

ANNEXE

Contribution de l'EPT Grand Paris Seine Ouest sur l'avis du projet de SRHH (2024-2030) concernant les objectifs quantitatifs fixés pour le territoire

1-La construction neuve de logements

L'objectif de 2000 logements/an, similaire à celui issu de la territorialisation des objectifs logements (TOL) défini il y a plus de 10 ans, n'est plus en phase avec le contexte, les enjeux et les besoins des citoyens en matière de qualité de vie (adaptation au changement climatique, crise sanitaire, prospective démographique, etc.).

Alors même que d'importantes opérations d'aménagement ont été conduites sur le territoire ces dernières années, cet objectif n'a pu être atteint (1613 logements autorisés par an en moyenne de 2018 à 2022, soit un objectif atteint à 80%). Aussi, la production de 2000 logements par an reste difficilement atteignable au vu de la rareté du foncier et des spécificités intrinsèques au territoire de Grand Paris Seine Ouest, notamment :

- La forte densité des espaces urbanisés (130 habitants/hectare), densité la plus forte sur l'aire métropolitaine après Paris avec la particularité d'un tissu pavillonnaire à la fois le plus restreint, le plus dense et le plus vert de la métropole ;
- La rareté du foncier nécessite de transformer l'existant avec toutes les contraintes que cela génère, en matière d'acceptabilité par la population ;
- Un territoire étant l'un des plus verts de la métropole avec 56% d'espaces végétalisés qu'il est nécessaire de préserver, et notamment la présence de coteaux qui limite la hauteur des constructions pour la préservation des cônes de vue et du grand paysage ;
- Un territoire qui a la plus grande richesse patrimoniale après Paris, avec 84% de sa superficie couverte par des périmètres de protection au titre du code de l'environnement et du patrimoine.

Par ailleurs, cet objectif chiffré n'apparaît pas cohérent au regard :

- des objectifs de densification du SDRIF de 13% à 15% selon les communes du territoire, au vu desquels l'effort de production, selon les hypothèses les plus hautes, devrait se situer aux alentours de 1 700 logements/an pour le territoire et non 2000 ;
- des obligations environnementales de plus en plus fortes dans le cadre de la transition écologique (ZAN, pleine terre...) contenues dans les différents documents de planification (SCoT, SDRIF, ...).

A ce sujet, l'autorité environnementale, dans son avis remis le 21 décembre 2023 sur le projet de SDRIF, indique la nécessité d'envisager des scénarios alternatifs aux ambitions de polycentrisme et de production annuelle de 70 000 logements/an qui ne facilitent pas le respect de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.

Enfin, afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants du territoire, et notamment des familles, aujourd'hui trop souvent reléguées en seconde couronne faute de logement adapté à leurs besoins, il convient de favoriser la production de plus grands logements qualitatifs qu'un objectif quantitatif ne peut traduire à lui seul.

Parallèlement à la production neuve de logements, il convient de souligner l'action menée depuis de nombreuses années par l'EPT en faveur de la réhabilitation du parc privé existant afin d'en accroître la qualité et d'améliorer le cadre de vie des habitants (rénovation énergétique, adaptation au vieillissement, remise aux normes de logements dégradés ou indécents) qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du SRHH. Grâce aux opérations programmées conduites sur le territoire (Opération Habitat Qualité) ce sont ainsi entre 2017 et 2023 plus de 2400 logements qui ont été rénovés avec l'appui de l'intercommunalité qui a mobilisé une ingénierie dédiée et 2,9 millions d'euros de subventions.

Il convient également de souligner le souci de l'EPT de préserver une offre locative pour ses habitants, comme le montre la délibération prise le 26 juin 2018 sur l'encadrement de la location meublée de courte durée instituant des périmètres de compensation.

2-La production de logements sociaux

Le projet de SRHH poursuit une politique volontariste de rééquilibrage et d'augmentation continue de l'offre de logement social en rappelant les obligations de rattrapage triennales des communes SRU (selon le mode de calcul issu de la loi 3DS) d'une part, et en réservant une part de logements sociaux dans la production neuve (25%) afin de maintenir le taux SRU (25% minimum dans la borne basse voire 40% dans sa borne haute pour répondre aux enjeux franciliens).

Pour le territoire de GPSO, des objectifs de production de logements sociaux s'inscrivent dans une fourchette qui se décline de la manière suivante :

- Une fourchette basse de 1 287 logements par an correspondant à l'annualisation des objectifs triennaux des communes SRU (soit plus de 700 logements/an) auquel s'ajoute 25% des objectifs de production neuve (soit 500 logements).
- Une fourchette haute de 1 587 logements par an correspondant à l'annualisation des objectifs triennaux des communes SRU auquel s'ajoute 40% des objectifs de production neuve (soit 800 logements).

Sur la période de l'actuel SRHH (2017-2023), 2 875 logements ont été agréés sur le territoire (soit une moyenne annuelle de 479 logements), 3 communes sont sorties des obligations SRU en dépassant les 25% de logements sociaux (Sèvres, Chaville, Issy-les-Moulineaux) et l'EPT a participé au financement de 1556 logements sociaux via 7 683 405 € de subventions accordées aux bailleurs. Cet investissement budgétaire conséquent et régulier témoigne de la priorité qu'accordent GPSO et ses communes à la réalisation de programmes de logements sociaux.

Néanmoins, la logique arithmétique retenue pour la fixation des objectifs chiffrés du SRHH apparaît impossible à suivre notamment pour les communes SRU compte tenu de l'effort supplémentaire de rattrapage à fournir d'une part et de la surestimation initiale des objectifs de production neuve d'autre part.

Ainsi pour GPSO, la part des objectifs de production de logements sociaux correspond à une fourchette comprise entre 64% à 79% de la production neuve, des objectifs bien plus importants que ceux imposés par la procédure de carence.

Bien que la production de logements sociaux puisse se faire dans l'existant (conventionnement du parc, préemptions...) ces opportunités apparaissent trop rares pour permettre d'atteindre ces objectifs. En outre, les difficultés actuelles rencontrées par les bailleurs sociaux (nécessaire investissement dans la réhabilitation de leur parc, hausse des coûts de construction, hausse des taux d'intérêt...) ne les encouragent pas à se positionner sur des fonciers complexes en zone SRU où la cherté du foncier affecte la rentabilité des opérations.

3-L'offre d'hébergement

Il convient de préciser que le SRHH distingue dans la problématique d'offre d'hébergement

- Les places d'hébergement : correspondant à une offre d'urgence, il s'agit des places en CHU, CHRS, nuitées hôtelières
- Le logement adapté : résidences sociales, pension de famille, foyers jeunes travailleurs

Afin d'améliorer les capacités en offre d'hébergement et de faciliter son rééquilibrage territorial, un effort de solidarité est attendu par les EPCI et EPT déficitaires, c'est-à-dire dont le parc se situe, en nombre de places pour 1000 habitants, en dessous d'un ratio d'équipement cible fixé par zone de tension du marché du logement. Pour le territoire de GPSO, ce ratio cible est de 7 places pour 1000 habitants en hébergement pérenne et 8,5 places pour 1000 habitants en logements adaptés.

Aussi, le SRHH fixe à GPSO, un objectif de production de 1307 places d'hébergement à combler en regard du ratio moyen régional. Le SRHH précise ici qu'il s'agit places d'hébergement et non de logements adaptés, le ratio pour cette dernière catégorie étant à GPSO supérieur à la moyenne régionale.

Actuellement, sur le territoire de GPSO, l'offre d'hébergement se répartit comme suit (source DRIHL 2022) :

- 925 places en hébergement « pérenne » (offre d'urgence, nuitées hôtelières) soit 2,9 places pour 1000 habitants ;
- 3 263 places en logement adapté (pension de famille, résidence sociale, intermédiation locative...) soit 9,8 places pour 1000 habitants

Il convient d'indiquer qu'à l'échelle de l'EPT, GPSO satisfait aux obligations de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (1 place pour 1000 habitants).

En comptant les places destinées aux demandeurs d'asile, l'offre d'hébergement a augmenté de 306 % entre 2016 et 2022 (soit de 208 à 636 places). Dans le même temps, l'EPT a poursuivi son effort en matière de logements adaptés dont le développement permet de soutenir la stratégie du Logement d'Abord et d'offrir un accompagnement social qualitatif aux publics en difficultés. Ainsi leur volume ayant augmenté de 28 % (de 2 047 places en 2016 à 2 624 en 2022). L'accent mis sur les logements adaptés transparaît dans les agréments, Ainsi, parmi les 4 970 logements sociaux agréés depuis 2013, 41% d'entre eux (soit 2 046 logements) concernent une offre de logement adapté.

En outre, parmi les projets en cours sur le territoire (opérations non encore livrées), on compte :

- 2 pensions de famille (55 logements)
- 4 résidences sociales (626 logements)

Le projet de SRHH précise que l'effort de rattrapage peut être lissé au-delà du calendrier du schéma pour les EPT dont l'effort de rattrapage est supérieur à 1000 places, ce qui est le cas de GPSO.