

CC2305URBA01 Exemption loi SRU – Triennale 2023-2025

Conseil Communautaire du Mardi 2 mai 2023

Convocation du 26 avril 2023

78120 RAMBOUILLET

Affichée le 26 avril 2023

Présidence : Thomas GOURLAN

Secrétaire de Séance : Hervé DUPRESSOIR

Conseillers titulaires		Suppléants	Absents représentés par
AGUILLON Claire	P		
ALIX Martial	A/E	PORTHAULT Jérôme	
BATTEUX Jean-claude	P	ALOISI Henri	
BAX DE KEATING Geoffroy	P		
BERNARD Jean-Luc	P		
BONTE Daniel	R		GOURLAN Thomas
BRICAUD Nathalia	R	CHEMIN Delphine	MAY OTT Isabelle
BRIOLANT Stéphanie	P	DEFFRENNE Philippe	
CABRIT Anne	A/E	BUREAU Norbert	
CAILLOL Valérie	P		
CARESMEL Marie	R		CHRISTIENNE Janine
CARIS Xavier	P		
CAZANEUVE Claude	A/E	PELOYE Robert	
CHANCLUD Maurice	P	GODEAU Hervé	
CHERET Claire	A/E	PASSET Georges	
CHRISTIENNE Janine	P		
CINTRAT Alain	P		
CONVERT Thierry	P	MAZE Michel	
COPETTI Isabelle	A/E	MANDON Franck	
DEMICHELIS Janny	P	LENTZ Jacques	
DENAI Lionel	A/E		
DEMONT Clarisse	P		
DESMET France	P		
DEROFF Joseph	A/E		
DRAPPIER Jacky	A/E	QUINTON Benjamin	
DUCHAMP Jean-Louis	R	DELABBAYE Jean-Yves	CONVERT Thierry
DUPRESSOIR Hervé	P		
FLORES Jean-Louis	A/E	HAROUN Thomas	
FOCKEDEV William	R		DUPRESSOIR Hervé
FORMENTY Jacques	P	CARZUNEL Martine	
GAILLOT Anne-Françoise	P	LE MENN Pascal	
GHIBAUDDO Jean-Pierre	PS	GUILLARD Olivier	
GOURLAN Thomas	P		
GROSSE Marie-France	A/E		

GUIGNARD Sylvain	A/E		
IKHELF Dalila	A/E		
JAFFRE Valéry	A/E		
JEGAT Joëlle	P		
JUTIER David	A/E		
LAHITTE Chantal	A/E		
LAMBERT Sylvain	P	GATINEAU Christian	
LECOURT Guy	P	BAUDESSON Hélène	
MALARDEAU Jean-Pierre	P	BERTHIER Lydie	
MARGOT JACQ Isabelle	R		CARIS Xavier
MARCHAL Evelyne	P	GENTIL Jean-Christophe	
MATILLON Véronique	P		
MAY OTT Ysabelle	P	VEIGA José	
MOUFFLET Catherine	P		
NEHLIL Ismaël	A/E		
PAQUET Frédéric	R		BAX DE KEATING Geoffroy
PASQUES Jean-Marie	P		
PETITPREZ Benoît	P		
QUERARD Serge	P	SAISY Hugues	
QUINTON Gilles	P	CHARRON Xavier	
REY Augustin	R		CAILLOL Valérie
ROLLAND Virginie	R		QUERARD Serge
ROSTAN Corinne	R	MARECHAL Michel	MARCHAL Evelyne
ROUHAUD Jean Christophe	P	FAUQUEREAU Nadine	
SALIGNAT Emmanuel	P	CHALLOY Camélia	
SCHMIDT Gilles	P		
SIRET Jean-François	R		AGUILLON Claire
STEPHANE Nathalie	P		
TROGER Jacques	P	BARDIN Dominique	
TRONEL Didier	P		
WEISDORF Henri	P		
YOUSSEF Leïla	P		
ZANNIER Jean-Pierre	P	THEVARD Nicolas	

Conseillers : 67	Présents : 40	Représentés : 11	Votants potentiels : 51	Absents/Excusés : 16
	Présents titulaires : 39			
	Présents suppléants : 1			

PT : présent titulaire – PS : présent suppléant - Rep : Représenté - 0 : ne prend pas part au vote - X : ne siège pas – A : absent - E : excusé

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27/01/2017, modifiant l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, modifiant l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le Décret n°2023-107 du 17 février 2023 pris pour l'application du 1° du III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016362-0001 en date du 27 décembre 2016 portant fusion de Rambouillet Territoires Communauté d'Agglomération, de la Communauté de Communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la Communauté de Communes des Etangs,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016363-0001 en date du 28 décembre 2016 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du Conseil communautaire de Rambouillet Territoires à compter du 1^{er} janvier 2017,

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2019-01-29-007 en date du 29 janvier 2019 portant modification des statuts de Rambouillet Territoires,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-004 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Rambouillet Territoires à compter du renouvellement général des conseils municipaux des 15 et 22 mars 2020,

Vu la délibération n°202209ADS01 en date du 30 septembre 2022 présentant les communes d'Ablis, Saint-Arnoult-en-Yvelines, Les Essarts-le-Roi et Saint-Arnoult-en-Yvelines au dispositif d'exemption SRU,

Considérant que le Préfet des Yvelines a informé la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires du délai fixé au 30 avril 2023 pour transmettre les propositions de candidatures des communes au dispositif d'exemption de la loi Solidarité et Renouvellement urbains pour la triennale 2023-2025, la date du 2 mai 2023 du présent Conseil Communautaire ayant été acceptée comme recevable,

Considérant qu'il appartient à la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires de se prononcer à nouveau sur les candidatures des communes au dispositif d'exemption des obligations SRU pour la triennale 2023-2025, et de confirmer au Préfet lesdites candidatures retenues,

Considérant les candidatures de Saint-Arnoult-en-Yvelines, Ablis, Le-Perray-en-Yvelines, Les-Essarts-le-Roi,

Considérant que la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines, par sa candidature en date du 13 avril 2023 :

- Est en situation de carence SRU, laquelle répond à une situation réelle de manque de diversité dans les logements proposés aux Arnolphiens. et agit également comme un « rouleau compresseur mécanique » qui emporte de fait une perte de contrôle – pour ne pas dire d'identité – de la commune au regard du rythme de développement résidentiel annoncé ;
- Est isolée par rapport à la polarité de Rambouillet, la seule ligne de transport étant la ligne de bus 10 qui dessert l'unique arrêt de la gare de Rambouillet en 25mn, mais pas les pôles d'emplois artisanaux, industriels ou commerciaux, ce qui a pour conséquence un trajet moyen minimal de l'ordre de 47mn hors temps de marche à pied, sans desserte de soirée et nuit, dimanches et jours fériés,, une desserte réduite le samedi, desserte en incohérence avec les besoins des salariés précaires non véhiculés de fait exclus, de l'accès à la culture et aux équipements fondamentaux pour l'égalité des chances ;
- Considérant ainsi la déconnexion entre le logement social et les pôles d'équipements et d'emploi comme un vecteur puissant d'enfermement et de précarité sociale, et que dans ces conditions le développement d'un parc social est à la fois une hérésie sociale et environnementale,
- Considérant la faible attractivité de la commune : du fait de la baisse annuelle de 0,8% de la population entre 2014 et 2020, d'un taux de construction en baisse de 4,48 logements autorisés par an, soit 25% en-dessous de la moyenne communautaire (5,95), d'un ratio moyen de 49,7 emplois pour 100 actifs qui conduit plus de 1000 Arnolphiens à se rendre vers des lieux d'emplois éloignés de plus de 15km,
- Considérant la faiblesse de la tension sur l'offre en logement social, de moins de 3 demandes pour une attribution,
- Considérant une vacance structurelle faible à nuancer au regard des coûts du foncier ;
- Considérant en conséquence la situation de défaut d'attractivité au sens du Décret n°2023-107 du 17 février 2023 ;

Considérant que la commune d'Ablis, par sa candidature en date du 11 avril 2023

- Est isolée par rapport à la polarité de Rambouillet :
 - o L'axe essentiel de la RN10 est interdit aux véhicules les plus légers, soit un trajet en conséquence de 31mn, ce qui pour les ménages du parc social représente un coût de l'ordre de 700€ par an et 400h de transport ;
 - o La seule ligne de transport est la ligne de bus 11 qui dessert l'unique arrêt de la gare de Rambouillet en 25mn, mais pas les pôles d'emplois artisanaux, industriels ou commerciaux, accessibles au minimum en 50mn, et uniquement selon le calendrier scolaire, desserte en incohérence avec les besoins des salariés non véhiculés de fait exclus de l'accès aux équipements fondamentaux tels que l'hôpital et à la culture pour l'égalité des chances, égalité que promeut le principe d'accès au parc social ;
- Considérant que cette faible attractivité s'exprime par une série d'indicateurs découlant du décret n°2023-107 du 17 février 2023 :
 - o **La croissance de la population est déjà pour d'un tiers emmenée par les nouvelles constructions dans le parc social** : entre 2014 et 2020, la population ablisienne augmente de 0,6% par an pour s'établir en 2020 à 3554 habitants. Dans le même temps, le nombre de ménages logés dans le parc social est passé de 63 à 165, soit plus de 160 % d'évolution.
 - o De même, le dynamisme de construction sur la période 2012-2022 se manifeste par une moyenne sur 1000 habitants, de **8,45 logements autorisés par an**, reflet de **l'aménagement des quartiers sud, avec de 73 logements sociaux créés ainsi qu'un EHPAD** qui devrait ouvrir prochainement, traduisant la politique déjà active de diversification de l'habitat même en dehors des obligations légales ;
 - o Le déplacement quotidien vers des lieux d'emploi éloignés : la ville compte un **ratio de**

62,6 emplois pour 100 actifs, en baisse de près de 8% par rapport à 2013. Ce chiffre masque une forte polarisation des emplois des Ablisiens sur Rambouillet, Chartres ou encore Saint-Quentin ou Orsay... Les mobilités professionnelles sont massivement orientées vers la métropole parisienne. Bien que la volonté soit de développer l'emploi local, force est de constater que la commune n'est sur ce point pas attractive.

- La tension sur le logement social constatée est relativement faible, s'établissant autour **de 9,54 demandes pour 1 attribution** sur une moyenne de 3 ans, du fait des fortes demandes issues de la vague de construction récente ; en effet, plus de 12% de logements sociaux sont recensés au 1er janvier 2022, soit 170 logements dont près de la moitié réalisés dans les 5 dernières années ;
 - La vacance structurelle est faible, aux alentours de 2,5% des résidences principales, soit **32 logements** en 2021. Cet indicateur doit cependant être nuancé au regard des coûts du foncier qui, dans un contexte métropolitain ont sensiblement crû ces dernières années, poussant les propriétaires à remettre sur le marché leur logement (vente ou location).
- Considérant en conséquence que la commune démontre un effort volontariste pour offrir à chacun des conditions de logement adaptées aux besoins et aux parcours résidentiels dans un contexte d'isolement par rapport aux pôles d'emplois et d'équipement, ce qui répond à l'esprit du Décret n°2023-107 du 17 février 2023 ;

Considérant que la commune du Perray-en-Yvelines, par sa candidature en date du 19 avril 2023 :

- Présente un taux important d'espaces agricoles et naturels, et pour certains classés , qu'elle souhaite maintenir dans l'esprit de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse , taux qui ne lui permet pas d'être à la fois en adéquation avec les directives nationales de Zéro Artificialisation Nette des Sols et l'obligation de construire plus de 498 logements sur un territoire essentiellement rural. Dans le cadre de la révision du PLU, ses capacités d'accueil foncier sont en effet précisément délimitées par l'enveloppe urbaine dessinée par l'actuelle Charte du Parc qui correspond aussi à l'identité de la Ville.
- Considérant que la commune mène une démarche très volontariste pour réaliser des petites opérations de moins de 20 logements 100% LLS répartis sur l'ensemble du territoire selon une stratégie d'équilibre social et urbain ;
- Considérant le pendant de cette démarche, engendrant l'arrivée de nouveaux habitants peu contributeurs en termes de rentrées fiscales, a un impact lourd sur les finances de la commune avec des équipements publics saturés au niveau de la crèche et de l'école maternelle, ainsi que des tensions en termes d'accès aux soins ;
- Considérant que la commune perd de son attractivité du fait des temps de transport pour accéder à ses bassins de vie (santé , écoles, commerces) et surtout d'emploi axés sur Paris intra muros et l'agglomération de Saint-Quentin : le territoire présentant un espace urbain étendu et non maillé par des transports communs suffisants permettant de rabattre sur le quartier de la Gare, les durées de trajet vers les bassins d'emploi sont au minimum 20 mn à pied pour les lotissements les plus éloignés puis 58 mn pour arriver à la Gare Montparnasse, la gare ne bénéficiant pas de trains express. Cela entraîne des temps de transport fortement dissuasifs. Ce facteur négatif est aggravé par la complète saturation de la RN10 aux heures de travail, ce qui ne constitue pas une alternative satisfaisante, eu égard par ailleurs aux coûts croissants des déplacements en véhicule personnel.
- Considérant que ces temps de transport ont un impact délétère sur l'attractivité de la commune au vu de 3 indicateurs significatifs :
 - Une baisse réelle des demandes de logements sociaux : 97 demandes en LLS en 2019 , 73 en 2021.
 - Une baisse de la population avec un taux d'évolution négatif entre 2014 et 2019, soit - 2,03% ;

- Un faible dynamisme de construction avec une moyenne de 13 logements autorisés entre 2019 et 2021 et un ratio pour 1000 habitants de seulement 1,97
- Considérant en conséquence que la commune met en œuvre une stratégie d'équilibre social et urbain pour offrir à chacun des conditions de logement répondant aux besoins des parcours résidentiels dans un contexte contraint par les enjeux naturels et par un isolement vis-à-vis des pôles d'emplois et d'équipement, ce qui répond à l'esprit du Décret n°2023-107 du 17 février 2023 ;

Considérant que la commune des Essarts-le-Roi, par sa candidature en date du 19 avril 2023 :

- Argumente sur le hiatus entre l'étendue de son territoire structuré autour d'un bourg et de hameaux éloignés et isolés par les fractures de la RN10 et de la voie ferrée, et des temps de déplacements qui peuvent sembler raisonnables en direction de Rambouillet, soit 12mn pour 12 km par la RN10, 9mn par le train, additionnés de 20-25mn à pied, 20mn en bus additionnés de 10mn à pied minimum entre la mairie et la gare ; par ailleurs la structure historique pavillonnaire de la commune induit une nécessité pour les habitants d'être véhiculés, ne serait-ce que pour rejoindre les points de transports en commun ;
- Considérant que la faible attractivité de la commune est démontrée en s'appuyant sur les cinq indicateurs suivants
 - L'évolution démographique des Essarts-le-Roi est négative : -2,04% entre 2013-2018, ce qui se traduit par une nette diminution du nombre d'enfants scolarisés, entraînant la fermeture de deux classes à la rentrée scolaire de septembre 2023 ;
 - Le taux de tension sur le logement locatif social : 3,52 de 2019 à 2021, le plus faible taux de tension au sein de l'EPCI dont le taux global est de 5,15. Une grande proportion des demandes de logement social est satisfaite, avec un taux de logements sociaux à 15%. Ce peu de demandes démontre la faible attractivité de la commune.
 - Le faible dynamisme de la construction, soit 1,45 logements autorisés pour 1000 habitants sur la période 2019-2021, taux qui traduit la faible attractivité de la commune, alors qu'il ne peut être justifié par un prix élevé de l'immobilier.
 - L'indice de concentration de l'emploi est de 42,2 : les activités économiques sont peu développées et mériteraient d'être requalifiées et d'accueillir des entreprises davantage pourvoyeuses d'emplois.
 - Le taux de vacance structurelle est de 2,1%. Ce taux de vacance démontre la faible attractivité de la ville puisqu'outre la faiblesse du nombre d'autorisations de logements neufs, on ne peut que constater la capacité réduite de renouvellement urbain du parc existant.
- Considérant que la Ville des Essarts-le-Roi tient à rappeler les précédents arguments évoqués dans la délibération communautaire de septembre 2022, à savoir :
 - La faiblesse du potentiel constructible du territoire essartois : les possibilités d'évolution du tissu résidentiel se concentrent dans le centre-bourg, soit à peine 10% du territoire.
 - Le centre bourg est cerné par la forêt, les espaces boisés classés, les espaces agricoles ; le territoire est de surcroît impacté par la traduction des objectifs de préservation de la trame verte et bleue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et des réservoirs de biodiversité inscrits dans la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.
 - La voie ferrée et la RN10 constituent des fractures qui empêchent un développement harmonieux de l'habitat.
 - Les risques naturels et technologiques existants : présence de carrières souterraines, de zones humides, de onze ICPE et quatre sites industriels en activité.
- Considérant en conclusion que la commune des Essarts-le-Roi présente des données peu favorables pour chacun des indicateurs analysés et que les fortes contraintes qui grèvent son attractivité au sens du Décret n°2023-107 du 17 février 2023 doivent être prises en compte ;

Considérant que ces quatre communes, sont susceptibles d'être exemptées des dispositions de la loi SRU relatives à la construction de logements sociaux pour la triennale 2023-2025, au vu d'une analyse de la situation locale permettant de justifier leurs candidatures au Préfet,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

APRES EN AVOIR DELIBERE, à l'unanimité

2 abstentions : BERNARD Jean-Luc et **DESMET** France

DONNE un avis favorable aux candidatures des communes de Saint-Arnoult-en-Yvelines, Le-Perray-en-Yvelines, les Essarts-le-Roi et Ablis au dispositif d'exemption SRU prévu par la loi 3DS relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

PROPOSE les communes suivantes afin qu'elles soient exemptées des dispositions de la loi SRU :

- Saint-Arnoult-en-Yvelines
- Ablis
- Le-Perray-en-Yvelines
- Les Essarts-le-Roi

DONNE tout pouvoir au Président ou à son représentant pour l'application de cette délibération.

Fait à La Boissière-Ecole, le 2 mai 2023

« La présente délibération à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit implicite ou explicite pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Conformément à l'article R 421.7 du code de justice administrative, les personnes résidants Outre-Mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr »