

Note de Synthèse n° 21

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 06 FEVRIER 2024

OBJET : AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD SUR LE PROJET DE REVISION DU SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH) 2024-2030

1. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

La loi MAPTAM du 27 janvier 2014 a prévu l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) établi par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) d'Île-de-France, qui fixe pour une durée de 6 ans les grandes orientations régionales de la politique du logement, de l'hébergement et de l'accès au logement, dans le respect du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E) en cours d'adoption (Avis formulé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2023).

Le précédent SRHH étant arrivé à échéance fin 2022, le CRHH a prescrit sa révision pour la période 2024-2030 qui s'est traduite, après une phase de diagnostic et d'évaluation, par le lancement en 2023 de travaux d'élaboration associant les différents membres du CRHH, à savoir des collectivités territoriales (Région co-présidente, départements, plusieurs EPCI), des acteurs franciliens intervenant dans le domaine de l'habitat (représentants des bailleurs sociaux, de l'immobilier et de la construction) ou dans le domaine de l'hébergement (associations spécialisées).

Le projet de SRHH pour lequel le CRHH requiert aujourd'hui l'avis de la Communauté d'Agglomération a été arrêté lors de sa dernière séance plénière du 30 novembre 2023 en vue de sa mise en consultation.

Selon le courrier de saisine du Préfet de Région en date du 12 décembre, ce projet de SRHH porterait une vision intégrée des problématiques franciliennes en matière d'habitat et d'hébergement et proposerait un cadre d'actions partagé pour améliorer les conditions de vie des Franciliens, recréerait de la fluidité dans les parcours résidentiels et réduirait les déséquilibres territoriaux.

Réévaluant les objectifs fixés dans le précédent SRHH (2017-2022) à porter au regard du renforcement de la crise du logement sous l'effet des crises sanitaire et économique, le SRHH révisé intégrerait aussi une réponse renforcée à des enjeux nouveaux, parmi lesquels l'objectif de sobriété foncière issu de la Loi climat et résilience de 2021, la nécessaire massification de la rénovation énergétique du parc de logements ou encore le besoin d'adapter les logements au vieillissement et à l'évolution des modes de vie.



Se voulant davantage opérationnel que le précédent, le projet de SRHH révisé est structuré en 3 axes stratégiques, déclinant pour chacun des objectifs et des leviers d'actions pour les atteindre :

- **Axe 1** : développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux : « la relance de la production » ;
- **Axe 2** : améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes du cœur métropolitain : « la requalification des parcs » ;
- **Axe 3** : améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement : « les parcours résidentiels ».

Une fois recueilli l'ensemble des avis des collectivités territoriales dont les EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) comme Grand Paris Sud, le projet de SRHH révisé sera soumis à l'approbation du CRHH au printemps 2024.

2. L'avis de la communauté d'agglomération sur ce projet révisé de SRHH.

Malgré la qualité d'un document riche de 244 pages (hors annexes), reprenant un ensemble d'actions susceptibles d'apporter des réponses à la crise durable de l'offre de logement en Ile-de-France, il est ici proposé de rendre un avis défavorable sur ce projet qui s'appuie encore sur un modèle de développement aujourd'hui obsolète, qui ne tient pas suffisamment compte de la nécessaire transition écologique en marche que l'agglomération s'attache à appliquer, dans le respect de la Loi Climat et Résilience et des documents de référence qui fondent son action sur le territoire.

Ce projet de SRHH appelle en effet plusieurs remarques appelant à la vigilance du CRHH quant aux conséquences de la mise en œuvre de certaines dispositions de ce projet, au premier rang desquelles figure celle de la production quantitative de logements attendue sur notre agglomération (AXE 1), ainsi que sur d'autres thématiques particulières.

Cet avis permet également de faire remonter aux instances du CRHH les préoccupations locales autour de quelques sujets spécifiques.

a. La production globale de l'offre de logements pour la période 2024-30.

En parallèle des travaux de révision du SRHH, l'Etat a conduit localement une concertation en mai 2023 avec le département et les EPCI de l'Essonne autour de la nouvelle territorialisation de l'offre de logements (TOL) qui s'imposera aux EPCI et leur PLH pour la période 2024-2030, repris donc par le SRHH révisé.

Déclinant à nouveau l'objectif régional des 70.000 logements annuels repris dans l'axe 1 du SRHH, les nouveaux objectifs fixés par l'Etat à l'échelle de notre agglomération dépassent légèrement ceux de la période précédente (2016-2022), à savoir 2 450 logements par an (au lieu de 2 400), dont au moins 824 logements sociaux (contre 802), soit 33,6 % de la production totale pour un territoire qui en comprend déjà quasi autant (33,2 %).



A noter cependant que les objectifs de la TOL précédente n'ayant pu être respectés dans les dernières versions du projet de PLH intercommunal dont les travaux ont été lancés depuis la fusion, ce dernier n'a pu être déposé auprès des services de l'Etat pour instruction, faute de programmes de logements sociaux en nombre (415 annuels prévus pour la période 2023-2029 pour 802 attendus), insuffisamment bien répartis entre communes, notamment celles visées par l'article 55 de la Loi SRU.

Si la Communauté d'Agglomération a atteint, voir dépassé, ces objectifs de production de logements par le passé, les conditions de faisabilité de la construction neuve, présente ou à venir, sont aujourd'hui loin d'être réunies et ne permettront pas le respect des nouveaux objectifs locaux repris par le SRHH, comme le territoire l'a signifié à l'Etat au travers d'un courrier en date du 20 juin 2023 adressé au Préfet de l'Essonne.

En effet, au regard de la répartition des efforts à produire ailleurs en Ile-de-France sur certains segments (comme le logement très social (PLA-I)) et 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 celui de Grand Paris Sud et de ses proches voisins, constatent un écart de plus en plus important entre les niveaux de ressources de ses habitants, ceux de ses salariés et ceux des autres EPCI franciliens ou de nos deux départements et région.

Le constat de cette dégradation récente des indicateurs socio-économiques du territoire est aussi souvent aggravé par la piètre qualité de la construction des logements livrés dans plusieurs sites de constructions neuves, en ZAC comme en secteurs diffus.

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.

Les effets durables de la crise immobilière révélée il y a un an, risquent encore de compliquer l'atteinte de ses objectifs dans au moins la première moitié de la période de 2024 à 2026, notamment pour la réalisation de programmes de promotion immobilière dont la livraison devra être différée (sauf à subir une dégradation de leur contenu en termes de prix et de qualité).

b. La production de logements sur les segments manquants

- Concernant le développement de **l'offre de logements abordables à destination des étudiants et des jeunes actifs**, seule la commune de Corbeil-Essonnes semble connaître un déficit en logements étudiants au regard du Schéma Régional du Logement Etudiant (SRLE). Pour autant, l'agglomération continuera de soutenir les projets de résidences sociales étudiantes et jeunes actifs développées sur son territoire au-delà même de Corbeil-Essonnes par le biais notamment de sa garantie d'emprunt pour les projets relevant du secteur social.
- Le territoire n'est pas identifié comme un territoire stratégique en matière de **développement du Logement Locatif Intermédiaire (LLI)**. Pour autant, ce type de logement devient un segment stratégique des parcours résidentiels au regard des difficultés d'accession qui s'accroissent, notamment pour les jeunes actifs franciliens dans un contexte de pénurie de logements locatifs.



Sur ce sujet, l'agglomération attire l'attention du CRHH sur le risque que pourrait faire peser le nombre croissant de projets de ce type, souvent portés par défaut dans des opérations de promotion immobilière en échec de commercialisation, liée à la crise immobilière actuelle. Le succès remporté par le plan d'urgence lancé par l'Etat depuis l'été dernier pour le rachat par les groupes CDC ou Action Logement (« 30 000 logements pour l'emploi ») et qui vise à pallier l'effondrement de la production notamment en Ile-de-France, inquiète l'agglomération à la fois sur leur localisation et sur la capacité des opérateurs à trouver les locataires en capacité de payer les loyers proposés.

De même, l'agglomération s'interroge sur les conditions de revente à moyen terme de ces programmes de logements intermédiaires, pouvant donner lieu comme l'ont connu certaines communes par le passé, à des phénomènes de fragilisation des copropriétés liés à la fin du conventionnement, dû à la disparition du bailleur institutionnel. Le territoire préconise à cet effet, un encadrement renforcé sur les conditions de mises en location et de revente des logements au terme d'une période de conventionnement qui doit être allongée.

- Enfin, concernant les typologies préconisées par le SRHH **en matière de production de logements locatifs sociaux**, la Communauté d'agglomération s'appuiera sur les analyses réalisées récemment dans le cadre des travaux de sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) pour évaluer plus précisément l'évolution de ses besoins.

c. Foncier et Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

En cohérence avec les volumes de logements programmés et jugés raisonnables par l'ensemble des communes, l'agglomération est consciente de la nécessité de changer de modèle de développement et d'aménagement pour favoriser les opérations en renouvellement urbain et limiter l'extension urbaine, conformément aux objectifs du ZAN et en adéquation avec le Projet d'Aménagement Stratégique du SCoT de Grand Paris Sud et son avis rendu sur le SDRIF-E.

Pour autant il convient de garantir une qualité de vie des habitants par une limitation de la densité des opérations et une préservation de la nature en ville.

Pour ce faire, l'agglomération reste pleinement consciente de l'importance de se doter d'un outil partagé de connaissance du foncier à même de l'aider à définir sa stratégie foncière, par la mise en place de son **observatoire de l'habitat et du foncier** en cours de construction.

Enfin, le territoire confirme auprès du CRHH l'importance de la **mobilisation du foncier de l'Etat pour la production de logements, ainsi que de celle de ses outils d'aménagement** (EPA Sénart et Grand Paris Aménagement), aujourd'hui candidats à l'appel à projets « territoires engagés pour le logement » que l'agglomération soutient.

d. Promouvoir un logement de qualité, abordable et performant énergétiquement.

L'agglomération, consciente de l'importance de l'enjeu climatique, a initié une formation-action visant à l'adoption d'une **feuille de route « Aménagement et Habitat durables »**, dans un premier temps en ZAC. Cette feuille de route, adaptée aux enjeux et contraintes locales, sera partagée avec les aménageurs et les communes et aura pour ambition de cadrer les opérations d'aménagement et d'habitat. GPS travaille déjà avec sa SPLA-IN sur l'adaptation du socle d'exigences de GPA.



Cependant, des aides financières sont nécessaires pour permettre la faisabilité économique des opérations et augmenter le pouvoir d'achat des acquéreurs. GPS propose par exemple la **mise en place d'un PTZ majoré** qui pourrait être attribué aux acquéreurs sous condition de performances environnementales de l'opération.

e. Lutter contre la dégradation de l'habitat et accélérer la massification de la rénovation thermique (Axe 2).

L'agglomération soutient pleinement l'enjeu de lutte contre la dégradation de l'habitat privé promu par le SRHH, au travers d'une dizaine de dispositifs qu'elle porte depuis sa création, soutenus par l'ANAH, d'autres collectivités territoriales et la Banque des Territoires, comme autant d'OPAH, de plans de sauvegarde, ou même d'un POPAC et d'une ORCOD-IN pilotée elle par l'EPFIF.

Consciente de l'importance de disposer d'outils d'observation renforcés pour détecter les situations de fragilité sociale ou financière, elle dispose d'un **observatoire du parc en copropriété** et se dote actuellement d'un **observatoire de la précarité énergétique**. Pour autant l'agglomération s'interroge sur les outils mobilisables et les moyens d'accompagnement des collectivités qui seront désignés dans le SRHH comme points d'entrée de ces dispositifs d'observation.

Enfin, au vu d'un bilan mitigé des **actions de portage de redressement menées en copropriétés dégradées** (hormis dans le cadre de l'ORCOD-IN) en partenariat avec des opérateurs institutionnels, le territoire souhaite, comme pour bon nombre d'autres territoires ayant des sites en suivi régional du Plan Initiative Copropriété (PIC), que la problématique du modèle économique du portage soit portée à la connaissance du CRHH, la participation requise des partenaires publics au déficit financier de telles opérations demeurant insurmontable pour les finances du bloc communal.

f. Pour une politique de peuplement davantage maîtrisée (AXE 3)

De façon générale sur les objectifs de cet axe 3, l'agglomération rappelle le travail déjà engagé depuis 2020 autour de sa **Convention Intercommunale des Attributions (CIA)** adoptée en juin 2023 comprenant un plan d'actions concernant notamment la concertation inter-réservataires et l'harmonisation des pratiques en amont des attributions, des objectifs quantitatifs en faveur des mutations du parc social, enfin la mise en place d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) à court terme, de la cotation de la demande ...

Le territoire mène également au travers d'une convention "mixité peuplement en QPV" signée en février 2023 avec l'Etat, Action Logement, les communes et plusieurs bailleurs volontaires, une expérimentation sur les attributions sur plusieurs parcs de logements sociaux, préfigurant les futures « commissions QPV » prévues par la CIA.

Aussi, après débat et examen, le conseil communautaire :

- **SALUE** la qualité technique du projet de SRHH qui lui est soumis pour avis, en ce qu'il dresse un état des lieux complet des déséquilibres constatés à l'échelle de l'Île-de-France dans la répartition inégale de l'offre de logement qu'il décrit et la situation de mal-logement qui ne cesse de s'y aggraver,
- **RAPPELLE** les efforts et les moyens que l'agglomération consacre depuis sa création en matière de politique de l'habitat, à la fois pour son développement mais aussi dans le



traitement de ses difficultés, conformément à la définition de sa compétence mise en œuvre depuis 2017,

- **RAPPELLE** que le territoire de Grand Paris Sud, constitué pour une large part de deux villes nouvelles, a apporté historiquement une contribution importante au développement de l'offre de logements, privés et sociaux, et entend poursuivre celle-ci dans un cadre raisonné et adapté au regard de ses fragilités sociales,
- **REAFFIRME** au nom des communes qui composent l'agglomération, la volonté du territoire de poursuivre son développement notamment au travers d'une nouvelle offre d'habitat, selon un modèle d'aménagement qui tient cependant davantage compte du double impératif de transition écologique et sociale, selon le cadre fixé par le législateur et respectueux du Z.A.N.,
- **REGRETTE** l'absence de garanties apportées par l'Etat dans les moyens pour parvenir aux objectifs de TOL fixés pour le territoire sur la période 2024-2030, notamment en matière d'aides financières à apporter aux nouveaux besoins de services qu'induit toute construction neuve, ainsi qu'en matière de moyens accordés facilitant la mobilité des habitants du territoire,
- **REGRETTE** tout autant l'absence de garanties apportées par l'Etat en matière de politique d'attribution des logements sociaux souvent en contradiction avec la volonté des municipalités,
- **CONSIDERE** que l'accroissement des emplois et de l'accueil de nouvelles entreprises, en particulier industrielles et des formations attenantes au sein de l'agglomération sont des facteurs déterminants de la mise en œuvre des politiques de production de logement,
- **DEMANDE** en complément la mobilisation conjointe du foncier de l'Etat et de ses outils d'aménagement sur le territoire, ainsi que des outils régionaux de portage foncier, afin de permettre au territoire de limiter les charges de portage qu'il ne peut supporter intégralement, dans le respect des enjeux de réurbanisation, favorisant ainsi la production d'un habitat plus économe en foncier,
- **EMET** pour toutes ces raisons un avis défavorable sur le projet de SRHH révisé pour la période 2024-2030,
- **DIT** que cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet de Région,

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.