

## **Avis de l'Établissement public territorial Est Ensemble relatif au projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 30/11/2023**

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe, pour une durée de 6 ans, les grandes orientations de la politique du logement, d'hébergement et d'accès au logement en Ile-de-France. Le premier SRHH a été approuvé par le préfet de région en décembre 2017, et a fait l'objet d'une révision partielle en 2022, afin de répartir les objectifs de production de logements de la Métropole du Grand Paris entre chaque Etablissement Public Territorial (2 850 logements par an pour Est Ensemble).

Conformément aux dispositions de l'article L302-14 du code de la construction et de l'habitation, le projet de révision est soumis pour avis au conseil régional d'Ile-de-France, aux départements, à la métropole du Grand Paris et aux EPCI compétents en matière de PLH. Est Ensemble a été sollicité par courrier du préfet de Région reçu le 18/12/2023, et dispose de 3 mois pour donner son avis.

Les besoins en logements sont immenses pour répondre à la situation dramatique des habitant-e-s qui peinent à accéder à un logement, à fortiori s'agissant du logement d'urgence, comme le rappelle à nouveau le 29<sup>ème</sup> rapport de la Fondation Abbé Pierre publié en janvier 2024. L'Île-de-France est dans une situation extrême de pénurie de logements, notamment de logement social. L'attitude du gouvernement actuel, qui a tardé à nommer un Ministre du logement, et dont le Premier Ministre, dans son discours de politique générale, propose une attaque contre les objectifs de la loi SRU, est inacceptable.

Le manque de moyens alloués aux politiques du logement, et la répartition des objectifs de construction callée sur la production antérieure de chaque territoire, mettent les villes d'Est ensemble en difficulté.

Alors qu'Est Ensemble est le deuxième territoire le plus dense de l'Île-de-France après Paris avec 85% de ses sols déjà artificialisés, il est nécessaire de rappeler que les objectifs de construction ne sont plus tenables ni justes. Les inégalités territoriales en la matière en Île-de-France ne feront que s'aggraver entre l'est et l'ouest parisien, sans réorientation forte en vue d'une politique de logement favorisant la mixité partout où cela est possible.

Ce schéma vient aussi contredire nos politiques publiques qui visent à retrouver de la nature en ville, à lutter contre l'artificialisation des sols, à préserver le foncier économique, pour créer des circuits courts, permettre l'approvisionnement local, soutenir l'emploi local, ceci afin d'éviter les mouvements pendulaires et les longues heures de transport de nombre de nos concitoyens quand ils vont travailler.

Ce schéma doit prendre en compte des méthodes de production de logement visant à lutter contre les îlots de chaleur urbain et à limiter l'impact sur l'occupation des sols. Il est aujourd'hui nécessaire de prioriser le recyclage urbain, la conversion de bureaux en logements et la mobilisation des logements vacants.

De plus, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'anticiper les besoins en équipements sportifs, culturels et pédagogiques avant d'aller plus loin dans la production de logements. Pour rappel, la Seine-Saint-Denis se trouve au dernier rang des départements en matière d'équipements et d'installations sportives. En effet, on y compte en moyenne 16 équipements pour 10 000 habitant-e-s contre près de 50 pour 10 000 habitant-e-s au niveau national.

## **SRHH axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux**

*Objectif 1 : Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible*

Le projet de SRHH prévoit pour Est Ensemble un objectif de 3 065 logements/an, objectif fixé en partie en fonction du rythme de construction de la période précédente, or le nombre de logements autorisés est en baisse à Est Ensemble, et se situe depuis 2 021 autour de 2 000 logements/an. Ainsi il ne paraît pas réaliste, dans un contexte de tension sur le foncier et de crise immobilière, d'augmenter la contribution d'Est Ensemble au-delà de 2 800 logements/an, comme demandé dans les courriers adressés au préfet de département courant 2023 dans le cadre de la concertation.

De plus, Est Ensemble a contribué largement ces dernières années à l'effort de construction de logements avec une moyenne de 3 400 logements livrés par an depuis 2016, anticipant des livraisons de transports en commun qui se font attendre. Entre 2012 et 2021, notre territoire a connu une explosion récente des surfaces de logements au détriment des surfaces d'activités et de nature en ville. L'occupation des sols a augmenté de 700 000 m<sup>2</sup> en ce qui concerne l'habitat collectif. Les espaces boisés tout comme les espaces publics artificialisés ont perdu chacun 90 000 m<sup>2</sup>. Les espaces d'activités économiques ont perdu 480 000 m<sup>2</sup> sur la même période.

Aujourd'hui les entreprises implantées sur le territoire, classiques comme issues de l'économie sociale et solidaire, ne trouvent plus de sites pour se développer ou doivent laisser la place à des projets de construction de logements portés par les promoteurs immobilier, parfois sans aucune anticipation des besoins en équipements ou espaces publics.

Même si l'ensemble des communes du territoire a un taux de logement SRU supérieur à 25 %, nous souhaitons également que la production intègre une part de 30% de logements sociaux afin de continuer à proposer une solution de logement à l'ensemble des ménages de notre territoire ; y compris les plus jeunes tels que les étudiant·e·s ou jeunes professionnels. 3/4 des demandeurs de logements sociaux ont des ressources inférieures aux plafonds du PLAI. La pression sur la demande a pratiquement doublé entre 2015 et 2022, passant de 1 attribution pour 7 demandes, à 1 attribution pour 13 demandes, en raison notamment de la faible rotation et de la baisse du nombre de logements proposés.

*Objectif 2 : Développer une offre d'hébergement et de logement adaptée plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie*

Les places d'hébergements d'urgence manquent cruellement alors que le nombre de demandeurs·euses est en pleine augmentation. En Seine-Saint-Denis, le 115 « enregistre » chaque jour entre 30 et 40 femmes enceintes mais est en incapacité de répondre à leurs besoins faute de place. Certains soirs, le SIAO du 93 ne dispose pas de la moindre place à proposer aux centaines de personnes qui composent le 115 (Rapport 2024 de la Fondation Abbé Pierre). De même, l'hébergement des femmes victimes de violences reste insuffisant.

En raison de l'incapacité de l'Etat à évaluer les besoins et à chiffrer les politiques publiques, les moyens budgétaires continuent de stagner. Est Ensemble ne peut se résigner, ni à accepter cette situation, ni à traiter les demandes en fonction de critères de priorisation et exige que des moyens massifs soient investis dans l'hébergement d'urgence, également réparti sur toutes les communes d'Ile de France.

*Objectif 3 : Mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière pour produire un parc de logements répondant aux besoins des ménages et aux défis environnementaux*

Il est nécessaire aussi de proposer aux habitants un cadre de vie attrayant, tant au niveau de la qualité architecturale des logements, que de l'accès aux infrastructures, équipements et services publics, et d'équilibrer la densité entre les différents territoires. Actuellement, Est Ensemble compte 11 011 habitants au km<sup>2</sup>. Densifier encore le territoire apparaît aujourd'hui très délicat, alors que l'EPT mène une politique volontariste en matière de reconquête des espaces verts pour se rapprocher de l'objectif de 10 m<sup>2</sup>/habitant d'espaces verts accessibles au public qui est aujourd'hui à 6 m<sup>2</sup>/habitant.

Les habitants du territoire sont également confrontés à une forte pollution sonore et atmosphérique, notamment à proximité des axes autoroutiers, et il serait déraisonnable de continuer à construire dans ces secteurs exposés. A Est Ensemble, le secteur de la construction représente 27% des émissions de gaz à effet de serre et 30% des émissions de particules fines.

## **SRHH axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes**

*Objectif 1 : Lutter contre le mal-logement et les processus de dégradation de l'habitat*

Est Ensemble est pleinement engagé dans les politiques d'amélioration de l'habitat, et participe actuellement au traitement de près de 4 000 logements dans le cadre de dispositifs d'accompagnement et de 800 logements dans le cadre du recyclage foncier. Cependant, les moyens financiers et humains sont insuffisants pour traiter les 46 000 logements privés énergivores (E, F et G) du territoire, dont 35 000 en copropriétés.

*Objectif 2 : Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique*

En application de la loi climat et résilience, 44% du parc locatif privé (soit 25 000 logements) est énergivore et sera progressivement interdit à la mise en location. Ces logements pourraient basculer dans l'illégalité locative, précarisant encore plus les locataires, ou se reconvertir progressivement en meublés touristiques. Cela risquerait d'aggraver considérablement la crise du logement sur le territoire et de créer de nouvelles inégalités.

Est Ensemble souscrit aux objectifs inscrits dans le SRHH sur l'amélioration de l'habitat, mais demande que des moyens supplémentaires soient déployés au niveau régional afin de répondre à l'ampleur des besoins de rénovation du parc de résidences principales, notamment dans les copropriétés privées. Seul un grand plan national de financement, innovant dans les techniques de financement déployées, pourra permettre d'accélérer le rythme de la rénovation thermique du bâti et intégrer l'utilisation de

matériaux bio sourcés ou issus du réemploi pour les travaux, ce que nous expérimentons sur Est Ensemble, et intégrer les facteurs bio climatiques et l'analyse des îlots de chaleur de façon systématique lors des nouvelles constructions.

*Objectif 3 : Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants*

Conformément aux objectifs de l'ANRU repris dans le SRHH, Est Ensemble cherche à réduire la spécialisation résidentielle et sociale de 12 quartiers en renouvellement urbain à travers le rééquilibrage de la programmation de logements sociaux à l'échelle du territoire et une stratégie d'attribution visant à renforcer l'attribution de logements sociaux aux ménages fragiles en dehors des QPV. Cependant, les bailleurs sociaux et les collectivités se heurtent à une difficulté pour identifier des opérations de reconstitution de l'offre au un pour un à l'échelle du territoire en raison du coût élevé et de la faible disponibilité du foncier ainsi que de l'augmentation des taux d'emprunt et des coûts des matériaux.

### **SRHH axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement**

*Objectif 1 : Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées*

Sachant que l'on compte 400 000 en Île-de-France logements vacants depuis plus de 2 ans en Île-de-France, la réquisition des logements vacants peut être un levier temporairement, à la problématique du mal logement.

Devant l'absence de volonté politique des gouvernements successifs pour régler le problème structurel du sans-abrisme et du mal logement la réquisition pourrait être une des réponses immédiates à la crise du logement.

*Objectif 2 : Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables*

L'expérimentation sur l'encadrement des loyers menée à Est Ensemble nécessite comme indiqué dans le SRHH une évaluation fine à l'échelle régionale, mais aussi des moyens supplémentaires pour inciter les locataires à faire valoir leurs droits.

*Objectif 3 : Améliorer les pratiques d'attribution de logements sociaux et dynamiser les parcours résidentiels au sein et en dehors du parc social*

La mise en place du PPGDID d'Est Ensemble est réalisée dans un contexte de tension forte autour de l'accès au logement social. Depuis de nombreuses années, malgré les efforts importants de l'EPT et des communes le constituant, la production de logements sociaux est insuffisante pour répondre à la demande. Cette situation implique des tensions importantes pour chacun des acteurs qui gèrent, dans les faits une situation de pénurie. Elle est notamment source de frustration pour les familles en attente

d'un logement social. Cela se traduit par une pression croissante exercée sur les guichets enregistreurs.

Dans les prochaines années, les relogements issus des opérations de renouvellement urbain vont peser fortement sur les attributions, et la concurrence entre ménages prioritaires va encore s'accroître.

Les dispositions de pédagogie inscrites dans le futur PPGDID ne sauraient répondre à elles seules à la crise du logement qui s'est installée depuis trop longtemps en Île-de-France. L'enjeu central reste bien de construire des logements qui répondent aux besoins des habitants et notamment de mieux rééquilibrer les efforts de solidarité à l'échelle régionale. Cela implique que les politiques nationales actuelles changent d'orientation et déploient un investissement public massif dans la production de logements, notamment sociaux, à la hauteur de la situation et des changements climatiques en cours. Il est également nécessaire qu'elles interviennent pour éviter les logiques actuelles de spéculation ou de financiarisation du secteur ceci afin de permettre l'accessibilité de logements de qualité, à tous les ménages, sur le temps long.

Après en avoir débattu et puisqu'ils défendent depuis des années une politique de logements solidaires, les élus d'Est Ensemble :

EMETTENT un avis favorable sur les intentions énoncées dans le SRHH et défavorable sur les moyens alloués aux politiques du logement

DEMANDENT que l'Etat prenne la mesure de l'urgence de la situation du logement en Île-de-France et qu'il soutienne le nécessaire rééquilibrage de la production de logement et notamment de logement social (PLAI et PLUS) entre tous les territoires.

REITERENT leur demande de limiter l'objectif annuel de production de logement à 2 800 logements par an dont 30 % de logements sociaux pour le territoire d'Est Ensemble, conformément au Programme local de l'habitat, au Plan local d'urbanisme intercommunal et aux demandes adressées les 17 juillet 2023 et 22 novembre 2023 au Préfet de Seine-Saint-Denis ;

DEMANDENT que le rythme de production de logements soit corrélé à celui des équipements publics (sportifs, scolaires, services et équipements publics, espaces verts) et au soutien à leur financement.

DEMANDENT à l'Etat de répondre aux besoins en production de logements d'urgence selon une répartition équilibrée par commune sur l'ensemble de l'Île-de-France.

DEMANDENT de développer des outils permettant le recyclage des bâtiments vacants dans un cadre respectueux des compétences réglementaires du bloc local lorsqu'est respectée la loi SRU.

RAPPELLENT que les objectifs de production de logements ne sont pas que des objectifs de construction. A l'heure de la transition écologique, il est nécessaire d'actionner tous les leviers disponibles pour reconquérir le bâti existant et l'adapter afin de limiter l'impact sur les ressources.

APPROUVENT l'avis de l'EPT Est Ensemble relatif au SRHH arrêté, annexé au relevé de décision du bureau

MANDATENT le Président de l'Etablissement Public Territorial pour promouvoir la contribution d'Est Ensemble vis-à-vis des instances métropolitaines et régionales concernées