



# RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## VILLE DE PARMAIN COMMISSION PLU DU VENDREDI 29 OCTOBRE 2021

### ----- Compte-rendu de la réunion

#### Étaient présents :

- **Maire de Parmain** : Loïc TAILLANTER, Nadine CALVES, Antoine SANTERO, François KISLING, Béatrice BELABBAS, Dominique MOURGET, Sébastien GUÉRINEAU (en visioconférence), Marie-Noëlle LE RUYET, Ghislaine DECAUX et Grâce RIBEIRO
- **Cabinet Hortésie** : Sonia LAAGE (assistant à maîtrise d'ouvrage de la commune)
- **Absents excusés** : Sylvie LABUSSIÈRE et Thierry GROS (Association Respectez Parmain)

-----

En préambule, M. le Maire indique que M. Antoine GRECO avait été désigné pour participer à la réunion de la commission PLU. Cependant il s'avère que le débat n'était pas très constructif avec cette personne, il a donc été décidé de demander à M. Thierry GROS, Président de l'Association Respectez Parmain, de faire partie de cette commission. Ce dernier a accepté avec plaisir. Ce jour, il est absent excusé à cette réunion, pris par des obligations professionnelles à l'étranger.

#### **1. Réponse de la Préfecture concernant la saisine d'une demande de déferé préfectoral.**

M. Frédéric FEZARD, avec l'accord de Mme MOURGET (Liste « Parmain/Jouy-le-Comte – l'expérience à vos côtés ») a demandé à M. le Préfet de déferer au tribunal administratif la délibération du conseil municipal n° 2021/50 relative à la signature d'une convention de prestations intellectuelles avec le Cabinet HORTÉSIE, pour un montant de forfaitaire de 38 304, 00 € HT soit 45 964,80 € TTC.

M. le Maire fait part de la réponse de M. le Préfet : « cette délibération respecte les dispositions du code de la commande publique. Ce marché a une pertinence financière puisqu'il évite d'éventuels frais de résiliation de la convention autorisée le 4 mars 2021. Par ailleurs, le cabinet Hortésie ayant travaillé récemment sur la commune, dispose des connaissances nécessaires pour répondre au besoin spécifique de la commune, à savoir, une contrainte de temps puisque le Plan d'Occupation des Sols est de nouveau applicable pour une durée de 24 mois ».

#### **2. Désignation d'un vice-président**

Sur proposition de M. le Maire, Madame Nadine CALVES a été élue à l'unanimité vice-présidente de la commission PLU.

#### **3. Restitution du diagnostic socio-démographique et économique**

Mme LAAGE présente le diagnostic socio-démographique (joint en annexe I) et il est noté ci-dessous les observations des élus :

- Courbe de croissance : **M. le Maire** indique que depuis fin 2020, une augmentation de la population a été observée, près de 100 foyers supplémentaires sont arrivés sur la commune (jeunes familles avec enfants), il faut prendre en compte ce nouveau chiffre.

**Mme Laage** répond que ce sont les résultats du recensement 2018/base INSEE qui sont indiqués dans ce diagnostic. Néanmoins, elle précise que ces données seront complétées avec les renseignements donnés par la commune.

- Tranche d'âge des 30 à 59 ans, correspond à la population active avec enfants, représente 40,3 % de la Population (population qui diminue) : **M. Santero** en déduit que les infrastructures communales sont moins utilisées.

**Mme Laage** : effectivement, s'il y a moins d'enfants donc moins de classe. S'il y a un vieillissement de la population, il faudra aussi adapter les équipements pour les personnes âgées.

**Mme Calves** précise que le fait d'avoir moins de structures périscolaires peut influencer les familles dans leurs choix de s'installer ou non à Parmain ou de s'en aller.

**Mme Laage** indique qu'il faut raisonner de façon prospective, pour attirer une population avec des jeunes enfants, il faut offrir des services périscolaires (restauration, accueils des matins et des soirs, mercredis et vacances scolaires) et des modes de garde pour la petite enfance.

**M. Santero** demande quel est l'intérêt à capter ces personnes dans la mesure où il n'est pas possible de loger toutes ces personnes.

**Mme Laage** dit qu'il faut prendre en compte le desserrement des ménages, pour garder la population. Il faut construire des logements, notamment pour les couples qui se séparent.

Pour un ménage, il faut parfois compter deux foyers et les populations sont vieillissantes. Pour un même nombre de logements, la commune a moins d'habitants. Maintenant on peut aussi prendre en compte le phénomène de re-cohabitation, lorsque par exemple les jeunes se regroupent pour habiter dans un seul logement, même lorsqu'ils sont entrés dans la vie active. Mais ce phénomène qui s'observe dans les grandes agglomérations (Cergy) n'est pas recensé dans les statistiques à Parmain.

**M. Santero** indique que si la population baisse, il y a moins de besoin en résidences principales, donc le pourcentage en logements sociaux baisse

**Mme Laage** répond par l'affirmative, mais si le parc de logements se vide, les logements vacants augmentent. Le taux de logements sociaux est calculé sur les résidences principales.

**Mme Calves** constate que sur la commune, il y a beaucoup de séparations et de divorces. Les personnes ne veulent pas quitter Parmain et demandent un logement.

- Augmentation des plus de 60 ans : **M. le Maire** indique une hausse de 10 % des personnes de plus de 60 ans. Ce sont des retraités qui adorent le cadre de vie de Parmain et qui souhaitent profiter de leur retraite sur la commune.

**Mme Mourget** partage cet avis.

**Mme Calves** précise que les personnes âgées ne viennent pas à Parmain car géographiquement la ville est étendue. Les personnes âgées restant sur la commune sont ceux qui y résident depuis longtemps.

**Mme Belabbas** rejoint l'intervention de M. Santero concernant les infrastructures petite enfance et enfance. L'augmentation de la population vieillissante induit aussi une adaptabilité de la commune pour les infrastructures « séniors ». Est-ce que la commune s'adapte au fur et à mesure ? Une réflexion pourrait être portée sur les chantiers à venir.

**Mme Laage** répond qu'effectivement on peut réfléchir sur les infrastructures, pour permettre à cette population de bien vivre sur la ville. C'est un phénomène durable, les personnes âgées restent sur la commune. Il est normal de se poser des questions au niveau des besoins pour ces personnes.

Que peut-on offrir concernant l'accès à la santé, les activités séniors, les équipements extérieurs. Il est nécessaire de se poser des questions au niveau de la mixité intergénérationnelle avec la population et les jeunes enfants. De quelle façon peut-on être mettre en lien cette population âgée avec cette population nouvelle. On peut réfléchir à un tissu social qui peut être créer à l'intérieur de la ville. C'est aussi une façon de s'organiser pour les activités et éviter ainsi l'isolement des personnes âgées et des personnes en difficulté.

- Tailles des ménages : **Mme Laage** précise qu'il y a beaucoup de familles monoparentales.

**Mme Calves** le constate dans le cadre des demandes de logements sociaux par la composition des familles. La commune a quelques familles avec des logements T5 mais très peu. Concernant les grandes familles, les demandes viennent de l'extérieur.

**M. Santero** demande s'il existe des statistiques concernant les typologies des logements. Les promoteurs immobiliers doivent connaître ces données dans le cadre de leur projet immobilier.

**Mme Calves** répond que la commune reçoit plus des demandes pour des appartements de type T3 que pour des T5 ou T6. Néanmoins, Mme Laage précise que la commune a des grandes surfaces de logements. Les données sur la typologie et taille des logements sont dans le document présenté.

**Mme Laage** indique que les familles nombreuses sont en diminution, en moyenne 2 enfants/famille.

**M. Santero** ajoute qu'auparavant Parmain était un peu la campagne, ce qui favorisait l'installation des familles nombreuses. On ressent la poussée de la population parisienne entraînant l'augmentation du prix du foncier immobilier.

**M. Kisling** explique que c'est aussi le vieillissement de la population, les enfants sont partis de la commune.

Niveau de famille : **M. le Maire** est surpris du revenu médian. Le chiffre donné par la CAF est lui de 43 000 €. À son avis, il y a une erreur car le chiffre de la CCVO3F est lui, bon (26 840 €). **M. Santero** précise que les chiffres émanant de la CAF sont de 2016.

**Mme Bellabas** indique que les chiffres en sa possession liés à l'activité des SIRET sont plus élevés, bien au-delà de la moyenne même sur le département.

**Mme Laage** précise que le revenu médian sur le site INSEE est bien de 27 860 €. Au niveau national, il est autour de 21 000 € et dans le Vexin c'est autour de 23 000 €.

**Mme Bellabas** indique que peut-être il y a une confusion entre le salaire médian et le salaire moyen.

**Mme Laage** précise que le revenu médian est situé au centre de l'échelle des revenus tel que 50 % de la population a un revenu supérieur à 27 860 € et 50 % de la population dispose d'un revenu inférieur à 27 860 €.

**M. Santero** demande ce que signifie les autres ménages sans famille ?

**Mme Calves** répond que cela peut être des personnes isolées, des personnes en foyer, exemple : les personnes qui demeurent au 129 bis rue du Maréchal Foch « Les Jonquilles ». Au dernier recensement, les agents recenseurs ne se sont pas déplacés au 132 rue du Maréchal Foch.

**Mme Le Ruyet** répond que c'est la direction de l'établissement qui effectue la collecte des données et cela est fait de façon rigoureuse.

Population active : **Mme Belabbas** fait constater que sur le taux de chômage, il y a une équité de 7 % hommes, femmes. Ce taux correspond aux contrats de sécurisation professionnelle.

Catégorie socio-professionnelle : il faut noter **un** agriculteur.

Scolarisation : **M. le Maire** n'est pas d'accord sur les effectifs scolaires. Une baisse a été constatée en effet l'année dernière. C'est un point important pour lui, les écoles et accueils de loisirs risquent d'être saturés. À Maurice Genevoix, on atteint la limite et à Jouy-le-Comte, il peut être encore créer une classe.

**M. Santero** note que les chiffres avancés par Mme Laage étaient des prévisions données en juillet 2021.

Les chiffres réels à prendre en compte sont :

- Maurice Genevoix maternelle : 132 (5 classes), Maurice Genevoix primaire : 241 (9 classes), Groupe scolaire du Centre : 117 (5 classes) et Ecole de Jouy-le-Comte : 69 (3 classes).

Les chiffres prévisionnels 2021 seront remplacés par les effectifs réels.

**M. le Maire** précise qu'il y aura encore 3 ou 4 familles qui vont inscrire leurs enfants pendant les vacances de la Toussaint. Donc, les effectifs n'ont pas diminué fortement à la rentrée 2021.

**M. Guérineau** précise que les chiffres qui sont arrêtées par l'Inspection Académique correspondent très rarement à la réalité. Il faut absolument prévoir les structures scolaires pour les futurs logements sociaux qui seront construits.

**M. le Maire** répond que par rapport à ce diagnostic établi par Mme Laage, l'objectif principal est la construction de logements conventionnés, c'est important de savoir si le collège est saturé. Il est hors de question que les jeunes parminois se rendent au collège d'Auvers-sur-Oise. Il est important d'avoir une révision de la carte scolaire compte tenu de l'augmentation des jeunes collégiens.

**Mme Calves** répond que les parminois seront toujours privilégiés.

**M. Guérineau** précise que dans les critères pour l'affectation, le principal est surtout le regroupement de fratrie. Le collège de secteur doit accueillir tous les élèves des communes de Nesles-la-Vallée, Parmain, Butry-sur-Oise. Effectivement ce collège est en saturation. Il est observé dans les nouveaux inscrits, quelques parminois mais pas seulement, il y a des élèves provenant des communes extérieures. Le collège de Mériel va aussi déborder en effectifs suite aux nouvelles constructions en centre-ville.

**Mme Calves** indique que la problématique est sur tout le territoire de l'EPCI. Il faut œuvrer avec l'ensemble des maires.

**M. le Maire** demande à M. Guérineau si un parminois qui choisit allemand doit se rendre au collège d'Auvers-sur-Oise.

**M. Guérineau** répond qu'il y avait un petit souci effectivement avec cette langue étrangère. Le professeur avait très peu d'heures à enseigner sur l'établissement de Parmain. Le collège a demandé aux parents de solliciter le CNED mais il n'a jamais été dit aux parents d'inscrire leurs enfants au collège d'Auvers-sur-Oise. Les gamins sont tous légitimes, pour un enfant de Butry-sur-Oise, il est normal qu'il aille au collège de Parmain, puisque c'est son collège de secteur. Il faudra penser à terme, à la construction d'un collège supplémentaire sur notre bassin, entre 200 et 300 logements avec 200 et 300 collégiens qui arrivent. Il existera un même problème, le collège de Parmain est habilité à recevoir 600 élèves, pas la place de créer des classes supplémentaires. Il faudrait donc prévoir la construction d'une école primaire et maternelle ainsi qu'un collège supplémentaire sur le secteur. Il a bien conscience du manque de foncier.

**Mme Calves** précise que les nouveaux arrivants des logements sociaux de Champagne-sur-Oise iront au collège de Persan. Elle indique qu'il conviendra donc de travailler avec le Conseil Départemental du Val-d'Oise qui a la compétence « collège », car il semblerait qu'il est impossible de faire une extension du collège, pas de foncier disponible. Un travail de réflexion doit être fait avec les maires.

**M. Guérineau** pense que ce futur bâtiment pourrait être sur le plateau de Valmondois. Le collège des Coutures a été restructuré mais les professeurs n'ont pas gagné de salles supplémentaires.

**M. Santero** demande s'il y a une possibilité d'agrandir cet établissement. M. Guérineau précise que la seule piste actuelle, serait de créer deux ou trois salles de classes au-dessus de la cantine. Il faudrait détruire la cantine pour reconstruire.

- Accueil petite enfance : **M. le Maire** parle de mutualisation durable dans le cadre du projet de territoire de l'EPCI. La commune de Mériel évoque souvent l'exemple du RAM de Parmain.

- Catégories et type de logements : **M. le Maire** demande ce qu'elle entend par logement nouveau ?

**Mme Laage** répond qu'il s'agit de la rénovation du bâti, d'une transformation ou une maison divisée en trois logements, des choses qui échappent au droit des sols. Il arrive que l'agent recenseur constate la présence de trois boîtes aux lettres alors que la mairie n'a pas eu forcément connaissance de logements créés. Mme Decaux a également constaté cela à l'occasion de l'installation de la fibre optique.

- Logements vacants : **M. le Maire** demande à quoi cela correspond ? on parle de réhabilitation du bâti, pour éviter la construction et la densification. Il constate notamment qu'il y a des maisons qui lui semblent abandonnées.

**Mme Calves** répond qu'il y a des propriétaires dont certains sont en maison de retraite mais ne souhaitent pas vendre. Tant que les personnes ne sont pas décédées, la commune ne peut rien faire. Aussi, certains souhaitent vendre à des prix exorbitants et il est très souvent constaté des problèmes de succession dans des familles.

**Mme Laage** répond que ce sont aussi des logements vacants constatés pendant la période de recensement, peut être des logements en vente.

**M. le Maire** souhaitait, dans son programme, que ces logements vacants deviennent des logements conventionnés mais effectivement compte tenu des propos de Mme CALVES, c'est très compliqué.

**Mme le Ruyet** indique qu'il y a un outil à mettre en place dans le PLHI qui est justement l'obligation de l'entretien du bâtiment par le propriétaire.

**M. le Maire** demande à Mme Decaux un recensement des propriétés non occupées pour l'obligation de l'entretien des façades et du ravalement.

**Mme Laage** indique que dans le cadre de la loi SRU, il faut mettre des outils en place afin de récupérer les logements. Aussi, elle indique que très souvent quand les familles doivent régler la fiscalité de ces logements vacants, les personnes mettent en vente leur bien.

**Mme Mourget** indique qu'il y a des situations où la vente et la location sont impossibles compte tenu de la situation particulière et familiale de la personne.

**Mme Calves** est étonnée du chiffre porté à 138 logements vacants.

**Mme Belabbas** attire l'attention concernant le squatt des maisons vacantes, phénomènes péri-urbains, qui commencent à arriver.

**Mme Le Ruyet** indique également que la commune possède quelques logements vacants et que des courriers de demande d'exonération de la taxe ont été faits (1 rue Liautey, Rue Guichard, 94 rue du Mal Foch, etc...)

**Mme Laage** précise que dans le cadre du programme des logements sociaux, la commune peut instaurer un droit de préemption renforcé.

**Mme Calves** pense qu'il faut faire un repérage de terrain.

**Mme Mourget** précise qu'il y a un appartement à l'angle rue du Mal Joffre, dans ce cas.

**Mme Calves** répond qu'il s'agit d'une procédure de bien sans maître.

**Mme Le Ruyet** indique que le droit de préemption urbain sur les logements intervient lorsqu'il y a une vente et donc qu'il existe un acheteur, il n'y a donc plus d'intérêt pour la commune à l'acquérir.

**Mme Laage** répond que si la commune constate un logement vacant, elle a la possibilité de l'inscrire en emplacement réservé et l'identifier en programme de logements sociaux. Si la commune a un emplacement réservé sur un bien pour en faire un programme, elle engage la procédure par une acquisition volontaire. C'est une action très volontariste, à son initiative différente de la préemption qui consiste à attendre qu'un bien se libère.

**Mme Le Ruyet** précise qu'une convention avec l'EPFIF est en cours de négociation.

**M. Kisling** demande si dans le cadre d'un logement seul, la commune préempte, est-ce que cette dernière va trouver un bailleur pour un logement ?

**Mme Calves** répond que si la commune l'achète, elle en fait deux appartements, en assure la gestion et l'intègre dans le contingent logements sociaux. C'est une gestion communale. Ce sera un coût pour la collectivité. L'EPFIF l'acquerra si elle a connaissance d'un bailleur sur ce projet.

**Mme Calves** précise que la commune a les moyens d'acquérir deux ou trois appartements, de les conventionner et de les gérer, cela l'intéresse et ces derniers seront réservés aux parmois.

**Mme Laage** indique que pour l'appartement divisé en deux à l'angle de la rue du Maréchal Joffre, il n'y a pas réellement d'intérêt pour la commune de faire un emplacement réservé ponctuel s'il doit seulement être divisé en deux logements. Il faut réfléchir à la mise en place de plusieurs unités au regard du tissu urbain de parmain, afin de voir dans quelle mesure il est possible de mettre en place des logements sociaux et que cela puisse permettre d'augmenter la capacité de logements locatifs sociaux.

Le taux de logement suroccupés est de 4,1 % : pour un T2 par exemple, une famille avec plusieurs enfants (indice de pauvreté).

**Mme Laage** indique qu'il s'agit de 5 pièces pour 56,8 % des habitations.

**Mme Decaux** demande si l'Hôtel Moderne est recensé dans ce taux.

**Mme Laage** répond qu'il est référencé dans la catégorie hébergement comme le SAJH, mais sous-catégorie hôtel de tourisme.

**Mme Calves** indique que cet établissement n'est pas conventionné par la Préfecture du Val-d'Oise, mais par des organismes de Paris. Des travaux ont été faits et celui-ci n'est plus considéré comme insalubre.

**M. Kisling** n'est pas étonné du chiffre de 56,8 % car les logements situés aux Arcades sont tous des T5.

**Mme Calves** indique qu'il est vrai que dans les logements sociaux T5 situés aux Arcades, les familles restent dans les maisons même si les enfants sont partis ou un des parents est décédé. C'est difficile pour les familles de quitter leur domicile, de trouver un autre logement au même prix.

**Mme Bellabas** indique qu'il y a beaucoup d'organismes de type HLM qui organisent des switches, compte tenu du déficit de T5 sur la production de logement social, il n'est plus admis de personne seule dans ce type de logement.

**Mme Laage** répond que c'est à l'initiative du bailleur qui pourrait établir un inventaire, par exemple, aux Arcades sur le nombre de personnes seules dans un T5.

**Mme Calves** précise que sur une commune, il peut y avoir cinq bailleurs différents. Un bailleur peut proposer un switch mais sur la base du volontariat et si elle a d'autres appartements disponibles sur la commune. Il faut avoir un logement vacant disponible plus petit.

**M. Santero** demande si la commune sait statistiquement si tous les T5 sont occupés par des familles. Est-ce que l'on est en mesure de dire au bailleur, qu'ils ont des T5, qu'ils peuvent modifier pour en faire deux appartements ?

**Mme Calves** répond que c'est impossible.

**Mme Mourget** précise que ce bailleur n'arrive déjà pas à entretenir son patrimoine sur Parmain.

**Mme Mourget** indique que lorsque le programme des coutures est sorti de terre, il y avait 30 logements réservés aux personnes âgées et qui leur ont été proposés. Ces derniers les ont refusés car c'est loin des commerces. Il était prévu une supérette au rez-de-chaussée et ce local n'a pas trouvé preneur.

**M. Kisling** indique qu'une supérette n'aurait pas changé grand-chose.

**M. Santero** répond qu'une supérette ne suffit pas, il aurait fallu probablement une pharmacie.

**Mme Bellabas** pense que lorsqu'il est évoqué l'éloignement des Arcades, on parle plus de confort. On ne peut pas entendre que c'est trop loin.

**Mme Calves** indique qu'avec le programme de logements sociaux à Jouy-le-Comte, il était prévu une crèche.

**M. le Maire** fait part de la mise à disposition du minibus aux personnes âgées le jeudi, utilisée que par une seule personne voir deux et ce n'est pas assez.

**M. Santero** réitère que ce n'est pas une question d'éloignement mais de confort.

**Mme Calves** indique que néanmoins une supérette avec un dépôt de pain, seraient très intéressants.

**M. Kisling** en convient mais se demande qui va en prendre la gestion.

**Mme Laage** répond qu'il y avait une supérette dans les années 90 dans le quartier du Val d'Oise.

**M. Santero** indique qu'il aurait fallu 3 commerces : une supérette, une boulangerie et une pharmacie, pour redynamiser ce quartier.

**Mme Laage** indique que le nombre de permis de construire a augmenté depuis 2016 : ex en 2019 : 22 Permis de construire ont été accordés pour 108 logements neufs.

**Mme Laage** précise que le nombre de LLS recensé par la commune est de 278, le taux est de 13,1%.

Les logements sont concentrés dans les parties centre et sud de la ville, tandis qu'aucun LLS n'a été réalisé sur le territoire Nord, depuis la gare jusqu'à Jouy-le-Comte. A l'échéance 2025, la commune doit avoir 527 LLS sur son territoire.

**Mme Mourget** réitère ses propos en indiquant que les personnes ne souhaitent pas avoir un logement aux Coutures parce que c'est loin de tous les commerces. M. le Maire rejoint Mme Belabbas, c'est une question de confort.

**M. Kisling** précise que ce sont les personnes âgées qui ne le souhaitent pas.

**M. le Maire** a une volonté de faire venir les médecins dans la résidence Bukolic, créer des petits commerces et créer une attractivité avec une concentration de personnes, une vraie volonté de certains médecins qui souhaitent s'y installer. Il faut créer un lien de dynamisme.

**M. Santero** a une idée concernant la mise à disposition d'un local pour livraison de courses, de médicaments, la Poste, etc...

**Mme Belabbas** répond que c'est ce qu'on appelle de l'hybride, ce sont les projets du PNR d'avoir des espaces de vie de croisement, dépôt de pain, photocopieuse, ce sont des espaces tiers lieux de vie qui offrent des différents services en termes de produits et qui font fonctionner des producteurs du vevin.

**M. Santero** explique qu'en province, il existe des maisons type « à tout faire » et qui rendent service.

**Mme Calves** indique qu'il faut trouver un local qui s'adapte au besoin.

**M. Kisling** rappelle qu'il y a eu des démarches effectuées pour trouver des commerçants qui pourraient s'installer aux Coutures.

**Mme Belabbas** peut remonter ce problème à la commission développement économique du PNR, il existe un local et la commune serait intéressée pour accueillir un entrepreneur porteur de projets.

**Mme Mourget** indique qu'une crèche devait s'installer.

**Mme Calves** indique que le bailleur est prêt à louer un local mais il faut que ce point soit voté à l'unanimité en assemblée générale de la copropriété.

**M. le Maire** précise que pour les médecins ce serait hyper rentable de s'installer aux Coutures. Avec la population vieillissante, ce serait bien qu'il y ait un cabinet médical. M. le Maire a proposé Jouy-le-Comte, mais cela ne les intéresse pas car les habitants de ce secteur vont tous à l'Isle-Adam.

**Mme Laage** indique que Jouy-le-Comte, avec environ 500 habitants, correspond à la structure d'un petit village de Vexin. Dans le Vexin, les communes de 500 habitants réfléchissent à la mise en place des locaux, salle de consultation partagée. Médecins itinérants et cela limite les frais fixes. Des communes se mutualisent également pour salarier leurs médecins.

**Mme Calves** explique que les médecins sur Parmain sont saturés et ne pourront pas faire de permanence et il faut trouver d'autres médecins.

**Mme Mourget** précise que Jouy-le-Comte n'est pas au milieu de nulle part, ce hameau est rattaché à Parmain.

**M. Kisling** fait part des problèmes rencontrés pour prendre RDV avec un médecin ou son remplaçant.

**M. le Maire** répond que des plages horaires sont réservées pour les urgences ainsi que le samedi matin pour les actifs. Cela crée une certaine frustration pour les personnes pour une indisponibilité de RDV.

**M. le Maire** conclut qu'il faut impérativement avoir des médecins supplémentaires sur la commune. C'est le rôle de la commune de veiller à cela. Il faut également prendre en compte la population vieillissante.

**M. le Maire** fait noter que tous les programmes de logements sociaux sont attaqués et demande à Mme Laage si pour les autres communes avec lesquelles elle travaille les dossiers sont autant attaqués.

**Mme Laage** rencontre ce problème uniquement sur Parmain et c'est particulier.

#### **Programmes en projet et attaqués**

- 94 rue Maréchal Foch : M. le Maire ne comprend pas. Dossier attaqué (un effet collatéral, c'est l'intérêt individuel, ce qui prime c'est l'intérêt collectif car ce sont 9 logements sociaux pour la ville de Parmain, pour répondre à nos critères d'attribution).

- 79 rue Maréchal Joffre : attaqué.

M. le Maire revient sur le RNU où le Préfet s'imposera si le PLU n'est pas mis en application sous un délai de 24 mois.

Calcul des besoins en logements : ce calcul prend en compte le desserrement des ménages ou encore la variation des logements vacants et des résidences secondaires. Le besoin de logements à construire pour maintenir la population est de 25,2 logements par an. Pour une commune de 5 500 habitants c'est beaucoup.

**M. Santero** demande que soit mieux expliquée la différence entre le nombre de résidences principales à 2 132, page 10 et le chiffre à 2 107, page 14 qui correspond aux constructions nouvelles (Passiflores), puis les logements vacants (chiffre arrêté par la Préfecture dans le cadre de calculs de logements sociaux). Néanmoins, le besoin en logements sociaux sera à affiner.

**Mme Le Ruyet** précise qu'il faut lire le chiffre 264 correspondant aux logements dès qu'ils sont agréés. Cependant, pour calculer la carence en logements sur la commune, c'est le nombre de logements réellement attribués qui sert de base de calcul. L'amende est basée sur les logements attribués et sur le nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N-1.

Migration : Assez peu de parminois travaillent dans la commune de résidence. Le taux de migration augmente. 80,3 % de la population travaille à l'extérieur de la commune, cela indique un très fort taux de migration quotidienne.

**Mme Mourget** explique que dans le contingent attribué des logements par la Préfecture, les gens viennent de l'extérieur.

**Mme Calves** acquiesce car ces familles viennent de communes lointaines. Quant elle reçoit des personnes pour une demande de logement, elle les invite à faire une demande de logements près de leur lieu de travail. Les communes de l'Isle-Adam et Parmain attirent ces demandeurs.

**Mme Bellabas** constate un impact négatif social pour le bien collectif, sur le phénomène de décohabitation quand il y a des séparations, la commune est en incapacité d'aider un parminois car la commune n'a pas

d'offres de logements à lui proposer. Elle rencontre des situations où certaines familles se séparent et doivent quitter Parmain car compte tenu du prix du foncier, elles n'ont pas d'autres solutions pour se reloger sur la commune. Elle ajoute l'impact environnemental s'il y a des constructions où la commune n'a pas la main. Ce seront forcément des personnes qui viendront de l'extérieur, bassin d'emploi sur Roissy-en-France et Cergy. L'équation est simple, pour le bien collectif des parminois, en cas d'éclatement de familles, ils vendent leur résidence principale et ne peuvent pas acheter. Viennent ensuite s'ajouter les problèmes de gardes partagés. Ce sont des parminois qui vont ailleurs. Il faut créer des conditions d'accueil pour nos parminois.

**Mme Calves** indique que la problématique ce sont les critères d'attribution pour obtenir un logement social (par exemple ancienneté de la demande). Sur le contingent de la commune, elle peut présenter trois dossiers qui pourraient se faire retoquer par la Préfecture du Val d'Oise.

**Mme Mourget** précise qu'il existe des logements sociaux correspondants à la catégorie de revenus, des paramètres à prendre en compte, cela est très compliqué.

**M. le Maire** indique DONC qu'en contestant et en faisant des recours contre tous ces logements, la situation s'est aggravée, effectivement, on prive les jeunes parminois de trouver des solutions.

**M. le Maire** précise que sera votée une subvention de 40 000 € pour le projet situé 94 rue du Maréchal Foch. Il faudrait peut-être qu'un jour cela évolue pour augmenter le quota de logements sur le contingent mairie. Il est d'accord pour la mixité sociale mais préfère attribuer un logement à une personne en situation de séparation et demeurant sur la commune.

**Mme Calves** regrette que la commune n'ait pas la main sur le contingent Action Logement et malheureusement qu'elle ne parvienne pas à obtenir de contacts. Les parminois, dont l'employeur cotise à Action Logement, ont un droit d'accès sur le contingent réservé Action Logement, ils doivent s'inscrire sur une plateforme, mais n'obtiennent jamais de réponse. Ils font finalement une demande de logement à la mairie. La commune est alors obligée de les intégrer sur le contingent « commune ».

**Mme Belabbas** répond que la plateforme 1 % logement/patronal est la plateforme AL'in. Il s'agit d'une association Loi 1901 sous convention paritaire dont la cotisation est payée par l'employeur. En ce moment ils sont à pleine réforme, avec la dématérialisation c'est une galère depuis deux ans. Le taux de relogement est inférieur à 10 %. Le salarié, sous contrat de travail, lorsqu'il s'inscrit sur cet espace est donc sur le contingent Action Logement, mais cette instance doit rendre les logements à la Préfecture, lorsqu'il y a un dossier DALLO. Quand une personne s'inscrit sur la plateforme AL'in, elle doit déjà avoir un numéro unique. C'est une offre privée financée par les entreprises à hauteur de 0,45 % de la masse salariale (qui finance également mobili jeunes, avance locapass, etc...). L'offre locative Action Logement est moindre par rapport à l'offre publique. La vocation d'Action Logement n'est pas de reloger tous les demandeurs de logements sociaux. La personne ne peut pas se positionner sur un logement si elle ne rentre pas dans les critères d'attribution.

**Mme Calves** précise que le contingent Action Logement n'est pas uniquement à destination des parminois. Même si certains peuvent en bénéficier.

- Emploi : **Mme Laage** fait part qu'il existe des emplois en entreprises unipersonnelles. Le tissu urbain favorise le télétravail et les personnes qui ont une entreprise à domicile. Parmain ne dispose pas de structure économique sur la ville, il faut peut-être mener une réflexion dans le cadre du PLU.

**M. le Maire** pense à la création de zones artisanales et compte tenu de la typographie de la commune c'est délicat car il faut avoir du foncier. **Mme Laage** répond que cela peut-être des tiers lieux mais il faut que cet espace soit desservi par les transports en commun.

**M. le Maire** précise que c'est pour ces raisons que le montant du FNGIR est important car il n'y a pas d'entreprises sur la commune mais seulement des commerces, il précise qu'il n'y a pas de boucherie, par exemple.

**Mme Calves** répond par la négative. Une boucherie indépendante se trouve à Carrefour Contact aux Arcades.

**Madame Laage** indique que la ville est concurrencée par les commerces de l'Isle-Adam.

**Madame Mourget** indique qu'une boucherie s'était installée pendant un an en haut de la rue de Guichard.

- Économie du tourisme :

**Madame Mourget** demande si la résidence hôtelière du bâtiment chemin du Halage est vraiment une résidence hôtelière.

**Madame Calves** précise qu'une demande de permis a été faite pour la rénovation du bâtiment. En revanche, elle dit que ce n'est pas vraiment une résidence hôtelière. Elle n'est pas catégorisée comme résidence de tourisme. Ils ont déposé un permis de construire pour le réaménagement de l'étage en logements. Ce sont pour des jeunes en formation. Ces personnes suivent un accompagnement pour l'accès à l'emploi. La description en hôtel de tourisme du bâtiment chemin du Halage sera rectifiée.

**M. Santero** ne comprend pas pour quelles raisons cette résidence ne rentre pas dans les LLS.

**Mme Calves** répond qu'il s'agit de l'hébergement pendant neuf mois et cela ne rentre pas dans les critères de logements sociaux, une demande avait été effectuée auprès de la Préfecture et cela n'a pas été pris en compte.

- Synthèse démographique :

**M. le Maire** indique que la phrase « indice de jeunesse qui a fortement diminué », ce n'est pas la réalité dans les écoles primaires ».

**Madame Calves** répond que l'indice de jeunesse est en dessous de moins de 20 ans. Cette baisse est liée pour les jeunes qui partent en études supérieures.

L'indice de jeunesse est le nombre de moins de 20 ans par rapport aux 65 ans et plus.

**M. Santero** ajoute qu'il faudrait ajouter une observation par rapport aux jeunes de 17 ans à 20 ans, qu'une baisse est effectivement constatée parce que ces enfants passent leurs bacs ou autres diplômes mais que les enfants en classes maternelles et primaires sont en augmentation.

**M. le Maire** trouve important d'avoir les chiffres cohérents, des jeunes familles arrivent sur Parmain. La commune arriverait à une augmentation de 1 200 habitants d'ici 5 ou 6 ans si construction de logements.

**Mme Laage** précise que le risque de la décroissance est lié à l'absence de sortie de programmes de logements. M. le Maire lui demande d'ajouter « **toute construction de logements collectifs fait systématiquement l'objet d'un recours** ».

**Mme Laage** indique que ces recours impactent l'évolution démographique communale.

**Mme Mourget** demande à modifier la phrase « taux d'occupation des groupes scolaires de la commune qui diminue brutalement après s'être maintenu ». Mme Laage répond qu'il s'agissait des propos de début de séance concernant le prévisionnel des effectifs scolaires de la rentrée scolaire 2021. Cette phrase sera actualisée avec les effectifs communiqués ce jour.

**M. Santero** a une remarque supplémentaire concernant le nombre moyen de pièces des résidences principales concernant les logements. Il trouve la rédaction pas très logique. Il est mieux de rédiger l'article ainsi :

« Le nombre moyen de pièces des résidences principales est de 5,2 pour les maisons et de 2,7 pour les appartements. Au global, le nombre de pièces est de 4,8 (en baisse, 5,2 en 2008) ».

- Interventions de M. Sébastien GUÉRINEAU (trois remarques).

**M. Guérineau** partage l'avis de Mme Belabbas sur la situation des familles monoparentales pour se reloger. Le collègue en est témoin rapidement. La carte géographique relative à la répartition des LLS n'a pas suscité beaucoup de réactions. Il souhaite que la formulation soit faite sur l'importance de l'équilibre des logements sur tout le territoire. Une partie de la ville est en saturation. Si jamais les recours des permis de construire sont maintenus jusqu'à l'échéance préfectorale, que se passe-t-il ?

**Mme Calves** répond que ce sera à la bonne volonté du Préfet, soit ce dernier carente la commune, c'est-à-dire qu'il prend la main sur les permis de construire et les DIA, soit il préempte et saisira un terrain pour construire des logements sociaux.

**M. Guérineau** demande donc si le permis de construire déposé et contesté ne suffit pas à prouver la bonne foi de la commune ?

**Mme Calves** répond que pour l'instant cela suffit. Les petits programmes remplissaient le plan triennal jusqu'à 2025. Aujourd'hui le Préfet a repris en considération tous les recours et le PLU annulé. La commune est revenue sous POS, c'est-à-dire que ce qui était envisageable sous PLU ne l'est plus. Les Parminois qui

souhaitent vendre du foncier pour faire du petit programme (10 à 15 logements pas plus), n'attendent pas un nouveau PLU. La commune le sait déjà, M. GRECO nous l'a annoncé, le PLU sera attaqué. M. le Préfet en est conscient. Jusqu'en 2023, M. le Préfet aura une bienveillance à l'égard de la collectivité. Après, ce sera à voir...

**M. Guérineau** indique qu'il faudrait des logements sociaux un peu plus dans le nord de Parmain plutôt que vers le sud. A la dernière réunion publique il a compris qu'une association de Jouy-le-Comte était assez véhémement sur le sujet. Quelque chose lui dit que dès que la commune va bouger un caillou de ce côté-là, il y aura un autre recours. Il pense que l'association Respectez-Parmain est véhémement mais le collectif du Hameau de Jouy-le-Comte ce n'est pas mieux.

**Mme Calves** répond que lorsque le dossier est déposé au tribunal, ce sera de la compétence du juge. Le préfet pour l'instant est bienveillant mais ce n'est pas garanti s'il change.

**Mme Calves** dit que les terrains identifiés pour la construction de logements pourront être transmis au Préfet, il est très au courant des projets dans ce secteur. Quand il prendra la main, il ne sera sans doute pas bienveillant vis-à-vis du quartier.

**M. Guérineau** souhaite savoir quel serait le pourcentage de logements sociaux sur le secteur de Jouy-le-Comte ? et le nombre de logements sociaux actuel ?

**Mme Calves** répond qu'il n'y a pas de logements sociaux dans ce quartier mais une centaine devrait être prévue, clairement ce n'est pas possible.

**M. Guérineau** conclut que c'est toute la zone sud qui absorbe les LLS.

**Mme Calves** répond que c'est principalement au centre-ville élargi jusqu'aux Arcades qui représente 347 LLS.

**M. Santero** répond que le quartier des coutures arrive en 2<sup>ème</sup> position. Il y a entre le sud et le centre de la commune de Parmain 100 % des logements sociaux.

#### **4. Travaux sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le projet d'aménagement et de développement durable définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Un débat est lancé au sein de la commission consistant à la préparation du projet d'aménagement et de développement durables de la ville, sous la forme d'un questionnement à partir des thèmes, qui doivent composer le document du PADD : Ce à quoi nous sommes attachés ? Ce que nous ne voulons plus voir ? Ce que nous souhaiterions à l'avenir ? Nos propositions ?

Les thèmes : espaces et équipements publics ainsi que transports et déplacements sont étudiés par la commission. Il s'agira ensuite de poursuivre la réflexion en vue de la prochaine CPLU du 19 novembre 2021.

Des fiches abordant les thèmes : *Paysage protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques, Habitat, transports et déplacements réseaux d'énergie, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs*, seront adressées aux élus de la commission afin qu'ils puissent d'ores et déjà proposer ou mener une réflexion sur ces différents thèmes pour la prochaine réunion qui se tiendra le vendredi 19 novembre 2021.

\*\*\*\*\*

La séance est levée à 12 h 30.

**La prochaine réunion se tiendra vendredi 19 novembre 2021**