

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Rénovation Urbaine

Politique territoriale du logement

Note à l'attention de

SPACT/PLANIFICATION

Réf : SHRU_PTL_20151022_PAC_PLU_MANTES-LA-JOLIE

Affaire suivie par Annie GOUMIN
Tél : 01 30 84 31 45
annie.goumin@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 17 MAI 2016

Objet : Consultation préalable à l'élaboration du PAC et à l'association des services de l'État dans le cadre de la révision du PLU de Mantes-la-Jolie.

Dans le cadre de la préparation du porter à connaissance préalable à la révision du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Mantes-la-Jolie vous trouverez ci-après les différents enjeux logements à mettre en exergue :

- 1) le développement de l'offre de logements (objectifs de construction).
- 2) la mixité sociale en lien avec la politique de rénovation urbaine.
- 3) la mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

1/ le développement de l'offre de logements (objectifs de construction)

Le PLU doit déterminer en application de l'article L.121-1 du CU les conditions permettant d'assurer notamment « *la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural (...) en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins futurs en matière d'habitat* ».

Les dispositions du PLU devront permettre la diversification de la structure du parc de logements, en privilégiant la mutation du bâti existant, le renouvellement et l'optimisation du tissu urbain dans un souci de gestion économe du foncier, en tenant compte des contraintes d'aménagement liées à la bonne accessibilité des sites et leur assainissement.

a) Le PLH

La commune de Mantes-la-jolie est située dans le nord-ouest du département et appartient à la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines. A ce titre et conformément à l'article L.123- 1-9 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune devra être compatible avec le PLH de l'intercommunalité, adopté le 14 octobre 2015.

b) Le Grand Paris

La Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris dispose de la nécessité de définir un objectif annuel de construction de logements à l'échelle de la Région capitale de 70 000 logements, objectif repris par le SDRIF approuvé par décret en Conseil d'État le 27 décembre 2013. Ces logements permettront de résorber le déséquilibre entre l'offre et la demande en logement et ainsi réduire les disparités sociales et les déplacements domicile/travail.

La déclinaison de la TOL pour le département des Yvelines a conduit à retenir un objectif de 9025 logements à réaliser par an. Dans le bassin de vie de Meulan-Les Mureaux - Achères-Poissy - Mantois nord-ouest dont fait partie la commune de Mantes-la-Jolie, l'objectif est de 2472 logements par an dont environ 270 logements par an pour cette dernière.

La mise en œuvre de ce programme ambitieux va exiger la mobilisation de toutes les communes, tant pour couvrir leurs besoins propres qu'en raison de la nécessaire solidarité départementale et régionale.

c) Données chiffrées

1) La démographie

La commune enregistre entre le RGP 1999 et le RPP 2012 une baisse de sa population qui est passée de 43 672 à 43 515 habitants, soit une variation annuelle moyenne largement inférieure à celui du département (-0,4 % contre +0,37 % au département).

L'indice de jeunesse (rapport entre la population des moins de 20 ans et la population des plus de 60 ans), de la commune qui était de 2,62 en 2012, faisait apparaître une population beaucoup plus jeune que celle du département des Yvelines (1,98).

2) Constitution du parc de logement

La commune de Mantes-la-Jolie comptait 16 470 résidences principales lors du dernier inventaire établi au 1^{er} janvier 2014.

Selon le recensement de 2011, la commune a un parc constitué pour de 80 % de logements collectifs pour environ 20 % de logements individuels.

33 % des résidents sont des propriétaires occupants, (59 % dans les Yvelines), pour 65 % de locataires.

De plus, les logements de type T1 et T2 ne représentent que 15 % du parc de logements, alors que les T4 et plus en constituent plus de 65 %.

La structure du parc de Mantes-la-Jolie ne permettra de répondre qu'en partie aux demandes des plus jeunes, à la recherche de petits logements après une décohabitation. Une diversification accrue du parc sera indispensable au maintien du dynamisme démographique de la commune.

d) Potentialités foncières

Le PLU devra déterminer, en application de l'article L121-1 du CU, les conditions permettant d'assurer notamment : « la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural [...] en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins futurs en matière d'habitat ».

La révision du PLU devra favoriser le développement et de la diversification de l'offre de logements.

Il s'agira premièrement de procéder à une analyse précise des disponibilités foncières existantes ou à venir en s'appuyant sur le **diagnostic foncier**, puis de potentiellement définir des espaces urbanisables et leurs conditions d'urbanisation, en continuité du tissu bâti existant et dans le respect du

principe de gestion économe de l'espace et de préservation des secteurs agricoles et naturels. La mise en place d'une **veille foncière**, en lien avec les actions prévues au PLH est indispensable au suivi du marché et à une politique locale efficace.

La loi d'Accès au Logement et un urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dans son article 158 modifie l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en imposant la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la taille minimale des terrains dans les documents de planification (PLU) permettant ainsi une densification dans le tissu urbain et visant à limiter l'étalement urbain.

Il faudra donc considérer une évolution des **règles de constructibilité**, dans la perspective du développement et de la diversification de l'offre de logement, en déterminant par exemple un **possible dépassement des règles de construction pour les bâtiments à usage d'habitation** (L 123-1-11 du CU), une **majoration du volume constructible pour le logement social** (L 127-1 du CU), en déterminant un **pourcentage de logements sociaux ou de logements de taille minimal à réaliser en cas de programme de réalisation d'habitat** (L123-1-5-16 du CU), en délimitant des **emplacements réservés** (L123-2b du CU), ou en n'imposant **pas de réalisation minimum d'aires de stationnement** dans la construction de logements (L.123-1-13 du CU).

Pour finir, la révision du PLU doit être l'occasion d'envisager les actions susceptibles d'être engagées dans le tissu bâti existant, pour favoriser le renouvellement urbain et pour diversifier la structure du parc de logements. Des **procédures d'acquisition-amélioration** permettent le conventionnement dans le parc existant, via par exemple la transformation de bureaux en logements. Les **financements ANAH**, dans le cadre d'interventions ciblées auprès des particuliers, aussi bien que pour de plus grandes opérations via les **dispositifs d'OPAH**, permettent une résorption de l'habitat indigne et une amélioration globale de l'offre de logement.

2/ La mixité sociale en lien avec la politique de rénovation urbaine.

La commune de Mantes-La-Jolie dispose de plus de 1 500 habitants et appartient à l'unité urbaine de Paris : elle est donc concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et au Renouvellement Urbains modifiée par la loi Duflot du 18 janvier 2013, qui impose aux communes de plus de 1500 habitants en Île-de-France ou appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une ville de 15 000 habitants, de contenir au moins 25% de logements locatifs sociaux en 2025.

Au 1er janvier 2014, la commune comptabilisait 6729 logements locatifs sociaux correspondant à **40,86 %** : elle répond donc largement à ses obligations.

La stratégie de diversification de l'offre développée par la commune doit s'appuyer sur le Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI) approuvé par le conseil communautaire du 14 octobre 2015 qui vise à :

- construire pour rééquilibrer l'offre et l'adapter aux besoins identifiés
- rénover le parc existant (social et privé)
- initier une politique de peuplement et l'arrivée de populations aux revenus plus importants;

Il serait ainsi opportun d'envisager pour ce rééquilibrage de l'offre, l'échelle intercommunale afin de couvrir l'ensemble du territoire de la GPSO et anticiper notamment la question de la reconstitution de l'offre de logements dans le cadre du NPNRU. A ce titre, il serait judicieux que le PLUi mette en œuvre les outils permettant la mixité sociale à la fois dans les périmètres des QPV pour y favoriser l'accession sociale/privée et à l'inverse en imposant une proportion de logements sociaux en dehors de ces QPV (dans les communes SRU déficitaires en logements sociaux et les ZAC notamment).

3/Mise en œuvre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

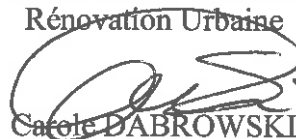
Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grands passages pour les communes de plus de 5 000 habitants.

En matière d'aire d'accueil, l'obligation de la commune de Mantes-la-Jolie est remplie avec l'aire située à Buchelay de 15 places.

Par ailleurs, le schéma prévoit la réalisation d'au moins deux aires de grands passages sur le département : une au Nord et l'autre au Sud. La commune de Mantes-la-Jolie doit participer à la réalisation et au fonctionnement de l'aire du Nord.

Cependant, il aborde la sédentarisation, thématique importante sur le département des Yvelines, qui doit être prise en compte par chaque commune lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

La Chef du Service de l'Habitat et de la
Rénovation Urbaine



Carole DABROWSKI