

**RAPPORT DU PRESIDENT AU CONSEIL DEPARTEMENTAL
DU 5 FÉVRIER 2024**

3ème Commission : Affaires sociales, habitat, politique de la ville

DGATM	N° SP-2024-3-003
DIRECTION DE LA VILLE ET DE L'HABITAT	Politique : HABITAT ET LOGEMENT
DVH/SCE HABITAT	Secteur : Politique de la ville

TITRE : AVIS SUR LE PROJET DE RÉVISION DU SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT (SRHH)

RESUME : Le Département, comme les collectivités d'Ile-de-France, est appelé à donner son avis sur le futur schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) qui indique notamment les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement pour les six prochaines années.

INFORMATION BUDGETAIRE :
sans incidence financière.

La loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) a confié au comité régional de l’habitat et de l’hébergement (CRHH), présidé conjointement par le préfet de région et la présidente du Conseil régional d’Île-de-France, l’élaboration du Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH).

Elle prévoit que ce schéma décline l’objectif de construction de 70 000 logements par an à l’échelle des intercommunalités, dans le respect du schéma directeur du SDRIF et de la loi du Grand Paris et précise la typologie des logements à produire.

Le Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (SRHH) fixe également :

- les grandes orientations d’une politique de l’hébergement et de l’accès au logement,
- les objectifs à atteindre en matière de construction et d’amélioration des structures d’hébergement,
- les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers dégradés et de lutte contre l’habitat indigne

Le présent rapport doit valider l’avis du Département sur ce projet de schéma, soumis à la concertation des collectivités, qui doit être rendu avant mars. Le SRHH 2024-2029 sera soumis au vote de ses membres a priori courant avril 2024.

1- Principaux axes du projet de SRHH

Le Schéma s’appuie sur trois grands axes déclinés en 9 objectifs et 31 sous objectifs, ainsi que des leviers d’action qui visent à réduire les déséquilibres territoriaux et mener les grandes luttes des politiques du logement ainsi que mieux coordonner les acteurs de l’habitat :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d’hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux vers un hébergement plus qualitatif et pérenne, pour relancer la production sociale et mettre en œuvre le “Logement d’abord”, pour développer une offre abordable favorisant la mobilité résidentielle, limiter l’érosion des résidences principales.
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d’éviction des ménages modestes : il s’agit de lutter contre l’habitat indigne et dégradé, en menant des actions de rénovation énergétique, c’est aussi adapter le parc à des besoins spécifiques, accompagner et reloger les ménages occupants ou encore sanctionner les propriétaires indécents.
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l’échelle francilienne, l’accompagnement des ménages vers une solution adéquate d’hébergement ou de logement par la mise en œuvre d’une veille sociale et d’accès au droit et équilibré à l’échelle nationale, le développement de cadres harmonisés de pratiques pour favoriser l’accès et le maintien dans le logement, harmonisation des politiques interdépartementales pour déployer les politiques d’attribution en lien avec les intercommunalités.

Le SRHH est un document très stratégique et peu opérationnel, excepté pour les objectifs de la territorialisation de l’offre de logements (TOL).

Il est à noter que l’évaluation qui a été faite du SRHH précédent ne permet pas de comparer les territoires entre eux sur la période du SRHH et ne conduit qu’à donner des éléments chiffrés partiels.

2- Un nouveau schéma dont les objectifs correspondent aux orientations du Département

Le document ne remet pas en cause la politique départementale de la ville et de l’habitat approuvée en novembre 2022.

Pour mémoire, le Département a articulé sa politique autour de trois orientations :

- 1- Au service des essonnais : permettre des parcours résidentiels en Essonne dans des logements de qualité
- 2- Au service des territoires : soutenir l’attractivité des territoires en dévitalisation
- 3- Au service de la planète : répondre aux défis environnementaux et énergétiques.

Avec cette nouvelle politique de la ville et de l'habitat, le Département a réaffirmé son ambition d'offrir à chacun la possibilité de disposer d'un habitat durable et de qualité, de garantir le droit à chacun de vivre dans la dignité, de favoriser l'attractivité et le développement équilibré, équitable de notre territoire. Il s'est engagé dans la voie d'un rééquilibrage territorial et social, avec des efforts particuliers sur les critères de construction et sur les opérations de requalification dans les territoires urbains et ruraux pour permettre de véritables parcours résidentiels pour les essonniens. Il a acté la nécessité d'accueillir et d'accompagner les familles, les jeunes et les personnes âgées dans le parc de logements existants notamment et de contribuer au développement de produits habitat innovant comme l'habitat inclusif. Il s'est fixé enfin un grand objectif de réduction des passoires énergétiques au travers de sa prime Eco-Logis.

Cependant, le SRHH ne dépasse pas les grands principes. On ne peut que regretter le manque de pragmatisme, d'outils et de budget pour aider les territoires à mettre en œuvre des politiques du logement efficaces.

Le Département restera donc vigilant pour amener l'Etat à apporter des réponses et poursuivra son soutien aux territoires.

3- Un avis réservé sur les objectifs qui ne prennent pas en compte des réalités territoriales différentes

Le schéma régional est un document structurant mais dont l'ambition est trop limitée sur certains champs d'actions comme les outils incitatifs et facilitants pour les territoires, le développement d'une offre alternative habitat inclusif et son corollaire d'accompagnement, la recherche d'un équilibre entre le développement de l'offre de logements locatifs et en accession sociale pour favoriser les parcours résidentiels.

De plus, le SRHH ne prend pas assez en compte les évolutions réglementaires et sociétales, comme l'enjeu de la zéro artificialisation nette, de la biodiversité (prise en compte trames bleues, vertes et brunes), de la renaturation, les contraintes territoriales locales (comme par exemple certaines communes de Paris-Saclay avec des espaces naturels sensibles) et les nouveaux risques à prendre en compte pourtant décrits et affichés dans le cadre du SDRIF-E (exemple prise en compte élargie du risque d'inondation dans les documents d'urbanisme).

Enfin, il est regretté le peu d'opérationnalité du schéma au vu de la déclinaison d'objectifs et de sous-objectifs dont la mise en œuvre interroge pour les six années du schéma.

Il en résulte globalement, trois points principaux qui appellent à notre vigilance.

3.1- Une réserve relative à la mise en application de la Territorialisation de l'offre de Logements (TOL)

La répartition des objectifs de construction de logements entre les intercommunalités a été réalisée sur la base du poids de chaque intercommunalité dans le parc des résidences principales, du poids de chaque intercommunalité dans la répartition des objectifs de construction de logements inscrits au SRHH de 2017 et de dix critères qualitatifs reflétant les besoins locaux en logements ainsi que les enjeux de rééquilibrage de la région, portés notamment par le SDRIF.

Découlant d'un objectif de construction de 70 000 logements (loi relative au Grand Paris 2010), repris dans le SDRIF, le département de l'Essonne s'est vu affecté un objectif de 9 000 logements par an pour la période 2024-2029.

OBJECTIFS DE LA TOL PAR EPCI	objectifs TOL "tous logements" SRHH 2016/année	Objectifs TOL "logements sociaux" **SRHH 2016/année	Ojectifs TOL "tous logements" CHOIX retenu par l'Etat pour le SRHH 2024- 2029	objectis TOL "logements" sociaux 2024-2029	
				Fourchette basse	Fourchette haute
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1350	697	1280	498	686
CA Communauté Paris- Saclay	4000	1823	3400	1301	1641
CA Étampois Sud-Essonne	239	166	250	141	166
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2400	987	2450	824	1022
CA Val d'Yerres Val de Seine	650	435	740	522	616
CC des Deux Vallées	70	5	70	3	5
CC du Pays de Limours	110	10	180	12	18
CC du Val d'Essonne	270	74	370	102	140
CC Entre Juine et Renarde	140	12	120	7	11
CC Le Dourdannais en Hurepoix	130	12	140	8	13
Essonne	9360	4221	9000	3418	4318

Source : INSEE RP2019 & RP2008 - Institut Paris Région MOS2021 - Sitadel2 2012-2021 / Traitement : DEOP, ma

* attention indication seulement, renvoie au PMHH, en cours de validation

** les objectifs sont basés sur les objectifs SRU, et sur un taux de 10% de la construction neuve pour les

***2010=loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris à savoir 70 000 logements

par an à l'échelle francilienne

Cet objectif apparaît décorrélé des réalités territoriales à deux niveaux : en décalage avec les réalités et dynamiques du territoire, allant même jusqu'à des décalages avec les objectifs de production affichés dans les documents Programme Locaux de l'Habitat (Cœur d'Essonne, Paris Saclay, Etampois), et ne prenant pas assez en compte l'offre de logements déjà réalisée (rappel en 2022 : réalisation de 102% des objectifs fixés pour la construction de logements locatifs sociaux) et permettant l'accueil de ménages modestes et fragiles.

En prenant la moyenne de logements supplémentaires construits entre 2015 et 2021 (référence de l'évaluation du SRHH) par les EPCI de 25 000 habitants et plus, on constate que le Département a pris largement sa part avec 5 EPCI supérieur à la moyenne sur les 6 qu'il compte sachant que dans le sud Essonne les taux d'atteinte des objectifs en 2021 (année de référence de l'évaluation du SRHH) a été dépassé.

Le Département souhaiterait d'ailleurs pouvoir disposer d'une vision consolidée à l'échelle de son territoire.

En effet, un enjeu de préservation de la qualité de vie des essonniens et des formes urbaines s'y associant y est attaché.

3.2- Une vigilance à apporter sur des injonctions contradictoires dans un contexte compliqué lié à la construction de logements

Si la réalité des besoins en logement n'est pas contestable, de même que l'étendue des solutions à apporter, il y a en revanche peu de débat et de réflexions sur les raisons du non atteinte des objectifs de production de logements sociaux, sur la qualité des constructions et leurs coûts, la typologie et la localisation, l'adéquation de ce qui est produit avec les besoins qualitatifs et les outils de soutien aux maîtrises d'ouvrage.

Les maires bâtisseurs expriment des doutes sur la capacité à produire du logement en Ile-de-France dans un contexte cumulé de tension accrue du foncier et de diminution des enveloppes de l'Etat consacrées à la production, de faible acceptation des projets (recours généralisé sur les permis de construire et difficultés financières des organismes bailleur).

Par ailleurs, l'empilement des normes et des schémas produit des contradictions et rend très difficile la compréhension de ces politiques, nuisant à l'exercice démocratique.

3.3- Une vigilance à apporter sur la cohérence habitat- emploi - transport -service

Il est essentiel, de s'interroger, à l'échelle de l'EPCI, sur le secteur d'implantation des programmes, de réfléchir pour les programmes de demain, au lien habitat-emploi-transport, au nombre de logements proposés au regard de la capacité du territoire à apporter des emplois (bassin d'emploi) et des transports menant aux autres bassins franciliens d'emploi et des équipements apportant un cadre de vie satisfaisant.

Une réflexion cohérente habitat-emploi-transport est indispensable pour construire une véritable politique de territoire. On ne peut que regretter qu'il n'y ait aucune démonstration de la cohérence entre le SRHH, le SDRIF et le PDUIF, trois schémas mis en révision simultanément mais sans coordination.

Conclusion

Le Département s'est attaché depuis de nombreuses années à assurer la cohérence du développement du territoire essonnien, aux côtés des communes et de leurs groupements pour améliorer les conditions de logements des ménages. Le SRHH passe complètement à côté de cette échelle départementale, pourtant celle de la solidarité sociale et territoriale.

Le SRHH est uniquement un document d'intention et ne prévoit absolument pas les moyens nécessaires supplémentaires pour produire les 70 000 logements inscrits dans la loi.

Le projet de SRHH ne constitue pas non plus un document opérationnel et ne propose pas d'outils dont pourront se saisir les élus. La place des acteurs n'est pas précisée ni le rôle que l'Etat va jouer. Il est très difficile d'appréhender à la lecture de ce projet de SRHH et en écoutant les acteurs franciliens, de quelle manière la dynamique va pouvoir se mettre en œuvre.

Par ailleurs le SRHH ne tient pas compte des enjeux de qualité de vie et de formes urbaines associées. Le lien emploi-population-transport n'est pas développé. Le polycentrisme ne s'est pas mis en œuvre appauvrissant les banlieues et en faisant des banlieues dortoirs.

Au regard de tous ces éléments, il est proposé d'émettre un avis défavorable.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil départemental

François Durovray