

AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT GERMAIN BOUCLES DE SEINE SUR LE PROJET DE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT

Julien CHAMBON, Vice-président chargé de l'habitat, du logement et de la gestion des aires d'accueil, rappelle que le 12 décembre 2023, le Préfet de Région et la Présidente de la région Ile-de-France ont adressé à Pierre FOND, Président de la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS), une lettre de saisine, en lui soumettant pour avis, le projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

Ce projet a été validé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) lors de sa séance plénière du 30 novembre 2023 et a été également soumis pour avis au Conseil régional d'Ile-de-France, aux départements, à la métropole du Grand Paris et aux établissements publics territoriaux, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de PLH ainsi qu'aux communes n'appartenant pas à ces EPCI.

En Ile-de-France, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) fixe pour 6 ans les objectifs globaux en matière de construction et de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, de développement équilibré du parc de logements sociaux, de rénovation thermique des logements, d'actions en faveur des populations défavorisées, de rénovation urbaine, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Il est organisé autour de 3 axes :

- Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux,
- Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes,
- Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.

Il prévoit les déclinaisons territoriales des objectifs de construction de logement et de développement du parc social au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale. Il indique notamment les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en logements sociaux.

Pour la CASGBS, les objectifs sont :

- 1 932 logements à autoriser au minimum chaque année (contre 1800 dans le SRHH 2018-2023)
- 1 443 logements sociaux à autoriser au minimum chaque année (contre 1260 dans le SRHH 2018-2023)

Ce schéma s'impose aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux de l'habitat (PLH) et aux plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Les communes de la CASGBS ont la responsabilité de fabriquer la ville de demain. Elles sont conscientes de la crise du logement et participent à l'effort francilien, afin d'offrir des parcours résidentiels à leurs habitants et des logements aux salariés de leurs entreprises.

Le conseil communautaire considère que le projet de SRHH présenté entrave significativement la marge de manœuvre des collectivités locales pour répondre aux besoins spécifiques de leurs populations, notamment en raison des trois aspects fondamentaux suivants :

Premièrement, la CASGBS est préoccupée par la tendance du SRHH à imposer des solutions uniformes qui ne prennent pas suffisamment en compte les spécificités et les besoins uniques de son territoire. Un territoire qui s'étend des portes du Grand Paris aux zones rurales du nord des Yvelines présente des défis et des opportunités distincts en matière de logement. Le SRHH, en privilégiant une approche centralisée, ignore ces particularités et dicte des politiques qui ne répondent pas pleinement aux besoins des habitants. Le SRHH impose une répartition territorialisée des objectifs de la Loi du Grand Paris, dont l'objectif de production annuel de 70 000 logements à l'échelle de l'Île-de-France n'a jamais été révisé depuis 2010. Cette loi place la construction de logement neuf comme seule réponse aux besoins en logement de l'Île-de-France. Cette approche semble incompatible aujourd'hui avec les nouveaux enjeux de la loi ZAN et de sobriété liés à la transition climatique. Plus particulièrement sur le territoire de la CASGBS, cette approche tend à le spécialiser sur l'habitat obligeant à des déplacements pendulaires toujours plus importants sur des réseaux routiers déjà saturés. La CASGBS est soucieuse d'un développement équilibré de son territoire et veille à maintenir l'équilibre emploi/logement. Ainsi les politiques de l'habitat ne peuvent pas ainsi être déconnectées du développement économique et des politiques du transport.

Deuxièmement, le SRHH semble accorder une priorité excessive au développement du logement social au détriment d'autres formes d'habitat, telles que l'accession à la propriété et le logement intermédiaire. Bien que le logement social soit indéniablement important, il ne peut pas être la seule réponse aux défis du logement dans notre région. Le SRHH doit reconnaître cette diversité et encourager un équilibre entre les différents types de logement. De plus, l'objectif fixé de 1467 logements sociaux agréés par an (TOL sociale) est inatteignable et préjudiciable, il revient à imposer 75 % de logements locatifs sociaux (LLS) sur tous les programmes neufs. Une telle proportion de LLS ne permet pas d'obtenir l'équilibre financier des opérations sur notre territoire et, combinée au prix du foncier excessivement élevé, risquerait de mettre en péril l'équilibre financier mais aussi social de l'ensemble des projets à venir.

Troisièmement, le manque de soutien technique, administratif et financier fourni aux communes et aux EPCI par le SRHH compromet son efficacité et sa capacité à répondre aux besoins de leurs habitants en matière de logement et d'hébergement. En effet, la diminution des ressources financières des communes, résultant de facteurs tels que les transferts de compétences sans compensation adéquate, les réformes de la fiscalité locale, les limitations des possibilités d'emprunt et la baisse des dotations de l'État, entravent leur capacité à mettre en œuvre des politiques de logement ambitieuses. Par ailleurs, le SRHH ne prévoit pas les ressources humaines, techniques et financières nécessaires pour accompagner les communes dans la mise en œuvre des objectifs fixés.

Pour les trois principales raisons évoquées ci-dessus, il est proposé aux membres du Conseil communautaire d'émettre un **avis défavorable** au projet de SRRH. En effet, il appelle à une révision des objectifs de logements sociaux agréés par an et à une mise en adéquation des objectifs et des moyens techniques, administratifs et financiers proposés aux collectivités pour les atteindre.

La commission « Habitat » réunie le 4 mars 2024 a émis un avis favorable au présent rapport qui est annexé à la délibération.