

Extrait du registre des délibérations du  
**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 31 janvier 2017

**Président :** M. François de MAZIÈRES

**Sont présents :**

M. Claude JAMATI, Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Luc WATTELLE, M. Jean-Marc LE RUDULIER, M. Richard RIVAUD, M. Jacques BELLIER, M. Olivier DELAPORTE, M. Philippe BRILLAULT, M. Marc TOURELLE, M. Jean-François PEUMERY, M. Bernard DEBAIN, M. Pascal THEVENOT et M. Olivier LEBRUN,

Mme Stéphanie BANCAL, M. Guy-Michel BEROCHE, Mme Amélie GOLKA, M. Michel CONTE, M. Claude VUILLIET, Mme Nathalie JAQUEMET, M. Jean -Marc CLERMONT, Mme Juliette ESPINOS, M. Patrice PANNETIER, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, Mme Pascale CHARTON, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Pierre SOUDRY, Mme Laurence AUGERE, Mme Florence NAPOLY, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE, Mme Karin LE MENE, Mme Dorothee BILGER, M. Jean-Christophe LAPREE, Mme Violaine CHARPENTIER, Mme Géraldine LARDENNOIS, Mme Sonia BRAU, M. Frédéric BUONO-BLONDEL, Mme Lydie DUCHON (sauf délibération n°2017-01-01), M. Sébastien DURAND, M. Jean-Pierre CONRIE, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, M. Bruno DREVON, Mme Magali LAMIR, M. Didier BLANCHARD, Mme Marie BOËLLE, M. Alain NOURISSIER (sauf délibération n°2017-01-07), Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Corinne BEBIN, M. Michel BANCAL, M. François-Xavier BELLAMY (sauf délibérations n°2017-01-02 à 08), Mme Florence MELLOR, M. François LAMBERT, M. Laurent DELAPORTE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Annick PERILLON, M. Jean-Marc FRESNEL, M. Hervé FLEURY, Mme Christine DE LA FERTE, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Philippe PAIN, M. François SIMEONI, M. Benoît DE SAINT-SERNIN (sauf délibérations n°2017-01-15 et 16), Mme Jane-Marie HERMANN et Mme Marie DENAISON.

**Absents excusés :**

M. Philippe BENASSAYA a donné pouvoir à M. Michel CONTE,  
Mme Caroline DOUCERAIN a donné pouvoir à M. Jacques BELLIER,  
Mme Frédérique KIBLER a donné pouvoir à M. Gilles CURTI,  
M. Jean-Christian SCHNELL a donné pouvoir à Mme Florence NAPOLY,  
M. Michel CROUZAT a donné pouvoir à M. Philippe BRILLAULT,  
M. Philippe DEVALLOIS a donné pouvoir à Mme Dorothee BILGER,  
M. Arnaud HOURDIN a donné pouvoir à M. Claude JAMATI,  
M. Patrick CHARLES a donné pouvoir à M. Jean-Marc LE RUDULIER,  
M. Thierry VOITELLIÉRIER a donné pouvoir à M. Hervé FLEURY,  
Mme Magali ORDAS a donné pouvoir à M. François LAMBERT,  
Mme Liliane HATTRY a donné pouvoir à Mme Annick PERILLON,  
M. Olivier de LA FAIRE a donné pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN,  
Mme Martine SCHMIT,  
M. Erik LINQUIER,  
Mme Isabelle THIS SAINT-JEAN,  
M. Jean-Michel ISSAKIDIS.

Secrétaire de séance : **M. François-Xavier BELLAMY**

Date de convocation : 24 janvier 2017

Date d'affichage du compte-rendu : 1<sup>er</sup> février 2017

Nombre de sièges au sein du Conseil communautaire : 83

**Titre : Projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) en Ile-de-France.**

**Avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.**

**M. Jean-François PEUMERY, rapporteur, donne lecture du projet de délibération.**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5216-5-I-3° ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.302-13 et L.302-14 fixant le contenu et les modalités d'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et notamment l'article 1<sup>er</sup> fixant un objectif annuel de production de 70 000 logements pour la région Île-de-France ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, dite loi MAPTAM, transformant le Comité régional de l'habitat, présidé par le Préfet de la région d'Île-de-France, en Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), co-présidé par le Préfet de Région et le Président du Conseil régional ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR ;

Vu le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013 portant approbation du schéma directeur de la région d'Île-de-France ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Île-de-France du 26 mars 2012 relatif à la territorialisation des objectifs de logement dans la région ;

Vu la délibération du Conseil régional d'Île-de-France n° CR 97-13 du 18 octobre 2013 portant adoption du schéma directeur de la région Île-de-France ;

Vu la décision du CRHH du 12 décembre 2014 portant sur le lancement de l'élaboration du SRHH ;

Vu le projet de SRHH validé par le CRHH pour mise en consultation lors de sa séance plénière du 18 octobre 2016 ;

Vu le courrier du 7 novembre 2016 du Préfet de la région d'Île-de-France et de la Présidente du Conseil régional d'Île-de-France sollicitant, dans le cadre du projet de SRHH, l'avis notamment des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;

Vu l'avis du Bureau du 12 janvier 2017.

### **Contexte réglementaire**

- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est un document cadre qui définit pour une durée de 6 ans, au niveau régional, des objectifs et des actions à mener afin de répondre aux enjeux importants en matière de logement et d'hébergement.

- Ainsi, pour la région Ile-de-France, en cohérence avec l'objectif fixé à l'article 1er de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, ce schéma fixe les objectifs globaux et - dans le respect des orientations du schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) - leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale, en matière de construction et de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, de développement équilibré du parc de logements sociaux, de rénovation thermique des logements, d'actions en faveur des populations défavorisées, de rénovation urbaine, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

La loi lui donne pour objet de prolonger et d'affiner l'exercice engagé par l'État de déclinaison par territoire des objectifs de construction de logements par an en Ile-de-France, fixés par la loi relative au Grand Paris et pris en compte dans le SDRIF et aussi de préciser la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...). Il doit de plus définir les objectifs de construction et d'amélioration des structures d'hébergement.

Par conséquent, l'action corrélée du SDRIF et du SRHH, qui sera pris en compte par le futur plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) de la Métropole du Grand Paris ainsi que par les programmes locaux de l'habitat (PLH), plans locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales, schémas de cohérence territoriale et contrats de développement territorial élaborés par les collectivités, doit générer l'effet levier nécessaire à la relance significative de la construction de logements et à l'amélioration du parc existant.

## **Le projet de SRHH d'Ile-de-France**

• Dans ce cadre, après avoir été validé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) du 18 octobre 2016, le projet de SRHH d'Ile-de-France a été publié le 7 novembre 2016 et soumis à l'avis de la Région d'Ile-de-France, des départements, de la Métropole Grand Paris, des établissements publics territoriaux et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), conformément à l'article L.302-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les collectivités territoriales et établissements public concernés disposent d'un délai de 3 mois pour faire connaître leur avis.

- Ce SRHH réaffirme les objectifs de construction du SDRIF 2013-2030 et de la Loi relative au Grand Paris de 70 000 logements par an pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il vise également à l'atteinte en 2025 des obligations liées à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. Il préconise par ailleurs des objectifs de construction en places d'hébergement et en logements adaptés pour les publics en situation d'exclusion. Des engagements en matière d'amélioration du parc existant, notamment sur le plan énergétique, sont également indiqués : l'objectif est un renouvellement complet du parc en 40 ans, soit la rénovation de 2,5 % du parc par an.
- Concernant la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, le projet de SRHH fixe les objectifs suivants :

### Objectifs quantitatifs :

- construction de 2000 logements par an. Il s'agit de la déclinaison des objectifs issus de la TOL (territorialisation des objectifs de logements) de 2012, ajustés en prenant compte l'atteinte des objectifs initiaux et les capacités ouvertes par le SDRIF en extension et en densification des tissus urbains,
- production de logements sociaux estimée entre 1400 (atteinte de 30 % de logements sociaux en 2030) et 1332 (respect des obligations de la loi SRU) par an, dont :
  - une production annuelle minimale en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) dans les communes assujetties au rattrapage SRU : 384 logements,
  - une production annuelle minimale cumulée en PLAI et prêt locatif à usage social (PLUS) de 896 logements,
- objectif sur 6 ans de création de places (hébergement et pensions de famille) afin de se conformer au ratio moyen régional (5,49 places pour 1000 habitants) estimé à 1011 places,
- objectif sur 6 ans de création de places (hébergement, logement adapté et intermédiation locative) afin de se conformer au ratio moyen régional (12,55 places pour 1000 habitants) estimé à 1862 places,
- objectifs annuels de réhabilitation énergétique :
  - pour le logement privé individuel : entre 700 et 800 logements,
  - pour le logement privé collectif : entre 1200 et 1400 logements
  - pour le logement social : entre 500 et 700 logements.

### Préconisations qualitatives:

- prescriptions et recommandations sur la localisation (proches des gares, des futures gares du métro) et sur la typologie (T1-T2).

Le projet de SRHH précise que les thèmes suivants devront être étudiés dans le cadre des PLH : logement intermédiaire, accession sociale, mobilisation du parc privé à vocation sociale, logement des jeunes, intermédiation locative, adaptation des logements au vieillissement et au handicap et accueil des gens du voyage.

### Six grands axes d'évaluation qui seront examinés afin de construire les avis du CRHH sur les PLH soumis pour avis :

- l'offre de logements,
- la production de logements locatifs sociaux,
- les politiques et stratégies d'attribution,
- l'hébergement, le logement adapté et l'accès au logement,
- l'amélioration du parc existant,
- le suivi et la mise en œuvre.

## **Avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc**

Depuis sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2003, la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc n'a cessé d'œuvrer à l'effort régional de construction de logements et à développer la mixité sociale sur son territoire.

Elle s'est notamment engagée dans la démarche co-construite avec le Conseil départemental des Yvelines de contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR) entre 2007 et 2011. Ce contrat a permis de passer d'une production moyenne de 377 logements familiaux par an à près de 700. Le CDOR a permis aussi à Versailles Grand Parc de développer une aide spécifique pour le logement social (PLAI et PLUS) qui a contribué à la sortie de terre de 1079 logements sociaux.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération a développé un effort de construction conséquent sur son territoire, avec des niveaux de logements autorisés atteignant en moyenne 1416 logements par an entre 2010 et 2014.

En matière de mixité, Versailles Grand Parc dispose depuis 2006 d'un dispositif de financement du logement social, permettant de compenser le coût important du foncier sur le territoire intercommunal. Ce dispositif bénéficie d'une enveloppe annuelle de 2,5 millions € et a contribué, pour la seule année 2016, au financement d'opérations représentant 785 logements locatifs sociaux.

La communauté d'agglomération est de plus compétente, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, en matière de garanties d'emprunts dans les opérations de création de logements locatifs sociaux et contribue en cela au développement de l'offre sociale sur son territoire.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'Intercommunalité présentait un taux de logements sociaux, conformément aux dispositions de la loi SRU, de 17,7%, soit 19 999 logements locatifs sociaux sur 113 250 résidences principales.

Concernant le logement des publics spécifiques, Versailles Grand Parc est aujourd'hui engagée aux côtés du Conseil départemental des Yvelines dans le programme Yvelines résidences (PYR), qui prévoit la création à horizon 2021 de 567 places à destination des personnes en situation d'exclusion sociale, en situation de handicap, des personnes âgées, des jeunes et des étudiants.

Les objectifs fixés par le projet de SRHH en matière d'hébergement ne sont pas suffisamment clairs. Les modalités de calcul, à la fois des ratios (définition des places comptabilisées et des cibles concernées) et des taux d'équipement des différents territoires, restent vagues et peu explicites.

La communauté d'agglomération s'étonne notamment de passer de « bon élève » au regard des ratios de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (1 place pour 1000 habitants) et dans ses précédents PLH, à « territoire lourdement déficitaire ». Des précisions et un inventaire contradictoire sont indispensables sur ce volet.

Par ailleurs, l'élaboration d'un PLH intercommunal constitue l'occasion de travailler en collaboration, autour d'un diagnostic partagé, sur des objectifs réalistes et sur les moyens d'atteindre ces derniers. Ce projet de SRHH, qui impose, sans la moindre négociation préalable, des objectifs irréalisables et sans considération pour les questions de financement et de foncier mobilisable, constitue clairement un obstacle à la concertation et au dialogue. Considérant par ailleurs les efforts demandés aux collectivités locales, ces objectifs sont d'autant plus contestables qu'ils ne s'accompagnent pas d'engagements financiers permettant de mobiliser les moyens nécessaires à leur réalisation.

Il apparaît enfin que ce projet ne répond qu'à une vision quantitative héritée de la loi SRU, en se concentrant uniquement sur la production d'une offre locative sociale neuve, et en développant peu d'autres volets pourtant essentiels : accession sociale, développement du conventionnement dans le parc existant, logement locatif intermédiaire institutionnel, etc. Les conséquences urbaines et sociales d'une programmation de 65 à 70% de logements sociaux dans les nouveaux quartiers, voire plus compte tenu de la construction dans le diffus, ne sont aucunement prises en compte.

Pour toutes ces raisons, il est proposé au Conseil communautaire d'émettre un avis défavorable au projet de SRHH.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à votre adoption :

-----

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et délibéré,  
le Conseil communautaire décide :

*d'émettre un avis défavorable de la communauté d'agglomération de  
Versailles Grand Parc sur le projet de schéma régional de l'habitat et de  
l'hébergement en Ile-de-France, arrêté le 18 octobre 2016.*

-----

*M. le Président soumet les conclusions du rapporteur  
au vote du Conseil communautaire.*

*Nombre de présents : 66*

*Nombre de pouvoirs : 12*

*Nombre de suffrages exprimés : 76 (incluant les pouvoirs)*

*Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés  
(1 abstention de M. Durand et 1 abstention de M. Vuilliet).*

Pour le Président,  
Par délégation,



*[Handwritten signature in blue ink]*

**Olivier BERTHELOT**  
Directeur général des services



# Contrôle de Légalité

## Compte-rendu d'horodatage de l'acte n° : 2017-01-08

**Résumé de l'acte** : Projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) en Ile-de-F...

**Date de décision** : 31/01/2017

**Nature de l'acte** : Délibérations

**Classification** : 8.5. Politique de la ville-habitat-logement

**Rédacteur** : Armelle Salvador

**AR reçu le** : 06/02/2017 00:00:00

**N° AR** : 078-247800584-20170131-2017-01-08-DE

### Pièces jointes :

2017-01-08 avis SRHH.pdf

2017-01-08 annexe - SRHH.pdf

### Historique :

06/02/2017 14:58:47	Reçu	Armelle Salvador
06/02/2017 14:59:52	En cours de transmission	
06/02/2017 15:00:52	Transmis en Préfecture	
06/02/2017 15:03:28	Accusé de réception reçu	