



PORTRAITS THÉMATIQUES

PRÉSENTER LES IMPACTS DE LA CRÉATION D'UNE COMMUNE NOUVELLE





URBANISME HABITAT

PRÉSENTER LES IMPACTS DE LA CRÉATION
D'UNE COMMUNE NOUVELLE

DOCUMENT DE TRAVAIL



SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ET ÉLÉMENTS D'AIDE À LA DÉCISION ÉVOQUÉS PAR LES ÉLUS DE L'ATELIER

La fiche d'identité du territoire devrait évoluer légèrement afin de prendre en compte quelques modifications souhaitées par les élus : foncier disponible, population, etc. Sur la question des PLU, à l'heure actuelle 3 PLU sur 4 sont en procédure de révision et le PLU de Fourqueux est en modification. Les élus s'interrogent sur l'obligation à court/moyen terme de faire évoluer ce dernier PLU à travers une procédure de révision, ce qui aurait pour conséquence en cas de création d'une commune nouvelle, l'obligation d'élaborer un nouveau PLU à l'échelle de la commune nouvelle. Toutefois, la loi Egalité et citoyenneté a supprimé les échéances pour la prise en compte des dispositions de la loi Engagement national pour l'environnement. Aussi, dorénavant, les PLU devront être mis en conformité avec ces dispositions à l'occasion de leur prochaine révision sans qu'il n'y ait de date butoir.

Il ressort des échanges que les principaux bénéfices attendus de la commune nouvelle correspondent aux opportunités identifiées dans le portrait, avec néanmoins des points de vigilance importants soulignés par les élus :

- **La mise en commun des moyens humains** constitue un vrai bénéfice en cas de création d'une commune nouvelle. Au-delà, de l'augmentation du volume d'ETP, il s'agit de pouvoir faire bénéficier à l'ensemble du territoire de la commune nouvelle des expertises actuellement diffuse au sein des quatre services. Les expertises concernant le traitement du bâti ancien, la sauvegarde du patrimoine ont ainsi été évoquées. Un point de vigilance a cependant été souligné : la nécessité de préserver une connaissance fine du territoire. Cela devra être pris en compte dans l'organisation d'un éventuel service Habitat Urbanisme unique à l'échelle de la nouvelle commune. Pour autant, les quatre communes présentent des caractéristiques assez similaires, cette difficulté devrait donc être relativement limitée ou se dissiper rapidement.

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ET ÉLÉMENTS D'AIDE À LA DÉCISION ÉVOQUÉS PAR LES ÉLUS DE L'ATELIER

- Concernant **les objectifs SRU (25% de LLS d'ici 2025)**, la fusion à 4 communes permettrait de se rapprocher de cet objectif et les objectifs triennaux 2017-2019 seraient atteints, notamment grâce à l'effort de production de Saint-Germain-en-Laye. De fait, l'atteinte de 25% de logements sociaux d'ici 2025 pourrait être envisagée et il se pose davantage la question de savoir quelle stratégie de production mettre en œuvre dans une commune nouvelle pour atteindre un développement équilibré du logement social. A contrario, une fusion à 3 communes ne permettrait pas d'envisager à court terme l'atteinte des objectifs SRU et surtout, signifierait un carencement de la commune nouvelle dès 2020, qui perdrait ainsi une partie de sa maîtrise sur la production de logements sur son territoire. Au regard de ces éléments, et sur cette thématique précise, seule une fusion à 4 commune paraît répondre aux enjeux. Cependant, **si l'enjeu SRU est effectivement important, il ne saurait déterminer à lui seul le schéma d'organisation de la commune nouvelle.**
- La production de LLS et le rattrapage de l'objectif SRU doivent s'inscrire plus largement dans **un projet de territoire partagé**. Les élus ont souligné la difficulté de se prononcer sur une fusion de communes en l'absence d'esquisse de projet de territoire se fondant notamment sur des projections de besoins en logements et équipements. L'élaboration de multiples scénarios serait complexe, coûteuse et chronophage. Pour autant, des principes pouvant guider la réflexion sur un futur projet de territoire ont été esquissés :
 - les quatre communes se caractérisent d'ores et déjà par une très forte attractivité liée à un cadre de vie de qualité. Elles capitalisent toutes sur le rapport entre des espaces urbanisés qui offrent de nombreux services et un patrimoine naturel omniprésent. L'enjeu d'une fusion serait ainsi d'amplifier cette dynamique et de **tendre vers un cadre de vie d'excellence.**

SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ET ÉLÉMENTS D'AIDE À LA DÉCISION ÉVOQUÉS PAR LES ÉLUS DE L'ATELIER

- Malgré une grande cohérence d'ensemble, chaque commune possède des caractéristiques propres. Par ailleurs, à travers leur PLU, chaque commune a développé une vision pour son territoire. La définition d'un projet de territoire unique n'a pas vocation à rejeter l'histoire de chaque commune mais à **respecter les particularités et dissemblances qui composeront un même territoire.**
- Enfin, la création d'une commune nouvelle **ne doit pas avoir pour objectif de se décharger des obligations de production de logement locatif social.** Un projet de territoire doit également permettre de définir les principes de production de logement social en s'appuyant sur l'ensemble des ressources disponibles, c'est-à-dire en extension urbaine sur les emprises foncières disponibles mais également en renouvellement urbain.

FICHE D'IDENTITE (1/4)

Des perspectives de développement des territoires à horizon 2030 qui pourront être maintenues dans le cas d'une éventuelle fusion

Les communes de L'Etang-la-Ville, Mareil-Marly et Saint-Germain-en-Laye sont engagées dans une procédure de révision de leur Plan local d'urbanisme. **La création d'une commune nouvelle ne remettra pas en cause les orientations définies dans le cadre des PLU.** En effet, ces derniers survivent à la fusion et pourront faire l'objet de modifications, modifications simplifiées, révisions allégées ou déclarations de projet, etc. En revanche, les PLU des anciennes communes ne pourront être révisés sans qu'un nouveau PLU ne soit élaboré sur l'ensemble du périmètre de la commune nouvelle.



Les communes de L'Etang-la-Ville, Fourqueux et Mareil-Marly s'inscrivent dans une même **dynamique de croissance maîtrisée** de leur population.



Un fil rouge pour l'ensemble des communes : **la « nature en ville » et la volonté de préserver ce cadre de vie**

	Etat du PLU	Population municipale 2018	Perspectives de croissance démographique	Production de logements (éléments issus des PLU)	Ratio Espaces urbains ou à urbaniser / espaces naturels
L'Etang-la-Ville	PLU en cours de révision	4 641	Population maximale de 5 000 à 5 500 habitants à l'horizon du PLU (2030).	Potentiel de 80 logements dans le diffus et d'une centaine de logements sur 4 secteurs de projet. 176 logements au Clos des Vignes à horizon 2021	35,5% d'espaces urbains ou à urbaniser et 64% d'espaces naturels
Fourqueux	PLU approuvé le 18 octobre 2010 modifié en novembre 2015	3996	5000 habitants à horizon 10/15 ans	200 logements en 15 ans dont 150 LLS	Environ 1/3 du territoire urbanisé et 2/3 couvert par des espaces naturels
Mareil-Marly	PLU en cours de révision	3 524	Environ 5 500 habitants à horizon 2030	Environ 600 logements à horizon 2030	34% d'espaces naturels et agricoles et 65% d'espaces urbains (57% construits et 8% ouverts artificialisés). 43 ha en zone AU
Saint-Germain-en-Laye	PLU en cours de révision	39980	45 500 habitants à horizon 2030	Environ 2000 à 2500 logements supplémentaires d'ici 2030	75% du territoire couvert par la forêt domaniale

FICHE D'IDENTITE (2/4)

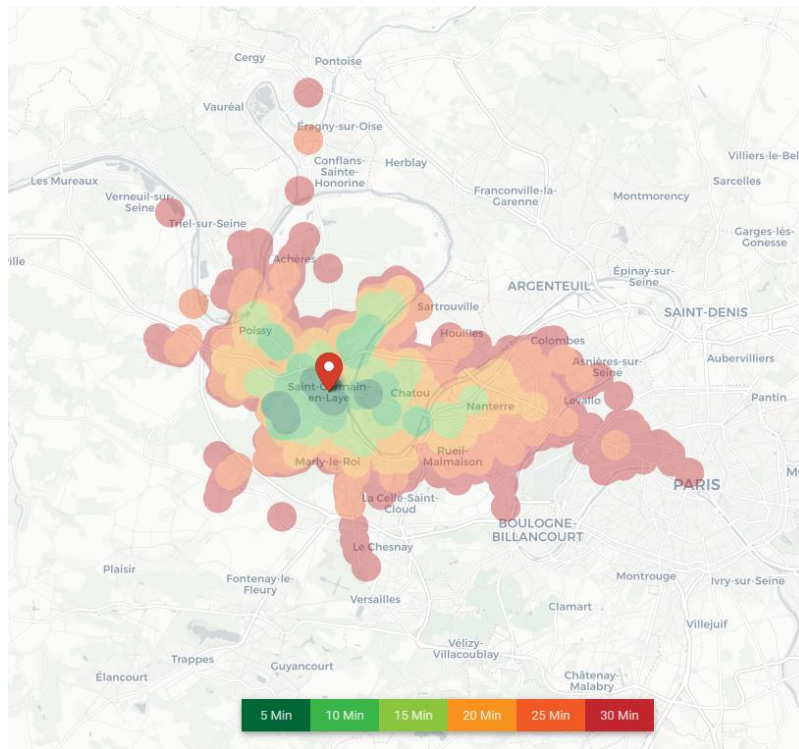
Une desserte du territoire de qualité qui sera encore renforcée dans les prochaines années

Le territoire intégrant les quatre communes est bien desservi à la fois par le réseau routier et de transports en commun, qui le connectent avec l'ensemble de la région.

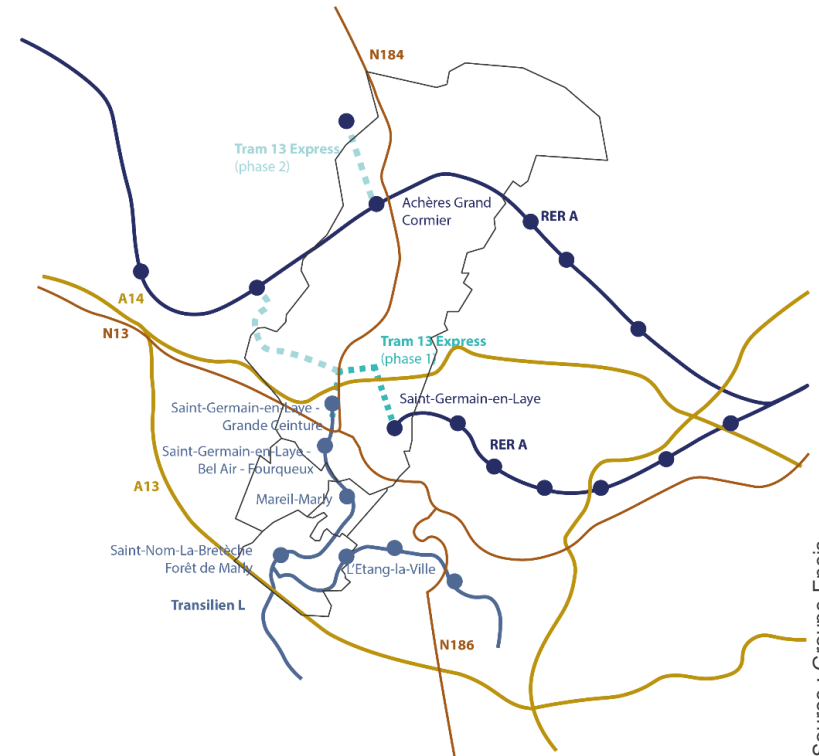
- Réseau routiers : autoroutes A13 et A14 et routes nationales N13 et N184.
- Réseau TC : RER A (2 gares à Saint-Germain-en-Laye) et Transilien L (5 gares)

Ces réseaux, davantage développés au sud du territoire, seront renforcés avec l'arrivée du Tram 13 Express : phase 1 fin 2020 de Saint-Cyr à Saint-Germain et phase 2 en 2030 de Saint-Germain à Achères

→ 75% de la population à moins de 20 minutes à pied d'une gare



Source : Route360°.net



Source : Groupe Eneis

FICHE D'IDENTITE (3/4)

Des projets structurants sur l'ensemble du territoire à moyen terme



Aménagement de la **Plaine Alluviale d'Achères** (préalable exploitation de granulats)

Aménagement du **site ferroviaire du Grand Cormier** (hypothèse de développement économique sur 80 ha)

Aménagement de deux éco-quartiers : **Lisière Pereire et site de l'hôpital**

Développement d'un **pôle universitaire** autour de Sciences Po

Saint-Germain-en-Laye : **OAP** sur les secteurs Sous-Préfecture, les Sources, Village d'Hennemont et de l'hôpital

Mareil-Marly : **OAP** sur les secteurs des Champs Droux, La Tournelle, de la Bossue et des Violettes/Faucon

Fourqueux : **OAP** sur les secteurs Terres de l'Hôpital, des Coteaux et sur le site du Bogey

L'Etang-la-Ville : **OAP** sur les secteurs Halte tram-train, Entrée de ville, Centre-ville et rue de la Garderie

De façon transversale, le territoire se démarque par :

→ **Un pôle d'éducatif d'excellence en cours de confortement**

→ **Une émergence des tiers-lieux et espaces de coworking, à mettre en lien avec le positionnement « nature en ville » commun à l'ensemble du territoire**

FICHE D'IDENTITÉ (4/4)

Un bref portrait du logement qui met en exergue une différence marquée entre Saint-Germain-en-Laye et les trois autres communes

Saint-Germain-en-Laye se distingue des autres communes par :

- Une part très importante de logements collectifs (82,7%)
- Des logements plus petits avec une part limitée de T5 ou plus (25,1% contre 60% ou plus sur les autres communes)
- Une répartition équilibrée entre propriétaires et locataires

	Types de logements		RP selon le nombre de pièces					RP par statut d'occupation	
	Maisons	Appartements	1p	2p	3p	4p	5p ou plus	Propriétaire	Locataire
L'Etang-la-Ville	65,9%	32,8%	4,8%	3,6%	13,2%	17,4%	61%	81,6%	16,3%
Fourqueux	66,9%	32,9%	2%	6,5%	10,8%	14,8%	65,8%	77%	21,2%
Mareil-Marly	72,2%	26,6%	2,9%	3,8%	12,9%	15,9%	64,6%	83,9%	14,2%
Saint-Germain-en-Laye	16,3%	82,3%	10,4%	19,7%	23,6%	21,3%	25,1%	46,5%	49,7%

MAITRISE FONCIÈRE

Des stratégies de maîtrise foncière variées face à un raréfaction des espaces disponibles

Les communes se heurtent à la rareté des emprises foncières encore disponibles qui alimentent la hausse des prix du foncier et de l'immobilier dans un secteur de la région parisienne très recherché en raison de son cadre de vie, de la proximité avec le Lycée international de Saint-Germain-en-Laye, etc.

Ce constat est cependant variable : **les communes de Saint-Germain-en-Laye, Fourqueux et L'Etang-la-Ville disposent d'une capacité d'expansion très limitée** principalement du fait de la présence des forêts domaniales de Marly et de Saint-Germain-en-Laye qui couvrent 60 à 70% de la superficie de ces communes.

A contrario, **la commune de Mareil-Marly compte 45ha de foncier disponible sur son territoire, principalement d'anciens vergers**. Le coût du foncier rend également difficile la préemption de terrains pour la production de logement social et implique pour les communes de **subventionner la production de logements sociaux via notamment des subventions à la surcharge foncière**.

Par ailleurs, les communes de Mareil-Marly, L'Etang-la-Ville, Fourqueux et le sud de la commune de Saint-Germain-en-Laye se caractérisent par leur **tissu pavillonnaire peu dense et un attachement important de la population la conservation de ce cadre de vie**, particulièrement pour les trois premières communes. Pour autant, la loi ALUR ayant supprimé les Coefficients d'occupations des sols (COS) et la définition d'une superficie minimale de constructibilité, les **opérations de divisions parcellaires sont de plus en plus courantes et difficilement maîtrisables**.

Face à ces éléments, **les communes ont développé des stratégies différentes en matière de maîtrise du foncier :**

- **Saint-Germain-en-Laye** : la commune conduit une politique foncière active par la préemption, principalement sur fonds propres, de biens et le conventionnement avec les bailleurs sociaux (interventions sur certains secteurs en contrepartie d'une intervention privilégiée sur certains secteurs d'aménagement ou une charge foncière fixe). Elle dispose également d'une convention de veille et de maîtrise foncière avec l'EPFIF depuis 2013 qui porte sur près de 6ha.
- **Fourqueux** : la commune a signé avec l'EPFIF une convention et un protocole d'intervention foncière en janvier 2018.

MAITRISE FONCIÈRE

Des stratégies de maîtrise foncière variées face à une raréfaction des espaces disponibles

- **L'Etang-la-Ville** : la commune, ne disposant pas de foncier propre et au regard du coût élevé du foncier, a signé dès 2009 une convention de veille foncière, complétée par trois avenants successifs la transformant en convention de maîtrise foncière permettant la réalisation de deux opérations (Résidence du Haut des Sablons et Résidence du Clos des Vignes). Elle vient de signer avec l'EPFIF début 2018 une nouvelle convention d'intervention foncière intégrant des secteurs de maîtrise foncière et un périmètre de veille foncière s'étendant sur la quasi totalité du territoire de la commune.
- **Mareil-Marly** : la commune a signé deux conventions de maîtrise foncière avec l'EPFIF en 2007 et des avenants, ont été signés par la suite dont le dernier en 2015. Toutefois, la commune souhaite privilégier la concertation avec les propriétaires, une Association foncière urbaine (AFU) sur le secteur des Champs Droux est en cours de réflexion depuis plusieurs années sans pour autant être effective

POINT DE VIGILANCE : La multitude de stratégies foncières : l'approche du foncier diffère fortement d'une commune à l'autre. En effet, les communes n'ont pas toutes déployé les mêmes outils pour assurer une maîtrise du foncier qui facilite la sortie d'opération de logements locatifs sociaux (convention EPFIF, AFU, convention bailleurs, préemption sur fonds propres). L'enjeu d'une éventuelle fusion serait ainsi de trouver des modalités d'action homogènes. Pour autant, il est à souligner que les communes partagent toutes le même objectif de maîtrise du foncier et de la production.

MOYENS HUMAINS ET COMPÉTENCES TECHNIQUES

Des opportunités de renforcement des compétences en matière de politiques urbaines et du logement

Les services Urbanisme et logement des communes de Mareil-Marly, Fourqueux et l'Etang-la-Ville sont relativement réduits avec respectivement 2, 2 et 2,5 ETP. De fait, les **agents de ces services sont très polyvalents et interviennent sur un grand nombre de thématiques**. Le risque pour les communes faiblement dotées en ingénierie étant de devoir s'appuyer sur du conseil extérieur et notamment les promoteurs/bailleurs eux-mêmes.

	L'Etang-la-Ville	Fourqueux	Mareil-Marly	Saint-Germain-en-Laye
Nombre d'ETP	2,5	2	2	15 ETP
Remarques			Poste de directeur de l'aménagement et de l'habitat vacant fin mars 2018	2 pôles : Droits des sols et Aménagement Un architecte-conseil Un manager du commerce

A contrario, au regard de sa population, la commune de Saint-Germain-en-Laye dispose d'une direction de l'urbanisme étoffée de 15 agents et qui s'organise en deux pôles : Droit des sols (service instructeur des autorisations d'urbanisme) et Aménagement (planification, gestion des opérations, maîtrise foncière). Par ailleurs, la direction compte un architecte-conseil et un manager du commerce.

Le rapprochement des communes pourrait ainsi permettre une **augmentation du volume d'ETP et une meilleure maîtrise de l'ensemble des enjeux inhérents aux projets développés sur le territoire**.

OPPORTUNITÉ : L'enrichissement des compétences et la maîtrise des projets : Outre la mutualisation des moyens humains, la création d'une large commune nouvelle, permettrait de développer les compétences du service Urbanisme et habitat en s'appuyant sur les compétences des agents déjà en poste à Saint-Germain-en-Laye. Cette montée en compétences permettrait par ailleurs d'éviter tout risque de dépendance à un apport d'ingénierie extérieur, notamment des promoteurs et bailleurs.

OBJECTIFS SRU

Une fusion à 4 communes qui permettrait d'approcher l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux

Les quatre communes sont aujourd'hui en situation de déficit de logements sociaux sur leur territoire et **la commune de Fourqueux fait l'objet d'un constat de carence** au titre de la période triennale 2014-2016. La création d'une commune nouvelle au 1^{er} janvier 2019 exonérerait celle-ci de prélèvement SRU en 2019, 2020 et 2021 mais en cas de déficit de LLS, les prélèvements reprendraient en 2022. Dans cette perspective, des projections ont été établies sur la base des projets de production de logements privés et sociaux mis en location au 1^{er} janvier 2021.

Le **taux de logement social est ainsi estimé à 21,58% à horizon 2021** en cas de fusion de 4 communes et à 12,99% pour la fusion de 3 communes. **Le scénario de fusion à 4 communes permet ainsi de réduire la pression sur la production de logements locatifs sociaux à plus long terme pour chacune des communes.** En effet, au 1^{er} janvier 2021, le nombre de logements manquants pour l'atteinte des objectifs est estimé à 792 dans le cas d'une fusion à 4 communes et 635 pour une fusion à 3 communes. Cette différence limitée est notamment liée à **l'effort de production de la commune de Saint-Germain-en-Laye ces prochaines années.**

	Nombre de résidences principales au 1 ^{er} janvier 2017	Nombre de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2017	Taux de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2017	Nombre de logements sociaux manquants au 1 ^{er} janvier 2017	Nombre de résidences principales au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	Taux de logements sociaux estimé au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre de logements sociaux manquants estimé au 1 ^{er} janvier 2021
L'Etang-la-Ville	1821	76	4,2%	379	2041	172	8,4%	338
Fourqueux	1566	195	12,5%	196	1682	319	19%	101
Mareil-Marly	1274	70	5,5%	248	1572	197	12,5%	196
Saint-Germain-en-Laye	16854	3649	21,7%	564	17860	4308	24,1%	157
TOTAL 4 communes	4661	341	18,5%	1387	23155	4996	21,6%	792
TOTAL 3 communes	21515	3990	7,3%	823	5295	688	13%	635

OPPORTUNITÉ : Un rapprochement des objectifs SRU : La fusion permettrait d'atteindre en 2021, 21,58% de logements sociaux. La création d'une commune nouvelle permettra à court terme de réduire la pression des objectifs SRU et de définir une stratégie de développement de logement social équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le cadre d'un projet de territoire.

Scénario
à 4

OBJECTIFS SRU

Un risque de constat de carence pour la future période triennale dans le scénario d'une fusion à 3 communes

La commune de Saint-Germain-en-Laye a atteint dès l'année 2017 ses objectifs triennaux, pour les trois autres communes, le nombre de logements financés en 2017 est en revanche très inférieurs aux objectifs fixés. Les objectifs qualitatifs sont également atteints à Saint-Germain-en-Laye : sur la période triennale, il s'agissait de produire minimum 70 PLAI et pour la seule année 2017, la commune en a financé 120.

En cas de fusion, l'analyse du bilan de la production de logements sociaux sur la période triennale 2017-2019 sera réalisée début 2020 en agrégeant les productions de logements sociaux des communes concernées. Dans le **scénario d'une fusion à 4 communes, ces objectifs seraient largement atteints mais dans le cas d'une fusion à 3 communes, la commune nouvelle afficherait un manque de 208 logements sur ses objectifs triennaux 2017-2019** et ferait probablement l'objet d'un constat de carence.

	Objectifs triennaux 2017-2019	Nombre de logements financés en 2017 et report des OT 2014-2016	Prévisions 2018-2019 (logements financés)	Logements manquants à l'issue de la période triennale 2017-2019
L'Etang-la-Ville	125	0	35	90
Fourqueux	63	2	8	53
Mareil-Marly	82	3	14	65
Saint-Germain-en-Laye	231	431	140	- 340
TOTAL 4 communes	501	436	197	- 132
TOTAL 3 communes	270	5	57	208

OBJECTIFS SRU

Un risque de constat de carence pour la future période triennale dans le scénario d'une fusion à 3 communes

POINT DE VIGILANCE : **Un constat de carence probable dès la période triennale 2020-2022** qui impliquerait :

- La **majoration jusqu'à cinq fois du prélèvement SRU** et l'augmentation du seuil plafonnant les pénalités de 5% à 7,5% pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du PF par habitant médian des communes prélevées ;
- La possibilité de **reprise par le préfet de la délivrance des autorisations d'urbanisme** sur tout ou partie du territoire en substitution du maire ;
- La **reprise du droit de préemption urbain** de la commune pour la réalisation de logements sociaux ;
- Le **transfert du contingent communal au préfet**, notamment pour loger les ménages DALO ;
- L'obligation de prévoir une **part minimum de 30 % de logements PLUS-PLAI** dans les opérations de taille significative ;
- La possibilité pour le préfet de conclure une **convention avec un bailleur social** pour la réalisation d'une opération de logement social intégrant une contribution financière obligatoire de la commune **ou une convention avec un organisme agréé** pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative dans le parc privé intégrant une contribution financière obligatoire de la commune.