sociaux et associés collecteurs de l'UESL doivent prendre en compte « *les accords contractuels locaux qui seront passés entre les associés collecteurs de l'UESL et les collectivités délégataires* ». Nous n'avons pas d'informations sur ce point.

Financeurs rénovation urbaine (Foncière logement/ANRU)

Seule la CAMY dispose d'une convention signée avec l'ANRU (cf Supra). S'agissant de la CASQY, la commune de Trappes devrait bientôt signer sa convention avec l'ANRU : la communauté d'agglomération n'est pas porteuse du projet.

2°) Les organismes de conseil

a) Existence d'une agence d'urbanisme

CAMY : Créée en 1972, l'Agence d'Urbanisme du Mantois (AUMA) est une association (Loi 1901) regroupant l'Etat, le Département des Yvelines, la CAMY ainsi qu'une trentaine de communes du Mantois. Les trois chambres consulaires compétentes sur le territoire et l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval sont également membres de l'Agence. Présidée par Pierre Bédier, Maire de Mantes-la-Jolie, l'association AUMA est administrée par un conseil de 21 membres qui délibère sur le fonctionnement et les activités de l'Agence et en rend compte pour approbation à l'Assemblée Générale.

L'association est également dotée d'un comité technique constitué de fonctionnaires des principales collectivités membres de l'Agence et dont la mission est d'assurer le suivi méthodologique des travaux et de proposer les axes du programme d'études au Conseil d'Administration.

b) Recours à un bureau d'études

Les 3 EPCI l'ont fait pour l'élaboration de leur PLH. A noter le cas de la CASQY où le bureau d'études joue un rôle d'intermédiaire entre les communes et la CA afin d'améliorer le dialogue.

c) Recours aux services de la DDE

Tous les EPCI soulignent la qualité de leurs relations avec les services de la DDE. Réciproquement, ces derniers estiment le dialogue plus simple avec les EPCI qu'avec les communes et le personnel de grande qualité.

d) Création d'un observatoire de l'habitat ?

CAMY : L'Agence d'Urbanisme du Mantois (AUMA) réalise, en tant que maître d'œuvre, deux observatoires : un du logement social et un de l'habitat et de l'immobilier. Cela étant, les statuts du syndicat mixte du Mantois prévoient expressément la création d'observatoires de l'habitat et du logement social.

CASQY : l'observatoire de la ville est un service transversal rattaché à la direction générale de la communauté d'agglomération. Il a participé à un certain nombre d'études lors de l'élaboration du PLH. L'Observatoire de la Ville est né en 1998.

Il participe à divers groupes de travail, en apportant ses connaissances et ses analyses des grands enjeux pour l'avenir de l'agglo. L'habitat étant une des composantes essentielles de l'agglo., l'Observatoire participe à l'élaboration du PLH (diagnostic et programme d'actions).

L'observation approfondie et suivie du parc de logements sociaux et du profil de ses occupants est en cours de développement, parallèlement à l'avancement du projet de PLH. L'Observatoire de la Ville, rattaché directement à la Direction générale, travaille en transversalité, avec des points de veille dans les services. Ainsi ce n'est pas l'Observatoire qui pilote le PLH et la veille du logement social, mais le service de l'habitat social.

3°) Les organismes opérationnels

a) Les organismes d'HLM

Rattachement ou non d'organismes à l'EPCI

CAMY : par arrêté du préfet en date du 29 novembre 2004, transformation de l'OPHLM de Mantes la Jolie en OPAC et rattachement à la CAMY : 3 motifs ont été avancés : le fait que le patrimoine de cet OPHLM est de fait réparti sur 6 communes de la CAMY (1493 à Mantes la Jolie, 294 à Mantes la ville, 19 à Rolleboise, 15 à Porcheville, 55 à Magnanville et 23 à Buchelay) : le fait qu'il faut développer ce parc (prioritairement par le rachat d'éléments du patrimoine d'autres bailleurs) : enfin, dans la perspective de la disparition à terme de l'EPAMSA, cela permettant aux collectivités de pouvoir disposer d'un outil d'aménagement local (délibération du 10 juillet 2003)

Sur les 21 membres du conseil d'administration, la CAMY doit en désigner 7 : la délibération du 15 décembre 2004 désignant les membres a à l'unanimité désigné :

André Sylvestre (Magnanville)
 Michel Sevin (Mantes la Jolie)
 Jean-Luc Santini (Mantes la Jolie)
 Colette Lavancier (Mantes la Ville)
 Claude Leboeuf (Porcheville)
 Colette Lefebvre (Rolleboise)

CASQY. L'article 48 de la loi Borloo a offert la possibilité aux collectivités territoriales et aux EPCI de participer au capital des ESH et d'être représentées au sein de leur conseil d'administration. Sur le territoire de la CASQY, les 26

ESH disposant d'un patrimoine sur le territoire de l'agglomération ont soumis à la CASQY une proposition d'actionnariat sur la base d'une action exclusive au coût symbolique de 0,10 Euros. Le statut d'actionnaire octroie au moins 10% des droits de vote, répartis avec les collectivités territoriales, au sein des assemblées générales. Par une délibération du 30 juin 2005, le conseil communautaire de la CASQY a accepté cette proposition d'actionnariat, sachant que « l'implication de la communauté d'agglomération serait de nature à favoriser un rapprochement des bailleurs et à valoriser la politique locale. Elle permettrait assurément de développer un partenariat des plus utiles pour la mise en œuvre du Programme local de l'habitat en cours et, ultérieurement, de la délégation conventionnelle des aides à la pierre ».

CAMY : délib du 18 mai 2005 relative à l'actionnariat : Acquisition d'une action de la société SOVAL :

« La CA ne pourra répondre favorablement à chacune des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré propriétaires de patrimoines dans l'agglomération. Au-delà de l'aspect légal, imposé par la loi du 1^{er} août 2003, ce nouveau mode de partenariat avec les collectivités territoriales et les EPCI ne peut s'entendre que dans le cas d'un patrimoine représentatif et d'une implication locale forte de la part des SA d'HLM. La société SOVAL répond à ces critères, tant par le poids du patrimoine dans l'agglomération (environ 17% du parc social) par l'envergure et la nature des projets de rénovation urbaine que par la qualité du partenariat. Le Groupement interprofessionnel de la Région Vallée de Seine (GIRVS), actionnaire de référence de la SOVAL, propose un projet de pacte avec la CA et PROCILIA. [...] Les signataires, par ce pacte, conviennent de la nécessité de s'associer afin de faire de la SOVAL un acteur central du logement social du Mantois en confortant sa vocation locale. »

« La Communauté a été sollicitée par la quasi-totalité des bailleurs sociaux, mais elle ne prendra en compte que les demandes émanant des bailleurs ayant vocation à rester sur le Mantois et qui s'investissent dans le cadre du projet de territoire ».

Même chose pour la Société Logement Français (environ 10% du parc social)

Acquisition d'une action de la Sté Coopération et famille : la société répond aux critères prédéfinis « tant par le poids et la qualité du patrimoine dans l'agglomération que par la nature des projets de rénovation urbaine ». (Conseil du 28 septembre 2005)

Participation de représentants de l'EPCI aux commissions d'attribution des logements

A la suite de l'article 153 de la loi SRU, lorsqu'un même organisme dispose sur le territoire de plus de 2 000 logements locatifs sociaux, l'EPCI compétent est en droit de demander la création d'une commission d'attribution. Le même article prévoit que les présidents d'EPCI « compétents en matière de programme local de l'habitat » participent à titre consultatif aux travaux des commissions pour l'attribution des logements. Nous n'avons pas réussi à avoir des informations utiles pour les trois EPCI concernés.

Organisation, coordination des organismes d'HLM au niveau du périmètre de l'interco

CAMY : environ une quinzaine de bailleurs sociaux interviennent sur le territoire. Il existe une association des bailleurs sociaux du Mantois qui regroupe une dizaine de ces organismes et qui noue un vrai partenariat avec la CAMY.

CASQY : une trentaine d'organismes interviennent sur le territoire : c'est surtout dans le cadre de la mise en œuvre du GPV que les relations interbailleurs se développent

b) Les SEM

c) Les EP foncier

Pas d'EP foncier intercommunal dans le département des Yvelines. Un peu compliqué en Ile de France ; alors que la région est en train de se doter d'un établissement public foncier régional, le conseil général des Yvelines vient de demander la création d'une agence foncière départementale. Cette structure serait dévolue aux interventions foncières à l'exclusion de toute opération d'aménagement : elle assurerait trois missions : négociation et acquisition de foncier, assistance aux collectivités locales en matière d'ingénierie foncière, portage et restitution de ce foncier.

Les EP d'aménagement

CAMY : rôle de l'établissement public Mantes en Yvelines. A l'origine, lors de sa création en 1996, l'établissement public voit son périmètre d'intervention limité à trois communes membre du district urbain du Mantois. Du coup la représentation au sein du conseil d'administration se limite à un représentant du district et un représentant des communes de Buchelay, Mantes-le-Jolie et Mantes-la-ville. En 2002, l'EPAMSA voit son périmètre d'intervention élargi ; toutes les communes de la CAMY sont concernées plus d'autres communes ; du coup, au sein du conseil d'administration, seules les communes de Limay et de Chateloup les Vignes, situées en dehors de la CAMY, disposent d'un représentant ; pour celles qui sont membres de la CAMY, c'est le conseil de cette dernière qui est compétent pour désigner en son sein 4 membres.

L'établissement public est compétent pour « *toutes opérations de renouvellement urbain ou de restructuration urbaine de nature à favoriser une politique de développement social urbain ainsi qu'à toutes opérations d'aménagement liées au développement économique et urbain* ».

Les documents et leur articulation

A) Traitement de l'habitat et de l'intercommunalité par les documents relatifs à l'aménagement du territoire (en quoi ces documents incitent à un traitement intercommunal de l'habitat ?)

Le Sdrif

Défini par des dispositions particulières à l'Île-de-France (art. L. 141-1 du code de l'urbanisme), le SDRIF répond à la nécessité de doter la région capitale d'un document stratégique adapté à une agglomération de 11 millions d'habitants.

Le SDRIF est à la fois un document d'aménagement du territoire régional et un document d'urbanisme de portée régionale, opposable aux documents locaux d'urbanisme que sont les Scot et les PLU.

L'actuel SDRIF a été adopté par le décret du 26 avril 1994. Il fixe les objectifs généraux et la stratégie d'évolution de l'Ile-de-France jusqu'en 2015, ainsi que les orientations détaillées dont découlent les prescriptions qu'il édicte pour l'utilisation du sol.

Le Conseil régional d'Ile-de-France a approuvé la délibération demandant la mise en révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France le 25 juin 2004. Conformément à cette délibération, le Président du Conseil régional d'Ile-de-France a demandé par une lettre du 30 juillet 2004 au gouvernement qu'il prenne un décret en Conseil d'État d'ouverture de la révision du SDRIF. En réponse à cette saisine, le Conseil Interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT), le 14 septembre 2004, a « pris acte de la demande de la région d'Ile-de-France d'engager en association avec l'État la révision de son schéma directeur ». Le CIADT a décidé de la préparation d'un décret d'ouverture de la révision et d'un mandat au Préfet de région précisant les objectifs et les orientations de l'État. Ce décret et ce mandat seront soumis à l'approbation du prochain CIADT.

A) Le SDRIF en vigueur

La première partie du document présente les objectifs généraux et la stratégie d'évolution de l'Ile-de-France jusqu'en 2015. Ainsi que le précise l'avertissement qui précède, cette partie n'est pas conçue pour contenir des orientations qui pourraient, isolément, être opposées aux documents d'urbanisme locaux.

L'objectif intitulé « des solidarités renforcées », se décline en trois sous-objectifs :

1°) Offrir des logements plus nombreux :

L'objectif à retenir est de 53 000 nouveaux logements par an en moyenne. Des logements diversifiés en taille, en localisation et niveaux de prix.

2°) Réduire les déséquilibres entre l'habitat et l'emploi :

Le rapport précise qu'un déséquilibre trop important « entraîne une ségrégation où l'on voit certains quartiers se vider le soir et d'autres déserts pendant la journée ».

3°) Lutter contre les exclusions :

Evoquant les quartiers en crise qui ignorent la diversité sociale, le SDRIF assigne l'objectif de les réinsérer dans la ville. Mentionnant également la ségrégation spatiale qui naît de l'arrivée de flux de populations poussées toujours plus loin du centre vers la périphérie des villes et de l'agglomération, le SDRIF affirme que « la solidarité trouvera ici un terrain de choix pour que l'offre de logements sociaux ne demeure pas cantonnée à certaines communes. C'est l'ensemble de la région qui devra se porter garant de la diversité sociale en tous points de son territoire par la diversité de l'offre de logements ».

C'est dans la deuxième partie du rapport que se trouvent des prescriptions impératives opposables aux documents d'urbanisme locaux – ou aux DUP. Mais tous les énoncés de la deuxième partie n'ont pas ce caractère. Le SDRIF précise que les orientations et les dispositions « ont une valeur juridique et une force contraignante très différentes selon qu'elles traitent de l'utilisation du sol ou se rattachent à des politiques sectorielles d'aménagement pour lesquelles le schéma constitue un guide ».

Ainsi l'on doit considérer que les prévisions quantitatives relatives à la satisfaction des besoins en matière de logements (4.1.1) ont une valeur contraignante ce qui n'est pas le cas du sous chapitre relatif à « la diversité du logement » qui est un domaine pour lequel le SDRIF rappelle pour l'essentiel les moyens dont disposent l'Etat et les collectivités territoriales, notamment ceux offerts par la législation existante ; mise en œuvre au niveau de chaque commune de programmes de financements variés en vue de favoriser la diversité sociale, rééquilibrage de l'offre afin d'accueillir les ménages de toutes tailles, maintien d'un parc locatif important et relance de l'accession sociale...

On ne peut considérer que le schéma de 1994 soit à la pointe de l'objectif de diversification sociale. Certes des progrès sont réalisés par rapport à celui de 1976 qui prévoyait en particulier dans un grand nombre de secteurs un "contrôle rigoureux de la densification du bâti", en prescrivant de veiller "en particulier à freiner toute extension de l'habitat collectif dans les zones pavillonnaires". Le SDRIF en vigueur tout en imposant de préserver le tissu pavillonnaire précise qu'il sera cependant « utile, en particulier dans les zones bien desservies par les transports, d'accroître la réceptivité de ce parc en le complétant, par exemple, par des petits collectifs, sans détruire le caractère résidentiel de ces zones ». De même parmi les principes d'aménagement, il est précisé que « les développements pavillonnaires ne sont pas exclus mais les densités croîtront progressivement à l'approche des centres et des gares de transport collectif ».

Enfin en ce que concerne la politique foncière, le SDRIF recommande « dans les opérations d'aménagement qui comprennent à la fois des logements et des locaux d'activité, voire des équipements publics » de porter une attention particulière « à l'imputation des charges foncières aux différents bénéficiaires de l'opération. Une réflexion sur l'intérêt d'un mécanisme de péréquation devra être menée, pour permettre d'accueillir des logements sociaux ou des logements intermédiaires, ainsi que des activités commerciales et artisanales, conformément aux objectifs de diversité et de mixité ».

En dehors de ces orientations générales, le schéma directeur définit un certain nombre d'orientations territoriales pour les huit départements de la région. S'agissant des Yvelines, département siège de la monographie, le schéma rappelle que celui-ci « se caractérise à la fois par un patrimoine historique et un environnement naturel remarquables et par la situation contrastée de son armature urbaine et de ses habitants ».

Au Nord Ouest de la vallée, la Seine Aval comprenant la communauté d'agglomération Mantes en Yvelines, est un territoire caractérisé par une forte tradition industrielle aujourd'hui en crise et par une armature urbaine déstructurée en conséquence de la juxtaposition de centres anciens et de concentrations d'un habitat lié aux activités industrielles. Le schéma prône la mise en œuvre d'une politique de restructuration urbaine fondée sur une requalification des ensembles de logements sociaux et sur la valorisation de l'environnement. Le SDRIF prévoit l'ouverture à l'urbanisation, horizon 2015, d'environ 900 ha sur l'ensemble du Mantois, afin de donner les moyens d'équipements et d'aménagement à ce pôle d'attraction qui doit proposer des services à l'échelle des besoins de la population du territoire de la Seine Aval. Un certain nombre de réflexions locales sont très critiques sur cet objectif¹.

Au sud-est, la ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines et la ville de Versailles qui combinent vitalité et prestige d'une ville historique, administrative et culturelle de réputation mondiale. Le SDRIF se montre très peu prolix sur les orientations d'aménagement de ce secteur.

Pour ce qui est des orientations thématiques en matière d'habitat sur le département, le schéma affiche l'objectif de « favoriser l'intégration économique et urbaine des quartiers en

¹ Note de la DDE des Yvelines de décembre 1999 : « les ouvertures à l'urbanisme prévues au SDRIF pour le Mantois sont tout à fait disproportionnées. L'analyse du marché immobilier réalisée par l'AUMA montre que le marché reste très détendu. L'ouverture à l'urbanisation de zones aussi larges aurait pour conséquences une croissance anarchique de l'urbanisation puisqu'elle favoriserait un éparpillement des implantations urbaines ce qui est contraire au sens même de la planification urbaine, à la politique de reconstruction de la ville sur la ville, aux objectifs du PDU... ».

difficulté » précisant que «la création de nouveaux quartiers, principalement autour des gares de transports en commun et des lieux de vie sera encouragée en favorisant la diversité de l'habitat ».

B) Le futur SDRIF

L'article 50 de la loi du 25 juin 1999 a assigné au SDRIF un certain nombre d'objectifs qui devront être pris en compte lors de sa révision. En particulier, le futur SDRIF devra préciser les « moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ».

Par ailleurs, et comme le souligne Gérard Marcou, il faut considérer que, malgré le silence de la loi sur ce point, le SDRIF doit, comme tout « document d'urbanisme », respecter les principes généraux fixés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, dont le principe de mixité sociale².

G. Marcou estime également que le nouveau SDRIF pourra se montrer beaucoup plus prescriptif en fixant par exemple des objectifs de construction par catégories de logements ; une telle possibilité résulte de la combinaison de l'article L. 121-1, 2° du c. de l'urbanisme en ce qu'il se réfère à la prévision de « capacités de construction et de réhabilitation » visant à satisfaire, sans discrimination, les besoins en matière d'habitat notamment pour assurer la mixité sociale avec l'article L. 141-1 alinéa 5, suivant lequel le SDRIF détermine la localisation préférentielle des extensions urbaines et des différents types d'activité³.

Les conventions d'équilibre habitat/activités

Dans une grande partie des communes de la région Ile-de-France, les articles L. 510-1 et suivants du code de l'urbanisme soumettent à agrément administratif la construction ou l'extension de locaux ou installations affectées à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, techniques, d'enseignement ou de recherche.

La délivrance de l'agrément est encadrée par deux types de normes :

- d'une part l'article L. 510-1 précise que la décision prend en compte les orientations définies par la politique d'aménagement de développement du territoire national et par la politique de la ville « relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale » (art. 70 loi SRU du 13 décembre 2000) ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités ;
- d'autre part les décisions doivent respecter les directives territoriales d'aménagement applicables à cette région ainsi que le SDRIF.

Compte tenu des objectifs de redynamisation urbaine des quartiers en très grande difficultés, ce dispositif ne s'applique pas dans les zones urbaines sensibles.

Dans un objectif d'amélioration des équilibres entre l'emploi et la population à l'échelle régionale, le schéma directeur de l'Ile de France (SDRIF) de 1994 a fixé pour chaque

² Le SDRIF et la planification spatiale en Ile-de-France, DAUH 2004, p. 175 et s.

³ G. Marcou, préc. P. 208.

département des objectifs de construction de surfaces de logements et d'immobilier d'entreprise pour 2015 à compter de l'année 1990. Ces objectifs sont opposables. Dans les Yvelines, ces objectifs sont de 15 250 000 m² de logements et 6 500 000 m² de locaux d'entreprises dont 3 000 000 de m² de bureaux. Le SDRIF précise que le ratio indicatif logements bureaux dans les Yvelines est de 5,1 (soit 5,1 m² de SHON de logement pour 1m² de SHON de bureau) et celui logements/immobilier d'entreprise de 2,3 à l'horizon 2015.

Des conventions dites d'équilibre habitat-activités peuvent être établies entre l'Etat et une ou, de préférence, plusieurs communes. Elles visent à établir une synergie entre les décisions des autorités compétentes en matière d'agrément, d'aménagement et d'urbanisme, notamment pour les autorisations de construire. La loi du 4 février 1995 a en effet prévu la possibilité pour les communes et les EPCI de contractualiser les objectifs de la politique de décentralisation des activités. Conclues pour une durée minimale de 3 ans et maximale de 5 ans, elles définissent les modalités locales de l'équilibre construction de logements - construction de locaux d'activité.

Ces modalités sont fixées :

- d'une part, à partir des caractéristiques des communes, des évolutions qui y sont perceptibles et des projets des collectivités ;
- d'autre part à partir des politiques poursuivies par l'Etat, tant au niveau national que régional.

Les conventions fixent les objectifs sur lesquels s'accordent les parties : surfaces à affecter aux logements et aux activités et ratios en résultant. Elles peuvent indiquer les mesures à prendre pour atteindre les objectifs fixés : programme de logements sociaux, programme local de l'habitat à établir ou à compléter, etc.

Dès lors qu'elles sont conformes aux objectifs de la convention, les agréments sont délivrés par le préfet du département.

Il n'existe pas encore de convention intercommunale dans les Yvelines. A travers la convention d'équilibre Habitat-Activités signée entre l'Etat et la commune de Versailles en 2000, la commune s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour la réalisation de ces surfaces d'immobilier d'entreprises, notamment au sein de la ZAC des Chantiers, sur le site de GIAT Industries et de façon diffuse dans le tissu urbain.

Le Contrat de plan

Le CPER 2000-2006 est susceptible d'interférer sur les politiques intercommunales de deux façons :

D'une part au titre de la politique d'aménagement du territoire. Le contrat identifie dix territoires prioritaires susceptibles de bénéficier de dispositifs régionaux de bonification. « Dans le cadre des projets d'aménagement et de développement initiés sur les dix sites prioritaires qu'elle soutient (Plaine - Saint - Denis, Plaine de France, Boucle de Gennevilliers, Seine - Amont, Seine Aval, plateau de Saclay, Val de Seine, Roissy, Marne la Vallée, Sénart), la Région pourra participer au financement d'initiatives locales de développement, aux actions structurantes d'aménagement, de désenclavement ou de restructuration urbaine, à la réalisation d'équipements publics, à la création d'espaces verts et à l'amélioration de l'environnement urbain et naturel. Elle y consacrerait 1 000 MF et soutiendrait, par ailleurs, les acquisitions foncières engagées par les opérateurs publics avec

le souci de parvenir à un développement équilibré de l'offre de logements et d'activités économiques ».

L'Etat quand à lui s'engage à soutenir la politique foncière qui permettra des actions de requalification urbaine susceptibles de jouer un rôle moteur dans le développement de ces territoires pour 305 MF. « *Elles pourront prendre la forme de subventions aux collectivités locales et lorsque cela sera nécessaire d'aide aux acquisitions foncières dans les secteurs les plus sensibles.* »

D'autre part, le CPER contient un volet particulier relatif au logement. L'Etat et la région s'engagent à développer des actions dans 5 secteurs particuliers :

- 1 - Logement des jeunes
- 2 - Réhabilitation des logements sociaux
- 3 - Lutte contre le saturnisme
- 4 - Copropriétés en difficulté
- 5 - Associations d'insertion par le logement

Toutefois, ces différents mécanismes ne contiennent aucune disposition particulière en direction des intercommunalités.

Chartes de Parc naturel régional

Certaines villes de la CAMY sont membres du Parc naturel régional du Vexin. Lors de sa délibération du 18 mai 2005, le Conseil communautaire a décidé d'établir un partenariat avec le PNR du Vexin Français ; la CAMY est adhérente en tant que « ville porte » : une convention de partenariat pourra être passée avec le PNR dont l'un des axes serait l'habitat.

Le Vexin français a été classé par décret en « Parc naturel régional » le 9 mai 1995 pour une durée de 10 ans. La mise en révision de la charte a été décidée par délibération du Conseil régional d'Ile-de-France le 27 mars 2003.

L'avant-projet de charte soumis à concertation (octobre 2004) contient un certain nombre de dispositions relatives au logement. L'article 7 de ce projet précise : « à l'intérieur d'une même opération immobilière, les communes et intercommunalités s'efforcent de diversifier l'offre de logements (accession, locatif classique, loyers modérés...) et concourir ainsi au maintien ou à la restauration d'un équilibre social et au renouvellement de la population. [...] Le Parc soutient et accompagne les initiatives communales et/ou intercommunales ayant pour objectif le développement du locatif et l'équilibre social ». En même temps, l'article 5 du projet de charte intitulé « évolution démographique et traduction en terme de logement » fait preuve d'une logique malthusienne : « La ruralité affirmée pour le Vexin français conduit à un engagement des communes du Parc à maîtriser l'évolution démographique du territoire. Chaque commune du Parc s'engage donc à respecter un taux d'évolution démographique maximum de 0,75% par an. Cet engagement se traduit par une évolution maîtrisée de l'urbanisation communale et de la création de logements nouveaux. Ainsi, chaque commune, et/ou EPCI qui en aurait la compétence, s'engage dans le cadre de la réglementation à respecter un nombre maximum de permis de construire pour des nouveaux logements pour les 10 années de la présente charte. Ce nombre maximum est présenté par commune en annexe et repris sur le plan du Parc [...] De plus, dans l'état actuel de la loi et pour tenir compte de ces engagements, des aménagements devraient être accordées par l'Etat en ce qui concerne l'obligation de création de 20 % de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU pour les communes suivantes [communes concernées par la loi SRU et membres du parc] [...] En parallèle de ce développement démographique maîtrisé, les communes et leurs regroupements s'engagent à mener une politique générale, en particulier en terme d'habitat,

favorisant la mixité sociale et le rééquilibrage de la pyramide actuelle des âges des habitants du Vexin français ; c'est-à-dire contribuer à l'accueil de population âgée de 20 à 35 ans ». D'après la Charte, l'ensemble des documents d'urbanisme, y compris le SDRIF, doivent être compatibles avec ces orientations...

Chartes et contrats de pays

Aucun des trois EPCI n'est concerné.

Projets et contrats d'agglomération

Seule la CASQY est concernée. Elle a signé une « Convention de développement pour Saint Quentin en Yvelines » : en fait il s'agit d'une convention de sortie de l'opération d'intérêt national passée entre le SAN et l'Etat en décembre 2002. Dans cette convention, il est prévu que l'Etat encouragera « *la reprise par le SAN des droits d'attribution des logements locatifs aidés consentis par les bailleurs à l'EPA afin de rapprocher l'habitat de l'emploi sur Saint-Quentin-en-Yvelines* ». L'article 10 du contrat de développement précise que « *le SAN achèvera, en association avec l'Etat, l'élaboration du programme local de l'habitat* ». A l'article 11, le SAN s'engage, pour la période 2003-2007, sur « *la mise en chantier (à défaut délivrance de permis de construire) de nouvelles opérations sur une moyenne de 450 logements supplémentaires par an soit 2250 sur 5 ans* ». Le contrat précise que cette disposition n'a pas d'incidence financière au titre du contrat de développement.

B) Traitement de l'habitat et de l'intercommunalité par les documents relatifs à la politique de la ville

Contrats de ville

CASQY ; contrat de ville intercommunal 2000-2006. Implication du SAN dès 1990 : en 1994, il signe le contrat de ville des trois communes labellisées (Trappes, La Verrière et Magny les Hameaux). Une partie du contrat est consacrée à la mixité sociale dans le parc de logements existants : trois leviers sont évoqués :

- Définir une politique de peuplement intercommunale : le contrat propose la mise en place d'une conférence intercommunale du logement
- lutter en faveur de la résorption de la vacance : « *le SAN encouragera et accompagnera les initiatives prises par les communes visant à améliorer le cadre de vie des habitants* »
- réduire la spécialisation résidentielle des communes de la ville nouvelle : « *La réflexion développée autour du PLH et la mise en œuvre du programme d'actions qui en découlera rend toutefois nécessaire la mise à plat par le SAN et les communes de leurs volontés, de leurs priorités et de leurs champs de compétences respectifs* ».

En fait le contrat fait reposer pratiquement tout sur l'adoption du PLH.

GPV et convention de mise en œuvre

CAMY : Le GPU institué sur le quartier du Val Fourré à Mantes la Jolie par décision du CIV du 9 juillet 1991, a été étendu au territoire des communes de Mantes la Ville et Buchelay par décision du 22 février 1995. Le GPV du Mantois qui lui fait suite, concerne, sur le territoire des trois communes Mantes la Jolie, Mantes la ville et Buchelay, les quartiers : le Val Fourré, Les Merisiers-Plaisance et le Bas du Domaine de la Vallée. La direction du GPV est assurée par l'EPAMSA. La CAMY est signataire de la convention de mise en œuvre du GPV qui vaut également de contrat de ville intercommunal. Une partie de la convention concerne : « recomposer l'habitat à l'échelle de l'agglomération » :

- retour à l'équilibre et meilleure attractivité des quartiers d'habitat social du Mantois : opérations de relogement/démolition : contrats d'objectifs passés avec les bailleurs sociaux
- requalifier ou soutenir le fonctionnement du parc privé : agir notamment sur les copropriétés en difficultés
- le développement d'une offre de logement locatif en accession plus diversifiée et mieux adaptée à la demande
- améliorer la réponse publique à la demande de logement en provenance des ménages en situation d'exclusion ou d'inconfort grave.

La CAMY peut compte tenu de ses compétences et de sa capacité financière :

- assurer la maîtrise d'ouvrage de la plupart des grands travaux d'équipement (accessibilité, voiries primaires etc.)
- assurer en tant que de besoin la maîtrise d'ouvrage des grandes opérations de restructuration urbaine sur les sites d'intervention prioritaire
- financer conjointement avec la commune de Limay dans le cadre du syndicat mixte Habitat, les opérations relatives aux restructurations et au développement du parc social ainsi que les actions relevant du volet intercommunal du contrat de ville

Sur un total de 859 millions de Francs, la CAMY en prend 140, et les communes 65.

CASQY : GPV de Trappes et La Verrière. La convention cadre a été signée le 28 juin 2002 : le SAN en est signataire. Elle précise que les deux communes concernées disposent de réserves foncières stratégiques pour « mener une politique de rééquilibrage social, en inscrivant les programmes de logements susceptibles d'être réalisés sur ces réserves foncières dans les objectifs du Plan Local de l'Habitat intercommunal et en y recherchant un équilibre locatif-accession, maisons et maisons de ville, petites unités collectives » + opérations de démolition/reconstruction sur Trappes.

« L'objectif de renforcement ou d'inversion du positionnement des quartiers vers plus de mixité sociale et d'attractivité sur le marché s'inscrit dans la politique générale du logement à réactiver tant au niveau intercommunal (PLHI de Saint Quentin et Conférence intercommunale du logement) qu'au niveau communal (Charte communale du logement de Trappes) ».

Programme de rénovation urbaine dans les ZUS et façon dont il prend en compte le PLH

CAMY : Convention avec l'ANRU 2005-2008 : parmi les porteurs du projet : commune de Mantes la Jolie, Mantes la Ville et la CAMY

C'est l'EPAMSA qui est le pilote opérationnel du projet. La convention prévoit un programme de démolition de 1149 logements sociaux, démolitions qui, d'après la convention, sont inscrites au PLH.

Le programme de reconstruction repose sur une reconstitution de l'offre en trois séquences :

- 10%, soit 119 logements sur les sites concernés
- 58% soit 665 seront construits dans le reste de l'agglomération mantaise
- 32% soit 365 logements seront construits dans le reste du département

Lors de la délibération du conseil communautaire approuvant la convention avec l'ANRU :
Rappelle que la règle du 1 pour 1 ne s'appliquera pas localement ; 68% de la reconstruction sur site, les 32% restant relevant de la solidarité départementale.

« La répartition à terme des logements restant à construire sur le territoire se fera au travers d'un accord entre les différentes communes concernées (????). Cet accord est de nature à gommer les différentes disparités. C'est un bel exemple de solidarité intercommunale dans le cadre d'un projet de territoire ».

« ...pour les 68% nous incombant, tout n'est pas réglé et 140 logements restent encore à localiser. Follainville-Dennemont et Buchelay, notamment, réfléchissent à des projets pour reloger leurs jeunes et leurs seniors. Pour ce qui concerne les 32% de logements restants, ce n'est pas de notre responsabilité mais de celle du Préfet, des bailleurs et des communes. ». Un élu de Mantes la ville fait alors part de son étonnement « dans la mesure où il s'agit de 32% de la population à reloger ».

Les contreparties à la Foncière logement concernent deux sites : 105 logements sont prévus : la convention précise qu'au regard « *du risque que peut comporter la commercialisation de logements en locatif privé, la foncière logement et le maire concerné se laissent la possibilité de ne réaliser qu'une partie sur le site concerné et de chercher une autre localisation sur le territoire du mantois si nécessaire* ».

La convention dispose d'une annexe relative à la reconstitution de l'offre : celle-ci ne se fait qu'à hauteur de 68 % : « *l'importance du parc de logements sociaux sur le mantois, élément inscrit dans le diagnostic du PLHI, justifie que la reconstitution du parc social ne se fasse pas en totalité sur l'agglomération* ». « *D'ici fin 2006, le territoire doit encore identifier la localisation pour la construction de 170 logements sociaux. La modification du PLHI, à l'échelle de la CAMY, qui pourrait intervenir en prévision de la délégation de compétence des aides à la pierre, aura également les mêmes objectifs. ... Une attention particulière sera apportée aux communes concernées par l'article 55 de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains* ».

La coordination des opérations de relogement (438 ménages) est confiée au Syndicat mixte du Mantois.

A noter : la mise en place d'un dispositif expérimental de sortie du régime polygame sur la quartier du Val fourré : le GIP Habitat et interventions sociales a pour mission d'assurer l'accompagnement social des familles concernées par cette opération.

Enfin concernant les financements : au global, participation quasi équivalente de la CAMY (2%) et des communes (3%) mais cela change dans le détail des opérations : aménagement (majoritairement communes) démolitions (CAMY)

C) Documents relatifs à l'habitat

Le PLH

CAMY :

Une délibération du comité syndical du SM en date du 12 juillet 1999 prescrit l'élaboration du PLH. Le PLH du Mantois a été définitivement approuvé par le syndicat mixte du Mantois le 19 septembre 2003.

Le porter à connaissance (PAC) du préfet des Yvelines en date du 13 mars 2000 précise que le PLH doit être l'occasion de créer une offre diversifiée (en matière de taille, de financement...) et plus adaptée (pour les jeunes et les familles nombreuses) capable de fixer les ménages et donc d'engendrer une certaine stabilité sociale dans le secteur. Le PLH doit aussi déterminer les modalités d'équilibrage de la répartition des logements sociaux au sein de l'agglomération :

- construction dans les communes ayant un faible pourcentage de logements sociaux
- frein sur les autres communes.

Au cours de l'élaboration de celui-ci, la DDE a pu formuler un certain nombre d'observations :

Sur le diagnostic : *« si celui ci intègre l'essentiel des préconisations et recommandations contenues dans le PAC, l'analyse de la demande (surtout au regard du logement social) était très succincte et l'accueil des gens du voyage n'est pas suffisamment pris en compte ».*

Sur les principes et objectifs : les services de la DDE ont pu pointer un certain nombre de difficultés :

- l'articulation avec les autres documents : en particulier une insuffisante prise en compte du PDLPD et du contrat de plan Etat-Région, le périmètre du PLHI étant inclus dans le périmètre de l'un des dix territoires prioritaires retenus par le CPER.
- La cohérence des objectifs au regard du diagnostic : le document ne fait pas toujours apparaître explicitement le lien entre les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic et les objectifs affichés : par exemple le diagnostic avait soulevé l'enjeu de la décohabitation des jeunes et le problème n'était pas évoqué dans la partie principes et objectifs (on pourrait dire la même chose du repli communautaire)
- L'absence de certains leviers essentiels d'intervention : le document ne traitait pas des réhabilitations, des OPAH et des plans de sauvegarde des copropriétés en difficulté. La question des démolitions était à peine abordée. La DDE souhaite que l'offre soit mieux répartie en travaillant sur une mixité par quartier. La question du foncier était absente du document.

Enfin concernant les fiches actions, la DDE a estimé que toutes les remarques formulées avaient été prises en compte.

Le diagnostic :

Pa rapport à la loi SRU (p. 55) : *« Dans l'agglomération mantaise, cinq communes sont en dessous du seuil des 20% requis par la loi, mais l'agglomération mantaise n'existe pas au sens de l'INSEE : seule l'agglomération de Paris est prise en compte dans la région parisienne. Celle-ci ampute l'agglomération mantaise des communes de Rolleboise, Rosny-sur-Seine et de Guerville parce qu'il n'existe pas de continuité bâtie entre ces communes et le centre du Mantois (règle des 200 mètres bâtis). »*

Par rapport au repli identitaire ou communautaire (p. 89)

« ainsi d'une certaine façon, la pression sociale s'affirme sur les quartiers : au point qu'il est difficile, lorsqu'on est de confession musulmane, de ne pas pratiquer quand on y réside. Les cafés du centre commercial vendent également beaucoup moins d'alcool et les joueurs (loto, etc...) se font plus rares... Le fonctionnement de l'espace public dans certains

quartiers (notamment les Peintres) est de plus en plus marqué par l’empreinte des règles communautaires : séparation entre hommes et femmes qui n’utilisent pas les mêmes lieux publics etc. [...] Les conséquences du repli communautaire sont apparemment positives dans le sens où ce phénomène concourt au maintien de la « paix sociale ». Toutefois, certains acteurs semblent émettre des réserves quant à la réalité du processus d’intégration. [...]

La présence et l’emprise des communautés génèrent donc :

- *un effet d’attractivité du quartier pour certaines familles recherchant soutien et aide par un repli identitaire,*
- *un effet répulsif du quartier – parfois facteur de tensions – pour les familles qui ne souhaitent pas y être liées. Pour ces dernières, la seule solution durable passe par le départ du quartier ».*

Principes et objectifs :

S’agissant de l’objectif de promouvoir la qualité urbaine, celui ci se traduit par la volonté de limiter l’étalement urbain et construire une part significative de la construction dans l’agglomération en collectif et en individuel dense : *« Le logement collectif doit faire ‘objet d’une attention particulière, en raison de la demande qui reste faible pour ce type d’habitat. Il oit être situé dans les sites les plus attractifs du centre de l’agglomération. [...] Le logement individuel traditionnel sera réservé aux extensions des communes périurbaines et des villages. Les sites les plus attractifs seront urbanisés en priorité. Ils accueilleront un habitat de très bonne qualité qui ciblera une clientèle de cadres et de bi-actifs ».*

Un des objectifs du PLH est la mixité sociale, définie comme suit : *« rétablir la diversité sociale et atténuer le clivage avec le reste du département, en retenant les classes moyennes et en captant la demande des cadres franciliens. Il s’agit de répondre ainsi à la demande de toutes les catégories sociales, y compris les classes moyennes et les cadres ».*

Evoquant le nécessaire « rétablissement des équilibres régionaux », le PLHI précise que l’Etat « doit veiller à la réalité du caractère social de l’occupation des logements réalisés dans le cadre de l’article 55 de la loi SRU en :

- évitant que le parc nouveau n’attire les actifs les plus favorisés, ceux qui sont actuellement logés dans le parc social mantais et ceux qui pourraient y accéder,
- faisant en sorte qu’il réponde en partie aux besoins des ménages les plus démunis des communes concernées pour limiter la pression sur le parc mantais ».

Le PLH contient également des objectifs chiffrés :

- les objectifs au titre de la loi SRU ; le PLH rappelle que deux communes sont déficitaires : Buchelay (7,52%) et Porcheville (10,62%). En théorie, sur la période triennale 2002-2004, elles devraient respectivement construire 13 et 11 logements locatifs sociaux ; et le PLH fixe comme engagement pour cette période 10 logements pour Buchelay et 0 pour porcheville. Le PLH procède donc à une mutualisation des efforts de rattrapage : il faut cependant souligner que cette mutualisation n’a aucune portée juridique au regard de la loi SRU. En effet, cette possibilité n’était offerte qu’aux PLH adoptés avant le 31 décembre 2001, ce qui n’est pas le cas du PLH du Mantois.
- les objectifs de reconstruction dans le cadre des démolitions au Val Fourré

Au total, le PLH affiche un objectif de construction annuelle de 113 logements sociaux qui sont ventilés de la façon suivante : 50 à Mantes la Jolie, 18 à Mantes la Ville et 45 dans les autres communes de l'agglomération.

Si les objectifs quantifiés sont précis et localisés, le programme d'actions présente quelques failles notamment sur les aspects opérationnels. Par exemple, la fiche action relative au foncier prévoit simplement « l'utilisation systématique du droit de préemption urbain ». Certains constats intéressants du diagnostic, notamment ceux qui ont trait au « repli communautaire », ne sont pas du tout relayés dans les principes et objectifs.

S'agissant de l'offre en matière de logements privés, le PLH précise que les localisations indiquées – par exemple l'individuel de qualité en extension urbaine et en développement modéré des villages, notamment à Buchelay, Porcheville ou Guerville,- sont indicatives et nullement prescriptive : *« compte tenu de l'effort de construction que doit consentir l'agglomération mantaise, il serait contre-productif d'exclure a priori tel ou tel type d'habitat de telle ou telle localisation ».*

Les objectifs de reconstruction dans le cadre de la restructuration du Val fourré sont intéressants : le PLH prévoit un taux de reconstruction de 3 reconstruction pour 4 démolitions. Le PLH prévoit que la reconstruction de s'effectuera pas prioritairement sur place : objectif de développer une nouvelle offre locative attractive *« dans les communes centres qui seront directement affectées sur le plan démographique par le programme de démolition ».*

CASQY

Le SAN a tenté, à plusieurs reprises d'élaborer un PLH, tentatives qui sont soldées par des échecs. Par délibération du 5 février 2004, le conseil communautaire décide la reprise de l'élaboration du PLH. Cette proposition ne recueille qu'une voix contre, du représentant de la commune d'Elancourt.

Le porter à connaissance de l'Etat (PAC) encourage *« une analyse du marché du logement à une échelle plus large que le périmètre de Saint Quentin en Yvelines (selon un périmètre pertinent de type bassin d'habitat à définir) »*, ce qui signifie, a contrario, que le périmètre actuel de l'intercommunalité n'est pas forcément le plus pertinent en matière d'habitat... Il précise également qu'une *« solidarité intercommunale doit être organisée. La coordination avec les travaux des conférences communales doit être assurée. Il appartient ainsi au PLH de donner les grands axes stratégiques et aux conférences communales (et par la suite à une conférence intercommunale) de les décliner en fonction des contraintes locales ».*

Il préconise le renforcement des outils de connaissance et de suivi de type « Observatoire du logement » et les modifications des règles d'urbanisme au niveau des PLU, permettant de faciliter la création de logements.

Avis du CODESQY le 25 juin 2005

Affirme qu'il faut « mettre en œuvre le principe de la mixité générationnelle. Il importe tout autant de permettre le maintien des jeunes (étudiants, travailleurs...) que de trouver des solutions adéquates pour permettre le maintien des personnes du 3^o et 4^o âge ».

« La construction prévisionnelle de 500 logements par an ne permet que de maintenir le niveau de population actuelle ; elle est donc nettement insuffisante pour atteindre ces objectifs ».

Il est pertinent de :

« densifier nos villes...

- limiter le développement de zones pavillonnaires
- (...)
- pour les plus âgés le souhaitant : permettre l'aménagement de leur pavillon (partage avec les jeunes), offrir des logements plus petits »

Au titre des moyens structurels à mettre en œuvre :

« - renforcer l'action foncière de la Communauté afin qu'elle exerce pleinement son droit de préemption lors des ventes de terrains...

- activer tous les outils, voire créer une société d'économie mixte si nécessaire, afin d'aider les propriétaires de logements anciens à réhabiliter leurs biens en échange de loyers modérés
- étudier l'opportunité de créer un office HLM intercommunal pour développer la construction, l'acquisition de logements
- développer la solidarité intervailleurs pour une meilleure maîtrise de la répartition et de l'attribution des logements »

En matière d'attribution des logements sociaux, le CODESQY demande la mise en place d'une conférence intercommunale du logement réunissant toutes les parties concernées et qui définirait les principes généraux d'attribution, les critères objectifs et contrôlerait leur application. L'attribution des logements serait faite par un service de l'agglomération. Les maires garderaient leur « droit de veto ».

Enfin le CODESQY demande « d'associer les habitants à l'élaboration du PLH en donnant notamment plus de poids à la vie associative locale ».

Compte rendu du président du CODESQY au conseil communautaire : sur le PLH, dégage deux problématiques générales : il faut tendre vers une augmentation de la population et axer la réflexion sur certaines catégories de la population tels les quartiers en difficulté ou l'Université : (un peu faible par rapport à ce qui était contenu dans l'avis) (délib de la CASQY du 3 novembre 2005)

Diagnostic : celui-ci a été validé à l'unanimité lors de la séance du conseil communautaire du 30 juin 2005.

Il met en évidence, au niveau de l'habitat, l'émergence de mécanismes de déséquilibre :

- un rythme ralenti de construction neuve, insuffisant pour répondre à la demande, lié à la raréfaction des réserves foncières immédiatement mobilisables
- un risque d'aggravation de « l'évasion résidentielle » et à moyen terme la menace d'un déclin démographique
- un exceptionnel potentiel de demandes de décohabitation juvénile compte tenu de la structure démographique de la population héritée des spécificités de la ville nouvelle
- des parcours résidentiels de plus en plus difficiles
- une paupérisation de certains segments du parc social, faute d'une maîtrise suffisante du peuplement, et l'émergence de plus en plus prononcée d'une différenciation sociale entre les communes manifestant des dynamiques de ségrégation et spécialisation socio-spatiale grandissantes, à l'œuvre sur le territoire, contraires à l'équilibre et à la mixité sociale

Principes et objectifs

Trois grands objectifs sont retenus :

- un objectif démographique et de niveau de construction neuve
- des objectifs urbains et de qualité de vie : il s'agit de concevoir les nouvelles opérations d'habitat comme des greffes, promouvoir restructuration et recomposition urbaine dans des territoires de projet clairement identifiés et porteurs, tels les secteurs de gare, les cœurs de village, les zones d'habitat modeste : il faut également un rééquilibrage entre parc social et parc privé dans des périmètres des opérations de renouvellement urbain afin de « *regagner des points de mixité sociale* » (sic).
- Viser un équilibre social et une gestion et maîtrise du peuplement du parc social dans la durée : la requalification urbaine ne peut, à elle seule, enrayer les mécanismes sociaux à l'œuvre : il convient de l'accompagner par une politique cohérente et partagée du peuplement du parc social : il faut garantir un « *meilleur taux de mixité sociale* ». « La mixité sociale à rechercher s'entend dans l'acception la plus large possible avec ses multiples facettes : diversité typologique des familles, mixité générationnelle, diversité socioprofessionnelle, pluralité des statuts d'occupation et cela, à l'échelon des quartiers, des communes et de l'agglomération ».

Pour répondre à ces objectifs, quatre grandes orientations stratégiques sont arrêtées :

1°) Améliorer l'intercommunalité grâce au projet d'agglomération

Ce point est intéressant en ce sens qu'il traite directement de l'intercommunalité : déjà le préambule du PLH précisait qu'il fallait un « *renforcement d'une stratégie intercommunale de l'habitat, que seul un PLH permet de mettre en œuvre avec cohérence et vigueur* ». Rappelant que « *la politique du logement demeure une pièce centrale du dispositif de développement de l'agglomération* », le PLH précise que « *casser les logiques de spécialisation résidentielle nécessite une action de solidarité intercommunale sans défaillance, dans le respect des prérogatives communales* ». Le PLH envisage dans cette logique, l'adoption d'une charte intercommunale du logement, la mise en place d'une conférence intercommunale et la délégation par l'Etat de la gestion de l'aide à la pierre.

2°) Développer une offre nouvelle diversifiée de logements : il s'agit de proposer des produits immobiliers positionnés sur les segments déficitaires de l'offre actuelle

3°) Rééquilibrer le parc social : rappelant que la commune de Voins-le-Bretonneux doit accroître son offre de logement social pour répondre aux obligations posées par la loi SRU, le PLH précise que les opérations de construction neuves d'habitat social devront faire partie le plus souvent possible d'opérations complexes mixtes pour garantir dès la conception une diversité de peuplement

4°) Promouvoir le développement durable : limiter les déplacements par une bonne localisation des opérations neuves, promouvoir la qualité des constructions.

En conclusion, le PLH prévoit une production de 735 logements par an, chiffre qui tient compte des logements à réaliser en compensation des logements démolis dans le cadre de la rénovation urbaine de Trappes et des objectifs territorialisés du Plan de cohésion sociale (250 logements sociaux par an).

Validation du document d'orientation présentant les principes et objectifs du PLH

Un élu : « nous aurons un problème si nous continuons à concentrer la même typologie de familles. Le communautarisme actuel met en cause les institutions de la République ». Un élu d'Elancourt « considère que l'intercommunalité est discriminatoire pour les communes de droite et ajoute qu'il serait enclin à faire des logements sociaux s'il y avait solidarité intercommunale... il ne votera pas le PLH »

La commune de Magny les Hameaux demande une modification des chiffres la concernant et celle de Montigny précise que sur les trois volets du PLH, seul le premier sera voté par sa commune.

Monsieur le Président met au vote le document d'orientation les autres points seront débattus après leur passage dans les conseils municipaux. (Séance du 29 septembre 2005)

GRAND PARC

C'est par une délibération du 26 juin 2003 que la CC a décidé de décider de prescrire l'élaboration du PLH.

A l'instar du PAC de l'Etat pour le PLH de Saint Quentin, celui relatif à la communauté de communes du Grand Parc d'élargir l'analyse à une échelle plus large que le périmètre de la communauté. Le PAC complémentaire de l'Etat de décembre 2004 a précisé les conséquences du projet du plan de cohésion sociale et la production locative sociale qui en découle : il prévoit un objectif de 300 logements sociaux au minimum par an. Le PAC recommande, dans un souci de mixité sociale, de privilégier les logements de type PLUS et PLAI sur les communes ayant un taux de logement social faible et les logements intermédiaires de type PLS sur les communes ayant un taux de logement social plus élevé. Ces recommandations sont citées in extenso dans le programme d'actions du PLH.

Diagnostic adopté en décembre 2004

Par rapport aux deux communes de Grand Parc non soumises à l'article 55 de la loi SRU (seuil de population)

Nombre de logements sociaux au titre de l'inventaire 2003 (1^{er} janvier 2003)

Les loges en Josas : 0, soit 0%

Toussus-le-Noble, 27 soit 14,4%

Les Loges manifestement n'a construit aucun logement au cours de 2002-2004.

Toussus-le-Noble également aucun, mais doit en programmer 18 au cours de l'année 2004.

A propos des gens du Voyage (P. 61)

Le diagnostic rappelle que la CC a l'obligation de réaliser 117 places d'accueil pour les gens du voyage : seule les communes des Loges en Josas, Toussus le Noble, Rocquencourt et Bièvres n'ont pas directement d'obligations au titre du schéma des Yvelines. Il reprend les différentes obligations prévues en équivalent en places à créer par commune. Le PLH précise que les communes vont prochainement transférer la compétence à la CC et qu'un site est envisagé sur le domaine du château de Versailles pour la réalisation de ces places : « *une convention sera signée entre la communauté de communes et le domaine du Château de Versailles et une étude de définition a été achevée en décembre 2004* ».

P. 65 : « *En terme d'évolution réglementaire, la moitié des communes environ est en cours de transition du POS au PLU. Cette démarche ne conduira pas pour autant à un changement fondamental en matière de développement, relevant évidemment du projet politique de chaque commune. [...] Le PLU innove en autorisant la création de réserves pour le logement au même titre qu'il existe des réserves pour les équipements publics par exemple. Jusqu'à présent, une seule commune a délimité un certain nombre de périmètres réservés à l'habitat dans le cadre de son PLU* ».

P. 66 La commune de Versailles privilégie la négociation et les partenariats public-privé. Ainsi les opérations de logements sociaux les plus récentes sont réalisées par des promoteurs et sont cédées à des bailleurs sociaux ou à la Foncière Logement sous forme de VEFA. Ces montages impliquent l'instauration d'un dialogue entre acteurs suffisamment en amont car le montant des charges foncières se négocie en fonction des surfaces et des prix de sortie (compte à rebours). Pour faciliter l'équilibrage de ces opérations, la commune autorise un sur-COS (coefficient d'occupation des sols) de 20% en faveur de la réalisation de logements sociaux. Toujours dans le domaine réglementaire, Versailles a repéré dans le cadre de son PLU des zones réservées à l'habitat soumises à l'article 123-2 du code de l'urbanisme ».

Parmi les points de consensus relevés (p. 72) : « envisager d'intégrer dans les documents d'urbanisme (PLU) des réserves foncières prenant en compte les objectifs du PLHI ».

p. 74 : « mettre en place une politique d'attribution du logement à l'échelle du territoire (référence : CIL du Mantois).

Arrêt du PLH intercommunal lors de la délibération du 4 octobre 2005 : le programme d'intervention décline en fonction des parcs (locatif social, locatif privé, accession) et des territoires, les orientations issues du diagnostic. Le décret du 4 avril 2005, relatif au programme local de l'habitat, précise qu'il doit évaluer les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelle catégorie d'intervenants incombe à sa réalisation. Il est prévu que le Grand Parc consacre annuellement 2 500 000 € à la mise en œuvre des actions inscrites au PLH. Les modalités de mise en œuvre de certaines actions seront précisées ultérieurement, notamment celles concernant la politique foncière, le fonctionnement d'un observatoire ou la réhabilitation du parc privé.

Le programme d'actions du PLH a été approuvé par le conseil communautaire lors de la séance du 4 octobre 2005.

Au final, pour les 6 ans du PLHI, le document retient un objectif global de 680 logements par an dont 200 logements locatifs sociaux et intermédiaire soit 29% de la production neuve : à cet objectif, s'ajoute celui de création de 90 logements sociaux par an en acquisition-amélioration : l'objectif est donc très proche de celui fixé par l'Etat dans son PAC (300 logements sociaux/an).

S'agissant de la répartition territoriale de cet objectif, il faut signaler que le PLH utilise la technique des « secteurs géographiques » : les 10 communes de la Communauté ont été assemblées en trois groupes en fonction de points de convergence ayant notamment trait aux profils migratoires, revenus, emplois ou offres de logements :

- urbains : Fontenay-le-Fleury, Saint-Cyr-l'Ecole, Viroflay ;
- périurbains : Bièvres, Buc, Jouy en Josas, Les-Loges-en-Josas, Rocquencourt, Toussus-le-Noble ;
- et la commune de Versailles

Les 290 logements sociaux annuels prévus sont répartis ainsi entre les trois secteurs : Versailles 152, soit 52% de l'objectif, péri-urbain 62 soit 22% et urbain 76 soit 26%.

Le PLH précise que les objectifs de programmation feront l'objet d'une contractualisation par le biais de conventions signées entre chacune des 10 communes et la Communauté. Cela étant, le PLH précise lui même les objectifs de programmation par type de financement et par commune. On peut donc s'interroger sur le sens de cette contractualisation par rapport aux objectifs déjà fixés. Cela étant, les tableaux de répartition des objectifs par commune sont intéressants notamment par rapport aux obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU : deux communes (Viroflay et Rocquencourt) voient leur objectif PLH strictement égal à l'objectif

SRU : un certain nombre de communes ont un objectif très légèrement supérieur à l'objectif SRU (Bièvres, Buc, Jouy en Josas : la commune de Versailles a un objectif plus de deux fois supérieur à l'objectif SRU. Enfin il faut signaler la situation des communes « hors SRU » : celles qui échappent aux obligations pour des raisons de seuil de population font un effort mesuré (Rocquencourt, Toussus le Noble : 6 LLS/an) tandis que celles qui ont déjà leur quota continuent leur effort (Saint Cyr l'Ecole, Fontenay le Fleury).

Parmi les actions envisagées pour répondre à cet objectif, le PLH envisage d'examiner « l'opportunité de bénéficier des délégations de compétence ». Il est prévu d'aider au montage des opérations en partenariat public/privé : une convention cadre pourrait être signée entre la commune d'implantation du programme, Grand Parc et les aménageurs et/ou opérateurs qui afficherait la volonté de diversité et de mixité dans les opérations neuves en fixant notamment un plafond des prix au m².

Le PLH envisage également de mettre en place une équipe en charge du foncier : commune par commune, il est nécessaire d'établir un bilan foncier avec repérage des terrains urbanisables et/ou mutables, à court, moyen et long terme, et d'esquisser la faisabilité des opérations pour déterminer la capacité d'accueil des terrains en nombre de logements par type. Il s'agit également de mener une prospection foncière et d'exercer une veille lors des transactions par le biais des DIA. Toujours dans le domaine foncier et dans l'attente d'une convention avec un futur EPF, le PLH envisage la prise en charge par le Grand Parc des intérêts des emprunts contractés par les communes pour le portage.

Dans le domaine institutionnel, le PLH prévoit la mise en place d'une conférence intercommunale du logement et la création d'un observatoire local de l'habitat.

Dans le domaine opérationnel, il envisage la création d'un fonds d'intervention communautaire dont la subvention de base est de 5 000 €/logement : le fonds sera en partie alimenté par les prélèvements résultant de l'article 55 de la loi SRU et il est prévu que les communes déficitaires peuvent majorer le financement en abondant à la contribution communautaire : le montant de la subvention est variable en fonction du respect d'un certain nombre de critères (opérations très sociales, acquisition-amélioration, habitat adapté, Haute qualité environnementale). Le subventionnement est contrôlé a posteriori par la Communauté de communes sous la forme d'une convention passée au montage de l'opération et la vérification de la réalité de l'emploi des aides. Le montant annuel prévu est de l'ordre de 2 100 000 €.

Le PLH prévoit également la mise en place d'opérations d'aménagement à maîtrise d'ouvrage communautaire en accord avec les communes : cela étant, et comme le souligne justement le PLH, « cette action suppose que les compétences légales de la Communauté de Communes soient élargies », cette dernière n'ayant aucune compétence en matière d'urbanisme opérationnel. Dans le même registre, on peut signaler que le PLH propose la mise en place d'une OPAH communautaire afin de poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé ; cela étant, la Communauté de communes ne dispose pas de compétence statutaire sur ce point. Enfin le PLH contient des développements importants relatifs à l'action : « adapter les documents d'urbanisme aux objectifs communautaires ».

Le PLH précise tout d'abord que « les documents d'urbanisme des communes (POS ou PLU) ne sont pas nécessairement en phase avec une orientation claire en matière de diversité de l'habitat et les objectifs qualitatifs et quantitatifs du PLHI ... L'élaboration et l'actualisation de ces documents d'urbanisme doivent être l'occasion d'y intégrer les objectifs de la politique de l'habitat choisie à l'échelle intercommunale ».

Concrètement, les modalités de mise en oeuvre de cet objectif sont présentés comme suit :

« Traduire, dans le cadre de réunions de concertation communautaire, la stratégie de la Communauté de communes du Grand Parc en matière d'habitat dans les PADD des PLU :

- en définissant une introduction commune destinée à s'inscrire dans tous les documents d'urbanisme reprenant les objectifs du PLHI, engageant les communes à les traduire dans la planification et la réglementation,
- en vérifiant la cohérence des projets des différents PLU, en regard des objectifs d'ensemble, tant qualitatifs que quantitatifs du PLHI,
- en ayant une vision globale des potentialités (« assemblage des PLU ») permettant de repérer les secteurs stratégiques les plus adaptés à chaque type d'habitat afin de répartir l'effort de manière équilibrée

Transcrire à l'échelle de chacune des communes les objectifs du PLHI :

- en faisant évoluer les règles de constructibilité afin de favoriser davantage la création de logements en général et de logements sociaux en particulier et en choisissant des densités adaptées aux contextes locaux, dégagant une constructibilité supplémentaire, si nécessaire, tout en préservant la qualité des paysages urbains et ruraux...
- en utilisant l'article L. 123-2 du Code de l'urbanisme permettant d'instituer des servitudes pour des réservations foncières pour l'habitat notamment social ».

Au final, le PLH prévoit un coût annuel de 2 500 000 € dont l'essentiel (2 100 000) est lié au fonds d'intervention communautaire.

Articulation du PLH avec les autres documents : PDALPD, RDA, Charte intercommunale d'attributions, orientations des commissions d'attribution des organismes HLM, etc.

Il n'existe pas de règlement départemental d'attribution dans les Yvelines, ni de commission de médiation. Le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées ne fait pas de référence directe aux politiques intercommunales.

Les Yvelines ne comportent qu'un seul bassin d'habitat, le bassin du Mantois. Dans la mesure où la conférence intercommunale n'a été réellement opérationnelle qu'à partir de 2003, seul l'accord collectif départemental 2004-2006 évoque son rôle. L'accord précise que « *le chargé de mission prend en compte les ménages adressés par les conférences intercommunales du logement existantes, et vérifie leur entrée dans le cadre de l'accord collectif. Ces ménages sont intégrés à la liste accord collectif, qui est adressée à la conférence intercommunale. Celle-ci répartit alors les ménages validés entre les bailleurs participant à la conférence, conformément aux dispositions de sa charte intercommunale du logement* ».

L'accord précise que les partenaires décident de développer des relais locaux de l'accord collectif afin de faciliter la mise en relation des bailleurs, des publics en difficultés et des services chargés de l'accompagnement social. Ces dispositifs locaux feront l'objet de conventions spécifiques entre les institutions concernées.

L'accord fixe le délai anormalement long à 36 mois.

Les objectifs du relogement ont été définis en 2004 à 107 ménages : 112 ménages ont été relogés sur le territoire du Mantois : 68 sur Mantes La Jolie, 17 à Mantes la Ville et 25 à Limay .

La charte intercommunale prévoit que ces objectifs sont des maxima à ne pas dépasser.

Par convention du 05 décembre 2003, le Préfet des Yvelines a délégué au Président du Syndicat Mixte du Mantois la gestion du contingent préfectoral à titre expérimental à partir du 1^{er} janvier 2004.

En contrepartie des participations financières de l'Etat à la construction et à la réhabilitation des logements sociaux le Préfet se voit réserver au maximum 30 % des logements de chaque organisme HLM au bénéfice des personnes prioritaires dont 5 % pour les agents civils et militaires de l'Etat : ces réservations constituent le contingent préfectoral.

La délégation du contingent préfectoral au syndicat mixte du Mantois a été actée le 5 décembre 2003 et s'applique depuis le 1^{er} janvier 2004. La convention délègue le contingent préfectoral à l'exclusion du contingent fonctionnaire (5%) qui reste de la seule compétence des services préfectoraux. La convention précise bien qu'il s'agit d'une délégation à titre expérimental pour une durée d'un an. L'article 3 stipule : « *en contrepartie de la mise à disposition du contingent préfectoral, le Président du Syndicat Mixte du Mantois s'engage à effectuer les attributions de logements conformément aux orientations définies par le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment la loi du 29 juillet 1998* ». En même temps, la convention fait expressément référence à la charte intercommunale du logement, citant notamment son article 10 faisant de l'attache avec le Mantois une condition impérative pour présenter un dossier.

La convention prévoit enfin une évaluation afin de reconduire l'expérimentation si celle-ci « *a permis de mieux répondre aux besoins des demandeurs de logement, conformément aux règles fixées par le Code de la construction et de l'habitation* ».

La Charte intercommunale du Mantois

Ce document s'inscrit en cohérence avec les différents documents départementaux (PDALPD, accords collectifs départementaux) et intercommunaux (PLH)

L'accord collectif départemental prévoit pour le Mantois 107 Ménages par an à reloger sur la période 2004-2006 : la Charte précise que « *ce nombre d'attributions annuelles, s'il est un objectif minimal à atteindre sur le territoire du syndicat mixte du Mantois, est fixé également comme un maximum à ne pas dépasser au niveau du territoire et par bailleur. [...] Cette déclinaison fait en sorte que les bailleurs dont la majorité du patrimoine n'est pas dans le Mantois, produisent un effort à l'extérieur du bassin d'habitat. Pour ces bailleurs, la déclinaison locale retient le quota minimum de 7 % de l'Accord afin que leur patrimoine soit sollicité à l'extérieur du bassin et ce, dans un souci de mixité sociale conformément à l'esprit de la loi. En revanche pour les organismes d'HLM qui ont un patrimoine important dans le Mantois, la déclinaison prend en compte la part de l'accord collectif à réaliser localement et la part que représente le patrimoine de ces bailleurs*»

La commission de coordination « *émet un avis quant à l'opportunité ou non d'une attribution sur le Mantois. Dans l'intérêt du demandeur, lorsque ce dernier présente une fragilité économique et/ou sociale, l'attache avec le Mantois est impérative dans la mesure où elle contribue à faciliter l'insertion du ménage compte tenu notamment de l'accès aux transports.*

L'attache avec le Mantois est reconnue dès lors que l'une des trois attaches définies ci dessous est vérifiée :

- *l'attache professionnelle :*
- *l'attache familiale :*

- *-l'attache résidentielle prolongée et continue.*

A la demande de l'un de ses membres, la Commission de coordination peut, par exception, émettre un avis positif sur des demandes ne répondant pas à ces critères mais présentant des justifications particulières. La commission de coordination transmet ensuite la demande assortie de son avis aux bailleurs sociaux qui doivent procéder au relogement après examen par les commissions d'attribution, instances décisionnelles ».

Le schéma départemental pour l'accueil des gens du Voyage

Adopté en décembre 2002, le document n'est plus en vigueur depuis décembre 2004 (annulation TA) : Le premier schéma départemental des gens du voyage des Yvelines a été arrêté le 20 décembre 2002, signé par le seul préfet, le président du conseil général n'ayant pas souhaité l'approuver. Son annulation a été notifiée en décembre 2004. L'une des raisons, c'est que le schéma ne prévoyait pas d'aires de grands passages, constituant pourtant une obligation. La procédure a donc été reprise dans son intégralité. Cela étant, on peut citer certains extraits de ce document en ce qu'ils sont assez éclairants sur la position de l'Etat quand au rôle de l'intercommunalité. Le schéma précise que *« l'approche intercommunale mise en avant par la loi est apparue particulièrement pertinente dans le cas des Yvelines et il a été convenu de définir des objectifs quantitatifs par « secteur de cohérence » regroupant plusieurs communes, pour au moins deux raisons :*

- d'une part, le grand nombre de communes concernées par le schéma (75 communes) conduirait à des objectifs par commune d'un petit nombre de places, ne correspondant pas, en général, à une aire viable sur le plan de la gestion ;*
- d'autre part, la localisation précise des aires à réaliser n'a pas pu être déterminée dans le cadre de la préparation du présent schéma ; cette localisation nécessitera une concertation très poussée entre les communes concernées, voire avec les familles de voyageurs ».*

Afin d'être conforme à la loi du 5 juillet 2000, l'annexe 6 détaille le niveau de participation par commune au sein de chaque secteur de cohérence.

Néanmoins, il est expressément indiqué que *« ces niveaux de participation par commune ne correspondent en aucun cas à une obligation pour la commune concernée de réaliser une aire ayant un nombre donné de places. En effet, comme évoqué plus haut, c'est bien une approche intercommunale qui est encouragée par le schéma, soit dans le cadre de conventions soit par transfert de compétence à un EPCI, et non une approche commune par commune qui conduirait souvent à des aires ayant un nombre de places inférieur au seuil de fonctionnalité (estimé à 10 places). »*

Cette approche sectorielle n'est pas sans soulever un certain nombre de difficultés : quid lorsque des communes appartiennent à deux secteurs différents et font partie du même EPCI ? Par exemple le secteur « ville nouvelle » retenu au titre du schéma comprend les communes de Maurepas et de Coignères qui ne sont membre d'aucun EPCI : certaines communes membre de la CC Grand Parc relèvent de différents secteurs. Du coup certaines communes non inscrite au schéma se retrouvent, du fait de l'intercommunalité, happées dans cette question.

Avis du conseil communautaire de la CASQY sur le projet de schéma départemental pour l'accueil des gens du voyage : une minoration du nombre de places à réaliser au niveau des aires d'accueil destinées aux itinérants (100 au lieu de 138) objectif tout à fait compatible avec les projets engagés : mais rejet de l'objectif de réalisation d'une aire de grand passage sur le territoire de l'agglomération lequel ne présente pas les

caractéristiques d'un secteur péri urbain privilégié pour ce type d'équipement (Séance du 29 septembre 2005)

Existence à la CASQY de conférences communales du logement

Voisins le Bretonneux (CASQY) : création d'une commission logement

A l'unanimité, le conseil décide le 22 septembre 2005 de modifier la Commission Attribution Logement compétente pour donner un avis sur les demandes de logements en vue de la désignation par le maire des bénéficiaires des droits de réservation de logements sociaux dont la commune dispose et définir des critères de sélection des bénéficiaires des droits de réservation : la commission est uniquement composée de représentants municipaux : aucun représentant de la CA.

Contrat cadre concernant l'occupation sociale dans les résidences d'HLM localisées à Trappes : pour atteindre ces objectifs, la Ville s'appuiera sur la conférence communale du logement qui sera fortement redynamisée, en lien et en cohérence avec l'observatoire de l'habitat social intercommunal et la démarche PLH engagée (délib de la CASQY du 3 novembre 2005)

D) Documents relatifs à l'urbanisme

Scot et schémas directeurs

Sur la CAMY, le projet de périmètre de Scot englobe 59 communes : la CAMY a approuvé le projet de territoire en juillet 2004 : en revanche, la commune de Limay, membre du syndicat mixte du Mantois qui gère le PLH, a émis un avis défavorable en juillet 2005 : elle défend un autre périmètre, celui d'un territoire regroupant les communes du dispositif « Seine Val », soit 79 communes.

Délibération du conseil communautaire du 18 mai 2005 : Périmètre du Scot du Mantois : « Il est apparu largement évident qu'un tel document pourrait constituer un outil de négociation précieux auprès des instances régionales dans le cadre de l'actuelle révision du schéma directeur de la Région Ile-de-France ». Un conseiller « rappelle que ce dossier est urgent, car le schéma directeur de la Région Ile de France devrait sortir d'ici deux à trois ans. Si on attend trop, il sera trop tard et le schéma directeur s'imposera à nous. Il est donc souhaitable de s'organiser dès maintenant ».

Les autres EPCI ne sont actuellement pas concernés par un projet de Scot. Il n'y a jamais eu de schéma directeur sur le secteur de Versailles, ni sur l'ensemble de la ville nouvelle de Saint-Quentin.

POS et PLU

Il faut au préalable s'attarder sur la question des compétences. Parmi les 3 EPCI, seule la CASQY dispose, au titre de l'héritage SAN, de la compétence en matière de POS/PLU. Au titre de ses compétences facultatives, les statuts de la CASQY précisent que l'article L. 5341-2 du CGCT prévoit que la transformation du SAN en communauté d'agglomération est « sans effet sur les compétences exercées en lieu et

place des communes à la date de la transformation ... et qui ne sont pas visées au I et II de l'article L. 5216-5 du CGCT ». Ainsi la communauté d'agglomération continue d'exercer les compétences suivantes : « *Elaboration, modification ou révision des plans locaux d'urbanisme. La communauté d'agglomération exerce ces compétences lorsque les communes ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale approuvé et rendu exécutoire* ». Par ailleurs, « *Le président de la communauté d'agglomération exerce les compétences attribuées aux maires des communes en matière d'autorisation d'utilisation des sols. Cette compétence est dévolue au Président dans les zones d'aménagement concerté et les lotissements de plus de trente logements ainsi que pour les opérations groupées de plus de trente logements* ».

Encore faut-il préciser la façon dont cette compétence s'exerce. Il n'y a pas de PLU intercommunal mais simplement une compétence en matière de PLU communaux. On peut s'interroger sur l'éventuelle « incompétence négative » de la CASQY dans ce domaine. Qui plus est, cette compétence est parfois contestée par certaines communes. En particulier la commune d'Elancourt a, en décembre 2001, approuvé seule la révision de son POS. Cette délibération a été annulée par jugement du Tribunal administratif de Versailles en date du 22 mars 2005, et la commune a décidé de faire appel en estimant que la communauté d'agglomération n'a pas reçue la compétence en matière d'élaboration, de révision, et de modification du Plan local d'urbanisme des communes.

La CAMY

Sur le Mantois, l'agence d'urbanisme a développé un certain nombre de réflexions sur la faisabilité juridique et technique d'un PLU intercommunal mais cette démarche n'a pas abouti. Dans la mesure où la CAMY a été le premier EPCI parmi les trois étudiés à adopter une PLH en septembre 2003, on peut examiner les différents POS et PLU adoptés par les communes membres de l'EPCI en les distinguant par rapport à la date d'adoption du PLH.

Mantes la ville

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal le 26 septembre 2005. Le projet maintient un zonage spécifique avec une zone d'habitat collectif (UZ) une zone pavillonnaire (UE) et une zone résidentielle (UH) pour lesquelles le règlement interdit les immeubles collectifs et prévoit un COS faible (respectivement 0,4 et 0,25).

Mantes la Jolie :

Le POS a fait l'objet d'une modification en 2001. Un des objectifs de cette modification est de modifier le règlement de la zone UZ qui concerne le quartier du Val fourré (zones Uza, destinée à accueillir les entreprises et Uzb réservé à l'habitation). Compte tenu des problèmes que rencontrait ce quartier sur le plan des dysfonctionnements urbains, les rédactions antérieures visaient à limiter la densification en logements. Le GPU puis le GPV relatif au Val Fourré a acté la nécessité de la « démolition de plusieurs centaines de logements afin de permettre une requalification de ce quartier de manière à le réinsérer dans la dynamique urbaine de la communauté d'agglomération ». : C'est pourquoi il est proposé de créer à l'intérieur de la zone UZ, une zone Uzc autorisant la réalisation de logements d'une superficie très limitée (27 000 m² soit 0,5% de l'ensemble des zones U du POS). Le nombre de logements ainsi autorisé sera très sensiblement inférieur au nombre de logements démolis. Il

est également souhaitable d'autoriser l'implantation d'activités en zone Uzb, cette possibilité allant dans le sens d'une plus grande mixité du quartier et étant accordée en zone Uza.

Un second objectif est très intéressant en ce qu'il touche au thème de la diversité sociale. « Conformément à l'objectif de rééquilibrage social de la ville » d'attirer vers celle-ci des « populations plus aisées », la modification du POS a pour objectif de favoriser la construction individuelle pavillonnaire de qualité : il s'agit en ce sens de créer une zone UE comportant tout le dispositif normatif nécessaire en vue de garantir un certain standing (interdiction des immeubles comportant plus de 2 logements, interdiction des « tuiles mécaniques grand moule », COS de 0,40 etc.).

La commune est actuellement en cours d'adopter un PLU. En zone Urbaine, le projet retient le zonage suivant en matière d'habitat :

- UA : centre ancien traditionnel et historique : correspond à la ZPPAUP
- UB : zone péricentre : doit permettre le développement des fonctions suivantes : habitats ; commerces, bureaux, services et équipements publics
- UD : zone intermédiaire (collectifs et pavillonnaires) : secteurs qui sont destinés à constituer un tissu intermédiaire d'habitat, capable d'accueillir des petits immeubles collectifs, des maisons de ville ou des maisons individuelles en vue d'organiser des transitions adaptées entre des quartiers fondamentalement différents (Val Fourré, Gassicourt)
- UE : zone pavillonnaire : secteurs peu denses dont la caractère résidentiel sera préservé
- UZ : zone d'habitat collectif : quartier du Val Fourré en cours de requalification

Buchelay

Dans une première révision qui date de 1995, le rapport de présentation précise, à propos du logement social, que la commune n'est pas assujettie aux directives de la LOV : la commune souhaite « réaliser très prochainement une opération d'une vingtaine de logements locatifs sociaux. Par cette nouvelle opération, la commune souhaite offrir des logements aux jeunes du village permettant ainsi une diversification des logements. Par ailleurs, les différentes zones d'urbanisation future, à vocation d'habitat, renforcent également cette diversité de l'habitat en favorisant une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine et sa diversité permettront une liberté de choix et assurera l'accueil de populations de catégories socioprofessionnelles différentes ».

Le POS fera l'objet d'une nouvelle modification en 2001 n'allant pas franchement dans le sens de la diversité sociale de l'habitat. Il s'agit en particulier de modifier le règlement pour deux zones NA : alors qu'avant il fallait 500 m² minimum par lot pour construire, il faudra désormais 700 M². « ce nouveau règlement affiche la volonté communale vers une plus grande qualité urbaine et une meilleure intégration dans le site ».

Un projet de PLU est en cours d'élaboration.

Rosny-sur-Seine

En juillet 2005, le conseil municipal a procédé à deux modifications de son POS : la première fait passer en centre ville (zone Uaa) le coefficient d'occupation des sols de 0,8 à 1 et supprime la clause exigeant dans ce secteur un minimum de 300 m² pour diviser des parcelles.

La communauté de communes de Grand Parc

Buc

La commune de Buc a approuvé le 25 février 2002 son PLU qui est en fait un POS révisé.

Le rapport de présentation revient sur la situation de la commune au regard de ses obligations en matière de logement social. En particulier, la LOV lui faisait obligation de réaliser, en moyenne, 10 logements par an. Sur la période 1995-1997, la ville a fait un effort important de rattrapage puisqu'elle a construits 120 logements. Elle a profité de possibilité de reporter l'excédent réalisé au cours de l'engagement précédent sur la période triennale suivante. Toutefois et au regard de l'article 55 de la loi SRU, la commune est à un taux de 11,45% et présente un déficit de 174 logements.

Le rapport de présentation se montre très discret sur la stratégie qui sera développée pour satisfaire cet objectif : *« pour prendre en compte ces nouveaux logements à créer, il faudrait envisager de nouvelles constructions, bien que le PLU (POS révisé) ne prévoit pas de réserves foncières supplémentaires pour l'urbanisation. [...] Une perspective pourrait être envisagée par la restructuration du Nord de la commune autour d'un projet urbain, notamment après la réalisation de la déviation de la RD 938 »*

Jouy-en-Josas

Le PLU arrêté, et soumis à enquête publique prévoit deux emplacements réservés pour la création de logements sociaux sur deux petits terrains : rue Léon Blum et rue de la Butte au Beurre. Nous n'avons pas l'extrait du règlement relatif à cela, juste une carte sur la localisation des deux terrains.

Saint-Cyr-l'école

Cette commune a approuvé son PLU le 29 juillet 2004. Compte tenu du taux important de logements sociaux (44%) « les nouvelles opérations d'aménagement devront diversifier le type de logements existants dans la commune. Sans remettre en cause l'utilité du logement social, en particulier pour des ménages à faibles ressources, la part qu'il représente aujourd'hui dans le parc de résidences principales à Saint-Cyr-l'école reste excessive relativement aux équilibres sociaux et économiques de la commune ».

Toussus le Noble

Le PADD précise que « la réalisation de logements sociaux devrait répondre à une certaine demande de la part d'habitants locaux à revenus modérés (jeunes partant du domicile familial, personnes âgées, jeunes familles de revenus modestes) ». Des emplacements réservés pour le logement sont en projet.

Versailles

La ville de Versailles a adopté son nouveau PLU en juillet 2004. Avec un taux de logements locatifs sociaux de 16%, la ville doit réaliser 1512 logements. Certaines dispositions ont été annulé par jugement du TA de Versailles en date du 19 mai 2005 mais cela ne concerne manifestement pas l'habitat.

Le rapport de présentation du PLU précise que « les logements aidés sont très inégalement répartis dans la ville : ils sont très largement implantés à l'Est de la commune. Néanmoins, dans tous les quartiers versaillais sont recensés des logements aidés, la mixité sociale, historique, a donc perduré à l'échelle de la commune ».

Le nouveau PLU ne fait pas preuve d'un affichage audacieux sur le thème de la diversité sociale. Certes, un certain nombre d'emplacements réservés pour le logement sont prévus (3) au profit de la commune en vue de la création de logements aidés et intermédiaires. Le PLU prévoit une zone UE, pavillonnaire, dont le règlement préserve le caractère. Tout au plus peut-on signaler le règlement de la zone UC, zone d'habitat collectif dont l'objectif est de permettre la restructuration des quartiers : la règle d'urbanisme doit permettre « la restructuration des ensembles de logements collectifs autour de la création d'espaces publics cohérente pour la quartier lui-même (cf. emplacements réservés pour équipements publics et élargissement de voirie) et le développement 'une diversité fonctionnelle par l'accueil d'activités ou de logements différenciés »

Viroflay

Tout en souhaitant préserver l'aspect pavillonnaire de la commune, le POS, approuvé en avril 1999, affiche une volonté forte en faveur de « la diversité de l'habitat » :

- attribution d'une vocation de logements mixtes à la plupart des terrains anciennement concernés par l'emprise de l'autoroute A 86
- l'adoption des dispositions de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme autorisant un dépassement du COS de 20% pour les logements sociaux
- le POS prévoit de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement pour les logements des personnes défavorisées

En dépit de ce volontarisme affiché, la ville présente encore, en 2000, un taux de logements sociaux très largement insuffisant : 7,29% ce qui représente un déficit de 839 logements.

La CASQY

La commune de Magny les Hameaux a demandé en octobre 2003 la révision de son POS en vue de sa transformation en PLU.

Voisins- le-Bretonneux (seule commune de la CASQY déficitaire avec 10% de LLS)

PLU en cours de révision : PADD adopté en septembre 2005

« L'aménagement de Voisins-le-Bretonneux conçu à l'échelle de l'agglomération plus qu'à l'échelle communale, a entraîné des « dysfonctionnements » qui mettent aujourd'hui la commune en face de problématiques qui ont trait principalement au fractionnement social et spatial du territoire de la commune, au manque de mixité fonctionnelle... La faible mixité de l'habitat entraîne un renouvellement de la population trop lent pour assurer la croissance démographique, une problématique qui se pose particulièrement dans les quartiers quasi exclusivement pavillonnaires... disparités sociales importantes qui existent entre les quartiers ».

« Face à ce constat, le projet d'aménagement et de développement durable prévoit de créer une entité territoriale vicinoise identifiable au sein de l'agglomération saint-quentinoise [...] Il propose de tisser les liens entre les cinq quartiers qui ont été créés et conçus à l'échelle intercommunale par volonté étatique, dans l'abstraction du noyau historique originel de Voisins-le Bretonneux, en réduisant les coupures générées par les grandes infrastructures routières».

« Le projet communal vise [...] la densification du centre-ville. Le règlement du PLU doit permettre également de conserver les typologies urbaines originelles, traces de l'histoire de la commune, tout en permettant leur évolution ».

Le PADD constate « un parc locatif privé et collectif et social en individuel peu représenté et mal réparti sur la commune [...] il conviendrait d'augmenter l'offre sociale sur la commune »

Droit de l'aménagement

Droit de préemption urbain

Seule la CASQY dispose de plein droit de la compétence DPU. La CAMY dispose parfois de la délégation de la part des communes du DPU :

Transfert du DPU de la commune de Magnanville à la CAMY : pour la mise en œuvre du PLHI : ces terrains seraient destinés à l'implantation d'une opération de logements sociaux qui seraient réalisés dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale suite aux opérations de démolition conformément aux engagements pris dans la convention ANRU (commune de Magnanville a déjà 24% de LLS). La commune a délibéré en ce sens le 17 mai 2005.

Transfert du droit de préemption de la commune de Mantes la Jolie à la CAMY : cette commune a décidé, par délibération du 21 mars 2005, de déléguer ponctuellement son DPU à la CAMY sur la totalité du territoire de sa commune, en fonction des cessions pouvant avoir des conséquences sur les affaires relevant de la compétence de la communauté d'agglomération.

ZAC, PAE, lotissement

En théorie la CASQY dispose de compétences héritées de l'époque SAN : elle utilise effectivement cette compétence en vue de la création de ZAC habitat.

E) Documents relatifs au transport

Le Plan de déplacements urbains de la Région Ile de France a été arrêté en décembre 2000.

CASQY :

Le plan local de déplacement (PLD) a été approuvé le 23 octobre 2003. Il est la traduction plus précise du plan de déplacement urbain (PDU) sur le territoire de la Communauté, et s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité. A ce titre, il peut prescrire des obligations en matière de déplacement, de stationnement, etc.

Le PLD prévoit notamment la création d'un transport en commun en site propre entre La Verrière, Trappes et Montigny-le-Bretonneux. Son tracé devra être pris en compte lors de l'implantation de programmes de logements neufs. Par ailleurs au titre du PDU d'Ile-de-France, les gares de Trappes, La Verrière et Montigny-le-Bretonneux sont identifiées comme pôles PDU.

CC Grand Parc

Périmètre du PLD en cours d'élaboration mais le préfet n'est pas d'accord sur la pertinence du périmètre retenu.

CAMY

Le projet de périmètre du futur PLD du Mantois a fait l'objet d'une concertation entre la CAMY et une cinquantaine de communes du Mantois. La définition de ce périmètre est basée sur une étude précise du bassin de vie, concept lié à la capacité d'attraction du pôle urbain de Mantes-la-Jolie vis-à-vis des communes environnantes, du calcul du nombre de trajets domicile/travail entre la ville-centre Mantes-la-Jolie et les communes environnantes et enfin du taux de fréquentation des équipements (commerces, services...) de Mantes-la-Jolie. A partir de ce grand bassin estimé à 64 communes, il s'agit pour la CAMY de déterminer un périmètre cohérent c'est-à-dire compatible avec le bassin des déplacements qu'il couvre et qui favorisera la continuité territoriale. L'objectif majeur étant de mieux organiser les déplacements, démarche élémentaire de la mise en oeuvre d'un déplacement durable, le périmètre du PLD dépassera largement les frontières actuelles des 10 communes qui composent la CAMY.

Les finances

A) Montant du budget consacré au logement et évolution au cours des années

CAMY : le budget principal 2005 est de 126 930 601 € : nous n'avons pas le détail du poste logement

CASQY : le budget est de 354 millions d'euros pour 2005

Grand Parc : pour 2005, le budget principal est de 14 millions d'euros : d'après le responsable du service habitat, la part des « actions habitat » est de l'ordre de 1 millions d'euros

B) Nature des dépenses

Nous ne disposons sur ce point que de données partielles

CASQY

Le rapport d'activité 2004 fournit un certain nombre d'informations. La direction de l'aménagement et du développement est chargée de la constitution de réserves foncières. Au total, 214 ha ont été acquis par la CA. Au titre de l'investissement, le budget « gestion immobilière » se monte à 11 145 K € pour 2004. Le service « habitat social » ne dispose pas de budget spécifique : pour l'année 2004, il a élaboré 12 conventions de garanties d'emprunts sollicitée par 7 bailleurs sociaux (1 OPAC et 6 ESH) ; apporté une aide aux communes de Guyancourt et d'Elancourt pour la gestion d'aires d'accueil pour les gens du voyage pour un montant de 59 837 € ; financé deux études spécifiques, l'un relative au développement de l'offre de logement pour les jeunes étudiants ou en activité (montant de 43 776 €) et l'autre relative à la finalisation du programme local de l'habitat pour un montant de 69 846 €.

CAMY

Un certain nombre de délibérations font état de garanties d'emprunt ou de subventions en vue de la réhabilitation au profit de l'office public de Mantes.

Grand Parc : pas de données sur ce point

C) Prélèvement SRU

Pour les communes, il s'agit d'une dépense réelle de fonctionnement, au sens de la nomenclature comptable M 14 : le montant apparaît au budget au compte 73982.

Pour l'EPCI, cela doit être imputé sur le compte 7328 « autres reversements de fiscalité ». Seule la CAMY est concernée, et il semble qu'elle n'a commencé à toucher qu'en 2004. En théorie, la communauté d'agglomération doit réserver les sommes perçues au titre de l'article 55 aux seules opérations décrites à cet article (financement des « *acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou de zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalifications urbains* »). Nous n'avons aucune information sur l'affectation par la CAMY des sommes reçues. Une fiche élaborée par le ministère des finances précise qu'en « *application du principe d'universalité budgétaire, il n'y a pas d'affectation budgétaire et comptable. Cette recette constitue donc un produit de fonctionnement ordinaire. En revanche, du point de vue juridique, l'ordonnateur est tenu d'utiliser la recette conformément à l'objet pour lequel elle a été versée à la collectivité. Il n'appartient pas au comptable de vérifier cette utilisation* ».

CAMY

Titulaire d'un PLH approuvé, la CAMY a commencé à bénéficier du reversement à partir du 1^{er} janvier 2004

Communes	Prélèvement brut 2002	Dépenses déductibles	Prélèvement net 2002	Prélèvement brut 2005	Dépenses déductibles	Prélèvement net 2005
Buchelay	33 578	0	33 578	42 854	0	42 854
Porcheville	46 696	0	46 696	52 263	214 982	0 (reliquat)
Follainville (adhésion 2005)				16 251	0	16 251
Total	80 274	0	80 274	111 368	214 982	59 105

CASQY

Communes	Prélèvement brut 2002	Dépenses déductibles	Prélèvement net 2002	Prélèvement brut 2005	Dépenses déductibles	Prélèvement net 2005
Voisins le Bretonneux	77 297	28 203	49 094	69 538	0	69 538

GRAND PARC

Communes	Prélèvement brut 2002	Dépenses déductibles	Prélèvement net 2002	Prélèvement brut 2005	Dépenses déductibles	Prélèvement net 2005
Bièvres (hors Yvelines)	?	?	?	?	?	?
Buc	65 413	0	65 413	66 118	0	66 118
Jouy en Josas	42 533	0	42 533	42 868	7 980	34 888
Rocquencourt	65 286	0	65 286	60 509	91 605	0 (reliquat)
Versailles	230 504	0	230 504	223 552	330 244	0 (reliquat)
Viroflay	127 905	0	127 905	129 491	128 230	0
Total	531 641	0	531 641	522 538	558 059	101 006

Instruments d'évaluation et de sanctions

A) Evaluation de la politique intercommunale au regard des objectifs de la loi SRU

En tant qu'obligation reposant sur des critères objectifs, l'article 55 de la loi SRU peut représenter un indicateur intéressant pour évaluer les efforts réalisés par les communes en matière de logement social. On peut souligner que la région Ile de France expérimente l'instruction comptable M 71 qui permet une nouvelle présentation du budget et de définir clairement les objectifs poursuivis grâce à la mise en place d'indicateurs de performance. Ainsi pour le programme « développement du logement locatif social », le projet de budget 2005 précise que l'un des indicateurs qui peut être utilisé « *est le pourcentage de logements sociaux financés par rapport à l'objectif de la loi SRU dans les communes disposant d'un parc inférieur à 20% des résidences principales* ».

Aussi, sur la première période triennale d'application de la loi SRU, il paraît intéressant d'utiliser cet indicateur et ce dans deux directions. D'une part pour apprécier, au sein des EPCI étudiés les comportements des communes déficitaires ou non. D'autre part pour évaluer, au niveau départemental, l'effort réalisé par les communes déficitaires en logements sociaux selon qu'elles sont membres d'intercommunalités ou « isolées ».

Bilan triennal d'application de la loi SRU dans les trois EPCI étudiés

Les tableaux suivants, encore incomplets, visent à mettre en corrélation un certain nombre d'informations. Il s'agit en premier lieu de comparer le taux de logements locatifs sociaux (LLS) en 2002 et 2005 sur l'ensemble de l'agglomération ; l'exercice n'est pas aisé dans la mesure où les communes hors du champ d'application de la loi SRU (hors agglo ou hors seuil de population) ne sont pas soumises à l'inventaire annuel réalisé par la DDE. Cela étant, lorsqu'il existe un observatoire de l'habitat, ces données sont parfois disponibles. Il est dès lors intéressant d'étudier le comportement des communes déficitaires et de celles qui sont « excédentaires » : peut-on considérer qu'il y a eu un réel rééquilibrage sur l'agglomération ? Le rééquilibrage a-t-il pour

conséquence une baisse globale du taux de logements sociaux sur l'agglomération ? Il semble également important de suivre l'évolution des communes hors du champ d'application de la loi SRU ; ont-elles, bien que n'étant soumises à aucune obligation, participé au processus de rééquilibrage ou ont-elles accentué leur spécialisation résidentielle ? Enfin un des arguments fréquemment invoqué par les communes déficitaires en logements sociaux réside dans l'absence de disponibilités foncières : il est alors important d'examiner l'évolution du nombre de résidences principales sur la période considérée.

CAMY

Commune	Population 1999	Taux de LLS au 01/01/02	Obligation de construire sur la période 2002-2004	Taux de LLS au 01/01/05	Différentiel taux LLS	LLS réalisés sur la période 2002-2004	Evolution du nbe de résidences ppales 2002-2004
Buchelay	2 203	7,60 %	12	6,9 %	- 0,7	0	+ 9%
Drocourt (adhésion 2004)	407	0 %	Néant (seuil)	0 %	0	4	
Follainville-Dennemont (adhésion 2004)	1 912	3,67 %	15	3,5 %	- 0,17	0	+ 3,5 %
Guerville	1 899	0 %	Hors agglo Paris	0 %	0	0	
Magnanville	5 624	24,15 %	Néant (quota)	24,37 %	- 0,22	0	
Mantes-la-Jolie	43 672	57,73 %	Néant (quota)	49,27 %	- 8,46	68	
Mantes-la-Ville	19 231	39,88 %	Néant (quota)	40,69 %	-0,81	0	
Méricourt	360	0 %	Néant (seuil)	0 %	0	0	
Mousseaux-sur-Seine	558	0 %	Néant (seuil)	0 %	0	0	
Porcheville	2 502	10,64 %	11	10,3 %	- 0,34	0	+ 1,7 %
Rolleboise	401	10,91	Néant (seuil)	12,18 %		0	
Rosny-sur-Seine	4 758	2,30	Hors agglo Paris	4,85 %		46	
Moyenne		13 %	38	12,67 %		118	

Source DDE 78 sauf communes non soumises : AUMA

Sur la CAMY, les trois communes soumises aux obligations SRU n'ont réalisé aucun logements sociaux sur la période 2002-2004. Il faut souligner par ailleurs que le nombre de résidences principales a fortement augmenté sur cette même période sur les communes concernées. Les communes non concernées par la loi SRU n'ont pas réellement contribué au

rééquilibrage social. Seule la commune de Rosny-sur-Seine, située en dehors du périmètre de l'agglomération parisienne, qui a un taux assez faible de logements sociaux, a fait un effort important de rattrapage, en dehors de toute obligation législative. Dans une moindre mesure, la petite commune de Drocourt, qui a adhéré à la CAMY en 2004, a elle aussi produit des logements sociaux.

SAINT-QUENTIN

Commune	Population	Taux de LLS au 01/01/2002	Obligation de construire 2002-2004	Taux de LLS au 01/01/05	Différentiel taux LLS	LLS réalisés sur la période 2002-2004	Evolution nbe de résidences 2002-2004
Elancourt	26 655	24,44 %	Néant (quota)	26,60 %	+2,16	3	
Guyancourt	25 079	59,64 %	Néant (quota)	54,03 %	- 5,61	153	
La Verrière	6 053	58,99 %	Néant (quota)	65,66 %	+ 6,67	200	
Magny-les-Hameaux	8 769	32,65 %	Néant (quota)	32,25 %	- 0,40	15	
Montigny-le-Bretonneux	35 216	22,71 %	Néant (quota)	22,58 %	-0,13	77	
Trappes	28 812	72,50 %	Néant (quota)	71,76 %	- 0,74	0	
Voisins-le-Bretonneux	12 153	10,26 %	56	10,4 %	+ 1,4 %	156	+ 0,56
Moyenne/total		40,17	56	40,46		604	

Le rapport au CDH 2001 contient un élément intéressant quand à l'application de la LOV : « La commune de Voisins-le-Bretonneux, qui appartient au SAN de St Quentin en Yvelines estime que la compétence en matière d'aménagement triennal pour la mise en œuvre de la LOV sur son territoire revient au SAN. Le Ministère de l'Équipement, questionné sur ce point, n'a pas donné sa réponse à ce jour ». « Canard boiteux » de l'agglomération en matière de production de logement social, la commune a réalisé un effort très important de rattrapage ; alors que son objectif triennal était de 57 logements, elle en a réalisé 156 sur la période 2002-2004. Le taux de LLS sur l'agglomération au cours de cette même période a progressé de + 0,3 %.

GRAND PARC

Commune	Population 1999	Taux de LLS au 01/01/2002	Obligation de construire 2002-2004	Taux de LLS au 01/01/2005	Différentiel taux LLS	LLS réalisés sur la période 2002-2004	Evolution du nbe de résidences
Bièvres	4 034	9,8 %	25	9,8 %	0	0	
Buc	5 764	11,45 %	26	11,3 %	- 0,15	1	+ 0,97
Fontenay-le-Fleury	12 582	23,76 %	Néant (quota)	22,47 %	- 1,29	41	
Jouy-en-Josas	7 946	9,30 %	42	9,3 %	0	29	+ 0,53
Les-Loges-en-Josas	1 451	0 %	Néant (seuil)	0		0	
Rocquencourt	3 218	3,46 %	36	5 %	+ 1,54	32	- 1,07
Saint-Cyr-l'Ecole	14 566	44,18 %	Néant (quota)	44,18 %	0	0	
Toussus-le-noble	659	14,4 %	Néant (seuil)	14,4	0	0	
Versailles	85 726	15,99 %	229	16,1 %	+ 0,11	224	+ 0,7
Viroflay	15 211	7,29 %	125	7,2 %	- 0,09	39	+ 0,75
Total/Moyenne		13,9 %	483	13,9 %		366	

Par rapport aux objectifs fixés par la loi SRU, les communes de Versailles, Rocquencourt et Jouy-en-Josas forment le trio de tête. La commune de Fontenay-le-Fleury ; qui remplit déjà les obligations au regard du quota, a également grandement participé à la production du parc de LLS. Quand aux deux communes qui échappent aux obligations pour des raisons de seuil de population, nous ne connaissons pas le taux de logements sociaux, mais il est certain qu'elles n'ont produit aucun logements sociaux au sens de la loi SRU sur la même période.

*Bilan triennal d'application de la loi SRU dans le département des Yvelines***Communes SRU ayant moins de 20 % de logements sociaux et appartenant à un EPCI**

CAMY

Commune	Taux de LLS au 01/01/02	Taux de LLS au 01/01/05	Différentiel (en %)	Objectif triennal 2002-2004	Logements réalisés 2002-2004	Taux de réalisation de l'objectif (en %)
Buchelay	7,60 %	6,9 %	- 0,7	12	0	0
Follainville-Dennemont (adhésion 2004)	3,67 %	3,5 %	- 0,17	15	0	0
Porcheville	10,64 %	10,3 %	- 0,34	15	0	0

SAINT-QUENTIN

Commune	Taux de LLS au 01/01/2002	Taux de LLS au 01/01/05	Différentiel (en %)	Objectif triennal 2002-2004	Logements réalisés 2002-2004	Taux de réalisation de l'objectif (en %)
Voisins-le-Bretonneux	10,26 %	10,4 %	+ 1,4 %	57	156	273 %

GRAND PARC

Commune	Taux de LLS au 01/01/2002	Taux de LLS au 01/01/2005	Différentiel (en %)	Objectif triennal 2002-2004	Logements réalisés 2002-2004	Taux de réalisation de l'objectif (en %)
Bièvres	9,8 %	10,1 %	+ 0,3	25	0	0
Buc	11,45 %	11,3 %	- 0,15	26	1	3,8
Jouy-en-Josas	9,30 %	9,3 %	0	42	29	69
Rocquencourt	3,46 %	5 %	+ 1,54	36	32	88
Versailles	15,99 %	16,1 %	+ 0,11	229	224	97,8
Viroflay	7,29 %	7,2 %	- 0,09	125	39	31

CC Coeur d'Yvelines

Création : 2004

Commune	Taux de LLS au 02/10/2002	Taux de LLS au 01/01/2005	Différentiel (en %)	Objectif triennal 2002-2004	Logements réalisés 2002-2004	Taux de réalisation de l'objectif (en %)
JOUARS PONTCHARTRAIN	4,3	4,1	-0,2	39	6	15,4
NEAUPHLE LE CHATEAU	2,0	1,9	-0,1	31	9	29

CC Vexin Seine

Création : 2004

Commune	Taux de LLS au 02/10/2002	Taux de LLS au 01/01/2005	Différentiel (en %)	Objectif triennal 2002-2004	Logements réalisés 2002-2004	Taux de réalisation de l'objectif (en %)
JUZIERS	0,8	0,8	0	36	9	25
MEZY SUR SEINE	0,3	0,3	0	19	0	0
VAUX SUR SEINE	8,1	7,7	- 0,4	28	0	0

CC Boucle de Seine

Création : 2004

Commune	Taux de LLS au 02/10/2002	Taux de LLS au 01/01/2005	Différentiel (en %)	Objectif triennal 2002-2004	Logements réalisés 2002-2004	Taux de réalisation de l'objectif (en %)
CARRIERES SUR SEINE	18,5	19,4	+ 0,9	11	26	236
CHATOU	12,5	12,0	-0,5	137	101	73,7
CROISSY SUR SEINE	9,9	10,2	+0,3	59	34	57,6
HOUILLES	11,9	11,7	-0,2	156	42	27
LE VESINET	8,0	8,0	0	119	17	14,2
MONTESSON	12,7	12,8	+0,1	56	79	141

Moyenne/Total	8,49	8,52	+ 0,03	1273	362	28,4%
----------------------	-------------	-------------	---------------	-------------	------------	--------------

Communes SRU ayant moins de 20 % de logements sociaux et n'appartenant pas à un EPCI

Commune	Taux de LLS au 02/10/2002	Taux de LLS au 01/01/2005	Différentiel (en %)	Objectif triennal 2002-2004	Logements réalisés 2002-2004	Taux de réalisation de l'objectif (en %)
ANDRESY	13,5	15,0	+ 1,5	47	3	6,3
BOIS D'ARCY	7,2	7,2	0	85	107	125,8
BOUGIVAL	13,5	13,3	-0,2	34	24	70,5
CHEVREUSE	8,9	8,7	-0,2	35	3	8,5
FOURQUEUX	7,4	8,8	+1,4	26	28	107
GARGENVILLE	12,39	12,0	-0,39	27	4	14,8
HARDRICOURT	6,6	6,4	-0,2	14	0	0
ISSOU	2,4	2,1	-0,3	30	0	0
L'ETANG LA VILLE	2,2	2,3	+0,1	46	20	0
LA CELLE SAINT CLOUD	2,4	3,6	+1,2	218	133	61
LE CHESNAY	10,0	10,6	+0,6	194	131	67,5
LE MESNIL SAINT DENIS	1,1	1,1	0	69	10	14,5
LE PECQ	19,4	19,5	+ 0,1	6	25	416
LOUVECIENNES	9,0	9,8	+0,8	44	74	168,2
MAISONS LAFFITTE	6,3	6,9	+0,6	197	165	83,7
MAREIL MARLY	0,0	0,8	+0,8	34	48	141
MARLY LE ROI	10,0	11,2	+1,2	105	127	121
MAURECOURT	15,1	14,2	-0,9	9	44	488
MAUREPAS	14,5	14,3	-0,2	61	17	27,8
ORGEVAL	1,7	3,6	+1,9	47	67	142,5
SAINTE GERMAIN EN LAYE	17,8	17,1	-0,7	54	29	53,7
SAINTE REMY LES CHEVREUSE	18,0	17,7	-0,3	8	0	0
TRIEL SUR SEINE	6,7	7,4	+0,7	83	43	51,8
VELIZY	9,2	9,2	0	138	251	181
VILLACOURT						
VILLENES SUR SEINE	2,2	4,0	+ 1,8	46	0	0

VILLEPREUX	14,1	14,3	+0,2	30	5	16,6
VILLIERS SAINT-FREDERIC	0,0	0,0	0	25	11	44
Moyenne/Total	9,3	9,6	+ 0,3	1 712	1 349	78,8%

La comparaison de l'effort réalisé par les communes déficitaires en logements sociaux isolées (29) et membres d'EPCI (21) apporte un certain nombre d'informations : tout d'abord, en moyenne, les communes isolées disposaient d'un taux de logements sociaux plus important que les communes membres d'EPCI. L'évolution du taux de logements sociaux entre 2002 et 2005 abouti à un constat étonnant : les communes membres d'EPCI ont réalisé un effort dix fois moins important que les communes isolées. Si l'on compare maintenant par rapport aux objectifs triennaux fixés par la loi SRU et le taux de réalisation de l'objectif sur la période triennale 2002-2004, les communes isolées ont en moyenne réalisé 78,8% de l'objectif contre 28,4% pour les communes membres d'EPCI. Il faut se garder d'en tirer des conclusions hâtives ; cela étant, ce résultat n'est pas sans engendrer une certaine perplexité sur la plus-value intercommunale.

B) Instruments locaux d'évaluation (indicateurs, comité de suivi du PLH, convention de délégation etc.)

CAMY. Depuis le 1^{er} décembre 2003, un groupe de travail, constitué de tous les acteurs précédemment associés dans l'élaboration du PLHI (bailleurs, Etat, syndicat mixte, agence d'urbanisme) se réunit pour mettre au point une méthode d'évaluation et de suivi du PLHI. L'objectif est de transposer la méthode préconisée par l'Union européenne dans le cadre de l'évaluation du PIC URBAN. Les partenaires tiennent à souligner qu'il s'agit d'une démarche volontaire « sans contrainte juridique ». Le groupe de travail tente de définir des indicateurs d'évaluation pour chaque action contenue dans le programme du PLHI. Cela étant, les documents en notre possession ne permettent pas de parler d'une véritable évaluation mais plutôt d'un point sur l'état d'avancement de chaque action par rapport aux objectifs inscrits. Et encore, il s'agit plutôt de rappeler ces différents objectifs.

L'Agence d'urbanisme du Mantois a produit un document en mai 2005 intitulé « Evaluation à mi-parcours du PLHI du Mantois ». Ce document souligne que les objectifs de construction très ambitieux du PLH ont quasiment été atteints. Mais il pointe également les insuffisances de la politique de rééquilibrage social : en particulier les communes déficitaires au regard de la loi SRU n'ont pas réalisé d'effort et certaines actions importantes qui doivent accompagner la restructuration des quartiers d'HLM – le développement de l'accompagnement social et la démarche de qualité dans les logements sociaux – n'ont pas encore démarré.

C) Contentieux ou contrôles administratifs effectués

Il n'existe actuellement aucun contentieux juridictionnel relatif à la politique du logement. On peut tout au plus signaler un contentieux en cours au sein de la CASQY entre la ville d'Elancourt et la Communauté, la ville estimant la communauté incompétente pour se porter caution dans une procédure de vente de logements appartenant à Trappes à une entreprise sociale pour l'habitat. En revanche, en matière d'intercommunalité, on peut relever les contentieux suivants : celui de la commune de Rosny avec la CAMY relatif aux modalités de

calcul de l'attribution de compensation des charges transférées. S'agissant des contrôles effectués, on peut signaler un rapport de la Chambre régionale des comptes de 2002 et qui porte sur la CAMY. Toutefois ce rapport n'apporte aucune information en lien avec l'objet de cette étude.