

Rapport de présentation

Délibération Conseil

N°ordre du jour	C.16
-----------------	------

Titre de la délibération	Avis de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre sur le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement		
Nom de l'élu rapporteur	Mme Lamia Bensarsa Reda		
Nombre de pièces jointes	1	Nature	Divers
Direction/Service	Habitat		
Nom du rédacteur	Cédric CRUSOE		

Séances concernées		
Bureau territorial / Conférence des maires	✓	27/02/2024
Commission Garantir la ville et la qualité de vie pour tous	✓	05/03/2024
Conseil territorial	✓	12/03/2024

Exposé des motifs

1. Le cadre légal du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

La loi MAPTAM (2013) a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), co-présidé par le Préfet de Région et la Présidente du Conseil Régional, l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le CRHH est chargé de veiller à la cohérence des politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement sur le territoire régional. Il s'est doté d'un premier Schéma pour la période 2017-2023. L'ambition du SRHH est de fixer un cap commun, sans pour autant fixer des objectifs coercitifs.

La période 2017-2023 a été marquée par une tension très vive sur le marché du logement, caractérisée par une offre insuffisante de logements, de logements sociaux et d'hébergement, ainsi qu'une augmentation forte du prix du foncier et des loyers du marché libre. L'accès à un logement décent et abordable est une problématique cruciale à laquelle est confrontée une grande majorité des ménages franciliens, quelles que soient leurs ressources.

Les objectifs de construction de logements et de logements sociaux du premier SRHH n'ont été que partiellement remplis. Ainsi, force est de constater que la Région Ile de France, la première région française en nombre d'habitants est en dernière position concernant le nombre de logements construits pour 1 000 habitants. Ce constat dressé lors du bilan du SRHH 2017-2023 fait également écho aux disparités constatées concernant le respect de la loi SRU pour la production de logement social.

La révision du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement a été engagée en juillet 2022. Plusieurs temps d'échanges partenariaux entre mars et juillet 2022 ont été conduits par l'Etat et la Région. Ils ont permis d'aboutir à l'arrêt d'une première version du SRHH révisé, acté lors du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement du 30 novembre 2023.

Par courrier en date du 14 décembre 2023, l'Etat sollicite l'avis des partenaires et des intercommunalités sur ce SRHH révisé. Cette sollicitation intervient alors que le CCH dispose que le projet de SRHH est transmis pour avis aux EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, soit la Métropole du Grand Paris et non les établissements publics territoriaux. Le délai de consultation est lui de 3 mois conformément au cadre légal.

La présente délibération vise à répondre à cette sollicitation, en permettant d'exprimer la position de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sur ce texte.

Il est à noter que la délibération des Conseils municipaux n'est pas requise.

2. Objectifs et programme d'actions du SRHH

Le SRHH est un document exhaustif, proposant une vision commune et partagée des objectifs principaux à mettre en œuvre sur le territoire régional. Le projet de SRHH 2024-2030 comporte trois axes :

Axe 1 : Développer une offre de logements et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux

Cet axe fixe des objectifs régionaux de production en distinguant les différents segments de l'offre à produire.

L'objectif régional de production neuve de logements, fixé par la loi du Grand Paris (2010) est de 70 000 logements/an.

Le projet de SRHH reprend donc cet objectif de production et indique un objectif régional de 31 500 à 38 500 logements locatifs sociaux par an, soit une fourchette de 45% à 55% de l'offre nouvelle. Cette proportion est définie à partir de trois objectifs :

- Une part de la construction neuve consacrée au logement social (14 000 à 21 000 logements, borne basse),
- Le rattrapage SRU pour les communes déficitaires en logement social (15 700 logements, borne basse),
- Les objectifs de reconstitution des logements locatifs sociaux dans le cadre des démolitions des projets de renouvellement urbain (1 600 logements, 5% borne basse).

Le projet de SRHH propose des orientations selon la typologie des logements sociaux avec 35% de PLAI dont 10% de PLAI adapté et un maximum de 30% de logements PLS, et précise les territoires pour lesquels la production de logements intermédiaires est stratégique, sans fixer d'objectif de production.

Le projet de SRHH indique également que l'offre neuve doit prendre en compte la pression qui existe sur certains types de logement et orienter l'offre en fonction des tailles de logement les plus demandées, soit les T2.

Par ailleurs, il porte des objectifs en hébergement :

- 10 000 places en pension de famille dont 1 pension de famille par quartier de gare du Grand-Paris-Express (cela représente pour l'EPT GOSB près de 10 pensions de famille supplémentaires à construire)
- 10 000 logements en intermédiation locative (via le dispositif de SOLIBAIL)
- 10 000 places de résidences sociales

Enfin, le projet de SRHH vise la production de 2 000 places par an pour jeunes actifs et de 4 800 places par an en résidences universitaires.

Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes.

Les objectifs visent la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne, l'action sur les copropriétés fragiles et la rénovation énergétique du parc privé et social, le développement d'une stratégie régionale de résorption des bidonvilles, et le relogement des ménages concernés par une opération de rénovation urbaine dont la coordination est posée à l'échelle des territoires ou EPCI.

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

Cet axe définit les outils de la lutte contre le mal logement et met l'accent sur l'accès au droit, et vise l'amélioration de la coordination des acteurs dans les processus d'attribution, à travers notamment la mise en œuvre des conférences intercommunales du logement, et la convergence des pratiques des commissions de médiation DALO (COMED) de l'Île de France.

3. Une territorialisation de l'offre en logements (TOL) pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en inadéquation avec les orientations du projet de PLUi

Le SRHH établit la territorialisation de l'offre en logements (TOL) à l'échelle des EPCI et des EPT, et affecte à chacune des intercommunalités, une part de production de logements locatifs sociaux à atteindre. La TOL s'imposera aux documents de planification tels que le Plan Métropolitain Habitat et Hébergement et les PLUi.

Ainsi, le SRHH affecte à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre les objectifs suivants :

- un objectif de production fixé à 5 395 logements autorisés/an,
- une fourchette d'objectif de construction de logements sociaux comprise entre 1 508 et 1 934 logements sociaux (soit 28% et 36% de la production globale). Il est indiqué que ces objectifs seront affinés dans le PMHH à venir.

Cet objectif a été défini par les services de l'Etat selon une méthode complexe cumulant plus d'une dizaine d'indicateurs et sans concertation avec les collectivités concernées.

Les villes et le territoire du Grand-Orly Seine Bièvre déplorent que cet objectif soit en inadéquation avec les objectifs du projet de PLUi, qui visent la cible de 5 000 logements/an.

Les objectifs fixés du précédent SRHH visaient la production de 5 600 logements/an dont une part de logement social comprise entre 1 370 et 1 726 logements/an, soit une fourchette entre 24% et 31% de la production totale.

Or, sur cette période, malgré une forte dynamique de construction avec notamment 70 opérations d'aménagement en cours, l'EPT n'a pas atteint les objectifs de production totale, avec seulement 5 029 logements par an. Cependant, le territoire a atteint la fourchette basse de construction de logements sociaux, avec 1 192 logements sociaux/an, soit 23,7% de la construction neuve.

L'élaboration du PLUi a permis une évaluation des capacités de production de logements du territoire en visant un objectif de développement équilibré du territoire, avec une mixité fonctionnelle et la préservation d'espaces verts.

En effet, le PLUI exprime un objectif de production de logements pour les prochaines années à hauteur de 5 000 logements par an, prenant en compte les contraintes spécifiques au Territoire qui est marqué par d'importantes contraintes urbaines : le plan d'exposition aux bruits lié à la présence de l'aéroport, le plan de prévention des risques d'inondation, les grandes emprises urbaines, comme le marché de Rungis, et les grands axes de transports routiers.

En outre, des objectifs de mixité fonctionnelle et de préservation des espaces naturels, espaces verts et secteurs résidentiels pavillonnaires doivent être confortés.

Ainsi, l'EPT avait demandé la révision de l'objectif à hauteur de 5 000 logements/an (courrier du Président à la Préfète du Val de Marne en date du 4 juillet 2023). Cette demande n'a pas été prise en compte par la version du SRHH qui est soumise à la consultation des collectivités.

Par ailleurs, la construction neuve implique la création de nouveaux équipements publics. Le territoire et les villes soulignent que le projet de SRHH ne prévoit pas de soutien financier à destination des villes bâtitrices.

4. Position de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre sur le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement :

Il est proposé de répondre à la sollicitation du Préfet de Région Ile-de-France par une délibération d'abstention motivée concernant ce projet de SRHH.

Le contexte actuel de crise du logement, de tension sur le marché immobilier, de faiblesse de production et des annonces contradictoires du gouvernement, de la Région et des préfetures, appelle une véritable ambition partagée.

Nous constatons un désengagement de l'Etat sur les objectifs de rénovation énergétique se traduisant par une réduction d'un milliard d'euros du budget consacré à l'aide aux travaux pour faire face à l'urgence climatique.

L'objectif de production de logements n'a pas fait l'objet d'une concertation auprès des EPT et des communes, alors que l'Etat s'y était engagé.

Cet objectif de production ne correspond pas à celui inscrit dans notre projet de PLUI. L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est favorable à la proposition de la Métropole du Grand Paris, demandant à l'Etat, que les objectifs de production fassent l'objet d'une révision et d'une concertation en 2025.

En outre, doivent être précisées les modalités financières de l'Etat relatives à la mise en œuvre de ces objectifs de production.

Cependant, l'EPT partage la nécessité d'un objectif important en matière de logement social, ambition portée par le projet de SRHH. L'effort en la matière doit être maintenu sur la Région Ile-de-France. Sur le territoire du Grand-Orly Seine Bièvre, 55 000 ménages sont demandeurs d'un logement HLM et cet indicateur est en constante progression. Les 5 000 attributions par an sont très insuffisantes pour satisfaire cette demande locale.

L'EPT note que le projet de SRHH ne reprend pas les mesures du SDRIF-E relatives au dispositif dit « anti-ghetto » empêchant la production de logement type PLAI-PLUS dans les communes concentrant plus de 30% de logements sociaux. En effet, cette disposition risque d'aggraver fortement la crise de construction et le mal-logement dont sont victimes les habitants, qui peinent de plus en plus à trouver un logement décent, répondant à leurs besoins en termes de taille et de prix.

Enfin, l'EPT soutient le projet du SRHH dans son objectif de rattrapage de construction des logements sociaux dans les communes déficitaires et carencées.

Concernant l'hébergement, l'EPT GOSB rejoint l'avis de la MGP qui propose de revoir l'objectif de la création d'une pension de famille par nouvelle gare, en lien avec l'objectif de rééquilibrage territorial.

Il est rappelé la situation critique de l'hébergement d'urgence avec une totale saturation du service d'urgence sociale 115, un manque d'accompagnement des personnes placées dans les hôtels et un désengagement progressif de l'Etat sur cette compétence.

DELIBERATION

Vu la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code la construction et de l'habitation et ses articles L302-13 et L302-14,

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement approuvé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en sa séance du 30 novembre 2023,

Vu la délibération du Conseil territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 14 novembre 2023 concernant l'avis sur le projet de SRHH du Conseil régional ;

Vu l'avis de la commission permanente Garantir la ville et la qualité de vie pour tous ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et

1. Décide de formuler une délibération d'abstention motivée, face aux annonces contradictoires du gouvernement, de la Région et des préfectures, sur le projet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030 (SRHH) en réponse à la sollicitation du Préfet de Région Ile-de-France.
2. Constate que le contexte actuel de crise de logement, de tension sur le marché immobilier et la faiblesse de production appelle à une ambition nouvelle pour un projet de SRHH partagé.
3. Constate que l'objectif de production de 5 395 logements n'est pas en adéquation avec les capacités réelles de construction du territoire sur la période et n'a pas fait l'objet d'une concertation.
4. Demande que la territorialisation des objectifs de logements à produire de 5 395 logements/an pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre soit révisée et ramenée à 5 000 logements/an en conformité avec les orientations arrêtées dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi.
5. Approuve les objectifs de production de logements locatifs sociaux portés par le projet de SRHH visant à répondre aux besoins des habitants, à la reconstitution de l'offre dans le cadre des NPNRU et au rattrapage SRU dans les communes déficitaires et carencées.
6. Alerte sur les difficultés financières des bailleurs sociaux liées à la disparition progressive des aides à la pierre et à la réduction des APL qui ont un impact sur la capacité d'investissement des bailleurs à réaliser les chantiers de construction et de rénovation thermique.
7. Approuve l'ambition d'accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique.
8. Demande que le gouvernement renonce à la réduction des budgets consacrés à la rénovation énergétique de plus d'1 milliard d'euros.

9. Demande que soient précisées les modalités financières de l'Etat relatives à la mise en œuvre des objectifs de production et de la rénovation énergétique.
10. Demande qu'une réflexion soit portée sur l'obligation inscrite dans le projet du SRHH de programmer une pension de famille par nouvelle gare GPE, en adéquation avec la nécessité d'un rééquilibrage territorial.
11. Demande que l'Etat joue son rôle face à la grave crise de logement qui provoque l'explosion du nombre de nuitées hôtelières et la saturation de l'offre de l'hébergement.
12. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.