

Soisy-sous-Montmorency, le

Monsieur le Préfet
Préfecture de la Région Ile-de-France
Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
DRIHL / SOEE – Le Ponant
5 rue Leblanc
75015 Paris

Objet : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
EL/FFDS/MAL
RAR n°:

 Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 12 décembre 2023, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement soumet, pour avis, le projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement révisé, aux EPCI. Après avoir étudié avec attention le document, nous souhaitons y apporter nos remarques et contributions.

Grâce aux orientations et actions inscrites dans le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (2021-2027), le taux de logements sociaux a augmenté, d'un peu moins de 18% en 2020, à plus de 22% aujourd'hui et la production moyenne annuelle de logements neufs s'avère bien supérieure à la production régionale.

Cependant, ces efforts ont généré une densification importante du territoire. La superficie de Plaine Vallée représente 0,62% du territoire régional et pourtant pèse en proportion plus du double en termes de population, avec une densité moyenne deux fois et demie supérieure à la moyenne régionale. Aujourd'hui, avec une surface urbanisée à plus de 52%, contre 22,6% pour la région et une part d'espaces verts accessibles au public nettement inférieure à la moyenne régionale, seul le renouvellement urbain permet de produire de nouveaux logements.

Il devient ainsi très onéreux et complexe de poursuivre la densification, sur à peine 25% d'un espace communautaire qui est impacté par de très nombreuses contraintes (forêt, lac, Plan d'Exposition au Bruit, préservation des espaces naturels, objectifs ZAN...). D'ailleurs, le deuxième PLHI a pour objectif d'ajuster les équilibres territoriaux, d'un territoire essentiellement résidentiel, en préservant les espaces naturels et en consacrant les très rares opportunités foncières restantes pour créer des emplois.

K

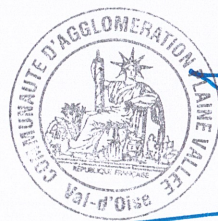
Enfin, depuis 2005, Plaine Vallée s'est engagée dans une opération complexe et ambitieuse de réalisation de 93 maisons individuelles PLAI d'habitat adapté (76 logements peuplés en 2022 et 2023 et 17 livrés début 2025). Le budget des aménagements et de l'accompagnement social approche les 20 millions d'euros afin de reloger plus de 400 personnes issues de la communauté des gens du voyage, sédentarisées sur les communes de Groslay et Montmagny.

Fort de ces constats, l'objectif de 850 logements neufs annuels, proposé par l'axe 1 du SRHH, apparait largement éloigné de la réalité. En effet, sur la période 1999-2012, Plaine Vallée a produit, en moyenne annuelle, 626 logements et résidences et sur 2020-2022, 742 logements, notamment grâce à des opérations non reproductibles (rénovation de centres-villes dont ANRU, consommation d'espace naturel, densification du tissu urbain au détriment des espaces verts et de l'emploi). Concernant le logement social, le territoire ne pourra pas produire plus que les obligations de la loi SRU, déjà très ambitieuses vis-à-vis de la réalité de certaines communes.

Dès lors, en considérant les objectifs imposés et compte-tenu des réalités du territoire, Plaine Vallée émet un avis défavorable au projet de SRHH. En corrélation avec les potentialités réelles de production neuve et de réhabilitation des logements des 18 communes, il est demandé de maintenir les objectifs, déjà ambitieux, de construction annuelle de 700 logements de la loi TOL, d'exonérer d'objectif de production annuelle de logements sociaux les communes non soumises à la Loi SRU et de respecter les objectifs triennaux imposés par la Loi pour les autres communes.

Si vous le souhaitez, je vous propose de vous faire visiter notre territoire, pour vous permettre de mieux vous rendre compte de ces réalités territoriales et d'en mesurer ses forces et ses faiblesses. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes cordiales salutations.

Respectueusement,



Le Président

Luc STREHAIANO

Copie à Madame la Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France

PJ : Délibération n°2024-02-07_14 du Conseil de Communauté du 7 février 2024 en 4 folios