



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Réunion plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France

Jeu*di* 30 novembre 2023 — Paris

Compte-rendu simplifié

Sommaire

<i>Séquence exceptionnelle dédiée à la mise en consultation du projet du SRHH...</i>	3 -
<i>Présentation du bilan triennal SRU sur la septième période triennale 2020-2022 et synthèse des propositions régionales de mise en carence des communes franciliennes pour avis du CRHH d'Île-de-France.....</i>	11 -
<i>Avis sur les projets réglementaires examinés lors des commissions spécialisées des 15 et 21 novembre.....</i>	14 -
<i>Avis sur le projet du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Yvelines.....</i>	14 -
<i>Avis sur le projet du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Val-d'Oise.....</i>	15 -
<i>Avis sur le programme local de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau</i>	- 16 -
<i>Avis sur le Bilan à mi-vie du PHL de la CA cœur d'Essonne.....</i>	16 -
<i>Avis sur le programme local de la Communauté d'agglomération du Pays de Cergy-Pontoise</i>	- 16 -

La séance plénière du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement est ouverte à 14 h 35 sous la présidence de Monsieur le Préfet, Marc Guillaume.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME préfère ne pas revenir sur les perspectives mauvaises de construction de logements. Alors même que le nombre de 18 000 agréments est historiquement très bas, la préfecture de la Région Île-de-France incite l'ensemble des acteurs à travailler dans une dynamique collective pour sortir, avant la fin de l'année, tout ce qui pourrait l'être afin de ne pas aggraver cette baisse historique. Comme l'a rappelé le ministre du Logement, l'ampleur des besoins est immense et appelle un nécessaire rebond. Le présent ordre du jour est divisé en trois points : d'abord, une séquence sur le SRHH, puis, l'application de la loi SRU et enfin, l'application de projet de PLH.

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT, vice-président en charge du Logement, propose d'entamer les discussions relatives à l'ordre du jour.

Séquence exceptionnelle dédiée à la mise en consultation du projet du SRHH

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME rappelle que le SRHH de la région Île-de-France, en vigueur depuis 2017 pour une durée de six ans, a été modifié partiellement une première fois en 2022 pour intégrer des objectifs de construction de logements et de production sociale à l'échelle des EPT. Sa révision complète a été entérinée le 6 juillet 2022. Le SRHH est un document de planification stratégique, structurant pour la région, et constitue un socle commun pour les orientations à venir au cours des six prochaines années. Son objectif est d'améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des Franciliens, ainsi que de faciliter les parcours résidentiels et répondre aux besoins des personnes en difficulté. Le texte présenté ce jour est le fruit d'un grand travail. Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME remercie tous ceux qui ont contribué à son élaboration. À l'issue de la présentation du texte par Laurent BRESSON, des discussions et des prises de position, un vote aura lieu pour déterminer la suite du processus et ne constitue qu'une étape dans l'élaboration de ce SRHH.

Laurent BRESSON, directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement, rappelle que ce projet de révision du SRHH découle d'un processus approfondi. Une commission spécialisée du SRHH a mené une évaluation en 2022. Ensuite, une phase de co-construction active a eu lieu, avec la participation de divers acteurs lors de six ateliers, entre avril et juin 2023. Ces ateliers ont contribué de manière substantielle à élaborer le nouveau projet de SRHH, structuré en trois axes stratégiques. Le premier axe vise le développement de l'offre de logement et d'hébergement pour répondre aux besoins des Franciliens. Le deuxième axe concerne l'amélioration et la requalification du parc de logements existant, devenues des enjeux majeurs. Enfin, le troisième axe consiste à harmoniser et renforcer l'accompagnement des ménages vers des solutions plus adaptées à leur situation. Le dernier comité plénier du SRHH du 18 septembre a donné lieu à de nombreux échanges en interne. Depuis, un travail de complément et de consolidation a été entrepris pour ajouter un préambule et tenir compte de tous les amendements adoptés lors de la séance du 18 septembre. Le document présente trois schémas synthétiques (pages 8, 96 et 170) résumant chacun des trois axes stratégiques. Les 65 cibles stratégiques du document ont été consolidées et fiabilisées, chacune étant assortie d'indicateurs de suivi. Une section dédiée à la mise en œuvre et aux modalités de suivi du document a été ajoutée (pages 230 et suivantes).

S'agissant des évolutions par rapport à la présentation de septembre, deux sujets majeurs ont été ajoutés au projet de SRHH ayant trait aux objectifs de production de logements et logements sociaux. Depuis septembre, le SRHH a été enrichi des objectifs actualisés de construction de logements, appelés « territorialisation des objectifs de logement » (TOL), ainsi que des objectifs de production de logements sociaux et d'offres d'hébergement rééquilibrées à l'échelle de la région.

La répartition de l'objectif général de construction de logements implique une distribution par intercommunalités de l'objectif fixé par la loi sur le Grand Paris, soit 70 000 logements adaptés géographiquement et socialement chaque année en Île-de-France. Cette répartition (page 15) s'inscrit dans la continuité du précédent SRHH de 2017, tout en l'actualisant pour tenir compte du poids des parcs de logements existants et des besoins de rééquilibrage géographique.

Un deuxième objectif a été intégré au schéma, à savoir la répartition des objectifs de logements locatifs sociaux qui est un sous-objectif de l'objectif général. Cet objectif de production de logements sociaux répond à deux enjeux majeurs. Le premier enjeu consiste à rééquilibrer l'offre de logements abordables, notamment celle des logements sociaux, à l'échelle du territoire francilien. Il est notoire qu'actuellement près d'un logement locatif social sur deux se situe dans seulement 4 % des communes du territoire francilien. Le projet de SRHH s'inscrit dans une logique de correction progressive de cette disparité. Le second enjeu réside dans la nécessité de répondre à l'ampleur croissante de la demande locative sociale sur le territoire par rapport au SRHH précédent. En effet, en 2023, en Île-de-France, le nombre de demandeurs de logement social en attente a dépassé les 800 000.

Dans la continuité du SRHH de 2017, la méthode de territorialisation s'appuie sur une fourchette d'objectifs, définissant une borne basse et une borne haute pour chaque territoire. Ces deux bornes poursuivent deux ambitions distinctes. La première ambition vise à répondre aux objectifs légaux de production de logements sociaux prévus notamment par la loi SRU fixant, pour certaines communes, un objectif de production de logements sociaux pour combler le déficit existant et garantir le maintien dans le temps de ce taux de logements sociaux. La borne haute fixe un objectif plus ambitieux visant à répondre à l'ampleur du besoin et des 800 000 demandeurs de logements sociaux en attente. Pour y parvenir, les objectifs de production de logements sociaux ont été calculés en combinant trois logiques. Premièrement, pour chaque territoire, la part de la construction neuve dédiée au logement social variera en fonction du flux d'évolution du logement dans la commune et des besoins en logements locatifs sociaux. Deuxièmement, le rattrapage éventuel des logements à réaliser dans les communes déficitaires, conformément à la loi SRU, devra être pris en compte dans le calcul de l'objectif de chaque territoire. Enfin, à titre subsidiaire, il devra être tenu compte des enjeux de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux issus de la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain du NPNRU. Dans certains territoires du ressort des EPCI et EPT déjà fortement pourvus en logements locatifs sociaux, une logique de redistribution sur d'autres territoires moins dotés a été retenue dans le calcul de cette sous-cible.

Les résultats à l'échelle régionale, déclinés aux échelles intercommunales (page 24), demeurent cohérents avec les cibles définies dans le SRHH de 2017. Dans l'ensemble, une cohérence est maintenue entre d'une part, le SRHH de 2017 qui prévoyait une fourchette d'objectifs de 32 000 à 37 000 logements locatifs sociaux à produire chaque année et, d'autre part, le nouveau SRHH qui prévoit une fourchette actualisée d'objectifs de 31 500 à 38 500 logements locatifs sociaux à produire chaque année. Le léger abaissement de la borne basse par rapport au SRHH précédent résulte des réalisations enregistrées depuis 2017 dans les communes déficitaires. Il tient également compte de la modification, en 2022, des modalités de calcul des objectifs de production dans les communes déficitaires par la loi 3DS. Ces objectifs sont légèrement moins contraignants qu'auparavant. En revanche, l'augmentation de la borne haute (+1 500 logements) s'explique par l'ambition portée par les travaux du SRHH visant à accélérer la réponse aux 800 000 ménages demandeurs en attente.

Ces objectifs globaux nécessiteront une déclinaison plus opérationnelle à l'échelle de chaque territoire, voire à l'échelle communale. Cette déclinaison sera réalisée par les PLH qui, en complément du SRHH, doivent continuer à jouer un rôle essentiel d'ajustement à chaque échelle de territoire, conformément aux grandes fourchettes d'objectifs.

Les collectivités territoriales auront trois mois pour émettre leur avis sur le projet de SRHH lors de la phase de consultation qui débutera à l'issue de cette séance. Ensuite, une version finale du SRHH sera proposée pour adoption au printemps 2024, probablement vers la fin du mois d'avril. La phase de mise en œuvre du SRHH impliquera l'activation de divers dispositifs, notamment de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement qui jouera un rôle crucial dans le suivi et l'évaluation. Un appel à candidatures sera lancé pour identifier les personnes souhaitant y contribuer.

Par ailleurs, un travail sera entrepris pour adapter les modalités de suivi du nouveau SRHH, notamment dans le cadre du rapport annuel. Enfin, des travaux opérationnels seront ouverts à ceux qui le souhaitent au moyen de groupes de travail pour affiner les modalités de mise en œuvre et de déclinaison du SRHH.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME souligne que ces présentes discussions marquent une étape cruciale du processus de révision du SRHH. Selon le résultat du vote, une consultation des collectivités du 14 décembre au 15 mars sera initiée pour recueillir les observations des collectivités en vue d'éventuelles modifications du projet. Une seconde réunion suivra, une fois l'ensemble de ces observations prises en compte. Une délibération ul-

tériure pourrait éventuellement être organisée. Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME invite les participants à la discussion.

Michel BOUGLOUAN, vice-président de la communauté d'agglomération Paris-Vallée-de-la-Marne, souligne que, contrairement à la méthodologie exposée en 2023, aucune concertation n'a eu lieu avec le Préfet. Le président et les douze maires de la communauté d'agglomération ont adressé un courrier au nouveau Préfet en juin dernier, resté sans effet. En ce qui concerne la détermination des objectifs, la communauté d'agglomération ne s'oppose pas à la construction de logements sociaux, et les communes déficitaires sont en cours de rattrapage. Comparé à l'objectif du SDRIF de 2014, le territoire a déjà volontairement produit plus de 10 000 logements, tous statuts confondus. Toutefois, les nouvelles exigences du SDRIF imposant la construction de 17 500 logements supplémentaires sont insoutenables. Les opportunités foncières se raréfient avec la politique de réduction de la consommation d'espaces. Représentant seulement 2 % du territoire de la Seine-et-Marne, le territoire de la communauté d'agglomération est sollicité à hauteur de 27 % de l'objectif départemental. Il fait état de l'avis défavorable de la communauté d'agglomération pour le présent SRHH.

Pierre FOND, maire de Sartrouville, exprime des réserves sur la méthodologie utilisée, soulignant l'absence d'un chiffre global des constructions. Le précédent SRHH prévoit une quantité importante de logements sociaux, mais la part du ratio liée à l'absence actuelle de constructions est difficile à justifier. La révélation récente du nombre de logements sociaux est préoccupante, car elle expose les communes à des amendes. Lorsqu'un chiffre est incertain dans un ratio et que l'autre est sûr, l'évaluation du pourcentage peut être singulière. Les opérations immobilières dépassant les 50 % de logements sociaux par rapport aux logements globaux construits créent des ghettos et compromettent les équilibres financiers nécessaires à la construction, notamment dans les Yvelines. Atteindre les 50 % semble irréaliste. Le tribunal administratif de Versailles a créé une deuxième chambre pour les contentieux d'urbanisme en raison de la multiplication et de la complexification des procédures, ainsi que de l'évolution législative. Ces facteurs fragilisent les permis et les PLU votés par les communes et les intercommunalités, constituant un obstacle considérable à la construction. Il est impératif de prendre en compte cette situation pour surmonter la crise du logement.

Patrice LECLERC, maire de Gennevilliers, revient sur le taux de 70 % de la population d'Île-de-France éligible au logement social en réfutant l'idée d'un ghetto social. Il remet en question ces pourcentages et émet deux remarques : d'abord, les pourcentages ont été imposés sans consultation adéquate, puis, s'agissant de la situation déplorable du logement, les raisons des objectifs non atteints n'ont pas été évaluées. Il préconise des mesures coercitives pour garantir une construction suffisante de logements sociaux et craint que les mesures « anti-ghetto » envisagées par la région ne compromettent la réalisation des objectifs. Il appelle également à un soutien financier de l'État aux maires bâtisseurs.

Éric CONSTANTIN, fondation Abbé-Pierre, reconnaît l'importance d'accorder une place centrale aux logements sociaux dans le SRHH, tout en soulignant la nécessité de ne pas négliger les autres axes du plan, tels que l'amélioration des conditions d'habitat, la lutte contre les passoires thermiques, l'hébergement, le principe du « logement d'abord » et la lutte contre les discriminations. Il insiste sur la complexité des enjeux contenus dans le SRHH et souligne que la réalisation des objectifs liés à ces axes annexes dépendra de la disponibilité et de l'abordabilité des logements sociaux. Il s'interroge sur la pertinence de fixer une borne haute, rappelant que le précédent SRHH visait 37 000 logements sociaux par an et que le SDRIF préconisait 30 % de logements sociaux en Île-de-France d'ici 2030. Face à un manque de 80 000 logements sociaux entre 2018 et 2023, il estime nécessaire de construire 50 000 logements sociaux par an jusqu'à la fin du SRHH actuel pour atteindre l'objectif en 2030. Il met en garde contre le risque de compromettre les efforts liés à l'habitat indigne, la lutte contre les discriminations et l'amélioration de l'hébergement si la production de logements sociaux n'est pas augmentée. La Fondation Abbé Pierre soutiendra la mise en consultation, sans préjuger de son vote final.

Olivier DELAPORTE, conseiller régional, souligne que les objectifs de construction de logements sociaux sont perçus comme irréalisables par les élus. Il précise que cela ne relève ni du manque de volonté des maires ni du manque de désir de progresser sur la question du logement, mais plutôt des contraintes et de la réalité propre à chaque territoire. Il prend l'exemple de Versailles Grand Parc, confronté à des difficultés telles que la pénurie de foncier et des périmètres de protection. Il remet en question la possibilité de réaliser ces objectifs sans tenir compte de ces contraintes. Pour Versailles Grand Parc, l'objectif est de 2 160 logements sociaux par an, et le rattrapage est en cours. Il s'interroge sur le sort des classes moyennes, soulignant que ces dernières ont aussi

droit à des logements décents, et appelle à substituer aux mesures coercitives des mesures incitatives et à encourager la concertation entre les Préfets et les maires.

Pierre ORY, Préfet de la Seine-et-Marne, réagit aux critiques formulées et fait mention d'un échange de courriers en juin dernier entre les communes et son prédécesseur qui a conduit à réduire les objectifs pour la communauté d'agglomération. Les premiers objectifs proposés visaient 1 780 logements sociaux et se fondaient sur un réalisé moyen de 2 034 logements par an au cours de la période précédente. Cet objectif est en deçà du constaté des six années précédentes. Il affirme avoir pris en compte les arguments du territoire et insiste sur la réalité de la concertation, qui ne se limite pas toujours au niveau du Préfet. Il mentionne une récente réunion avec l'ensemble des présidents de la communauté d'agglomérations et des maires, où le sujet était à l'ordre du jour. Il rappelle avoir concédé une réduction de 95 logements dans l'objectif initial, qui ont été répartis sur d'autres territoires.

Jean-Luc VIDON, représentant de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF), apprécie la qualité du travail réalisé du projet de SRHH. En raison de la tension existante pour produire des logements au regard des 800 000 personnes en attente de logements sociaux, le SRHH doit proposer des objectifs à la hauteur de cet enjeu. Il insiste sur le besoin pour les bailleurs sociaux de disposer des moyens nécessaires pour répondre à ces objectifs. Le mouvement HLM a souligné la nécessité d'un soutien plus fort, rappelant la difficulté de concilier investissements lourds sur le patrimoine et production massive. L'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France a notamment proposé de suspendre la réduction des loyers de solidarité. Le SRHH, fixant des bornes de production entre 31 500 et 38 500, doit être ambitieux, mais l'État doit soutenir le secteur HLM. Dans quelques jours, le Fonds national des aides à la pierre va proposer pour l'Île-de-France des objectifs de programmation 2024 sans doute sensiblement inférieurs à la borne basse du SRHH. Le SRHH traduit une volonté commune de réduire la crise, mais pour être crédibles, les organismes de HLM doivent avoir les moyens nécessaires à sa mise en œuvre, sinon, un nouveau constat d'échec sera dressé dans six ans.

Jacques BAUDRIER, adjoint à la Mairie de Paris, souligne la nécessité de prendre en compte les spécificités parisiennes pour atteindre la production de 70 000 logements par an. Il met en avant la croissance exponentielle du nombre de logements inoccupés à Paris : 262 000 en 2020, dont 134 000 résidences secondaires et 128 000 logements vacants, avec une augmentation notable des résidences secondaires auxquelles il faut ajouter les logements AirBnB. Il ajoute que près de 300 000 logements ne sont pas des résidences principales. L'essentiel des capacités se trouve dans la reconquête de ces logements. Si les objectifs étaient exprimés en termes de production de logements en résidence principale, la Mairie de Paris viserait une fourchette de 12 000 à 15 000 par an. Il plaide pour un amendement du SRHH pour tenir compte de cette spécificité parisienne qui, selon lui, pourrait résoudre les problématiques de la ville et de la région dans son ensemble.

Fabienne DEVEZE, vice-présidente de Grand Paris Seine-et-Oise et maire de Morainvilliers, tient à émettre trois remarques. Premièrement, elle critique la méthode utilisée, soulignant une absence totale de communication et de chiffres détaillés, rendant le mode de calcul nébuleux. Ensuite, concernant l'objectif global de construction de logements, elle exprime le mécontentement de Grand Paris Seine-et-Oise, qui est déjà tenu par un objectif de 2 418 logements par an. Elle souligne la difficulté d'atteindre cet objectif supplémentaire, surtout après le départ de certains Franciliens vers la province pendant la crise sanitaire. De plus, elle pointe le déséquilibre entre la courbe de l'emploi et celle du logement dans ces départements. Enfin, elle critique la fourchette de 1 040 à 1 260 logements par an, qui exige 43 % à 52 % de logements sociaux, dépassant largement les obligations de la loi SRU pour certaines communes. Elle soulève également des incohérences entre la territorialisation et la concertation locale, remettant en question la pertinence des PLH avec les objectifs du SRHH qui, selon elle, accentuent les déséquilibres territoriaux.

Damien VANOVERSCHELDE, représentant de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (AORIF), reconnaît l'exemplarité du travail accompli dans la concertation institutionnelle pour définir le cadre du SRHH sur le plan qualitatif. L'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France, représentant un parc de trois millions de logements sociaux, soit un quart des résidences franciliennes, a activement participé en soumettant des contributions quantitatives, en grande partie prises en compte. Cependant, Damien VANOVERSCHELDE exprime des réserves quant aux objectifs quantitatifs actuels, les jugeant déconnectés des besoins réels. Il souligne l'écart entre les besoins des Franciliens et les objectifs proposés qui, selon lui, ne pourront pas être atteints. Il insiste sur la nécessité d'un changement radical des moyens d'action des bailleurs sociaux pour relancer la production nécessaire. Il met en garde contre la réduction de loyer de solidarité, combinée à l'augmentation du taux du livret A, as-

phyxiant les capacités d'autofinancement des organismes. Soulignant les difficultés économiques actuelles entravant le rôle contracyclique du mouvement HLM, il rappelle les inquiétudes exprimées six ans plus tôt lors du vote du précédent SRHH. L'association a formulé vingt propositions visant le foncier, l'accompagnement des élus locaux et les capacités économiques des bailleurs, mais les difficultés persistent. Face à cette situation, l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France émet un avis défavorable à la mise en consultation du document du SRHH.

Un intervenant pour Grand Paris Grand Est [non présenté et non mentionné dans la liste, 0 h 55 min 14 s] souligne que l'objectif de construction de 2 035 logements par an, attribué à la région, semble excessivement ambitieux et peu réaliste. Il remet en question la méthode de calcul, suggérant que le cumul des exigences du SRU pour les communes déficitaires a conduit à des chiffres élevés. Il s'inquiète notamment de l'objectif de logements sociaux entre 55 % et 70 % dans une zone comme la Seine-Saint-Denis, marquée par des réalités socio-économiques particulières. La prise en compte du taux de pauvreté des communes est tout aussi cruciale que le taux de logements sociaux. La situation dans des villes comme Livry-Gargan et Pavillons-sous-Bois est complexe, le taux de pauvreté a augmenté de manière significative ces dernières années. Enfin, il exprime le besoin d'une approche plus nuancée qui considère le logement social réellement accessible aux habitants, au-delà des simples statistiques de construction, et évoque les défis spécifiques liés à la rénovation et à la transformation des logements existants dans des zones défavorisées.

Alexandra ROSETTI, suppléante au conseil départemental des Yvelines, partage les réflexions de la fondation Abbé-Pierre, soulignant que la discussion sur les objectifs de production de logements sociaux monopolise l'attention, alors que le document englobe des aspects plus vastes. Le Département des Yvelines ne s'oppose pas à la production de logements sociaux et pratique une politique volontariste déjà en place depuis longtemps. Le département vise à maintenir la production de logements dans un contexte de construction de plus en plus difficile, tout en garantissant la qualité de l'offre existante et nouvelle, et en contribuant au rééquilibrage territorial. Elle insiste sur le rôle du département dans le soutien aux communes bâtisseuses, aux bailleurs sociaux, et à divers programmes pour encourager la production de logements sociaux. Elle souligne également l'importance d'accompagner les territoires dans leur développement global, en assurant l'accès au transport, à l'emploi, et à des équipements de qualité. Quant à la production de logements sociaux, elle soulève des préoccupations quant aux objectifs fixés par le SRHH, qui peuvent aller jusqu'à plus de 70 % dans certains territoires, tandis que le SRHH souligne la nécessité de développer des produits intermédiaires dans des zones tendues. La diversification de l'offre de logement doit être une priorité départementale, notamment de logement locatif intermédiaire. Elle s'inquiète de l'incompatibilité entre les objectifs de logements sociaux fixés par le SRHH et l'ambition de diversification, qui va au-delà de la simple production de logements sociaux. Elle aborde également d'autres objectifs, tels que la rénovation globale, la priorité sur le parc social existant, et l'expérience des habitants face aux projets de construction.

Thierry DEBRAND, fédération des acteurs d'insertion par le logement, souligne la qualité du travail collaboratif réalisé par les services avec les associations. Les objectifs fixés ne sont pas atteints. Il considère que des objectifs localisés sont impératifs pour remédier à la présente situation et rappelle le caractère continu du logement social, englobant le logement intermédiaire et le logement adapté. Le logement social doit être une réponse pour les classes moyennes et doit proposer des solutions abordables pour les plus modestes. Il s'interroge sur la répartition géographique des logements adaptés en suggérant de choisir une localisation. Le taux de logement social n'est pas toujours synonyme de taux de pauvreté.

Martine THÉAUDIERE, fédération des acteurs de la solidarité, remercie les services d'avoir intégré dans l'axe trois l'aide alimentaire. Elle souligne l'importance de l'accompagnement des personnes, depuis la rue jusqu'à l'accès au logement. Pour garantir la fluidité des objectifs, elle insiste sur le besoin crucial de logements sociaux. Certains logements, en particulier les PLAI, dépassent les moyens financiers de certains Franciliens. Les 800 000 personnes demandeuses de logements sociaux ont besoin de réponses. Les logements sociaux permettent aux individus de cheminer, jusqu'à un logement social durable leur assurant des conditions de vie acceptables pour leur famille et leur santé.

Micheline UNGER, représentante de Droit au logement, estime que le SRHH manque d'ambition face à la crise du logement. Elle souligne l'exclusion croissante des familles avec enfants et des célibataires qui se retrouvent sans hébergement approprié. Elle critique l'omission, dans le SRHH, des lois existantes telles que la loi SRU qui conduisent à augmenter le nombre de personnes sans logement, sans abri. Elle regrette la bienveillance de la

préfecture à l'égard de villes en Île-de-France qui, selon elle, ne construisent pas suffisamment de logements sociaux, tant en qualité qu'en quantité. Elle regrette que la région priorise la construction de logements en PLS, PLI et en accession plutôt qu'en PLAI, malgré l'explosion de la demande de logements. Elle constate dans le projet de SRHH que les populations à faibles ressources risquent de perdre l'accès à un logement autonome et pérenne. Elle s'inquiète de la tendance à orienter ces populations vers des logements adaptés, soulignant que de nombreuses personnes à revenus modestes, même si elles travaillent, doivent avoir le droit à un logement proche de leur lieu de travail. Elle appelle la région à démontrer une volonté plus forte pour loger dignement les populations en détresse. Elle critique le manque d'ambition du SRHH pour atteindre cet objectif, soulignant l'absence de mesures de contrôle des loyers et de contrôle à la relocation des logements privés.

Aminata DIALLO, responsable des pôles juridique et environnement de la fédération bâtiment Grand Paris, approuve la nécessité de développer l'offre de logements. Dans l'axe deux, elle souligne l'importance du levier six relatif à l'accompagnement du secteur du bâtiment qui compte 75 000 salariés et 5 000 entreprises qualifiées, avec 69 000 réalisations en 2021. Le secteur du bâtiment est prêt à relever le défi de la rénovation énergétique. Cependant, la demande en rénovation énergétique doit être réelle plutôt que potentielle. Ainsi, elle encourage vivement les propriétaires privés, propriétaires occupants et syndicats à entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

Adrien DELACROIX, conseiller régional et maire adjoint de Saint-Denis, souligne la nécessité de répondre aux besoins croissants des Franciliens en raison de la démographie. Il met en lumière la crise du logement, accentuée par les difficultés de constructions et d'accès au crédit et reconnaît les efforts de rééquilibrage à l'échelle régionale. La loi SRU doit être observée sur l'ensemble de la région pour éviter une concentration excessive de la demande de logements sociaux sur certains territoires. Le SRHH doit être ambitieux en termes de chiffres et cohérent avec les politiques menées par la région. Il s'interroge sur la cohérence du SDRIF, notamment du dispositif « anti-ghetto », par rapport aux objectifs territoriaux, et s'inquiète de la réduction des capacités d'action des bailleurs sociaux ces dernières années. Il plaide pour un moratoire dans le périmètre métropolitain, en attendant l'avancement de la loi sur la décentralisation.

Charlotte LIBERT-ALBANEL, conseillère régionale, fait observer que les habitants, alors que les services de l'État priorisent la transition écologique et la zéro artificialisation nette, s'opposent à une densification et désirent préserver leur cadre de vie. Elle promeut un urbanisme équilibré dans un territoire déjà dense, où la construction est envisageable tout en respectant l'environnement et favorisant la mixité sociale, soulignant que le Val-de-Marne compte déjà 30 % de logements sociaux répartis sur l'ensemble du territoire. Alors que les communes sont déjà empêchées de délivrer de permis de construire depuis trois ans, l'État propose d'augmenter excessivement les pénalités, ce qui contrevient à la mise en œuvre des objectifs qu'il fixe. Elle rejette le projet de SRHH et critique les mesures coercitives du SRHH sur les communes du Val-de-Marne, les jugeant punitives. Elle s'oppose à ce projet déconnecté de la réalité locale, incapable de produire les effets incitatifs escomptés.

Édouard WATTEUW, association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV), souligne la rareté des accords entre bailleurs sociaux et associations de locataires. Il partage l'avis de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France sur le manque de moyens accordés aux bailleurs sociaux et aux collectivités territoriales pour la construction de logements et dénonce vivement la réduction de loyer de solidarité qui s'apparente à une forme de racket conduisant à réduire les moyens financiers des bailleurs sociaux. Il appelle à la suppression de cette réduction de loyer de solidarité et annonce s'opposer à la mise en consultation du projet de SRHH.

Mathieu SAINTOUL, Force Ouvrière Consommateurs de Paris, souligne l'importance de préserver le cadre de vie, en particulier à Vincennes. Il observe que le taux de logement social à Vincennes est significativement différent de celui du Val-de-Marne dans son ensemble.

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT précise que la maire de Vincennes s'exprimait au nom du président du conseil départemental du Val-de-Marne et non pas en son nom.

Mathieu SAINTOUL répond qu'il faisait référence à plusieurs localités et qu'il pourrait en fournir une liste exhaustive. Il souligne la nécessité de construire malgré les difficultés rencontrées par toutes les collectivités et met en doute les ambitions de l'État sur cette question. Son association votera contre la consultation.

Jérôme CACCIAGUERRA, association francilienne de l'insertion par le logement, constate le paradoxe de la situation. Il reconnaît que le SRHH présente des améliorations significatives par rapport à son prédécesseur en termes de forme, de fond et d'ambition. Cependant, il regrette une lacune majeure : le SRHH ne semble pas envisager la réalité selon laquelle l'absence de logements au niveau de rattrapage annoncerait la mise en œuvre de toutes les dispositions prévues. Il met en lumière la précarité de la situation actuelle, avec des centaines de ménages avec enfants dormant à la rue chaque soir en Île-de-France. Il souligne l'urgence d'une action collective pour éviter un drame imminent.

Denis CAHENZLI, vice-président de la Métropole du Grand Paris, souligne la richesse de la concertation. Il reconnaît que chacun peut avoir des opinions divergentes sur ce projet de SRHH, mais que la consultation proposée est importante. Retarder les échéances serait contradictoire avec le besoin de soutenir la construction de logements. Il rappelle que l'engagement des maires dans le cadre du PMHH, pour lequel Métropole a été consultée pendant deux ans, atteint 90 % de l'objectif social et de l'objectif de production totale. Les maires ont montré une grande volonté et ont fait de leur mieux pour construire. Le financement est un véritable problème et s'interroge sur la pertinence d'imposer aux maires un objectif aussi ambitieux que celui imposé par l'État, compte tenu de leurs engagements récents dans la construction. Il considère que la consultation à venir sera intéressante, mais estime que les objectifs semblent irréalisables.

Gilles BRUGIDOU, union professionnelle du logement accompagné (Unafo), salue la qualité du travail effectué au cours des trois derniers mois, et notamment de la concertation sur le logement adapté et accompagné. Il note que de nombreuses propositions de l'union professionnelle du logement accompagné ont été prises en compte, en particulier celles concernant le développement de pensions de famille, des résidences sociales et des foyers de jeunes travailleurs. L'Union professionnelle du logement soutient la poursuite des travaux de ce projet de SRHH.

Jean-Michel FOURGOUS, président de la communauté d'agglomérations de Saint-Quentin-en-Yvelines, souligne que la concertation organisée par l'État est modeste en ce qu'elle impose la construction de seulement 1 700 logements par an, dont 450 logements sociaux. Il insiste sur les contraintes qui préoccupent les maires, rappelant les récentes violences subies par de nombreuses communes en France. Il fait mention des importants coûts financiers liés à ces événements et critique vivement la loi SRU, la qualifiant d'idéologique, affirmant qu'elle rend les villes invivables et détruit la qualité de vie.

Édith PESCHEUX, Union régionale des comités locaux pour le logement autonome des jeunes (UNCLLAJ), insiste sur les besoins de construction considérables en France, soulignant le lien entre la demande de logements et l'emploi. Elle s'inquiète quant à la capacité d'atteindre les objectifs de construction, notant la demande croissante des 800 000 demandeurs de logement et des personnes sans abri. L'État doit fournir les moyens nécessaires aux besoins considérables de construction en Île-de-France. Elle soutient le projet de SRHH et appelle à en discuter au niveau local.

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT souligne la difficulté de trouver une ligne équilibrée face à la diversité et parfois aux oppositions des interventions de ce comité. Il note néanmoins des attentes et souhaits communs sur la finalité du projet de SRHH entre tous les acteurs et observe que les divergences portent davantage sur les moyens. Il salue le travail effectué par les équipes malgré le changement de directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement. Par ailleurs, il reconnaît les frustrations potentielles des collectivités dont les attentes n'ont pas été entièrement satisfaites et espère des évolutions. Il remercie également les équipes de l'Institut Paris Région, notamment pour leur travail sur la phase de diagnostic, l'accompagnement, la data, le benchmark. Il tient à saluer **Martin MAUVERT**. Le projet de SRHH soumis au vote pour sa mise en consultation est riche de trois axes. Il regrette que les débats se soient centrés sur le seul premier axe. Les axes deux et trois, liés à la lutte contre le mal-logement, la rénovation énergétique et le renouvellement urbain, sont aussi cruciaux pour la région. Il reconnaît les difficultés rencontrées pour atteindre l'objectif de 70 000 logements prévus et souligne les défis pour les bailleurs sociaux et le secteur privé confrontés à des conditions difficiles. En dépit des interrogations sur l'axe 1, il indique que la région émettra un avis favorable pour la mise en consultation du projet de SRHH, même si celle-ci s'inquiète de la répartition des PLAI et de la capacité des territoires à atteindre les objectifs de TOL. Il évoque le besoin de renforcer la part de PLUS pour les classes moyennes et moyennes-populaires. La région émettra un avis favorable pour la mise en consultation du document malgré les préoccupations actuelles.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME rappelle que la concertation a débuté le 6 juillet 2022 et souligne que des progrès restent à accomplir. Il exprime sa gratitude envers ses collègues Préfets qui lui ont rapporté leurs échanges avec les élus afin d'ajuster les chiffres selon les réalités locales. En cas de vote favorable à la mise en consultation du projet de SRHH, il suggère de prévoir un délai supplémentaire de trois mois pour permettre à chacun d'émettre un avis éclairé. Il se montre sensible aux interventions reconnaissant la qualité du travail effectué, soulignant l'implication de tous dans les groupes de travail. Le SRHH à lui seul ne résoudra pas les questions de violence et de pauvreté. Le nombre de 70 000 logements figure dans la loi. Pour la zéro artificialisation nette, l'Île-de-France a un régime particulier repoussant son échéance. La période actuelle est complexe, en raison notamment des fluctuations constatées au cours des dernières années et des multiples facteurs en jeu. Néanmoins, les moyens mis sur la table montrent que l'État cherche à apporter des réponses pertinentes. Les objectifs de décentralisation seront discutés l'année prochaine avec les élus. Il note les divergences d'opinions sur l'ambition des objectifs de logement et de territorialisation, soulignant la nécessité de trouver un équilibre. Les modes de calcul doivent être revus. La proposition n'est pas parfaite, mais tend à fournir une solution face à une difficulté majeure. Il n'y a pas d'autres sujets sur lesquels la préfecture de région est autant mobilisée. Les difficultés sont immenses. Ce vote est une étape d'un processus long et complexe.

Un point est fait sur les pouvoirs.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME soumet au vote des participants la mise en consultation du projet de SRHH.

<i>Les membres du Comité rendent majoritairement un avis favorable sur la mise en consultation du projet de SRHH.</i>

Contre : 13

Abstention : 6

<i>La mise en consultation du projet de SRHH est adoptée.</i>

Présentation du bilan triennal SRU sur la septième période triennale 2020-2022 et synthèse des propositions régionales de mise en carence des communes franciliennes pour avis du CRHH d'Île-de-France

Laurent BRESSON rappelle que le dispositif de l'article 57 de la loi SRU comporte deux types de procédures annuelles d'inventaire des logements sociaux dans toutes les communes dans lesquelles la loi s'applique. La procédure triennale, présentée ce jour, vise l'ensemble des communes déficitaires au sens de la loi et consiste à leur fixer des objectifs de rattrapage triennaux et à dresser tous les trois ans le bilan de réalisation de ces objectifs. Selon le cas, si les objectifs ne sont pas atteints, les communes trop éloignées de leurs objectifs sans raison objective peuvent être mises en carence.

Cette procédure de mise en carence a des effets de droit automatiques tels que la fixation d'objectifs de rattrapage, de transfert du droit de préemption urbain du maire au Préfet, l'obligation d'un minimum de 30 % de lo-

gements sociaux plus PLAI dans toutes les opérations nouvelles ou l'interdiction de mise en vente des logements sociaux.

Cette carence peut avoir des effets modulés, au cas par cas, dans le cadre de chaque décision prise le Préfet de département pour chaque commune, avec la majoration du prélèvement annuel qui vise toute commune déficitaire. La loi prévoit désormais un taux plancher à cette majoration pour les communes déficitaires. De plus, elle prévoit toujours un taux maximal, qui ne peut excéder le quintuple du prélèvement annuel, soit + 400 %. Elle prévoit aussi la possibilité de reprendre la délivrance des autorisations d'urbanisme dans la commune carencée. Le Préfet peut aussi conclure, dans les communes carencées, des conventions avec les organismes de logement social pour développer des opérations.

Cette septième période triennale depuis décembre 2009 concerne 229 communes déficitaires en Île-de-France où résident 45 % de la population francilienne et qui n'atteignent pas le taux de 25 % de logements sociaux. L'article 55, en vigueur depuis plus de vingt ans, a stimulé la production de logements sociaux dans ces communes déficitaires où 60 % des agréments de logements sociaux et 60 % de nouveaux logements sociaux ont été produits sur la période triennale.

La procédure en cours, débutée il y a un an, inclut des phases de bilan, de consultations, et aboutira à des arrêtés de carence en décembre. L'instruction gouvernementale du 28 mars 2023 guide les Préfets à la fois dans l'application ferme de la loi et dans une évaluation contextualisée des situations communales. La décision de carencement n'est jamais automatique, elle relève bien d'une appréciation très contextualisée de chaque situation.

En Île-de-France, ce cadre général fixé par le gouvernement est complété, par souci d'homogénéité des pratiques, par une grille régionale commune à l'ensemble des Préfets de département, avec des critères d'appréciation résultant d'une approche quantitative, mais aussi qualitative.

S'agissant du bilan triennal 2020-2022, 62 400 logements sociaux ont été produits dans les 229 communes déficitaires, soit 87 % de l'objectif assigné. Parmi les 123 communes n'ayant pas atteint l'objectif triennal, 75 n'ont pas atteint leur objectif triennal quantitatif seul (nombre brut de logements sociaux à produire sur la période), 11 communes n'ont pas atteint l'objectif triennal qualitatif seul (avoir au moins 30 % de PLAI et maximum 30 % de logement en prêt locatif social), 37 communes n'ont respecté ni l'objectif quantitatif ni l'objectif qualitatif. Ainsi, 54 % des communes soumises à objectif n'ont pas atteint leur objectif contre 38 lors du dernier bilan. Les résultats à l'échelle communale se dégradent. Sur les 123 communes qui n'ont pas atteint ces objectifs, 67 communes sont proposées à la carence, soit un taux de carencement de 54 %, assez proche de celui opéré il y a trois ans (57 %).

Les sanctions accompagnant ces décisions de carence incluent une majoration moyenne de prélèvement de 141 %, légèrement supérieure à la période précédente. En outre, la carence a des répercussions non financières, telles que la reprise des permis de construire dans six communes pour ce triennal. Au-delà des conséquences financières, la carence entraîne également une reprise des autorisations d'urbanisme dans six communes, contre huit précédemment. En parallèle, les Préfets sont engagés avec une cinquantaine de communes déficitaires d'Île-de-France dans la conclusion de contrats de mixité sociale, prévus et renforcés par la loi 3DS. Chaque commune carencée se verra proposer d'entrer dans le processus d'élaboration de ces contrats, permettant de mobiliser tous les outils nécessaires pour atteindre les objectifs fixés en complément du dispositif de carence.

Intervenant non présenté [02:06:44] s'inquiète des propositions de sanctions pour les communes carencées qui lui paraissent excessives, compte tenu de leur impact significatif sur leur budget. Il souligne également l'importance de la contextualisation des situations de chaque commune pour déterminer les critères de décision pour lesquels il demande des éclaircissements. Il estime que les sanctions devraient être en adéquation avec les contraintes territoriales et les efforts consentis par les élus. Le maire de Carrières-sur-Seine a été confronté au blocage des grands opérateurs publics qui ont interrompu les opérations pour des raisons financières. Il est urgent et nécessaire de rapprocher la prise de décision de la réalité, notamment en ce qui concerne le logement. Il demande au Préfet de réexaminer les situations en tenant compte des contraintes générales, soulignant que les sanctions doivent faire l'objet d'un examen différencié, au cas par cas, pour ne pas mettre en péril le travail des maires.

Intervenant non présenté [02:12:30] constate que la loi SRU a eu un impact positif sur la production de logements sociaux depuis son adoption. Cependant, il souligne une baisse de la production depuis 2016, qui complique le rattrapage demandé aux communes. Il estime que la sanction n'est pas la solution et préconise l'incitation, l'encouragement et l'accompagnement, alignant ainsi ses propos sur les propositions de l'Union sociale

pour l'habitat d'Île-de-France. Il identifie des actions à entreprendre sur le prix du foncier et l'accompagnement des préemptions pour permettre aux organismes de logement social de réaliser des opérations sans dépendre des promoteurs. Il souligne son incapacité actuelle à accepter de nouvelles opérations en raison du manque de fonds, et alerte sur la nécessité de financements pour accompagner les villes dans leur rattrapage.

Intervenant non présenté [2 h 14 min 30 s] affirme que la loi SRU a été bénéfique pour la production de logements sociaux dans les communes carencées. Il reconnaît que certaines villes peuvent rencontrer des difficultés, mais souligne que les mises en carence et les pénalités ont porté leur fruit. Il rappelle que les maires peuvent affecter une partie de la pénalité à la subvention pour produire des logements sociaux.

Éric CONSTANTIN [À VÉRIFIER 02:12:30] souligne que la fondation Abbé Pierre n'a rien contre les maires et même qu'une collaboration positive s'est mise en place avec les maires dans le financement du logement très social. Il demande à avoir un bilan des résultats concrets de la carence, de la majoration et de la reprise, soulignant le manque d'informations sur les effets de ces mesures. Il s'inquiète de la manière dont les décisions de carence et de majoration sont prises, citant des exemples de communes avec des différences marquées dans leurs résultats par rapport aux objectifs de logements sociaux. Il propose que les membres du CRHH reçoivent plus d'explications sur le processus décisionnel concernant ces mesures.

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT recentre la discussion sur les effets de la loi SRU, soulignant son rôle crucial dans le rattrapage, le retard, et la production de logements. Il évoque la mise à l'index de 67 communes, exprimant des doutes sur l'approche contextualisée de cette liste. Il souligne les défis actuels des communes, notamment les pressions budgétaires croissantes, les démissions fréquentes des maires, et les transferts de compétences. Par ailleurs, il critique la disproportion des sanctions financières proposées, affirmant que cela pénaliserait les habitants plutôt que les maires. En effet, une commune qui n'a plus d'argent du fait de l'ensemble des serrages financiers est une commune qui augmente le tarif des cantines ou réduit ses garderies. Il met en lumière la complexité du contexte communal, en citant des exemples de villages et de bourgs avec des pénalités colossales, soulignant l'absence de prise en compte territorialisée. Il conclut en estimant que les propositions faites conduisent à la perte des communes et il appelle à éviter les conséquences négatives sur les services publics locaux et l'engagement des maires.

Patrice LECLERC [À VÉRIFIER 2 h 15 min 10 s] déclare que sa commune va entrer dans une politique de la ville avec un taux de pauvreté de 20 %. Malgré la volonté de favoriser la mixité sociale, il se trouve en 452e position à la DSU en raison de la faiblesse des ressources de la commune, malgré un taux de logements sociaux de 18 %. Il annonce que deux quartiers seront en QPV à partir de l'année prochaine. C'est la première fois en vingt et un ans que la commune sera carencée. Il souligne la nécessité de sortir de la logique comptable et absurde, appelant à considérer la réalité des populations des communes. Il évoque son parcours en tant que maire bâtisseur et fait part de son épuisement face à l'injustice créée par la SRU.

Xavier MELKI, conseiller régional, regrette les oppositions évoquées des maires bâtisseurs aux mauvais maires. L'ensemble des maires aspire à aider leurs habitants. La loi SRU place les maires dans une quête perpétuelle de construction de logements sociaux qui est insoutenable. Il cite des exemples d'abus et d'incohérences dans l'application de la loi, soulignant que les amendes représentent une menace profonde pour les services publics de proximité. Par ailleurs, il affirme que ces amendes conduisent à mettre un terme aux services sociaux, culturels, sportifs, associatifs, impactant directement les besoins des habitants et mettant en péril les services publics de proximité.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME concède que la loi SRU offre peu de souplesse. Pour évaluer les communes, un faisceau d'indices peut être utile tels que : la mobilisation des outils fonciers, l'adaptation du PLU aux enjeux de production de logements, l'aide aux bailleurs sociaux, la capacité à contractualiser les contrats d'objectifs, les efforts sur l'hébergement, la variation des écarts année après année. Il faut arriver à distinguer la loi et la marge de manœuvre. Le mécanisme d'amendes figure dans la loi et ne peut être infléchi. Parmi ces mécanismes, la reprise des permis de construire a été un échec et n'a plus été mise en œuvre. Quelle que soit l'issue du vote, il note qu'il sera conduit à réexaminer la contextualisation des mesures prises. La variété des critères a pu entraîner une inégalité de traitement.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME soumet au vote le bilan triennal SRU sur la septième période triennale 2020-2022 et la synthèse des propositions régionales de mise en carence des communes franciliennes pour avis du CRHH d'Île-de-France.

Les membres du Comité adoptent à la majorité le bilan triennal SRU sur la septième période triennale 2020-2022 et la synthèse des propositions régionales de mise en carence des communes franciliennes pour avis du CRHH d'Île-de-France.

Contre : 22

Abstention : 8

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME indique que malgré ce vote favorable, la préfecture tiendra compte de l'ensemble des interventions qui, en raison de leur authenticité, ne lui permettent pas de ne pas réexaminer la totalité des propositions.

Avis sur les projets réglementaires examinés lors des commissions spécialisées des 15 et 21 novembre

Avis sur le projet du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Yvelines

Une intervenante non présentée [Anne-Emmanuelle OUVRARD et Diane POUGET ? À 2 h 38 min 10 s] indique que le PDALHPD des Yvelines a recueilli un avis favorable avec quatre abstentions. Des échanges ont eu lieu en commission, des précisions apportées en séance. Le projet a été modifié pour répondre à ces remarques et ces points d'attention.

La deuxième précision porte sur l'action concernant l'achèvement du plan de transformation du foyer de travailleurs qui a été l'occasion de souligner les nombreuses contraintes sur ce sujet tenant notamment à la reconstitution de l'offre. Cette ambition se veut réaliste. Dix foyers sont concernés. L'achèvement du plan de restructuration doit encore continuer à être accompagné.

Lors de cette commission, un point d'attention sur l'importance de l'accompagnement des jeunes a été pris en compte. Le PDALHPD mentionne les expérimentations du dispositif déployées en faveur de l'insertion de ce public, et notamment dans le cadre du dispositif HLM accompagné et la mobilisation du dispositif « jeunes en rupture ». Ces expérimentations permettront de compléter les actions déjà conduites en faveur de publics fragiles, avec le partenariat du conseil départemental.

En outre, il est fait mention d'un point de vigilance et d'échange sur application de la loi DALO dans les Yvelines et du taux de reconnaissance des ménages prioritaires et urgents, avec le nécessaire rappel de l'application du droit au logement, la précision des indicateurs chiffrés pour contextualiser un objectif ambitieux de près de 42 % d'attribution aux ménages prioritaires, et pouvoir présenter les efforts engagés ces dernières années pour

le relogement effectif de ces publics lorsqu'ils bénéficient d'une reconnaissance. 80 % des ménages reconnus DALO ont fait l'objet d'un relogement sur le territoire des Yvelines.

Un point d'attention a fait l'objet de débats en commission concernant l'état des expulsions locatives. L'absence d'objectifs de baisse a été regrettée et des explications ont été demandées sur l'objectif d'assurer « *l'équité de traitement des situations d'expulsions locatives* ». L'enjeu d'équité de traitement est essentiel, tant au regard du parc privé que du parc social, avec un souci constant d'harmoniser les pratiques entre les quatre commissions CCAPEX d'arrondissement dans ce territoire. Cela a été présenté dans le plan, avec un suivi des indicateurs prévu par la charte qui prévoit un socle de données, ce qui permettra d'assurer l'évaluation quantitative et qualitative des actions. Cette évaluation fait habituellement l'objet d'une tierce restitution à l'occasion du CCAPEX départemental disponible chaque année pour réaliser le bilan de cette activité. Elle pourrait aussi être faite lors du comité responsable du PDHDE.

Par ailleurs, une demande de précisions a été prise en compte sur l'étude de repérage évoquée des situations d'habitat indigne, avec une précision sur l'articulation PDHPD/PDLH. Les membres de la commission ont été destinataires du PDLHI 2022-2024, qui comporte le bilan quantitatif et qualitatif des actions menées par ce PDLHI qui se termine, et des objectifs pour les années à venir en ce qui concerne le repérage, la qualification des situations, les démarches de relogement des personnes concernées, et les sanctions propriétaires. Ce renforcement du volet coercitif, en liaison avec les services fiscaux et judiciaires, est rappelé dans la fiche action du PDHP.

Enfin, une demande de précisions sur les actions envisagées pour faire face au constat des 224 places manquantes pour l'accueil des gens du voyage a été faite, avec un travail engagé pour relancer cette démarche et créer les places manquantes sur le territoire, qui comporte une actualisation et l'étude à réaliser à l'occasion d'un nouveau schéma d'accueil des gens du voyage, et avec la nécessité de préciser les réponses structurelles apportées en liaison avec les collectivités.

Une question transverse avait été soulevée sur le fait d'avoir de la visibilité, la reprise d'indicateurs du précédent PDHPD avec un bilan des sept axes du précédent plan, réalisé à l'occasion du travail de diagnostic, et qui a fait l'objet d'une restitution exhaustive aux partenaires.

Éric CONSTANTIN [À VÉRIFIER 2 h 44 min 28 s] rappelle avoir pris part aux débats de la commission, abordant la situation du DALO. Le PDALHPD propose des actions de formation et de sensibilisation pour renforcer les dispositifs de droit commun et réaffirmer le principe du logement d'abord, rétablissant ainsi la vocation de recours du DALO. Il fait état des décisions de la commission DALO annulées par le juge administratif pour erreur de droit aux. Il indique qu'il votera contre le PDALHPD.

Micheline UNGER estime que les sanctions devraient être exemplaires. Elle souligne que 80 % des DALO ont été relogés. Elle regrette que le rapport ne fasse pas état des pourcentages de refus, même lorsque le tribunal dit qu'il faut donner un accord. Enfin, elle s'exprime en faveur de sanctions sévères envers les départements peu performants et propose de se substituer à eux lorsque nécessaire.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME soumet au vote pour avis le projet du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Yvelines.

Les membres du Comité votent majoritairement en faveur du projet du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) des Yvelines.

Contre : 11

Abstention : 7

Avis sur le projet du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Val-d'Oise

La même intervenante [Anne-Emmanuelle OUVRARD et Diane POUGET ? [À VÉRIFIER 2 h 47 min 31 s] présente le PDALHPD du Val-d'Oise pour la période 2024-2029. Lors de la commission du 15 novembre dernier, la

proposition a été adoptée avec une abstention. Les échanges et les demandes de précisions ont porté sur plusieurs points. A été saluée la volonté d'avoir un plan concret assez ramassé, qui permettait de suivre de façon effective les indicateurs. A été noté de manière très positive un projet de création dans le 95, avec une volonté portée par plusieurs missions locales qui souhaitent participer.

Le format du plan, et son contenu ont été soulignés comme assez synthétiques, voire très synthétiques, d'autant plus qu'il renvoyait à plusieurs autres plans. La lecture est complexe. Cette remarque a été prise en compte. Pour assurer une meilleure visibilité du contenu des mesures et de l'articulation de ces différents plans, un sommaire général et un sommaire pour les annexes ont été ajoutés. Cela a permis d'intégrer les fiches actions au PDALHPD, offrant une meilleure lecture du plan.

Il a été proposé de pouvoir avoir un référent sur chaque plan au schéma pour incarner et faire vivre l'articulation avec les autres plans évoqués. Ce point sera traduit dans la prochaine réunion du comité responsable départemental.

A été évoqué dans le document l'engagement à mi-parcours sur le PDALHPD. Il est proposé de porter dans les commissions LHPD les bilans à mi-parcours de l'ensemble des PDALHPD du territoire francilien. Enfin, une demande d'évolution sur les baux glissants mentionnés comme visant un public y compris en intermédiation locative, quel que soit le dispositif visé, a été faite. Cela a été modifié dans la nouvelle version du plan dans la mesure où cela ne concernait pas ce type de public sur de l'accès au logement pérenne.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME soumet au vote pour avis le projet du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Val-d'Oise.

Les membres du Comité votent majoritairement en faveur de l'avis sur le projet du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Val-d'Oise.

Contre : 0

Abstention : 3

Avis sur le programme local de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Avis sur le Bilan à mi-vie du PHL de la CA cœur d'Essonne

Avis sur le programme local de la Communauté d'agglomération du Pays de Cergy-Pontoise

Intervenant non présenté [2 h 51 min 15 s] indique que les travaux de la commission PLH du 15 novembre ayant conclu à des avis relativement similaires, les trois avis sont présentés simultanément. Il salue la bonne qualité des documents, l'engagement résolu des intercommunalités et la qualité de dialogue entretenu en amont de l'élaboration de ces documents avec les services de l'État. Pour Cergy en particulier, les membres de la commission estiment que le PLH pourrait servir de base et de socle à une nouvelle convention de délégation de compétences pour les six années à venir. Pour les deux autres projets, deux propositions d'avis favorable sont proposées avec des champs d'observation communs.

Le premier concerne le développement de l'offre de logements sociaux en particulier. La conformité des objectifs prévus aux organisations du SRHH actuel et en vigueur doit être soulignée pour encourager les communes à mettre en place les outils, notamment fonciers, qui permettront d'atteindre ces objectifs, et à produire de manière ambitieuse en réponse aux besoins du territoire, en veillant à chaque fois à l'équilibre du produit développé. Un point de vigilance particulier porte sur le Pays de Fontainebleau, quant à la nécessaire mobilisation par l'intercommunalité de tous les leviers coercitifs et incitatifs, pour reconquérir un parc vacant particulièrement

important dans le cœur de cette intercommunalité. Concernant le traitement du parc existant, qui prend de plus en plus de place dans les politiques de mise en œuvre de la politique de l'habitat, la commission a salué les efforts proposés pour l'ensemble des documents, et a incité les élus à monter en compétences sur ces champs, en particulier, à mieux préciser, structurer les stratégies et les actions intercommunales à mettre en œuvre en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Sur la question des gens du voyage, dans les deux cas, la commission se félicite que les objectifs et les actions prévues dans les deux projets de PLH soient conformes aux dispositions des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage. Toutefois, elle invite les intercommunalités à sécuriser rapidement les conditions de mise en œuvre des actions prévues, tant sur le plan financier, s'agissant spécifiquement de la CA de Cergy-Pontoise, que sur le plan de l'identification des sites destinés à accueillir, tantôt les terrains familiaux, tantôt les aires d'accueil, pour la communauté de Fontainebleau.

La commission rappelle aux intercommunalités leurs obligations en matière d'élaboration d'une convention intercommunale d'attribution pour la CA de Cergy-Pontoise, et en matière de respect de la part des attributions aux ménages prioritaires et à la nécessité de créer une conférence intercommunale du logement pour le Pays de Fontainebleau.

S'agissant du bilan à mi-vie de la communauté d'agglomérations Cœur d'Essonne, les membres de la commission saluent l'engagement exemplaire des élus pour mener les actions prévues par le PLH initial. Les outils prévus ont été, pour l'essentiel, activés, et les résultats obtenus sont relativement proches des trajectoires ou des cibles escomptées, s'agissant en particulier de la production de logements. L'intercommunalité fait bonne figure dans la traduction des obligations prévues par la loi Égalité et Citoyenneté sur les attributions. L'avis proposé dans le dossier est là aussi favorable, assorti de quelques observations.

Sur le développement de l'offre, la collectivité est invitée à maintenir le cap de production conforme aux objectifs du SRHH et, pour ce faire, à mettre en œuvre une véritable stratégie foncière sur le lancement des travaux de l'observatoire de l'habitat et du foncier. Elle est également invitée à accélérer la production de logement social dans les communes déficitaires de son territoire, et à y conclure des contrats de mixité sociale, le tout en veillant à l'équilibre des produits, des typologies de financement développées en termes de logement social, en évitant le surplus de PLS.

En matière d'hébergement et de logement adaptés, l'intercommunalité est invitée à rattraper son retard au regard du SRHH et à identifier rapidement les possibilités en matière de développement de résidences sociales, de pensions de famille, de logements d'insertion. Une autre observation a été faite sur le nécessaire renforcement de l'accompagnement des bailleurs sociaux dans la stratégie de rénovation du parc sur ce territoire. La poursuite des efforts sur l'habitat privé est attendue, avec un focus spécifique sur la montée en compétences en matière de lutte contre l'habitat indigne, sur l'extension de l'expérimentation du permis de louer, ou la mise en œuvre de l'opération programmée dans les communes concernées par les programmes « action cœur de ville » ou « petite ville de demain ».

Sur les gens du voyage, un rappel est fait à la nécessité de respecter les délais de mise en œuvre des actions prévues au PLH pour respecter les dispositions elles-mêmes prévues au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

En matière d'attribution, l'intercommunalité est plutôt bonne élève, mais a encore un effort à faire en matière d'attribution aux ménages du premier quartile.

En dépit de ces quelques observations qui seront portées à la connaissance du Préfet de l'Essonne puis de l'intercommunalité, l'avis proposé est favorable.

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME soumet au vote pour avis le programme local de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Les membres du Comité votent majoritairement en faveur de l'avis sur le programme local de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Contre : 0

Abstention : 3

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME soumet au vote pour avis le bilan à mi-vie du PHL de la CA Cœur d'Essonne.

Les membres du Comité votent majoritairement en faveur du bilan à mi-vie du PHL de la CA Cœur d'Essonne.

Contre : 0
Abstention : 1

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME soumet au vote pour avis le programme local de la communauté d'agglomération du Pays de Cergy-Pontoise.

Les membres du Comité votent majoritairement en faveur de l'avis sur le programme local de la communauté d'agglomération du Pays de Cergy-Pontoise.

Contre : 0
Abstention : 1

Monsieur le Préfet Marc GUILLAUME remercie l'ensemble des intervenants du jour pour la qualité de la séance. Il rappelle que tous les avis sont respectables. La préfecture travaillera davantage sur le terrain pour le projet de SRHH. Le message au sujet de la loi SRU a été entendu, et il veillera à la contextualisation des mesures prises.

La séance est levée à 17 h 35.