



Évry-Courcouronnes,

20 JUIN 2023

Monsieur Bertrand GAUME

Préfet

Préfecture de l'Essonne

Boulevard de France - TSA 51101

91010 Évry-Courcouronnes Cedex

Objet : Révision du SRHH – TOL de Grand Paris Sud

Monsieur le Préfet,

La Communauté d'Agglomération a participé avec intérêt à la réunion que vous avez présidée en Préfecture le 16 mai dernier sur la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) liée à la révision du Schéma Régional de l'Habitat et du Logement (SRHH), donnant lieu à des échanges utiles entre l'Etat et les intercommunalités de l'Essonne, initiative pour laquelle nous vous remercions.

Nous avons bien noté que les objectifs découlant de votre arbitrage final s'appuyaient sur le second scénario tenant compte de nos spécificités territoriales et dynamiques en cours, à savoir le respect d'un objectif de réalisation de 2 450 logements, dont 821 à 1 061 logements sociaux, en moyenne annuelle sur la période 2023-2030, objectifs quasi équivalents à ceux de la TOL précédente.

L'ambition portée à l'échelle régionale d'une relance de la construction de logements est partagée par l'ensemble de nos maires qui sont pour la plupart, des maires « bâtisseurs » ayant permis depuis des décennies le développement d'une offre d'habitat en nombre et de qualité, portée notamment par nos deux ex-villes nouvelles.

Pour autant, et même si nous serions en capacité de répondre collectivement à ce nouveau défi au vu de notre foncier disponible et ce malgré les dernières évolutions législatives (ZAN,...), nous considérons aujourd'hui que les objectifs fixés par l'Etat pour cette période ne nous semblent pas réalistes, vous rappelant les nombreux échanges que nous avons pu avoir avec l'Etat depuis de nombreux mois déjà dans le cadre de nos débats autour des projets de PLH et de SCOT, ou plus récemment autour de la convention expérimentation peuplement QPV signée le 16 février dernier et qui suggérait déjà des contreparties en matière de production de logements sociaux.

Au regard des programmations recensées à ce jour (plus de la moitié des communes interrogées), le territoire estime pouvoir atteindre une production annuelle sur la période 2023-2028 dans l'optique de l'adoption de notre PLH, de 2 100 logements dont 450 sociaux (en comptant la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de nos NPNRU). Cette production reste éloignée des objectifs de l'Etat telle que vous nous les soumettez aujourd'hui et qui ne peuvent s'envisager à n'importe quelles conditions.

En effet, si notre Communauté d'Agglomération a atteint, voire dépassé ses objectifs de production de logements fixés par l'Etat par le passé, les conditions de faisabilité de la construction neuve ne sont plus réunies désormais pour poursuivre demain cet effort conséquent de développement de l'offre d'habitat.

Les raisons sont connues de tous : face à une gentrification progressive de la métropole du Grand Paris qui a pour effet d'éloigner les ménages les moins aisés vers la couronne francilienne, tout en captant la majorité des investissements publics (en matière de transports notamment) favorisant l'accueil des entreprises à emplois qualifiés, les territoires comme les nôtres constatent un appauvrissement de nos habitants par rapport aux moyennes départementales et francilienne.

Au constat de cette dégradation récente de nos indicateurs socio-économiques et de l'accroissement de la fragilité des habitants, s'ajoute la difficile compatibilité entre prix de sortie et qualité de la construction des logements.

Ce double constat, renforcé également par une stagnation, voire un retrait constant des financements publics, dont ceux de l'Etat - malgré une prime à la construction neuve (Contrat de Relance du Logement de 2021) qu'il s'agirait de reproduire - décourage les maires dans l'acte de construire, par crainte aussi d'appauvrir davantage leur commune.

Au moment où la crise du logement fait enfin l'objet d'un débat national, crise accentuée par l'augmentation des taux d'intérêt, de celle des coûts de construction ou de la baisse constante des engagements de l'Etat favorisant la construction neuve, nous appelons collectivement à une refonte de la politique du logement capable de redonner confiance aux maires et aux territoires, non seulement dans l'acte de construire mais aussi d'assurer l'équilibre social de leur commune, qui passe notamment par une politique de peuplement davantage maîtrisée.

Nous restons naturellement à votre disposition pour évoquer avec vous l'ensemble de ces sujets.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

Stéphane RAFFALLI

Vice-président en charge de l'Aménagement,
des grands projets, de l'habitat et du logement



Bien à vous,

Michel BISSON

Président

