

Monsieur le préfet de la Région Ile de France

Préfet de Paris  
DRIHL / SOEE – Le Ponant  
5 rue Leblanc  
75 015 PARIS

L'Isle Adam, le 8 mars 2024

**Objet :** Avis sur le projet de révision du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

**Réf.** ccvo3f/sp/24-056

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) pour la période 2024-2030 à l'occasion de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Six ateliers de co-construction ont ainsi été organisés, de mars à mai, avec plus d'une centaine de représentants des membres du CRHH qui se sont portés volontaires. Ces travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du CRHH du 30 novembre 2023.

Le projet de SRHH soumis à la consultation fait état des objectifs quantitatifs suivants pour la Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts (CCVO3F) :

- Objectif de construction de logements pour la CCVO3F sur la période 2024-2030 : 215 / an ;
- Objectifs de production de logements locatifs sociaux compris entre 163 LLS / an (fourchette basse) et 191 LLS / an (fourchette haute).

Il est à noter que cette procédure de révision du SRHH est réalisée dans un contexte particulier pour la CCVO3F, puisque depuis le 21 janvier 2022, nous avons démarré l'élaboration de notre Programme Local de l'Habitat (PLH). Or le diagnostic, les orientations et le programme d'actions ont été travaillés en étroite collaboration avec les communes, l'Etat, l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et les bailleurs sociaux notamment. La collectivité, pendant plus de deux ans, s'est considérablement investie pour que les élus communautaires, municipaux et les équipes techniques s'approprient les différents sujets, s'agissant notamment du premier PLH mené à l'échelle de l'intercommunalité. Une co-construction avec les communes et une implication forte des élus ont été soulignées sur ce dossier sensible et pouvant être déstabilisant politiquement.

./.

Si les besoins en logements sociaux sur le territoire ne souffrent d'aucun débat, notamment au regard des communes concernées par la loi SRU et de la demande qui s'exprime, la volumétrie fixée par le projet de SRHH semble « déconnectée » des capacités du territoire, et ce, à plusieurs titres :

- Rapporté à la volumétrie globale fixée par le SRHH, le taux d'effort attendu, c'est-à-dire la part que représente l'offre sociale sur l'offre globale, serait de l'ordre de 76% à 89%, seuil difficilement opérationnel dans le cadre des futures opérations ;
- Les modalités de calcul du SRHH pour les communes déficitaires en logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU vont au-delà des lois SRU et 3DS et ne s'inscrivent pas dans le cadre réglementaire tel que fixé par la législation puisque le calcul s'appuie à la fois sur un rattrapage en stock et sur un rattrapage en flux, lié à l'extension du parc de résidences principales.

A l'inverse, les travaux du PLH, qui s'achèvent, ont permis de formaliser un scénario de production de logements, y compris de logements locatifs sociaux qui a fait l'objet d'une large concertation, y compris avec les Services de la DDT. Ce scénario a été défini à partir de la prise en compte de plusieurs paramètres :

- Une étude fine de terrain qui s'appuie sur la réalité du foncier disponible, en cohérence avec les contraintes environnementales / patrimoniales, les enjeux en termes d'attractivité et l'anticipation des besoins en équipements ;
- La définition d'un scénario qui permet de respecter les obligations pour les communes SRU, en prenant en compte notamment (i) les projets listés dans le cadre des Contrats de Mixité Sociale pour la prochaine triennale et (ii) la détermination d'un taux d'effort en logements sociaux relativement ambitieux, compris entre 40% et 50%.

Sur cette base, le scénario PLH prévoit un objectif de 267 logements par an (au-dessus du volume fixé par le projet de SRHH) dont 115 LLS / an à produire, soit un taux d'effort de 43%.

Aussi, nous rejetons expressément la proposition faite dans le cadre du SRHH, concernant la volumétrie attendue en termes de production de logements locatifs sociaux ; la seule trajectoire soutenable étant celle en cours de formalisation dans le cadre du futur Programme Local de l'Habitat, lequel constitue déjà un effort important en termes de rattrapage.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de recevoir, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments les meilleurs. *et les plus respectueux*

Le Président  
Communauté de Communes  
de la Vallée de l'Oise et des 3 Forêts



Sébastien PONIATOWSKI