



# Avis consultatif de l'Assemblée Citoyenne sur le **Plan Local de l'Habitat (PLH)** Version finale - 4.12.2023

Cet avis a été voté en comité le 17/11/2023.

Cet avis a été partagé et voté le 02 décembre 2023 par le groupe de travail PLH avec l'ensemble des membres de l'Assemblée Citoyenne.

---

## **Les membres du groupe travail PLH :**

Odette Bilula-Matengo, Eric Benoit, Amine Chaabouni, Léa Cordier, Marwan Hasan, Dider Kuhn, Ludivine Marcouyau, Michaël Prum, Alexis Quérois et Laurence Saint-Michel.

## **Coordinateurs du groupe et membres du Bureau :**

Laurence Saint-Michel et Eric Benoit.

## Table des matières

CONTEXTE.....	3
- Contexte et enjeux du PLH.....	3
- Détail de la saisine.....	3
- Détail du calendrier de travail et remise de l’avis aux élu(e)s : .....	3
- Moyens à disposition .....	4
PRÉAMBULE.....	5
CLASSEMENT DES 15 ACTIONS DU PLH.....	7
I. Actions Prioritaires .....	8
1. (9) « Mettre en place une stratégie partenariale de sobriété foncière » .....	8
2. (11) « Accélérer la rénovation énergétique globale des logements » .....	9
3. (15) « Mobiliser les outils pour favoriser l’accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux » ».....	9
4. (10) « Assurer le développement d’une offre de qualité » .....	10
5. (3) « Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants » 10	
6. (12) « Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés » 11	
7. (13) « Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles » .....	11
8. (8) « Mettre en place un plan de lutte contre la vacance » .....	12
9. (14) « Accompagner les communes dans la négociation de nouvelles conventions de réservations « en flux » » .....	12
10. (7) « Définir une offre adaptée à la sédentarisation des gens du voyage » .....	13
II. Actions Secondaires .....	13
11. (4) « Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiel ».....	13
12. (5) « Programmer une offre senior adaptée et attractive » .....	14
13. (2) « Maîtriser les prix de sortie, en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations » .....	15
14. (6) « Conforter l’engagement du territoire dans la stratégie logement d’abord » .....	15
15. (1) « Encadrer les loyers du parc privé à l’ensemble de l’agglomération » .....	16
CONCLUSION .....	17

## CONTEXTE

Le 7 octobre 2023, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise a saisi l'Assemblée Citoyenne afin de solliciter son avis sur la hiérarchisation des 15 actions du PLH 2023-2028.

Pour rappel, ci-après les éléments principaux constituant la saisine :

### - **Contexte et enjeux du PLH**

*« Le PLH est un document cadre qui fixe les objectifs d'évolution du parc de logements de Cergy-Pontoise pour 5 ans.*

*Part du logement de plus en plus importante dans le budget des ménages, problème de mal logement affectant les trajectoires de vies, difficultés de logement des jeunes et des étudiants, secteur de la construction fortement pourvoyeur d'emplois, la question est centrale au niveau national et particulièrement en Île-de-France. Au global, ce sont les capacités de nombreux cergypontains à rester sur le territoire qui sont en jeu. »*

*« Le contexte réglementaire est celui de la révision obligatoire du PLH pour la période 2023-2028. Les démarches d'élaboration du PLH sont fortement encadrées par les services de l'État et les marges de manœuvre de l'agglomération sont variables. »*

### - **Détail de la saisine**

Question à l'Assemblée Citoyenne : *« Parmi les questions mise en évidence par le PLH, quelles sont celles qui préoccupent le plus les membres de l'Assemblée Citoyenne ?*

*L'Assemblée Citoyenne produira un classement des 15 actions prévues dans le PLH et résumées sous formes de couples « problèmes-solutions ». L'ordre sera celui d'une priorité de mise en œuvre décroissante. Elle les commentera et indiquera les actions lui paraissant plus ou moins importantes. Indépendamment de leur urgence de mise en œuvre. »*

Invariant : Les 4 grandes orientations dont découlent les 15 actions, ont été arrêtées par le conseil communautaire et émanent de leur volonté commune. Ils devaient être considérés comme des invariants. *« La marge de manœuvre de l'Assemblée Citoyenne » résidait « dans la priorisation des 15 actions. »*

### - **Détail du calendrier de travail et remise de l'avis aux élu(e)s :**

Le projet a été présenté en session plénière aux autres membres de l'Assemblée Citoyenne. L'avis devait être *« remis en amont du conseil d'agglomération du 19 décembre 2023, au plus tôt. »*

- **Moyens à disposition**

La communauté d'agglomération a mis à disposition l'ensemble des documents constituant le PLH 2023-2028 et des auditions avec le personnel en charge du PLH.

Ainsi, conformément à la charte de fonctionnement de l'Assemblée Citoyenne, un groupe s'est constitué pour travailler sur cette saisine. **10 membres ont rejoint le groupe PLH.**

Les membres se sont réunis, lors de 3 réunions formelles de travail, les 17 octobre, 7 et 17 novembre 2023 de 18H30 à 21H30. **Leurs propositions découlent donc d'un travail de 9h, en collectif, qui s'est tenu dans un délai très court afin de respecter les contraintes du calendrier de décision de la communauté d'agglomération.**

Même si cela a été mentionné dans la saisine, les membres tiennent toutefois à rappeler qu'**une réunion informelle a eu lieu en date du 23 septembre 2023, afin d'anticiper la saisine PLH pressentie et gagner du temps pour sa préparation.**

Celle-ci a eu lieu, avec des membres volontaires, curieux et/ou déjà intéressés par le sujet ainsi qu'avec 3 membres du service en charge de l'Habitat : Pierre Ramond, Marie Sturge et Adèle Olivier. **Une présentation du PLH et des actions a ainsi pu être effectuée par les services et des points de clarifications ont pu être apportés en séance.** Tous les membres présents à cette réunion n'ont pas souhaité rejoindre le groupe de travail du PLH, mais cette étape a permis d'avancer les réflexions au groupe ensuite constitué. Bien que cela ne correspond pas strictement aux principes de la charte de fonctionnement, cet ajustement a été autorisé par la communauté d'agglomération dans ce contexte de mise en place de l'Assemblée Citoyenne. Ces premiers mois, nouveaux aussi bien pour la communauté d'agglomération que les membres, ont nécessité des adaptations, comme c'est souvent le cas pour toute nouvelle expérimentation. Cette décision a participé à rendre plus fluide le lancement des premiers travaux de l'Assemblée Citoyenne.

Pour initier ses travaux, le groupe de travail a sollicité Laurent Defrocourt et les services de l'Habitat afin d'obtenir des points de clarification sur les documents partagés tout au long du processus du travail.

**Monsieur Pierre Ramond, Mesdames Marie Sturge et Adèle Olivier ont accepté l'invitation à se joindre à 2 réunions de travail pour apporter des précisions sur les différents éléments du PLH, et plus particulièrement sur les 15 actions.**

Les services sont donc intervenus à 2 reprises, le 23 septembre, comme mentionné précédemment, puis le 7 novembre. Ces interventions ont fortement été appréciées par le groupe de travail, non seulement de par les éclairages apportés mais aussi la qualité du dialogue initié entre les personnels des services et les membres.

## PRÉAMBULE

15 actions composent le plan d'action du PLH :

### EN SYNTHÈSE – LE PLH DE LA CACP



Le travail de classement de ces 15 actions s'est réalisé en 2 temps :

- **Un temps de clarification et de (long) débat sur chacune des actions, et leurs liens avec les orientations ;**
- **Un temps de classement des actions** réalisé en 2 temps aussi :
  - Un premier temps où chaque action clarifiée a été identifiée en prioritaire ou secondaire, allant pour certaines jusqu'au vote individuel ;
  - Un deuxième temps où chaque membre du groupe a réalisé son propre classement.

Le classement final est donc l'addition des classements personnels. Cette méthode a été choisie au regard du temps imparti et du contexte. En effet, le manque de temps et de connaissances préalables ne nous permettait pas d'effectuer un classement concerté des 15 actions les unes vis-à-vis des autres.

Ce classement établi respecte certains critères :

- Il est réalisé sans tenir compte des temporalités mentionnées dans les documents de programme et du démarrage de certaines actions ;
- Il ne prend pas en considération le budget déjà établi, celui pouvant évoluer dans les années à venir ;
- Il ne porte pas de jugement sur la réalisation ou non des actions citées et considère que toutes seront réalisées, à minima, telles qu'évoquées dans le PLH par l'agglomération.

Avant de présenter le classement des 15 actions, le groupe de travail tient à informer le conseil communautaire de remarques préliminaires qui ont constitué le premier temps :

- Un certain nombre d'actions sont déjà votées, financées voire commencées. L'Assemblée Citoyenne peut comprendre que des actions se soient déclenchées au cours du plan précédent ou ont revêtu une nécessité ne pouvant attendre une inscription dans le plan actuel. Elles auraient pu faire l'objet d'une inscription différente au plan local d'habitat ;
- Des actions s'inscrivent dans l'obligation de l'agglomération et des communes à se conformer au droit, elles n'ont donc pas à faire l'objet d'un choix de mise en œuvre puisqu'elles doivent l'appliquer dès que possible ;
- Des actions ne peuvent se tenir sans action dans le champ social, de l'accompagnement des populations ou de l'aménagement du territoire dans sa globalité ;
- Certaines actions étaient à leur première lecture d'une ampleur intéressante, mais il s'est avéré, après explications, qu'elles ne se tenaient que sur des périmètres d'action infra communaux ;
- L'Assemblée Citoyenne regrette que dans la documentation fournie, certaines données clés demandées à plusieurs reprises ne soient pas encore communiquées à ce jour, ne permettant pas au groupe de travail d'évaluer l'action concernée ;
- La notion de parcours résidentiel est la colonne vertébrale d'un PLH, facilitant l'évolution des populations concernées de façon harmonieuse entre les différents habitats proposés sur le territoire. L'Assemblée Citoyenne s'interroge sur l'absence de ce fil conducteur permettant d'intégrer l'ensemble des actions répondant aux enjeux transversaux de ce parcours. Les actions sont présentées par thématiques, et soulignent partiellement les liens et répercussions qu'elles peuvent avoir entre elles, leur financement pouvant apparaître comme une réponse d'urgence à des sujets isolés.

## **CLASSEMENT DES 15 ACTIONS DU PLH**

Partant de ces observations, les 15 actions du Plan local de l'habitat ont au préalable été classées entre celles jugées prioritaires et celles jugées secondaires, d'où se dégagent de grandes lignes :

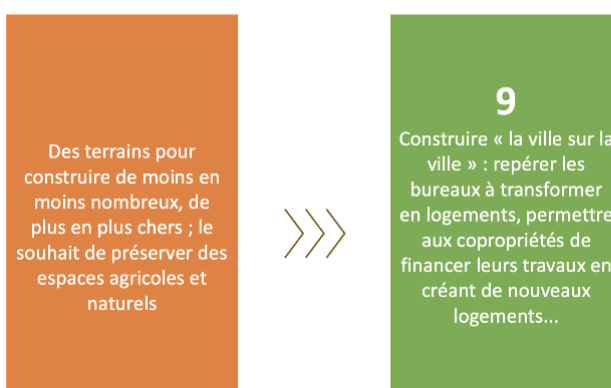
- **La sobriété foncière** étant une urgence partagée par les élus et les cergypontois, l'Assemblée Citoyenne ne comprend pas la volonté de l'agglomération de continuer à un rythme très soutenu la construction de logement. Nous vivons pour certains depuis de nombreuses années sur le territoire et nous avons vu une massification de la population qui dénature l'environnement que nous avons choisi. Souvent cette densification se fait sans les services et l'organisation de quartier qui va avec, ni même la qualité dans le bâti. Compte tenu des enjeux actuels, tant sociaux qu'environnementaux, ainsi que la crise du logement, l'Assemblée Citoyenne s'interroge sur la notion de sobriété foncière de l'agglomération.
- **L'Assemblée Citoyenne est assez sceptique sur des actions devant mener à contraindre le marché immobilier**, malgré des objectifs très louables ;
- **Certaines actions sont inscrites alors qu'elles relèvent d'une obligation législative** (loi Elan, loi Dalo), l'Assemblée Citoyenne ne peut donc pas donner un avis contraire à l'exécution de ces actions, et souhaite vivement que l'agglomération mette les moyens pour se conformer à ses obligations réglementaires.

Ces grandes lignes ont permis au groupe de travail de classer les 15 actions, en ordre prioritaire décroissant, comme suit :

## I. Actions Prioritaires

### 1. (9) « Mettre en place une stratégie partenariale de sobriété foncière »

**ORIENTATION N°2 : PERMETTRE LA RÉALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DE QUALITÉ EN PRÉSERVANT LES RESSOURCES NATURELLES ET FONCIÈRES**



La priorité à la rénovation du parc ancien et la recherche de surfaces transformables dans le parc d'immeubles d'activités sont positivement notées. Il en est de même pour les effets au bénéfice de la sobriété foncière et la préservation des espaces naturels, à laquelle l'Assemblée Citoyenne est attachée.

Les membres sont inquiets des conséquences de la densification, qui restent nombreuses. Les constructions de ces dernières années ont amené bien trop souvent à de l'habitat de mauvaise qualité, ne pouvant permettre aux habitants de continuer sereinement leur parcours résidentiel. Même si elle semble une solution pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux, ainsi qu'aux objectifs imposés à l'agglomération par l'État (via le SDRIF qui intègre les objectifs de construction de la loi du Grand Paris), elle contribue à une dégradation du cadre de vie. Elle reste donc un motif de départ, justifié et légitime, pour bon nombre de citoyens qui ne considèrent plus le territoire comme un lieu de vie habitable.

Le groupe de travail alerte aussi sur la différence qui semble exister entre ce qu'est un espace naturel pour les habitants, et celle pour l'agglomération. En effet, au sens de la comptabilité du ZAN, les ZAC sont considérées comme des espaces déjà artificialisés, quand bien même elles sont occupées le temps de la finalisation des projets par des activités agricoles. Pour les habitants, cette comptabilité n'existe pas. Pour eux, chacun de ces espaces représentent des espaces naturels dont ils finissent par être privés, dans leur paysage, quand les projets de construction ou d'aménagements se déploient. Les membres trouvent cette comptabilité assez étrange, car elle laisse à penser que ces espaces agricoles "temporaires", ne jouent déjà plus



aucun rôle naturel, ni pour le maintien de la biodiversité, ni pour le bien être des habitants. Que toute chose égale par ailleurs, quand cet espace aura disparu, on pourra le remplacer ailleurs, par un autre, de même qualité.

## 2. (11) « Accélérer la rénovation énergétique globale des logements »

**ORIENTATION N°3 : RÉNOVER LES LOGEMENTS, NOTAMMENT POUR QU'ILS CONSOMMENT MOINS D'ÉNERGIE**

Certains logements sont des « passoires énergétiques » : trop froids en hiver, trop chauds en été, trop gourmands en énergie. Et le prix de l'énergie augmente. C'est un problème pour les gens qui y habitent (cher, inconfortable) et pour la planète.

De nouvelles réglementations incitent peu à peu à la rénovation, mais cela reste cher, pas facile à financer, compliqué (quels travaux faire ? comment choisir son entreprise ? Etc.)



**11**

Mieux accompagner les habitants pour rendre les choses plus faciles

Compléter les aides financières existantes avec une aide de l'agglomération



Un nouvel acteur comme l'Agglomération dans le pourvoi des aides à la rénovation est une chose positive. Attribuer ces aides sans critères de ressources serait une position marquée de l'agglomération sur ce sujet. L'Assemblée Citoyenne exprime une préférence pour un guichet unique et local. Cela participerait à rendre plus facile et fluide l'accès à l'information, l'accompagnement, et donc la mise en action. Une meilleure lisibilité des acteurs du secteur (Val d'Oise Rénov', Soliha, l'Adil) permettrait une meilleure compréhension et confiance pour les habitants.

## 3. (15) « Mobiliser les outils pour favoriser l'accès au parc social et la fluidification des parcours résidentiels des publics « à enjeux » »

**ORIENTATION N°4 : FAIRE EN SORTE QUE CE SOIT PLUS FACILE D'ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL OU DE CHANGER DE LOGEMENT SOCIAL, ET S'ASSURER QUE LES QUARTIERS SOIENT PLUS MIXTES**

Il y a peu de logements sociaux qui se libèrent. Quelqu'un qui veut avoir un logement social ou changer de logement social doit souvent attendre longtemps. Il ne sait pas forcément toujours pourquoi le délai est si long.



**15**

Mettre en place une « cotation de la demande » de logement social  
Favoriser les changements de logement social

Cette action se rapproche de l'action n° 14 tout en ayant fait l'objet d'un vote séparé. L'Assemblée Citoyenne constate ne pas disposer d'une visibilité

suffisante sur les critères qui conduiront à la cotation des dossiers. Elle propose d'être associée à leur établissement et préconise, si ce n'est pas prévu, d'impliquer les bénéficiaires des logements sociaux également dans la co-construction.

#### 4. (10) « Assurer le développement d'une offre de qualité »

**ORIENTATION N°2 : PERMETTRE LA RÉALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DE QUALITÉ EN PRÉSERVANT LES RESSOURCES NATURELLES ET FONCIÈRES**

Des logements neufs de plus en plus petits ; des habitants qui expriment de plus en plus le souhait d'avoir des logements confortables, bien organisés, avec des espaces extérieurs, notamment suite au covid



**10**

Ecrire un « référentiel de qualité » qui s'appliquerait aux nouveaux programmes de logements

L'Assemblée Citoyenne demande que les citoyens participent à la co-construction du référentiel. Cela pourrait représenter une opportunité d'enrichissement mutuel pour l'agglomération, les acteurs de la construction comme les citoyens. Un référentiel construit par et pour les habitants.

#### 5. (3) « Proposer des logements financièrement accessibles aux jeunes actifs et aux étudiants »

**ORIENTATION N°1 : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE, QUELLE QUE SOIT SA SITUATION, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT QUI LUI CONVIENT, À UN PRIX ABORDABLE, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE.**

Des jeunes qui ont du mal à se loger : difficile de s'y retrouver, pas de ressources et logements trop chers, pas de caution...



**3**

Développer une offre ciblée sur les jeunes à un prix qui leur correspond, s'assurer qu'ils puissent être bien informés et accompagnés

Les étudiants restent privilégiés par rapport aux jeunes travailleurs mais cela ne doit pas masquer les besoins réels des jeunes cergypontains en termes de logement. Le ciblage des étudiants des établissements de Cergy-Pontoise, dans les critères d'attribution, doit être prévu. Au regard de la population

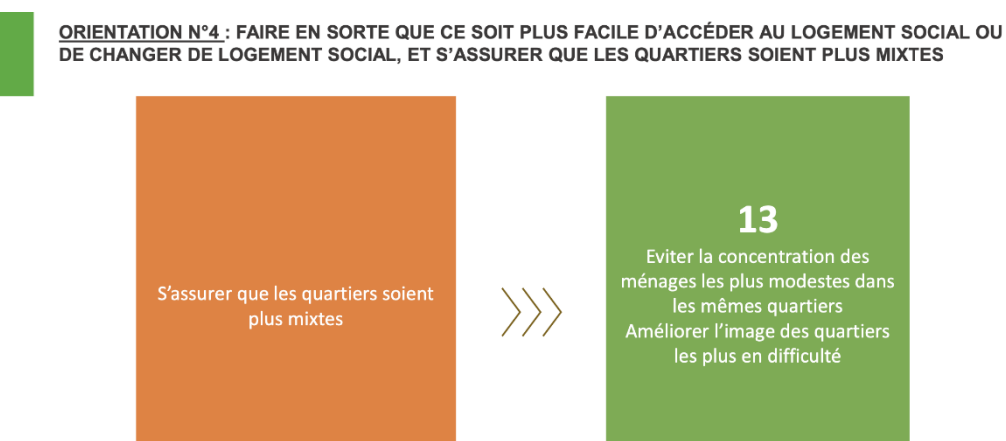
espérée du campus CYU, il serait souhaitable qu'un référent CROUS puisse exister à Cergy-Pontoise. Le logement étudiant étant déjà sous tension, quelle garantie que la création de logements étudiants comblera entièrement les besoins alors même que le campus augmente ses effectifs étudiants ?

## 6. (12) « Accompagner les communes dans l'amélioration du parc de logements dégradés »



L'action de l'agglomération s'inscrit dans un complément des actions communales. La création d'un référentiel doit permettre de capitaliser sur des retours d'expériences, et notamment dans les copropriétés dégradées. Si l'inscription dans un cadre plus global (OPAH, Action cœur de ville, NPNRU) permet des financements spécifiques, ne doivent pas être oubliés les bâtis dégradés dans le secteur diffus, qui passe aussi par la mobilisation des bailleurs.

## 7. (13) « Rééquilibrer le peuplement dans le parc social des quartiers les plus fragiles »



L'Assemblée Citoyenne demande de revoir la formulation suivante : Améliorer l'image des quartiers les plus en difficulté ». L'amélioration de cette image doit être le résultat des actions de requalification menées et non un but en soi. On doit viser la réalité de fonctionnement des quartiers visés. L'action en faveur de l'arrivée de commerces et de services publics doit compléter celle visant le peuplement.

## 8. (8) « Mettre en place un plan de lutte contre la vacance »

**ORIENTATION N°2 : PERMETTRE LA RÉALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DE QUALITÉ EN PRÉSERVANT LES RESSOURCES NATURELLES ET FONCIÈRES**



Il est noté que l'action consiste en une première phase d'étude, nécessaire mais qui doit amener à un plan d'action afin de permettre le nouvel usage de ses logements vacants, allant dans le sens de la sobriété foncière et de la diversité de l'offre sur le territoire.

## 9. (14) « Accompagner les communes dans la négociation de nouvelles conventions de réservations « en flux » »

**ORIENTATION N°4 : FAIRE EN SORTE QUE CE SOIT PLUS FACILE D'ACCÉDER AU LOGEMENT SOCIAL OU DE CHANGER DE LOGEMENT SOCIAL, ET S'ASSURER QUE LES QUARTIERS SOIENT PLUS MIXTES**



Action prioritaire de fait puisque la réforme portant sur la politique d'attribution des logements locatifs sociaux doit être appliquée. Afin de loger en priorité les Cergypontains, l'Assemblée Citoyenne demande d'ajouter un critère « Vivre et

travailler sur le territoire » aux critères d'attribution de la convention intercommunale d'attribution.

## 10. (7) « Définir une offre adaptée à la sédentarisation des gens du voyage »

**ORIENTATION N°1 : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE, QUELLE QUE SOIT SA SITUATION, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT QUI LUI CONVIENT, À UN PRIX ABORDABLE, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE.**



L'Assemblée Citoyenne rappelle que cette action a fait l'objet d'un rajout dans le PLH, suite aux retours de l'Etat et n'était pas présente dans le PLH initial. Les membres déplorent que les éléments disponibles soient trop vagues. Les chiffres sur l'obligation de places en aire d'accueil et les engagements de la CACP n'apparaissent pas. Il est donc difficile pour l'Assemblée Citoyenne de comprendre la position de l'agglomération et de savoir si elle souhaite s'en tenir à la réglementation ou agir au-delà (et si oui à quelle hauteur). Toutefois elle considère comme l'agglomération ce sujet comme important à traiter. Les conséquences d'un mauvais accueil des gens du voyage sont néfastes pour l'ensemble des cergypontains quels qu'ils soient, habitants temporaires ou non. Ne pas agir sur ce point participe à une image dégradée du territoire et donc de fait une perte d'attractivité.

## II. Actions Secondaires

### 11. (4) « Maintenir les ménages en milieu de parcours résidentiel »

**ORIENTATION N°1 : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE, QUELLE QUE SOIT SA SITUATION, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT QUI LUI CONVIENT, À UN PRIX ABORDABLE, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE.**

Des familles qui sont obligées de partir du territoire pour trouver une maison à acheter



**4**

Faire des logements moins chers, faire en sorte que les maisons soient disponibles

La volonté est louable mais l'action n'est pas à la hauteur de l'objectif. Considérer que la raison des départs des habitants est essentiellement due aux prix des logements est trop réducteur. Il convient de penser les différentes conditions permettant de répondre aux différents parcours résidentiels des citoyens. L'Assemblée Citoyenne déplore cependant la fuite des catégories sociales aisées et invite l'agglomération à davantage explorer les raisons des départs dans cette perspective d'une approche globale.

## 12. (5) « Programmer une offre senior adaptée et attractive »

**ORIENTATION N°1 : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE, QUELLE QUE SOIT SA SITUATION, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT QUI LUI CONVIENT, À UN PRIX ABORDABLE, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE.**

Des seniors qui vont être plus nombreux, pas forcément en mauvaise santé, qui veulent rester chez eux, mais dans des logements qui ne sont pas toujours adaptés



**5**

Lancer une étude dans laquelle les pré-retraites et les seniors seront interrogés : de quels logements ont-ils envie et besoin ?

Cette action est beaucoup trop réduite dans son ambition alors qu'elle comporte un volet social et d'accompagnement de la population qui sort du volet strict du PLH. Très ciblée sur l'étude de programmation elle s'appuie sur les autres acteurs et notamment le département alors que l'agglomération aurait tout à gagner à être plus présente auprès de cette population pour l'accompagner dans sa mise en sécurité ou son changement de domicile. Nous souhaitons donc que cette action soit plus précise et intègre la population cible dans l'élaboration du plan d'action la concernant. Par ailleurs, le groupe de travail s'interroge sur la partie sous occupation, qui est un sujet lié à l'action 4. Il s'étonne que le plan d'action se concentre essentiellement sur le fléchage dans

le parc social et ne mentionne pas d'actions concernant la sous occupation dans le parc privé.

### 13. (2) « Maîtriser les prix de sortie, en régulant le niveau de charge foncière dans les consultations »

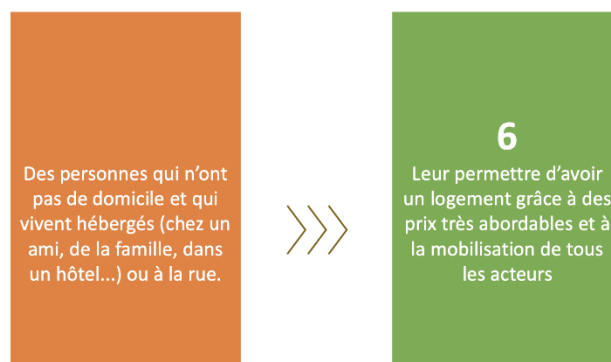
**ORIENTATION N°1 :** FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE, QUELLE QUE SOIT SA SITUATION, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT QUI LUI CONVienne, À UN PRIX ABORDABLE, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE.



Les critères avancés ne peuvent garantir une réelle priorité d'accès aux Cergyponains. Les conditions d'exécutions des travaux et de ventes demandées, dans la limite de ce qui est autorisé par la contrainte du marché, restent dérisoires.

### 14. (6) « Conforter l'engagement du territoire dans la stratégie logement d'abord »

**ORIENTATION N°1 :** FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE, QUELLE QUE SOIT SA SITUATION, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT QUI LUI CONVienne, À UN PRIX ABORDABLE, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE.



Il s'agit du recyclage d'une action déjà lancée. Il existe trop d'incertitudes sur ce point pour retenir l'assentiment de l'Assemblée Citoyenne, comme la pérennisation de l'expérimentation, la capacité de production de logements ciblés. Le volet social avec une cohérence des acteurs du secteur est inévitable sur cette action mais il n'apparaît qu'à l'état de projet.

**15. (1) « Encadrer les loyers du parc privé à l'ensemble de l'agglomération »**

**ORIENTATION N°1 : FAIRE EN SORTE QUE CHACUN ET CHACUNE, QUELLE QUE SOIT SA SITUATION, PUISSE TROUVER UN LOGEMENT QUI LUI CONVIENT, À UN PRIX ABORDABLE, PARTOUT SUR LE TERRITOIRE.**



L'Assemblée citoyenne exprime une opposition majoritaire au principe d'encadrement des loyers. De plus, elle note qu'à ce stade cette action ne repose sur aucune mesure coercitive, et est uniquement ciblée sur le quartier du Grand Centre, elle questionne ainsi l'hypothétique efficacité de cette dernière. Enfin, si l'Assemblée citoyenne regrette que le manque de logements couplé à l'augmentation des étudiants engendre une tension sur le marché, elle estime que la solution à cette problématique ne se trouve nullement dans une telle action.



## **CONCLUSION**

L'Assemblée Citoyenne remercie l'agglomération de Cergy-Pontoise de l'avoir associée au travail du plan local d'Habitat malgré la portée relative de son avis au regard de l'avancée du PLH.

La saisine portait essentiellement sur le classement des actions. L'Assemblée Citoyenne souhaite cependant partager 3 préconisations plus générales issues de ses observations sur le PLH :

- Le parcours résidentiel est le fil conducteur du PLH. Répondre à celui-ci nécessite des actions qui dépassent le cadre du PLH et qui mériteraient d'être mentionnées dans le plan d'actions, car elles sont toutes aussi importantes. Attirer et garder des habitants ne repose pas uniquement sur un accès au logement, mais également sur des conditions d'accès aux services, à l'emploi ou encore un cadre de vie sain et sécurisant. Ces enjeux semblent en partie bien intégrés par l'agglomération. Il apparaît cependant nécessaire de mieux expliciter les relations entre les différentes politiques publiques afin qu'elles soient bien comprises par les habitants. Il est important qu'ils puissent en appréhender les impacts, positifs comme négatifs. Penser le parcours résidentiel au-delà du logement, intégrer le parcours de vie et les besoins des habitants, croiser les enjeux, est l'approche préconisée par l'Assemblée Citoyenne.
- La mission de l'agglomération est de constituer des politiques publiques pour les habitants du territoire. L'Assemblée Citoyenne se réjouit que l'agglomération aie mis en place des instances participatives afin d'impliquer davantage les citoyens. Elle invite l'agglomération à poursuivre cette dynamique, en impliquant les citoyens au-delà de ses instances, à l'échelle communale et intercommunale. Elle l'encourage aussi à les intégrer plus tôt dans le processus, dans une perspective de co-construction de ses actions. Intégrer les citoyens dès la problématisation favoriserait la prise de conscience, l'engagement et participerait aussi à une meilleure conscientisation du rôle et des missions de l'agglomération, pas toujours évidentes à comprendre ;
- L'Assemblée Citoyenne a pleinement pris conscience des objectifs contradictoires imposés à l'agglomération pour le PLH, qui se doit à la fois de répondre indirectement à la loi du projet du Grand Paris, de construire davantage de logements et celle du Zéro Artificialisation Nette, qui invite à préserver les espaces naturels et de fait réduire les potentialités de construction. Le PLH 2023-2028 et ses objectifs de construction sont essentiellement concentrés dans les ZAC de l'agglomération. Notre échange avec Pierre Ramond, ainsi que certains documents issus du diagnostic tendent à montrer qu'elles arrivent bientôt à échéance de leurs potentialités de construction. Cela signifie que l'agglomération va se retrouver lors du prochain PLH dans une impasse. L'Assemblée Citoyenne s'inquiète des conséquences que cela peut avoir à termes sur le foncier, aujourd'hui l'une des recettes majoritaires de l'agglomération. Elle s'interroge plus largement sur la capacité de

l'agglomération à rassembler les recettes nécessaires permettant de maintenir l'ensemble de ses infrastructures et services publics. Elle s'inquiète également des risques de densification et de déclassement possible des zones qualifiées dans les PLU "d'espaces naturels agricoles et forestiers". Ils pourraient se faire plus présents, la densification pouvant devenir la solution privilégiée face à cette impasse. Elle recommande d'avoir une pédagogie d'autant plus forte et l'implication des 2 premières préconisations au regard de ces enjeux, qui pourraient impacter en premier lieu les habitants.

Fort de ses conclusions, l'Assemblée Citoyenne se propose de rester mobilisée aux côtés du conseil communautaire de l'agglomération dans la transformation de ces propositions en actions concrètes. Elle souhaite rester impliquée dans la mise en œuvre du PLH, pendant et au-delà de l'échéance de l'Assemblée Citoyenne. Elle suggère la création d'un comité de suivi, pour permettre l'implication de quelques membres volontaires sur toute la durée du PLH.