

Contribution SRHH - EPT Plaine Commune

En prévision de la séance plénière du CRHH d'Ile de France du 18 septembre prochain dédiée à la révision du SRHH, vous nous avez adressé le projet de schéma rédigé sur la base des contributions et propositions émises lors des ateliers de co-construction. Après lecture de ce document, nous tenions tout d'abord à saluer un certain nombre d'évolutions prenant compte les propositions formulées par l'EPT Plaine Commune :

- l'utilisation de formulations moins volontaristes concernant le développement de l'offre de logements intermédiaires mettant plutôt l'accent sur l'accompagnement ainsi que la nécessité d'un suivi quantitatif et qualitatif territorialisé de ce produit dont la pertinence du développement doit être appréciée au regard des contextes locaux (*sous-objectif 1.3 – levier 1*).
- la mise en avant de l'enjeu du rééquilibrage concernant le développement de l'offre de résidences sociales qui s'inscrit plus globalement dans l'objectif d'une meilleure répartition de l'offre de logements spécifiques et d'hébergement à l'échelle régionale que nous appelons de nos vœux (*sous-objectif 2.2 – levier 2*).
- l'intégration du sujet de la qualité du logement actant la reconnaissance de la nécessité de s'emparer pleinement de cette question essentielle pour les habitants dans un contexte de crises climatique, énergétique et sanitaire (*sous-objectif 3.3*).

Cependant, trois sujets mériteraient à notre sens d'être plus fortement portés dans ce document :

- **L'encadrement des loyers** n'est aujourd'hui pas mentionné et pourrait constituer un levier permettant utilement de concourir au sous-objectif 1.4 « *Agir sur le parc existant pour maintenir l'offre en résidences principales accessibles* ». Ce dispositif expérimental mis en œuvre en Ile-de-France sur les EPT de Plaine Commune et d'Est Ensemble ainsi que la ville de Paris semble démontrer, quelques années après le début de sa mise en œuvre, ses effets modérateurs sur l'évolution des loyers du parc privé contribuant au maintien d'une offre locative privée accessible dans les secteurs tendus. Au regard de ce bilan et de son déploiement sur 2 EPT et la ville de Paris, l'absence de mention de ce dispositif dans le SRHH nous semble regrettable.
- En ce qui concerne le **développement de l'accession sociale sécurisée à la propriété**, (*Sous objectif 1.3 – Levier 2 : Favoriser l'accession sociale sécurisée à la propriété*) l'introduction d'un objectif chiffré de développement à l'échelle régionale nous semble nécessaire pour produire un réel effet incitatif. C'est particulièrement le cas pour le BRS qui constitue un des leviers principaux pour faciliter l'accès à la propriété des ménages des classes moyennes, la primo-accession et la propriété occupante tout en garantissant le caractère social des logements produits dans le temps et contribuer ainsi à limiter les tensions inflationnistes du marché sur le long terme.
- Sous-objectif 3.1 levier 3 : « *Suivre la mobilisation du patrimoine foncier public et des bailleurs sociaux* » : une rédaction plus ambitieuse de ce levier permettrait de mieux refléter le contenu volontariste de l'objectif 3 qui vise à mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière au service des habitants et des projets. Ce levier pourrait par exemple être renommé « Favoriser la mobilisation du patrimoine foncier public » et intégrer dans son contenu, au-delà de la question du suivi, celle de la mobilisation des fonciers publics au profit d'opérations de logements publics ne contribuant pas à alimenter l'inflation foncière et immobilière.

Par ailleurs, voici deux propositions d'évolutions rédactionnelles :

- *Sous-objectif 3.3 Promouvoir la production de logements de qualité et durables* : dans la fiche action remplacer « inciter les communes à accompagner leur PLU d'un cahier de recommandations architecturales dans le respect de la jurisprudence du Conseil d'Etat du 2 juin 2023 » par « inciter

les intercommunalités à accompagner leur PLUi d'un cahier de recommandations architecturales dans le respect de la jurisprudence du Conseil d'Etat du 2 juin 2023 »

- Sous-objectif 2.3 « Achever la transformation des foyers de travailleurs migrants » : ajouter la mention d'une trajectoire de rééquilibrage à l'échelle régionale.