



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
SEANCE DU MERCREDI 7 FEVRIER 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le mercredi 7 février à 18 heures 08, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le jeudi 1^{er} février 2024, se sont réunis dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt sous la présidence de M. BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt, Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest.

**NUMERO ET OBJET DE LA DELIBERATION : C2024/02/09 – EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT
- Avis sur le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)**

NOMENCLATURE DE L'ACTE : 8. Domaines de compétences par thèmes – 8.5 Habitat

Le nombre de conseillers en exercice est de 73.

ETAIENT PRESENTS :

MME ANDRE-PINARD, M. AUCLAIR, M. BAGUET, MME BARODY-WEISS, M. BAVIERE, MME BELLIARD, M. BES, MME BOMPAIRE, MME CAHEN, M. COMTE, MME CORNET-RICQUEBOURG, M. DE BUSSY, M. DE CARRERE, M. DE JERPHANION, M. DE LA MARQUE, MME DE PAMPELONNE, MME DEFRANOUX, M. DE LA RONCIERE, MME DE MARCILLAC, M. DENIZIOT, M. DUBOIS, MME FOUASSIER, M. GAUDUCHEAU, MME GENDARME, M. GILLE, M. GRANDCLEMENT, M. GUILLET, MME HOVNANIAN, M. HUBERT, M. KNUSMANN, MME LAKE-LOPEZ, M. LARGHERO, M. LARHER, M. LEFEVRE (à partir du point 2), M. LEJEUNE, MME LETOURNEL, M. LOUAP (à partir du point 14), MME LUCCHINI (à partir du point 9), M. MARAVAL, M. MARQUEZ, MME MARTIN, M. MAUVARIN, M. MOLARD, M. RIGONI, MME RINAUDO, MME ROUZIC-RIBES, M. SANTINI, MME SEMPE, MME SHAN, MME SZABO, M. VATZIAS (à partir du point 2), MME VEILLET, MME VERGNON, M. VERTANESSIAN, MME VESSIERE, MME VETILLART, MME VLAVIANOS

ETAIENT REPRESENTES :

MME BONNIER par MME SEMPE, M. DAOULAS par M. RIGONI, MME DE BEAUVAL par M. MARQUEZ, M. GALEY par M. DENIZIOT, MME GODIN par MME CORNET-RICQUEBOURG, M. GUILCHER par M. KNUSMANN, MME LAVARDE par MME ROUZIC-RIBES, M. LOUAP par MME DEFRANOUX (jusqu'au point 13), MME LUCCHINI par M. DE LA MARQUE (jusqu'au point 8), M. MARSEILLE par M. LARGHERO, M. MATHIOUDAKIS par M. GILLE, MME MILLAN par MME SZABO, M. SIOUFFI par MME DE MARCILLAC, MME VAN WENT par MME BOMPAIRE

ETAIENT EXCUSES :

M. CLEMENT, M. LEFEVRE (jusqu'au point 1), M. GIAFFERI, M. MOSSE, MME TILLY, M. VATZIAS (jusqu'au point 1)

SECRETAIRE DE SEANCE : M. DE LA MARQUE

PUBLICATION PAR AFFICHAGE ET MISE EN LIGNE :

09 FEV. 2024

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20240207-C2024-02-09-DE
Date de télétransmission : 12/02/2024
Date de réception préfecture : 12/02/2024

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU MERCREDI 7 FÉVRIER 2024

N°C2024/02/09 DADD/HAB

OBJET : EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT - Avis sur le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) du 30 novembre 2023, présidé conjointement par le président de la Région Île-de-France et le préfet de région, a arrêté le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) pour la période 2024/2030. Par courrier en date du 12 décembre 2023, le CRHH a transmis le projet de SRHH à l'EPT Grand Paris Seine Ouest pour avis, avant son approbation envisagée en avril 2024.

1-Objet et implications du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le SRHH fixe, pour une durée de six ans, les grandes orientations de la politique du logement, d'hébergement et d'accès au logement à l'échelle régionale en arrêtant à la fois des objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Le SRHH souhaite **améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie** des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux. Le propos introductif du schéma précise également qu'il entend répondre à des enjeux sociaux et environnementaux tel l'objectif de sobriété foncière, la nécessaire massification de la rénovation énergétique du parc, ou encore le besoin d'adapter les logements au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie.

Le projet soumis à l'avis du territoire se veut porteur d'une ambition forte de rééquilibrage entre les territoires. Il est ainsi structuré en 3 axes stratégiques :

- **Axe 1** : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux ;
- **Axe 2** : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes ;
- **Axe 3** : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.

Concernant ses objectifs quantitatifs, le SRHH doit décliner au niveau de chaque intercommunalité l'objectif de construction de 70 000 logements (loi relative au Grand Paris de 2010) en compatibilité avec les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). **Au niveau local, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de GPSO devra mettre en œuvre les outils nécessaires à l'atteinte de ces objectifs, dans un rapport de compatibilité.**

Les objectifs quantitatifs fixés par le SRHH entre 2024 et 2030 pour le territoire de GPSO sont les suivants :

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20240207-C2024-02-09-DE Date de télétransmission : 12/02/2024 Date de réception préfecture : 12/02/2024
--

- production neuve de logements : 2 000 logements/an ;
- production de logements sociaux : entre 1 287 et 1 587 logements/an ;
- nouvelles places d'hébergement : 1 307 (hors logements adaptés)

Il est précisé que les objectifs de production de logements déclinés pour chaque commune, et aujourd'hui inscrits dans le Plan Local de l'Habitat de GPSO, seront fixés par le futur Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) de la Métropole du Grand Paris.

2- Avis de l'EPT Grand Paris Seine Ouest sur le SRHH

Grand Paris Seine Ouest et ses 8 communes partagent la nécessité de contribuer à l'effort régional en matière de production de logements, de logements sociaux et de places d'hébergement. Ce sont d'ailleurs 8 066 logements autorisés, 2 242 logements sociaux agréés et plus de 650 nouvelles places d'hébergement (y compris logements adaptés) qui sont comptabilisés depuis l'élaboration du premier SRHH arrêté le 20 décembre 2017 (données 2018-2022).

Il convient également de rappeler les actions conduites par l'EPT qui concourent à la réalisation des objectifs qualitatifs du SRHH. Il s'agit notamment des dispositifs d'aides à la rénovation énergétique du parc, à l'adaptation des logements au vieillissement ou à la lutte contre l'habitat dégradé mais également de l'encadrement de la location meublée touristique, de la réalisation annuelle d'un observatoire de l'habitat, du soutien aux bailleurs sociaux ou encore de la mise en œuvre du plan partenarial de gestion de la demande.

Nous tenons tout d'abord à préciser que la répartition des objectifs quantitatifs du schéma reposent sur un diagnostic et des orientations pour lesquels les EPT n'ont pas été associés, n'étant pas membres en tant que tels du CRHH, bien qu'ils exercent des compétences structurantes en matière d'habitat, d'aménagement et de planification urbaine.

Ensuite, la méthode de calcul de ces objectifs, fixés pour certains il y a plus de 10 ans sans prendre en considération les enjeux actuels, apparaît inadaptée et donc contestable.

Par ailleurs, les objectifs quantitatifs assignés à GPSO par le SRHH ne tiennent pas compte des spécificités du territoire et notamment de sa capacité foncière extrêmement faible et de sa très grande densité : avec 130 habitants/hectares, GPSO présente la plus forte densité des espaces urbanisés de la métropole après Paris.

Or, les territoires doivent faire face à de nombreux enjeux identifiés dans le SDRIF avec lequel le SRHH doit être compatible. Tout d'abord la nécessité de préparer nos villes au changement climatique, aux enjeux de cohésion sociale et de dynamisme économique. Ensuite, il est indispensable de recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et de répondre aux aspirations de nos concitoyens en matière d'environnement, de qualité du cadre de vie, et tout particulièrement de qualité des logements (taille, confort, coût...). Sans cela, des phénomènes d'exode urbain sont à craindre comme le montrent les données démographiques récentes avec une baisse de la population déjà amorcée à Paris ou sur notre territoire avec un solde migratoire devenu négatif sur la période 2015-2021 (-0,56%).

Il apparaît évident que les objectifs quantitatifs de densification imposés aux territoires ne permettront pas d'être vertueux et de répondre à ces enjeux. S'attacher à la seule logique comptable ne permettra pas de s'adapter aux réalités locales et de conduire une politique de développement efficace.

C'est la raison pour laquelle, GPSO s'est attaché à travers son PLUi en cours d'élaboration à proposer un projet de territoire équilibré qui articule ces différentes composantes pour favoriser l'accueil et l'épanouissement des familles dans un cadre toujours plus agréable à vivre.

Enfin, le SRHH ne saurait faire abstraction des réalités économiques qui impactent actuellement le secteur du logement. Les bailleurs sociaux en outre ne disposent plus aujourd'hui des marges de manœuvre nécessaires à la conduite simultanée des projets de réhabilitation et de développement de leur parc. Ces difficultés (impact de la RLS, hausse du taux du livret A...) conduisent les bailleurs à ne plus saisir les opportunités existantes sur un foncier rare et complexe. Aussi, en l'état, l'atteinte des objectifs de logements sociaux n'apparaît pas réaliste.

Au regard des éléments susmentionnés et sur la base de la contribution annexée à la présente délibération pour chaque objectif quantitatif en matière de logements, de logements sociaux et de places d'hébergement, il vous est proposé que Grand Paris Seine Ouest et ses 8 communes émettent un avis défavorable sur le projet de SRHH.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

Entendu cet exposé ;

VU code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L302-13 et L302-14 ;

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5219-1 ;

VU la délibération du conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest du 4 octobre 2023 émettant un avis favorable sous réserve de la prise en compte de la contribution de Grand Paris Seine Ouest sur le projet de Schéma directeur de la région Île-de-France ;

VU le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement transmis par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement le 12 décembre 2023 ;

VU l'avis de la commission « Urbanisme, Aménagement et Equilibre social de l'habitat » en date du 6 février 2024 ;

CONSIDERANT que les objectifs quantitatifs de production de logement déclinés pour Grand Paris Seine Ouest dans le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement n'apparaissent pas atteignables tant du point de vue de leur faisabilité opérationnelle qu'économique, au regard des spécificités du territoire et des attentes des citoyens en matière de qualité de vie ;

CONSIDERANT que les objectifs de production de logement déclinés pour Grand Paris Seine Ouest dans le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement n'apparaissent pas cohérents avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France ;

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

REGRETTE que les établissements publics territoriaux, bien qu'exerçant des compétences structurantes en matière de politique du logement, d'aménagement et d'urbanisme (Aménagement, élaboration des PLUi, amélioration du parc immobilier bâti, financement du logement social...) ne soient pas représentés en tant que tels au sein du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

EMET UN AVIS DÉFAVORABLE sur le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Adopté à la majorité (5 contre : Mme Shan ainsi que MM. Dubois, Lejeune, Mauvarin et Molard)

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture

Pour extrait conforme
Le Président de l'établissement public territorial



P. Baguet
Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt

1^{er} Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Le Secrétaire de séance



P. De La Marque
Patrick DE LA MARQUE
Conseiller territorial
Maire adjoint de Meudon