

Le Président

Monsieur Marc GUILLAUME
Préfet de la région Île-de-France
Comité régional de l'habitat et de
l'hébergement - DRIHL
5, rue Leblanc
75911 PARIS CEDEX 15

Aubergenville, le **25 NOV. 2022**

Nos Réf. : GPSEO/2022/36770
Direction générale adjointe aménagement du territoire
Direction renouvellement urbain
Dossier suivi par : Jeanne FOURNIER
Contact : jeanne.fournier@gpseo.fr

Objet : Révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – Contribution de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

Monsieur le Préfet,

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) a prescrit la révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH). Dans ce cadre, vous avez proposé aux membres du CRHH de contribuer dès à présent aux travaux de révision.

Le premier programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) est exécutoire depuis 2018 et son bilan à mi-parcours sera validé en Conseil communautaire le 24 novembre 2022. Conformément au cadre réglementaire, ce bilan vous sera transmis.

Je tenais néanmoins dès à présent à vous faire part de plusieurs résultats qui me paraissent utiles aux réflexions du SRHH.

Conformément aux prescriptions du SRHH, notre PLHi retient un objectif d'une production annuelle de 2 300 logements autorisés dont 38 % de logements locatifs sociaux. Le niveau de construction réel est très supérieur aux objectifs prévisionnels : plus de 2 800 logements par an. La forte demande en logement à l'échelle locale et régionale, le dynamisme du marché immobilier, notamment sur le secteur de GPS&O, et le poids de la production privée en dehors de toute intervention publique expliquent ce dépassement des objectifs.

Cette production permet de mieux répondre, quantitativement, aux besoins en logement des habitants et de contribuer largement à l'effort régional de production de logements. Elle pose toutefois quelques questions sur le développement équilibré et durable de notre territoire. A ce rythme, le seuil des 450 000 habitants pourrait être atteint dès 2028. La pression s'accroît sur les réseaux de transport et les équipements publics.

Les prix de logement sont en forte hausse et entraînent une diminution de la proportion des acquéreurs locaux au profit de acquéreurs venant de l'extérieur du territoire. Malgré une densité des opérations en augmentation et une production concentrée dans les tissus urbains existants, les réserves foncières ont été significativement sollicitées. Enfin, la qualité des logements produits n'est pas toujours au niveau attendu en termes de typologies, d'usage et de performances environnementales.

C'est pourquoi GPS&O a décidé pour la fin de son PLHi d'intensifier ses partenariats avec les communes et les acteurs de l'habitat afin de mieux négocier les opérations nouvelles pour qu'elles répondent davantage aux enjeux et à la temporalité du territoire.

Pour la prochaine période qui s'ouvre avec la révision du SRHH, maintenir un objectif élevé de production paraît risqué pour notre territoire. Tout d'abord, parce que les perspectives connues de production ne permettent pas cet optimisme, d'autant plus dans un contexte ZAN (zéro artificialisation nette), et aussi parce que le territoire n'a pas la capacité de s'équiper dans la même temporalité pour accueillir cette production et la population nouvelle qu'elle engendrerait.

Concernant le parc social, le territoire compte plus de 28 % de logements sociaux bien que 17 communes soient en cours de rattrapage au titre de la loi solidarité renouvellement urbain (SRU). Quatre communes comptent plus de 40 % de logements sociaux. Plus de 1 000 logements sociaux par an ont été agréés ce qui place le territoire au niveau attendu par le SRHH.

Parallèlement, plusieurs projets en hébergement et en logement adapté ont été réalisés, pour certains dans le cadre des restructurations de foyers existants. Ces opérations ont fait augmenter le ratio déjà élevé du nombre de places pour 1 000 habitants de 16,6 à 21,1 soit + 27 %. Le rééquilibrage territorial prévu au SRHH avec le reste des Yvelines (11 places pour 1 000 habitants) et de l'Île-de-France (16,7) ne s'est donc pas produit.

Dans le cadre du prochain SRHH, GPS&O souhaite une vigilance accrue sur ce ratio. Les prochaines opérations comme le traitement des foyers existants doivent s'examiner sans creuser les écarts, dans une logique de rééquilibrage départemental et régional.

Constatant que la dégradation du parc privé accompagne un déplacement des plus pauvres vers de l'habitat indigne, une intervention sur ce parc privé nous paraît nécessaire. Plusieurs dispositifs ont d'ores et déjà été mis en place sur notre territoire : permis de louer sur cinq communes, opération de revitalisation de territoire, ORCORD-IN et POPAC pour les copropriétés du Val Fourré à Mantes-la-Jolie, OPAH-RU à Mantes-la-Jolie, Limay, Meulan-en-Yvelines, Poissy et aux Mureaux, actions en faveur de logements moins énergivores (PIG Habiter mieux).

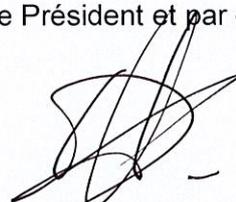
De plus, GPS&O vient d'achever une étude pour définir une stratégie d'intervention sur le parc privé autour de 4 axes : renforcer la lutte contre l'habitat indigne (environ 3 000 logements); freiner la dégradation du bâti privé dans les centres anciens (une vingtaine de quartiers concernés avec au moins 2 600 logements à réhabiliter); lutter contre la vacance de longue durée (environ 1 900 logements dont 76 immeubles entièrement vacants); accompagner la dynamique d'intervention sur les copropriétés en difficultés (37 % des logements privés sont en copropriété).

Il convient que le prochain SRHH prenne en compte ces enjeux majeurs en matière d'interventions sur le parc privé de Grand Paris Seine & Oise.

Les services de la Communauté urbaine et moi-même sommes à votre disposition pour approfondir ces premiers sujets et nous ne manquerons pas de participer activement à la révision du SRHH dans les prochains mois.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation



Fabienne DEVEZE,
Vice-présidente déléguée à l'habitat et
aux relations avec le monde agricole

