

Bilan CAMG au regard des objectifs du SRHH 2024-2030

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

L'objectif annuel de construction de logements défini par le SRHH pour la CA Marne et Gondoire (CAMG) est de 1 002 logements pour la période 2024-2030 (sous-objectif 1.1 du SRHH).

Entre 2018 et 2022, 1 180 logements en moyenne ont été construits annuellement sur le territoire intercommunal.

Ces résultats montrent que l'intercommunalité s'inscrit totalement dans la trajectoire d'atteinte des objectifs définis par le SRHH, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

La CAMG favorise également la garantie des emprunts et les subventions aux projets de construction de logements sociaux en veillant à la fois à répondre aux besoins des ménages, que ce soit en termes d'accessibilité des loyers ou de typologie de logements (sous-objectif 1.2 du SRHH).

L'intercommunalité garantit également les emprunts des bailleurs ayant pour projets le développement de l'offre de logements intermédiaires tels que les LLI ou BRS (sous-objectif 1.3 du SRHH).

La CAMG développe également l'offre de logements abordables à destination des étudiants et des jeunes actifs sur son territoire (sous objectif 1.5 du SRHH).

Elle subventionne à hauteur de 45 000 € annuels l'association Relais Jeunes qui gère un Foyer Jeunes Travailleurs à destination de l'hébergement des jeunes actifs en difficulté.

Par ailleurs, la CAMG a garanti les emprunts et subventionné à hauteur de 216 000€ la construction d'une résidence comportant 94 logements étudiants.

En 2022, la CAMG a bénéficié d'aides de l'Etat à hauteur de 1 609 500 € dans le cadre de l'aide à la relance de la construction durable (ARCD) en soutien à la production de 1326 logements répondant densité minimale de 0,8.

Les documents cadres de l'intercommunalité que sont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat déclinent les objectifs de production de logements.

L'offre nouvelle est étudiée pour se répartir dans l'ensemble des communes mais doit permettre de renforcer les pôles urbains à fort potentiel et pôles urbanisés de l'armature territoriale et l'échelle de proximité entre emplois, aménités urbaines, transports en commun afin de limiter les déplacements contraints et le recours à l'automobile personnelle.

Sur cet aspect, l'agglomération est divisée en 3 pôles : urbanisé, à fort potentiel et de respiration.

La répartition de la production totale de logements devait s'organiser de la façon suivante :

- Pôle urbanisé : 37% ;
- Pôle urbain à fort potentiel : 55% ;
- Pôle rural de respiration : 8%.

La construction d'environ 34% de logements en extension est prévue par le SCoT afin de respecter les objectifs régionaux, en s'appuyant sur la ventilation par pôle pour planifier les secteurs d'urbanisation nouvelle des PLU dans une enveloppe maximale d'environ 90 ha à vocation résidentielle et mixte.

La mise en compatibilité à terme du SCoT et du PLH avec le document de planification régional en cours d'élaboration, le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E), nécessite une anticipation du développement du territoire.

En reprenant les documents cadres votés par la CAMG (SCoT, PLH) et en intégrant les perspectives du SDRIF-E et du SRHH en cours de révision, la production de logements prévue sur le territoire se décline de la manière suivante, en fonction des pas de temps de chaque document :

Production de logements sur la période PLH (2020 à 2026) et SCoT (2018 à 2030) :

CAMG	Nombre de logements sur la période PLH (6 ans : 2020-2026)	Nombre de logements sur la période SCoT (12 ans : 2018-2030)	Estimation du volume foncier nécessaire	Dont en extension	Dont en renouvellement urbain
Total	7 049	13 062	221 hectares	75 hectares	146 hectares
Total par année	1 174	1 088			

Production de logements sur la période SDRIF-E à horizon 2040 :

CAMG	Nombre de logements sur la période SDRIF-E (16 ans : 2018-2040)	Estimation du volume foncier nécessaire	Dont en extension	Dont en renouvellement urbain
Total	23 947*	395 hectares	134 hectares	260 hectares
Total par année	1 088*			

(* calculs modélisés selon la base SCoT)

Production de logements sur la période SRHH : 2024 à 2030 :

CAMG	Nombre de logements sur la période SRHH révisé (6 ans : 2024-2030)
Total	6 012
Total par année	1 002

La clé de répartition pour la production en extension et en renouvellement urbain inspirée du SCoT offre une clé de répartition de 1/3 en extension et 2/3 en renouvellement urbain.

A l'appui d'une étude d'ingénierie menée en 2023 sur les besoins en potentialités foncières du territoire et la mise en perspective des orientations du SDRIF-E, l'enveloppe foncière en extension urbaine dédiée aux projets d'habitat dans le SCoT permettait globalement de répondre aux objectifs de production de logements en extension.

En revanche, la capacité du territoire en renouvellement urbain apparaît insuffisante pour répondre aux objectifs de production de logements (dans le respect des objectifs du SCoT avec 2/3 en renouvellement urbain). Pour parvenir à l'équilibre entre capacités et besoins/objectifs en renouvellement urbain, il faudrait être en mesure de mobiliser environ 140 ha.

La projection des objectifs du SCoT à 2040 (horizon SDRIF-E) établit un objectif de 23 947 logements à produire sur la période 2018-2040. Cela nécessiterait, en respectant les densités du SDRIF-E, l'utilisation de 134 ha de foncier en extension et 260 ha de foncier en renouvellement urbain

Dans ce scénario, l'enveloppe foncière en extension urbaine dédiée aux projets d'habitat et mixtes consacrée par le SDRIF-E est presque entièrement consommée par l'habitat (134 ha). Il resterait théoriquement 21 ha pour inclure de la mixité dans les opérations (équipements et activités économiques).

Logiquement, le déficit foncier en renouvellement urbain se creuse avec le SDRIF-E en augmentant les besoins d'ici 2040. L'ensemble des communes risquent d'être concerné par cette difficulté à mobiliser le foncier dans le tissu urbain existant.

Dans ces conditions, les objectifs de production de logements semblent difficiles à atteindre. Pour y parvenir, il faudrait augmenter considérablement la densité des opérations, mobiliser de manière extrêmement pro-active le foncier en renouvellement urbain ou encore modifier profondément la morphologie du tissu urbain local.

Le rythme de production annuel proposé par le projet de SRHH à 1 002 logements/an, donc inférieur aux 1 088 logements/an sur la base de calcul SCoT, semble plus adapté aux capacités du territoire à la date de cet avis.

Pour autant, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire tient à alerter sur le fait que la réponse à la demande de production de logements ne pourra être opérante que si les capacités foncières en renouvellement urbain et en extension ne se voient pas trop contraintes par l'application du SDRIF-E à l'issue de son approbation.

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

Entre 2020 et 2021, le nombre de périls identifiés sur le territoire de la CAMG était de 5.

Depuis 2021, la CA Marne et Gondoire a reçu 28 nouveaux signalements pour suspicion de péril. Ces signalements sont systématiquement pris en compte, et ont donné lieu à la prise de 20 arrêtés de périls. A ce jour, 6 mainlevées ont été prononcées et le reste des périls en cours reçoivent un suivi constant.

Par ailleurs en 2023, un arrêté d'astreintes administratives a été adopté et une subvention de l'ANAH a été octroyée à l'intercommunalité dans le cadre de ses actions de mise en sécurité des bâtiments (sous-objectif 1.1).

La CA Marne et Gondoire accompagne par ailleurs les communes du territoire dans les procédures de lutte contre l'insalubrité dans la réalisation de visite de logement accompagnées de rapports d'aide à la décision pour les maires des communes membres de l'intercommunalité.

Les communes reçoivent également un accompagnement dans la définition du processus de traitement des situations d'insalubrité (sous-objectif 1.1), conformément aux répartitions des pouvoirs de police du Maire et du Président.

La CA Marne et Gondoire a mis en place depuis 2019 le permis de louer, dispositif permettant aux communes adhérentes de définir un périmètre au sein duquel les logements mis à la location doivent faire l'objet d'une visite de conformité avant l'arrivée d'un nouveau locataire. La CA Marne et Gondoire peut refuser la mise en location d'un logement considéré comme indigne. Le permis de louer est un outil de lutte contre les marchands de sommeil.

A ce jour 14 communes adhèrent à ce dispositif et en 2023, 583 demandes de mise en location ont été traitées (sous-objectif 1.1).

Par ailleurs ce dispositif permet d'identifier les logements dont les performances énergétiques sont médiocres et seront rapidement touchés par une interdiction de mise en location (sous-objectif 2.1).

En complément, la CAMG a aussi mis en place depuis 2019 le permis de diviser. Cet outil permet de contrôler la division pavillonnaire avant la mise en œuvre des travaux par leurs propriétaires.

L'intercommunalité peut refuser la division si celle-ci ne répond pas aux critères de décence des logements ou au règlement d'urbanisme local. A ce jour, 3 communes adhèrent à ce dispositif (sous-objectif 1.3).

Dans le cadre de l'accompagnement à la transition écologique et énergétique, la CA Marne et Gondoire a mis en place le Service Unique de Rénovation Énergétique (SURE) pour accompagner les habitants dans leurs projets de rénovation énergétique (sous-objectif 2.2).

De plus, la CAMG a garanti les emprunts et subventionné à hauteur de 360 000€ la rénovation énergétique d'une résidence de logements sociaux (sous-objectif 2.2).

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

La CA Marne et Gondoire, par le biais de son service logement, développe le partenariat avec les CCAS des communes et des acteurs du domaine social du territoire pour orienter les personnes en difficultés vers les structures adaptées à leurs besoins (sous-objectif 1.2).

L'intercommunalité est en lien constant avec les services départementaux de l'Etat afin de favoriser la labellisation DALO ou ACD du public qui répond aux critères prioritaires d'accès au logement (sous-objectif 2.2).

La CAMG est de fait un acteur moteur de la politique d'attribution de logement social sur son territoire. Tout d'abord par la mise en place d'un service Logement commun (4 communes adhérentes 2 ans après son lancement) et en particulier via la mise en place d'un système de cotation de la demande de logement social (en cours d'adoption) et via la Commission Intercommunale d'Attribution qui vise à harmoniser les pratiques d'attribution sur son territoire en mobilisant tous les acteurs dans la définition d'une politique intercommunale d'attribution des logements sociaux (sous-objectif 3.1).

La CA Marne et Gondoire incite les bailleurs sociaux à développer une politique de mutation des ménages dont les logements ne sont plus adaptés à leur typologie (sous-objectif 3.2).