

Préfecture de la Région Ile-de-France

Monsieur Marc GUILLAUME
Préfet
5 rue Leblanc
75 015 Paris

Direction générale adjointe Aménagement du territoire

Direction de l'habitat et de la rénovation urbaine

Nos références : JCB/KM/2024D/424

Affaire suivie par : Jean-Christophe BAIN / Kamel MAHI

Tél : 01.39.44.82.80 / 01.39.44.85.88

A Saint-Quentin-en-Yvelines,
Le,

08 MARS 2024

Objet : Avis de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines sur le projet de SRHH 2024-2030

Monsieur le Préfet de Région,

Par courrier en date du 12 décembre 2023, vous avez sollicité les collectivités territoriales d'Ile-de-France au sujet du projet de révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement 2024-2030. Sollicitation qui fait suite à plusieurs mois d'échanges autour des orientations et actions du SRHH mais également aux propositions de productions de logements pour les territoires franciliens.

En premier lieu, nous tenons à souligner que le projet de SRHH 2024-2030 est un document complet et exhaustif, qui détaille clairement les moyens mis à disposition des collectivités pour atteindre les objectifs identifiés. Cependant, il convient tout de même d'interroger la méthodologie déployée pour définir les objectifs de production de logements, notamment sur un territoire comme le nôtre (inclus dans l'axe 1).

Concernant l'objectif global de production, la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 fixant la production de logements annuelle à 70 000 avait le mérite de poser un cap permettant à notre région le maintien de sa population, l'accueil des nouveaux ménages et d'apporter une réponse aux besoins liés au projet du Grand Paris. Cependant, cela fait maintenant 13 ans que cette loi a été votée, que de nombreux logements ont été construits et **les changements de paradigmes intervenus entre temps couplés à l'évolution du contexte francilien, nous questionnent quant à la pertinence de cet objectif.**

Ensuite, le manque de concertation avec les collectivités locales et les arguments avancés pour parvenir à ces chiffres sur notre territoire interrogent fortement. D'autant plus qu'à aucun moment les territoires n'ont été sollicités pour travailler sur ces objectifs.

Notre territoire se trouve dans une situation particulière où le caractère historique du développement en « ville nouvelle » s'amenuise petit à petit. Bien que plusieurs projets d'envergure à haut volume de logements restent à mener (IV Arbres à Elancourt, Quartier des Savoirs à Guyancourt, ZAC Gare-Bécannes à la Verrière), nous arrivons bientôt au bout du cycle des grandes opérations publiques d'aménagement. D'ailleurs cela se ressent dans nos bilans de production : entre 2018 et 2022, **66% de nos opérations logements ont été réalisées sur du foncier privé. Alors que sur la décennie 2010 ainsi que les précédentes, 60% voir plus de nos opérations étaient sur du foncier public.** De plus, si au début de la décennie 2010, SQY a été en capacité d'approcher sur une ou deux années les 1 700 logements (objectif fixé dans le cadre de la première TOL), cela s'est avéré purement conjoncturel et nous sommes en moyenne, depuis 10 ans, en moyenne à 1 100 logements commencés par an.

Les perspectives des années à venir nous semblent être sur les mêmes tendances, d'autant plus dans le cadre de l'entrée en vigueur du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui bien que nécessaire pour la préservation de nos espaces naturels, viendra contraindre nos modes de production et de développement.

Concernant l'objectif de production de logements sociaux et sa méthode de calcul, nous nous interrogeons également. **Un territoire comme SQY dispose d'un taux SRU avoisinant les 35% avec 4 communes situées au-dessus de 50%. Nous entendons la nécessité de répondre à la forte demande de logements sociaux en atteignant 30% de LLS à l'échelle régionale mais cet objectif est atteint et même dépassé sur notre territoire.**

4 communes sont non conformes mais engagées dans une stratégie de rattrapage très volontariste produisant 68% de nos logements sociaux par an sur toute la période de notre PLH 2018-2023. Une ambition qui a permis à 3 des 4 communes (Maurepas, Villepreux et Voisins-le-Bretonneux) de dépasser les 20% de logements SRU avec des augmentations entre 3 et 5 points de leur taux SRU sur la période 2014-2022. Quant à la 4^{ème} commune (les Clayes-sous-Bois), elle se situe tout juste en dessous des 25% (24,21%) au 1^{er} janvier 2022.

Dans la détermination de l'objectif, nous contestons la part des 25% du flux de construction neuve, soit 316 logements à produire par an sur les 447 de la « TOL sociale ». SQY s'inscrit dans une logique de rééquilibrage de l'offre de logements sociaux et continuera à produire du logement social afin de répondre aux besoins des ménages. Cependant **nous ne souhaitons pas voir les 4 communes non conformes SRU se voir imposer un objectif supplémentaire de 25% du flux (en plus de leur rattrapage SRU), ni voir les 8 communes respectant déjà la loi SRU être soumises à des objectifs de production alors même qu'elles respectent cette loi.** Si SQY entend la nécessité de continuer à produire du logement social (notamment pour répondre à la demande forte en Ile-de-France, pour maintenir le niveau du parc social face à la construction de l'offre privée, etc.) : l'écart entre les objectifs de la loi SRU et les objectifs du SRHH est trop important et dépossède les communes des objectifs de développement propres à leur territoire.

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sur ces communes pourront être définis localement lors de l'élaboration de notre futur PLUi-H et dans une logique de projet de territoire travaillée conjointement entre SQY et les 12 maires.

Enfin, nous nous étonnons de l'absence d'ambition sur le segment intermédiaire (accession sociale, BRS, LLI...) : **un segment contribuant à l'offre SRU en partie (pour le BRS entre autres),**

complémentaire de l'offre locative sociale et qui répond à des besoins importants, notamment sur SQY. Avec 8% de logements intermédiaires inscrits au PLH 2018-2023, un premier pas avait été réalisé par SQY sans prescription du SRHH. Il serait intéressant d'aller plus loin et de considérer que ces logements répondent à l'enjeu de mixité.

Tenant compte de tous ces éléments, SQY a émis, par délibération n. 2024-17 de son conseil communautaire, un avis défavorable sur ce projet de SRHH 2014-2030 (délibération transmise en pièce jointe de ce courrier). Cet avis pourrait devenir favorable si les objectifs fixés en matière de production de logements (globaux et sociaux) sont révisés afin de tenir compte des réalités de terrain et qu'ils soient en stricte conformité avec les obligations de la loi SRU pour la production de logements sociaux.

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



Jean-Michel FOURGOUS
Président de Saint-Quentin-
en-Yvelines

Copie :

- Les 12 maires de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Valérie Péresse, Présidente de la Région Ile-de-France et co-présidente du CRHH d'Ile-de-France
- Anne-Florie Coron, Directrice - DDT des Yvelines/Délégation locale de l'ANAH
- Pierre Bédier, Président - Conseil Départemental des Yvelines
- Les 9 présidents des EPCI du département des Yvelines

