



Monsieur Marc GUILLAUME
Préfet de la Région d'Île-de-France
DRIHL/SOEE – Le Ponant
5, rue Leblanc
75015 PARIS

DIRECTION DE L'HABITAT
Affaire suivie par Magaly WILLEM - ☎ 01.46.29.29.57
magaly.willem@seineouest.fr
Nos réf : DADD-2024-569

Meudon, le **- 4 MARS 2024**

Objet : Avis sur le projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Monsieur le Préfet,

Par courrier du 12 décembre 2023, vous m'avez fait part de l'aboutissement des travaux de révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) pour la période 2024-2030. Ces travaux, menés au cours de l'année 2023, ont associé les membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) dont les établissements publics territoriaux ne font pas partie en tant que tels.

Vous avez bien voulu soumettre à l'EPT Grand Paris Seine Ouest pour avis le projet de SRHH révisé et je vous en remercie. Cette consultation est en effet l'occasion de faire remonter la connaissance des situations locales, pour répondre concrètement aux forts enjeux en présence dans les domaines du logement et de l'hébergement en Île-de-France.

Le conseil de territoire de GPSO, s'il ne remet pas en question le bien fondé d'un effort continu de production de logement et d'hébergement, a souhaité rappeler que la détermination des objectifs quantitatifs de production de nouveaux logements, de logements sociaux et de places d'hébergement devaient être appréhendés à la lumière des spécificités du territoire et de ses contraintes propres.

En effet, GPSO présente la densité des espaces urbanisés la plus importante de l'aire métropolitaine après Paris (130 habitants par hectare) et ne dispose que de faibles capacités foncières après la réalisation de grandes opérations d'aménagement au cours de ces dernières années (ZAC Seguin Rives de Seine à Boulogne-Billancourt, ZAC Cœur de ville à Issy-les-Moulineaux, éco-quartier de la Pointe de Trivaux à Meudon...). Ces capacités sont d'autant plus contraintes que les espaces végétalisés (56% du territoire) et les périmètres de protection au titre du code de l'environnement et du patrimoine (84% du territoire) couvrent une partie très importante de la superficie du territoire.

1/2

2/2

Par ailleurs, la conjoncture actuelle du secteur immobilier, particulièrement défavorable du fait de l'envolée des coûts des matériaux, du quadruplement en moins de deux ans des taux d'intérêt, réduit fortement les capacités à produire des opérateurs privés comme des bailleurs sociaux qui plus est sur un territoire certes attractif mais dont les niveaux de charges foncières demeurent très élevés.

Dans ce contexte, les objectifs quantitatifs de production de logements assignés à l'EPT GPSO dans le projet actuel de SRHH n'apparaissent ni réalistes, eu égard au niveau de production réellement observé ces dernières années sur le territoire (1613 logements autorisés par an en moyenne de 2018 à 2022), ni cohérents avec les objectifs de densification du SDRIF-E avec lequel le SRHH doit être compatible, et qui porterait l'effort de production aux alentours de 1 700 logements/an selon les hypothèses les plus hautes.

Enfin, il convient de prendre en compte la nécessité de préparer nos villes au changement climatique, aux enjeux de cohésion sociale et de dynamisme économique conformément aux objectifs du SDRIF-E, sans oublier de répondre aux aspirations de nos concitoyens en matière d'environnement, de qualité du cadre de vie dont celle des logements. C'est pourquoi, alors que le solde migratoire de l'ensemble de l'aire métropolitaine se dégrade, GPSO a élaboré au travers du PLUI voté à l'unanimité, un projet de territoire axé sur sa capacité à accueillir les familles et à leur permettre de se loger et de s'épanouir dans un cadre de vie de qualité (41 % des résidences principales du territoire sont actuellement des studios ou des deux pièces).

Considérant ces éléments, j'ai l'honneur de vous transmettre l'avis du conseil de territoire de l'EPT Grand Paris Seine Ouest du 7 février 2024 sur le projet de SRHH.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma parfaite considération.

Avec respectueusement,


Le Président
Pierre-Christophe BAGUET
[Signature]
Maire de Boulogne Billancourt
1^{er} Vice-Président du Conseil
Départemental des
Hauts de Seine

PJ : Délibération du conseil de territoire de GPSO du 7 février 2024
Copie : Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine