

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 08 FEVRIER 2024

Le Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 02/02/2024, s'est réuni au Théâtre de la Nacelle, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

| | | |
|--|--|---|
| <u>OBJET DE LA DELIBERATION</u> AVIS SUR LE PROJET DE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT | | |
| <u>Date d'affichage de la convocation</u> 02/02/2024 | <u>Date d'affichage de la délibération</u> 13/02/2024 | <u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude |

Etaients présents : 126

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BARRON Philippe, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BISCHEROUR Albert, BORDG Michaël, BOURE Denis, BOURSALI Karim, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, CALLONNEC Gaël, CHAMPAGNE Stéphan, CHARBIT Jean-Christophe, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CORBINAUD Fabien, DANFAKHA Papa-Waly, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERVIEUX Edwige, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUIC Michel, LECOLE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MACKOWIAK Ghyslaine, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MINARIK Annie, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NAUTH Cyril, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SAINZ Luis, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, SMAANI Aline, SOUSSI Elsa, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VIREY Louis-Armand, VOILLOT Bérengère, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

Formant la majorité des membres en exercice (141)

Absent(s) représenté(s) : 11

BEGUIN Gérard a donné pouvoir à DI BERNARDO Maryse
BLONDEL Mireille a donné pouvoir à HAMARD Patricia
BRUSSEAU Pascal a donné pouvoir à CHAMPAGNE Stéphan
CONTE Karine a donné pouvoir à GRIMAUD Lydie
DAMERGY Sami a donné pouvoir à BENHACOUN Ari
DAUGE Patrick a donné pouvoir à KAUFFMANN Karine
DEBUISSER Michèle a donné pouvoir à MEUNIER Patrick
FAVROU Paulette a donné pouvoir à OLIVIER Sabine
PELATAN Gaëlle a donné pouvoir à FONTAINE Franck
REBREYEND Marie-Claude a donné pouvoir à PRELOT Charles
VOYER Jean-Michel a donné pouvoir à JOSSEAUME Dominique

Absent(s) non représenté(s) : 1

BOUDET Maurice

Absent(s) non excusé(s) : 3

ANCELOT Serge, BOUTON Rémy, DELRIEU Christophe

126 POUR :

AIT Eddie, AOUN Cédric, ARENOU Catherine, AUFRECHTER Fabien, AUJAY Nathalie, BEGUIN Gérard, BENHACOUN Ari, BERMANN Clara, BERTRAND Alain, BLONDEL Mireille, BORDG Michaël, BOURE Denis, BREARD Jean-Claude, BROUSSE Laurent, BRUSSEUX Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, CHARBIT Jean-Christophe, CHARNALLET Hervé, COGNET Raphaël, COLLADO Pascal, CONTE Karine, CORBINAUD Fabien, DAMERGY Sami, DANFAKHA Papa-Waly, DAUGE Patrick, DAZELLE François, DEBRAY-GYRARD Annie, DEBUISSER Michèle, DE JESUS-PEDRO Nelson, DE LAURENS Benoît, DE PORTES Sophie, DEVEZE Fabienne, DI BERNARDO Maryse, DIOP Dieynaba, DIOP Ibrahima, DOS SANTOS Sandrine, DUBERNARD Marie-Christine, DUMOULIN Cécile, DUMOULIN Pierre-Yves, EL ASRI Sabah, EL BELLAJ Jamila, ESCRIBANO-OBEJO Maria, FAVROU Paulette, FONTAINE Franck, GARAY François, GIRAUD Lionel, GODARD Carole, GRIMAUD Lydie, GUILLAUME Cédric, HAMARD Patricia, HERZ Marc, HONORE Marc, HOULLIER Véronique, JALTIER Alec, JAUNET Suzanne, JEANNE Stéphane, JOREL Thierry, JOSSEAUME Dominique, JUMEAUCOURT Philippe, KAUFFMANN Karine, KERIGNARD Sophie, KHARJA Latifa, KOENIG-FILISIKA Honorine, KONKI Nicole, LAIGNEAU Jean-Pierre, LANGLOIS Jean-Claude, LAVANCIER Sébastien, LAVIGOGNE Jacky, LEBOUIC Michel, LECOILE Gilles, LEFRANC Christophe, LE GOFF Séverine, LEMARIE Lionel, LEPINTE Fabrice, LITTIERE Mickaël, LONGEAULT François, MADEC Isabelle, MALAIS Anne-Marie, MARIAGE Joël, MAUREY Daniel, MELSENS Olivier, MEMISOGLU Ergin, MERY Françoise-Guylaine, MERY Philippe, MEUNIER Patrick, MOISAN Bernard, MONNIER Georges, MOREAU Jean-Marie, MOUTENOT Laurent, MULLER Guy, NEDJAR Djamel, NICOLAS Christophe, NICOT Jean-Jacques, OLIVIER Sabine, OURS-PRISBIL Gérard, PELATAN Gaëlle, PEULVAST-BERGEAL Annette, PERRON Yann, PERSIL Albert, PHILIPPE Carole, PIERRET Dominique, POURCHE Fabrice, PLACET Evelyne, POYER Pascal, PRELOT Charles, PRIMAS Sophie, QUIGNARD Martine, REBREYEND Marie-Claude, REYNAUD-LEGER Jocelyne, RIOU Hervé, RIPART Jean-Marie, SANTINI Jean-Luc, SATHOUD Innocente-Félicité, SAUVE Jean-Yves, SIMON Josiane, SMAANI Aline, TANGUY Jacques, TELLIER Martine, TREMBLAY Stéphane, TURPIN Dominique, VOILLOT Bérengère, VOYER Jean-Michel, WASTL Lionel, WOTIN Maël, ZAMMIT-POPESCU Cécile, ZUCCARELLI Fabrice

3 CONTRE :

BISCHEROUR Albert, MACKOWIAK Ghyslaine, VIREY Louis-Armand

4 ABSTENTION :

CALLONNEC Gaël, MINARIK Annie, NAUTH Cyril, SAINZ Luis

4 NE PREND PAS PART :

BARRON Philippe, BOURSALI Karim, HERVIEUX Edwige, SOUSSI Elsa

EXPOSÉ

Le premier Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) est arrivé à échéance fin 2023. Un second SRHH doit être présenté pour la période 2024-2030.

Sur la base d'un diagnostic du logement et de l'habitat, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Île-de-France a élaboré ce projet de SRHH. En cohérence avec l'objectif fixé à l'article 1^{er} de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, ce schéma fixe, pour une durée de six ans, les objectifs globaux et, dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), 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.

Le projet de schéma est soumis pour avis au Conseil régional d'Île-de-France, aux départements, à la métropole du Grand Paris, aux EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat ainsi qu'aux communes n'appartenant pas à de tels établissements publics, qui disposent d'un délai de trois mois, à compter de la notification, pour faire connaître leur avis.

Le projet de schéma approuvé par le CRHH sera ensuite arrêté par le représentant de l'Etat dans la région.

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté urbaine doit prendre en compte le SRHH lors de son élaboration ou de sa révision ce qui est actuellement le cas. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit être compatible avec le SRHH.

Ce projet compte 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.

L'axe 1 fixe notamment les objectifs minimums de construction pour la Région Île-de-France et pour chaque EPCI de logements globaux mais aussi de logements locatifs sociaux.

Pour la Communauté urbaine, les objectifs seraient :

- 2 417 logements à autoriser au minimum chaque année (contre 2 300 dans le SRHH 2018-2023),
- 1 049 à 1 260 logements sociaux à autoriser au minimum chaque année (contre 870 à 1 109 dans le SRHH 2018-2023).

L'effort de construction demandé et réalisé par le territoire ces dernières années a été très important (près de 3 000 logements autorisés en moyenne par an, plus de 3 100 habitants supplémentaires annuellement). Il a été permis par la volonté conjointe de l'Etat avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine Aval, du Département des Yvelines qui mobilise des moyens importants pour accompagner la production de logement et enfin des communes qui portent et accueillent ce développement.

Pour être soutenable dans le temps, le développement résidentiel doit s'accompagner dans les mêmes proportions d'un développement des équipements, de l'emploi et des transports.

Or :

- les communes n'ont pas la capacité de s'équiper dans la même temporalité pour accueillir la population nouvelle,
- l'indice de concentration de l'emploi pour le territoire (73,3 emplois pour 100 actifs) se dégrade,

- le réseau actuel de transport en commun du territoire ne permet pas une pleine accessibilité des pôles d'emploi voisins. Le RER Eole doit améliorer l'accessibilité à Paris et son cadencement mais ne résoudra pas tout.

Par ailleurs, l'actuel projet de SDRIF-E réduit de moitié les capacités d'extension du territoire freinant de facto la dynamique résidentielle.

Pour toutes ces raisons, il est proposé de s'opposer à l'augmentation de l'objectif fixé à la Communauté urbaine et de demander un maintien de l'objectif à 2 300 logements par an. De plus, la Communauté urbaine considère que ses résultats des dernières années, qui dépassent les objectifs, doivent être soulignés et reportés à son bénéfice pour la période à venir.

De plus, consciente à la fois que les besoins en logement de son territoire et de la région Ile-de-France restent très importants et que le changement climatique l'oblige à préserver les espaces naturels de l'urbanisation, la Communauté urbaine estime qu'il est nécessaire d'aller plus loin dans la mobilisation du parc existant, notamment du parc de logements vacants et d'inciter encore davantage à la réhabilitation des logements et des bâtiments.

Concernant les objectifs de logements sociaux, la méthode retenue par l'Etat pour établir les objectifs de production de logements sociaux est théoriquement composé de trois parts :

- Le rattrapage SRU en stock,
- une part du flux de nouveaux logements avec une borne basse et une borne haute,
- la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

La Communauté urbaine n'a néanmoins pas eu connaissance du détail des calculs pour son territoire.

Cette méthode est défavorable à la Communauté urbaine tout d'abord car elle est corrélée aux objectifs globaux de production qui sont proposés en forte augmentation pour son territoire.

De plus, cette méthode est appliquée y compris sur des communes qui sont en conformité avec la loi SRU (au-delà de 25%) ou non soumises à cette loi. Cela concerne 14 communes qui sont au-delà des 25% prescrits par la loi et à qui l'on impose de faire entre 15% et 40% de logements sociaux. Cela représente également toutes les communes de plus de 1 500 habitants mais non soumises à la SRU soit 4 communes pour lesquelles le SRHH crée des obligations de production de logements sociaux.

Cela a pour conséquence pour la Communauté urbaine d'avoir des objectifs qui représentent entre 43 et 52% de l'objectif global de production. Or, il ne manque que 3 300 logements au territoire pour être en conformité avec la loi SRU et un cadre et des délais sont prévus par la loi pour atteindre cet objectif.

Cette proposition d'objectifs ne tient par ailleurs pas compte de la forte mobilisation de places d'hébergement et du dispositif hôtelier sur ce territoire par l'Etat pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires.

Pour la Communauté urbaine, la production de logements sociaux doit être encouragée partout mais elle ne doit pas devenir obligatoire en dehors du cadre de la loi SRU. C'est pourquoi, il est proposé de s'opposer à la proposition d'objectif de 1 049 à 1 260 logements sociaux autorisés par an et de demander un objectif conforme à celui de la loi SRU.

Il est donc proposé au Conseil communautaire :

- d'émettre un avis défavorable au projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030,
- de s'opposer à l'objectif minimum de construction de 2 417 logements par an et de demander un maintien de l'objectif à 2 300 logements par an,
- de demander des efforts supplémentaires sur la mobilisation du parc de logements existants ainsi que leurs réhabilitations,

- de s'opposer aux objectifs de construction de logements sociaux proposés entre 1 049 et 1 260 logements sociaux à autoriser chaque année,
- de demander un objectif strictement conforme à celui de la loi SRU.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L302-13 à L302-15 relatifs au Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France,

VU la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et notamment son article 1^{er},

VU l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_19_02_14_14 du 14 février 2019 adoptant le programme local de l'habitat 2018-2023,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-11-24_7 du 24 novembre 2022 approuvant le bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat 2018- 2023,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-06-29_15 du 29 juin 2023 engageant la procédure d'élaboration d'un 2^{ème} programme local de l'habitat,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-12-14_07 du 14 décembre 2023 prolongeant le programme local de l'habitat 2018–2023 de deux ans,

VU l'avis favorable émis par la Commission 3 - Aménagement du territoire le 30 janvier 2024,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : EMET un avis défavorable au projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030.

ARTICLE 2 : S'OPPOSE à l'objectif minimum de construction de 2 417 logements par an et demande un maintien de l'objectif à 2 300 logements par an.

ARTICLE 3 : DEMANDE des efforts supplémentaires sur la mobilisation du parc de logements existants ainsi que leurs réhabilitations.

ARTICLE 4 : S'OPPOSE aux objectifs de construction de logements sociaux proposés entre 1 049 et 1 260 logements à autoriser par an.

ARTICLE 5 : DEMANDE un objectif strictement conforme à celui de la loi SRU.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 13/02/2024

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 13/02/2024

Exécutoire le : 13/02/2024

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative)

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 8 février 2024



ZAMMIT-POPESCU Cécile