

Avis du Conseil de développement de GPS&O

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL 2018-2023

Avis adopté lors de l'Assemblée plénière du CODEV le 13 septembre 2018

Pierre Cardo, Président du Conseil de développement
Michel Néry, rapporteur du groupe de travail

Table des matières

1. Mise en place et rôle du CODEV.....	2
2. Composition du CODEV	2
3. Le PLHI : un document stratégique pour un territoire en émergence	3
4. Une élaboration dans un contexte contraint	4
5. Interactions, ordonnancement, interférences et méthodes	5
6. Compétences et moyens pour les études	6
7. Des interrogations subsistent.....	6
8. Actualiser et compléter les enjeux démographiques :.....	7
9. Habitats-Emplois : les besoins des entreprises	7
10. Articuler habitats et transports :	8
11. Un habitat innovant qui intègre l'évolution des aspirations et des pratiques professionnelles et culturelles.....	8
12. Organiser la production neuve.....	9
13. Améliorer l'existant ou reconstruire : parc social et parc privé	10
14. Vivre ensemble : La politique de peuplement :	11
15. Répondre aux besoins spécifiques :	11
16. Recourir à d'autres outils pour produire de « nouvelles » solutions-logement	12
17. Encourager les bonnes pratiques	13
18. Afficher une ambition pour la partager et communiquer pour promouvoir le territoire ?.....	13
19. Accompagner, inciter, piloter, suivre, évaluer, réorienter la production	14
20. Une méthode, des moyens et une mise en œuvre à préciser	14

1. Mise en place et rôle du CODEV

Conformément à la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, le Conseil communautaire a approuvé, lors de sa séance du 8 février 2018, la création du Conseil de développement de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise.

Le Conseil de développement Grand Paris Seine et Oise est consulté sur l'élaboration du projet de territoire, sur les documents de prospective et de planification résultant de ce projet, ainsi que sur la conception et l'évaluation des politiques locales de promotion du développement durable du territoire.

Le Conseil de développement rend des avis consultatifs, fait des propositions ou des recommandations sur toute question liée aux politiques publiques communautaires ou sur toute question de son choix qui concerne le périmètre de la communauté urbaine GPS&O et répond aux saisines émises par le Président de la Communauté urbaine.

Le Conseil de développement a pour mission d'éclairer les politiques communautaires, en particulier celles liées à l'aménagement et au développement durable, par l'expertise d'usage des acteurs de la société civile. Le Conseil de développement est rattaché à la communauté urbaine, tout en étant autonome dans son fonctionnement.

Le Conseil de développement pourra également mener une réflexion sur tous projets ou décisions issus des collectivités voisines ou d'autres institutions susceptibles d'avoir un impact sur le territoire.

Le Conseil de développement n'a pas vocation à se substituer aux instances de concertation des collectivités locales et son périmètre de réflexion correspond au périmètre d'intervention de la Communauté urbaine. Composé de membres de la société civile, le conseil de développement affirme son attachement à apporter une expertise d'usage et n'a pas vocation à se substituer aux travaux des services de la Communauté urbaine.

2. Composition du CODEV

Les femmes et les hommes issus de la société civile, bénévoles, qui ont accepté de contribuer aux travaux du CODEV, sont porteurs d'ambitions pour ce territoire, pour ses habitants d'aujourd'hui et ceux de demain. Ils sont convaincus que leur diversité, leur complémentarité, leur écoute, leurs observations et leur indépendance peuvent utilement enrichir (sans nécessairement renchérir) le Projet de territoire qui reste à concevoir.

Ainsi, le CODEV ayant vocation à émettre des avis sur les différents plans et programmes (PLHI, PLUI, PCAET...) qui vont définir la politique locale de développement du territoire, confirme être disposé à accompagner la CU, au moins pour les 3 ans de mandat de ses membres, pour l'analyse des diagnostics, la conception des actions, la définition des moyens à mobiliser, le suivi et l'évaluation pour permettre leur mise en œuvre effective, avec l'objectif d'apporter à la Communauté Urbaine une vision « communautaire » et ainsi articuler ces différents projets autour d'un véritable Projet de territoire pour ses habitants actuels et futurs.

3. Le PLHI : un document stratégique pour un territoire en émergence

Rappel du cadre réglementaire :

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui doit inclure l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, prise en compte des populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour la Communauté Urbaine. Il est établi pour l'ensemble de ses communes membres.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement, favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

A partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il précise notamment :

- Un programme d'actions en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion ;
- Un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, qui indique :
 - Le nombre et les types de logements à réaliser ;
 - Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
 - L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
 - Les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logements ;
 - Les actions et les opérations de renouvellement urbain telles que démolitions et reconstructions de logements sociaux, les interventions à prévoir dans les copropriétés dégradées, le plan de revalorisation du patrimoine conservé, les mesures pour améliorer la qualité urbaine des quartiers concernés et des services offerts aux habitants ;
 - La typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre privée conventionnée ANAH sociale et très sociale ;

- Les réponses à apporter aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les réponses à apporter aux besoins des étudiants.

4. Une élaboration dans un contexte contraint

La Communauté Urbaine de GPS&O est issue du rassemblement récent d'EPCI aux tailles et aux histoires très diverses. Ses services, pressés par les contraintes réglementaires et les nécessités opérationnelles, ont été conduits, pour fonder ce nouveau PLHI, à agglomérer un grand nombre d'informations déjà existantes (parfois anciennes) sans pouvoir procéder de façon systématique au rafraîchissement des données, à la réalisation de nouveaux diagnostics ou à l'évaluation des politiques antérieures. A partir de ces éléments, le bureau d'études CODRA est ensuite venu y agréger les fiches d'actions habituellement constitutives d'un PLHI. C'est ainsi, en tout cas, que nous analysons le contexte contraint dans lequel ce Programme Local de l'Habitat Intercommunal a été établi.

Il résulte de ce travail un imposant document (528 pages) qui rassemble de nombreux éléments de diagnostic pertinents et des propositions d'actions globalement cohérentes avec les constats qui sont établis. Ce faisant, le Conseil de Développement (CODEV) considère que ce PLHI constitue pour le territoire de GPS&O un outil de développement à part entière.

Toutefois, pour pouvoir l'utiliser pleinement et sereinement comme tel, le CODEV recommande de procéder à des améliorations dans différents domaines tant au niveau de l'analyse, des objectifs, des actions, des modalités de mise en œuvre, des incitations et soutiens aux habitants, aux communes et aux opérateurs qu'en terme de priorités, de communication ou de pilotage.

Il importe maintenant pour la CU de dépasser l'addition de projets communaux préétablis ou issus des anciens PLHI, encadré par un cahier des charges thématique réglementaire qui caractérise certains registres, pour formuler, avec l'appui du CODEV, un véritable programme cohérent et priorisé d'actions engagées ou à initier, dans le domaine de l'habitat, au service d'un Projet de territoire enthousiasmant.

Il est, en effet, à ce stade de la réflexion, et dans sa forme actuelle, difficile de déceler dans le PLHI l'ambition et la stratégie de la CU. Cela s'explique, sans doute, par la volonté pragmatique des services (ou la nécessité) de prendre en compte les différents projets des collectivités pour obtenir l'adhésion du plus grand nombre. Mais cette absence de stratégie communautaire lisible constitue aujourd'hui, à nos yeux, un obstacle pour la construction d'un projet de territoire qui réponde pleinement aux besoins de ses habitants.

Le CODEV reconnaît que l'exercice était pour le moins difficile, en si peu de temps, pour une communauté récemment constituée, aussi vaste et aussi diverse, de produire un véritable Projet de territoire et d'en décliner son programme en matière d'habitat, avec sa volonté politique, ses priorités, sa stratégie, ses méthodes, ses procédures, son pilotage et ses moyens humains à mobiliser et matériels à mettre en œuvre. Il est maintenant nécessaire de franchir une nouvelle étape.

Le PLHI arrêté par la communauté urbaine est ainsi un 1er document cadre de la constitution du territoire GPS&O qui apparaît exhaustif sur le plan réglementaire mais qui questionne encore sur :

- l'ambition et la stratégie « politiques » de GPS&O : quels logements pour ce territoire ?
Quelles sont les priorités ?

- son opérationnalité : quels moyens la CU GPS&O entend engager pour être un pilote stratégique ?

A ce titre, le CODEV s'interroge notamment sur la compétence habitat de la CU, les communes restant responsables et redevables vis-à-vis de l'Etat de leur taux de LLS (loi SRU), le PLHI garant des objectifs de production.

5. Interactions, ordonnancement, interférences et méthodes

Le calendrier d'élaboration qui s'est imposé à la CU pour la production des différents documents réglementaires (PADD, PCAET, PLUI, PLHI...), pour leur validation par les communes et les instances communautaires et pour leur examen par le CODEV n'est pas sans poser problème au moins à cette dernière instance.

L'absence de Projet de territoire préalablement établi

La note de présentation indique que « le PLHI a été élaboré concomitamment au PLUI, au PCAET et à l'élaboration de la définition du projet de territoire ». Or, si PLUI et PCAET nous ont été communiqués, il n'en est pas de même pour le Projet de territoire, sans doute en cours de finalisation. Celui-ci permet normalement, en donnant les grandes orientations, les objectifs et les priorités notamment en termes d'aménagement et de développement économique, d'articuler les outils de planification et de programmation de façon cohérente. Ce faisant il est difficile pour le CODEV de dire si les propositions, plutôt générales que contiennent ces documents, correspondent ou non à un besoin du territoire. Il y a là une première difficulté que le CODEV n'a pu surmonter tant il appartient bien aux élus d'en arrêter la définition.

Interaction entre le PLHI et les autres documents de référence

Cette même phrase souligne l'élaboration concomitante du PLHI, du PLUI et du PCAET. Il n'est toutefois pas précisé si cette concomitance garantit la mise en cohérence et les synergies entre ces différents outils de programmation, indispensables à l'atteinte des objectifs. Le CODEV note ce faisant qu'il n'est pas fait allusion ici au Plan de déplacement (si ce n'est à travers le volet énergie du PCAET) qui pourtant va jouer un rôle déterminant dans la construction de l'avenir urbain, économique et social de la CU. En particulier, nous n'avons pas trouvé trace dans le PLHI de la réflexion sur le traitement des liaisons entre la dorsale (Seine, autoroute, trains...) et les divers sites d'habitat périphériques existants.

L'ordre d'examen par le CODEV des différents documents réglementaires (PLHI, PLUI, PCAET...)

Dans la mesure où de nombreux points du PLHI sont notamment liés à la réglementation de la constructibilité, mais aussi au parti d'aménagement, son examen par le CODEV avant celui du PLUI risque d'être incomplet, voire sujet à contestation compte tenu de l'impossibilité matérielle et temporelle de vérifier la cohérence des documents entre eux.

Méthodes

Du point de vue méthodologique, le CODEV regrette l'absence de consultation préalable à la formalisation des projets auprès des structures intercommunales antérieures.

A cet égard la présence dans les services de la CU de nombre de collaborateurs des précédents EPCI ne saurait remplacer les informations détenues par leurs élus.

Idem, toutes choses égales par ailleurs, pour la Chambre des métiers.

6. Compétences et moyens pour les études

En matière d'habitat, on ne saurait se passer d'une analyse à différentes échelles.

Si le bassin d'habitat est un concept intéressant, il ne rend pas compte de l'ensemble des mécanismes qui produisent cet habitat.

En effet, qui finance le logement ? Qui décide d'habiter à tel endroit et pour quelles raisons ? Pourquoi habiter la Communauté Urbaine plutôt que la Communauté de Communes voisine ?

Certains domaines liés à l'habitat relèvent du niveau départemental (accompagnement social, personnes âgées et handicapées...), d'autres, du niveau régional (aménagement, formation continue et apprentissage, lycées, transports non urbains...) ou national (politique nationale de logement...).

Autant de raisons pour mutualiser les études et faciliter ainsi, du moins peut-on l'espérer, les accords sur des objectifs prioritaires, préalables à une mise en œuvre partagée.

Face à la diminution des moyens, en particulier ceux destinés aux études, n'y aurait-il pas intérêt à porter à plusieurs certaines études ou certains compléments de diagnostics (par exemple l'étude Gens du Voyage et la révision du Schéma départemental pour les GDV p.278).

7. Des interrogations subsistent

Le CODEV considère ainsi, en juin 2018, que le document qui lui est soumis correspond à une première étape de l'élaboration du PLHI de la Communauté Urbaine de GPS&O et qu'il faudra approfondir, affiner, problématiser, prioriser, doter de moyens, piloter, évaluer et actualiser ce programme en avançant, au fur et à mesure de sa mise en œuvre.

Aujourd'hui, les interrogations suivantes subsistent :

- D'une façon générale, et notamment pour les problématiques qui suivent, se pose la question des données et informations disponibles, mais aussi des voies méthodologiques, procédurales et politiques qui doivent être empruntées ainsi que des moyens humains et matériels qui vont être mobilisés pour atteindre les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs du PLHI.
- Par ailleurs, la mise en œuvre des politiques de l'habitat et celles qui interfèrent avec elles (développement économique, urbanisme, formation, transport, énergie...) relevant de la compétence d'autres acteurs, notamment de l'Etat et de la Région, mais aussi pour certains axes, du Département, des bailleurs sociaux, des particuliers, il paraît nécessaire, de préciser à tout le moins les « prérequis » attendus de la part de ces acteurs pour assurer la réussite du PLHI. Ce point est évoqué pour l'Etat concernant notamment la production de logements sociaux (p.5 des Orientations du PLHI 2018-2023). Il paraît nécessaire de le pointer pour tous les segments relevant même partiellement d'autres acteurs.

8. Actualiser et compléter les enjeux démographiques :

De façon générale, il apparaît essentiel de disposer d'analyses démographiques actualisées régulièrement au-delà de la période 2008-2013 pour valider ou réviser les orientations et les objectifs du PLHI entre 2018 et 2024.

Il serait en outre utile de pouvoir disposer d'informations récentes sur les aspirations des habitants de différentes catégories (jeunes, actifs, personnes âgées...), d'avant, d'aujourd'hui et de demain, de la CU et d'ailleurs, à habiter ou pas sur le territoire de la CU à l'avenir et ce, où, quand et dans quel type de logement et avec quel statut d'occupation.

Partant de ces données à actualiser et en ce qui concerne les 2.300 logements à produire, qui s'imposent de fait au territoire, ils ne sont guère contestables dans la mesure où ils ont été régulièrement produits au cours des dernières années.

D'ailleurs, le problème du mal logement est lié, notamment, à un déficit de l'offre, et il ne faut pas oublier qu'en gros, la moitié de ces 2.300 logements est destinée à loger la population en place, du fait notamment du desserrement. Or, il y a tout de même 15.000 demandes de logements sociaux sur le territoire.

La question ne semble donc pas être de contester le chiffre, mais plutôt de dire :

- Quel est le lien avec l'emploi et comment améliore-t-on dans le même temps le taux d'emploi (d'où la question posée dans le PLUI de l'utilisation du foncier...) ?
- Comment assure-t-on la mobilité dans un territoire enclavé ?
- Enfin, pour qui construit-on ces logements (par exemple, le problème du desserrement se pose de façon différente suivant qu'on est dans un territoire "babyboom" ou dans un territoire avec des couples de 50 ans qui ont des enfants aptes à prendre leur autonomie...) ?

A cet égard le CODEV s'interroge au passage :

Ne faudrait-il pas prendre en compte, recenser et anticiper les effets du Papyboom : les logements libérés constituent une ressource logement et peuvent offrir un potentiel de recyclage de foncier pour favoriser les restructurations urbaines d'un parc vieillissant en privilégiant des opérations neuves et denses (économie du foncier) ou une restructuration de l'existant en petits logements ?

9. Habitats-Emplois : les besoins des entreprises

Dans la recherche d'un meilleur équilibre Habitats-Emplois, il paraît nécessaire de renforcer la prise en compte du levier économique : Quels sont les besoins des entreprises ?

GPS&O doit conduire avec ses partenaires comme la CCI des études pour cerner, quantifier et territorialiser les besoins.

Il convient ici de prioriser le logement des jeunes : privilégier un logement de qualité, locatif (répondant notamment aux besoins de l'apprentissage, de la formation, des petites et moyennes entreprises, des saisonniers...).

A cet égard le CODEV note l'absence de consultation de la chambre des métiers.

10. Articuler habitats et transports :

Le CODEV se félicite de la volonté de GPS&O de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

Il souhaiterait toutefois que soit renforcé la prise en compte de la question des «déplacements/mobilités» sur l'ensemble du territoire, pour planifier la production de logement.

En effet EOLE ne réglera pas tous les problèmes :

- Les temps de parcours à l'intérieur du territoire sont parfois très importants : « pour faire 8 kms entre Juziers et Aubergenville, il faut jusqu'à 1h15 le matin ! »
- Ce problème de transport impacte les populations jeunes, en particulier pour les apprentis (un apprenti travaille en moyenne à 8 à 11 km de chez lui).
- Une réponse pourrait être de développer l'habitat de petite taille, disséminé sur le territoire et à des tarifs abordables.

A ce titre, le CODEV est demandeur d'analyses :

- Sur la question des déplacements/mobilités et de l'offre de transport.
- Sur le rapport qui habite/qui travaille dans le territoire (L'offre de logement : attractivité exogène ou endogène ?)

11. Un habitat innovant qui intègre l'évolution des aspirations et des pratiques professionnelles et culturelles

Le CODEV encourage GPS&O à poursuivre la construction d'un partenariat solide avec les opérateurs publics et privés :

Pour veiller à la cohérence entre l'offre et la demande à travers :

- Une production neuve diversifiée (en accession mais aussi locative),
- une production qui prenne en compte l'évolution de la population et qui favorise la mixité (jeunes, décohabitation, personnes âgées...),

Mais aussi pour les inciter à :

- une production offrant un habitat modulable et adaptable,
- une production qui favorise le lien social (dimension collective à prendre en compte),
- une production innovante, adaptée à l'évolution des modes de travail (télétravail, espaces de coworking intégrés aux programmations...).

Il convient également d'encourager, voire de soutenir, l'émergence d'un habitat participatif et la production de logements répondant à des besoins spécifiques (maladie, handicap, habitat mobile...).

Il faut veiller à une production de qualité, avec des formes urbaines et architecturales intégrant la végétalisation comme alternative au lotissement (maison/jardin) plus consommateur d'espace.

Par exemple :

- Pour favoriser le développement de l'apprentissage il convient de développer des logements de petite taille pour les jeunes à proximité des centres de formation. C'est une demande pressante du CFA d'Aubergenville qui faute de logement adapté (28 m² en location) ne se remplit pas.
- Parce que l'accession à la propriété peut notamment constituer un frein à la mobilité. Quelle évaluation est faite des besoins actuels et futurs selon les différents statuts d'occupation ? Le PLHI apparaît en l'état, répondre plutôt à des populations âgées que jeunes.
- Parce que les besoins sont susceptibles d'évoluer plus vite que l'amortissement des investissements immobiliers, il importe autant que possible de concevoir et produire un habitat évolutif et mutable.

En outre, l'habitat ne se résume pas au logement. Quelles sont les fonctions pour rendre l'habitat attractif et un environnement agréable ? Transports, équipements culturels, loisirs, commerces...

Il est ainsi nécessaire d'anticiper sur les nouvelles technologies et les nouvelles pratiques qui en découlent tels que : l'internet et le haut débit (fracture numérique), le télétravail, le Coworking, les Bureaux mobiles, les Bus tertiaires...

Il paraît également souhaitable d'encourager le développement d'une offre d'espaces connectés accessibles aux jeunes.

Les jeunes qui aspirent notamment à de nouvelles pratiques culturelles et créatives.

- Développer la culture locale ?
- Soutenir la création de Fab lab ?

12. Organiser la production neuve

Concernant la construction neuve, le CODEV constate que :

- Le PLHI exprime la volonté de la CU de favoriser la densification autour des gares
- Ces dernières années, il s'est construit beaucoup de logements sociaux (870/an) mais beaucoup ont été détruits : la création nette est en fait de 150 logements sociaux/an. Le chiffre de 870 est à mettre en correspondance avec les 15.000 demandes en stock (attente de 5 ans).
- La plupart des attributions se font dans le parc existant, essentiellement dans les quartiers politique de la Ville.
- Certaines communes restent fortement carencées sur le territoire : inquiétude sur l'application stricte de la loi dans ces communes qui pourrait déboucher sur un rejet avec, le cas échéant, des situations de concentration inacceptable.

Et s'interroge :

- Il est prévu de réaliser 980 logements sociaux. Nonobstant l'explication produite p.3, qu'est-ce qui justifie que l'on vise une production de 38% de logements sociaux ? Est-ce que ces chiffres incluent la rénovation urbaine ?
- Comment organiser la production conformément aux consignes du SRHH (voir p.5) ?
- Comment maîtriser les coûts de production (foncier notamment) en lien avec la densification autour des gares ?
- Comment GPS&O compte organiser certaines filières de production ? Par exemple la filière bois, laquelle ne peut vraisemblablement être implantable en termes d'activité sur le territoire que si celui-ci lui offre par exemple un marché. Pourquoi GPS&O ne se positionnerait-il pas sur ce créneau ?
- Comment éviter la gentrification de ces nouveaux quartiers de renouvellement urbain ?

13. Améliorer l'existant ou reconstruire : parc social et parc privé

Compte tenu des projets de densification de certains centres urbains, il serait souhaitable de prévoir :

- Un accompagnement des particuliers dans les choix de réhabilitation, de cession ou de construction neuve,
- Une mobilisation de bailleurs sociaux pour produire des opérations exemplaires et diffuses sur ces sites tant en neuf qu'en réhabilitation,

Comment s'organise la réhabilitation du parc privé ?

- Quelle politique en matière de parc privé social de fait ?
- La prévention et le traitement des difficultés des copropriétés, en particulier les petites sont bien présent en compte du point de vue technique et de la gestion. Qu'en est-il de l'accompagnement social ?
- Que fait-on sur l'habitat indigne en termes :
 - o D'arbitrage sur le devenir (réhabilitation/reconstruction),
 - o De cahier des charges qualitatif par rapport à la modernisation ?
- Les réhabilitations n'ont pas toujours intégré suffisamment les enjeux de développement durable.

S'agissant du parc social existant :

- « Est-ce qu'on va enfin réduire de façon significative les charges des logements sociaux existants ? »
- Il y a encore un travail important à effectuer sur ce parc :
 - o Réaliser un audit chauffage pour de nombreux logements sociaux...,
 - o L'ensemble des contrats de chauffe doit être audité,
 - o Détailler, expliciter la réduction de charges, les fonctionnements, les gestes...,
 - o Bénéficier de travaux de rénovation,

Or, si les nouvelles sources d'énergie sont essentielles à explorer. C'est notamment une des fonctions du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). Le PLHI doit aujourd'hui être produit en premier : il eut été opportun d'élaborer d'abord le PCAET afin d'en disposer avant d'étudier le PLHI.

Où et comment reconstruire la ville sur la ville ?

Comment gérer, accompagner les mutations du parc privé des quartiers anciens qui hébergent une part significative des populations précaires ?

Quels objectifs de modernisation (consommation énergétique, densification, petits logements, connexion, adaptation au vieillissement...) pour le parc existant conservé ?

14. Vivre ensemble : La politique de peuplement :

Force est de constater que le logement social se paupérise et concentre de plus en plus les populations fragiles.

Avec une telle évolution, comment mixer les populations ? La CU ne devrait-elle pas avoir des objectifs et mobiliser des moyens en matière de mixité sociale, de vivre ensemble ?

Où faut-il produire, quel tel type de logement pour quelle population en lien avec l'activité et les transports ? Comment inciter, canaliser ou contraindre cette production à se conformer aux objectifs du PLHI ?

Comment favoriser la mobilité résidentielle et la fluidité dans les différents parcs de logement ?

Des outils existent tels que La conférence intercommunale du logement social et L'Interbailleurs mais qui n'apparaissent pratiquement pas. Il faudrait développer l'information sur ces outils.

Le CODEV recommande un accompagnement des communes déficitaires et carencées dans leur production de logements locatifs sociaux en veillant à « une diffusion » territoriale des LLS plutôt qu'une concentration.

15. Répondre aux besoins spécifiques :

Quelques réflexions émises par le groupe de travail du CODEV sur le PLHI :

- Pour les gens du voyage en demande d'ancrage local : créer des terrains familiaux pour répondre aux besoins de ces populations en permettant aux villes carencées de contribuer aux exigences de logements sociaux tel que le prévoit la loi SRU.

- Peu de communes acceptent de créer des aires de grand passage : ces surfaces devraient être prises en compte dans l'appréciation des obligations des communes en matière de logement social (la loi ne le permet pas actuellement) afin d'activer un levier incitatif.
- Alors que la Seine est présentée comme un axe structurant, le CODEV s'étonne de voir que l'habitat des marins actifs ou retraités n'est pas évoqué.
- Les terrains de campings en faillite pourraient être mobilisés et équipés pour accueillir notamment les migrants dans des conditions dignes (ex : village d'insertion avec des bungalows).

16. Recourir à d'autres outils pour produire de « nouvelles » solutions-logement

Le CODEV pense souhaitable de développer l'information, voire de soutenir les opérations qui s'appuient sur des outils ou montages particuliers permettant de surmonter certains obstacles à la production de certains types de logements (mobilisation du parc privé, remise sur le marché de logements vacants, résorption de l'habitat indigne, mobilisation de foncier, mixité sociale dans le parc privé, auto production...)

L'Intermédiation Locative (IML)

Le CODEV constatant que les dispositifs d'intermédiation locative tels que SOLIBAIL, initié par l'Etat pour réduire les nuitées d'hôtel « parisiennes » ou « Louer solidaire » développé par Paris :

- Permettent de produire des solutions-logements efficaces par la mobilisation du parc privé existant,
- Sont susceptibles de favoriser la remise sur le marché d'un parc vacant pour différentes raisons (problèmes locatifs, manque de confort voire insalubrité, succession...), suggère de recourir à un montage de ce type pour répondre aux besoins de certaines catégories de population (apprentis, familles monoparentales,).

Un tel dispositif pourrait être développé en partenariat avec les collectivités compétentes (Région, Département, voire communes) pour différentes catégories de bénéficiaires (apprentis, personnes âgées, familles monoparentales...)

Le Bail à réhabilitation ?

Gargenville, Mézières, Chanteloup-les-vignes, Médan, Oinville-sur-Montcient... quelques exemples d'opérations de logements très sociaux et sociaux réalisées par des opérateurs associatifs agréés sur du patrimoine communal situé en centre-ville ou centre bourg.

Le BIMBY

Opération de densification généralement en tissu pavillonnaire à l'initiative d'un propriétaire privé par division de son terrain pour permettre la construction d'un ou plusieurs logements supplémentaires. Toutefois le BIMBY a essentiellement été expérimenté au Tremblay-sur-Meauldre afin d'accéder / valoriser les fonds de parcelles et ainsi densifier. Il ne s'appliquera donc pas aux zones les plus denses de GPS&O mais pourrait être utile en secteur rural.

Habitat participatif

« C'est une démarche citoyenne où des personnes se regroupent pour concevoir ensemble leur logement et des espaces mutualisés »

Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et Baux Réels Solidaires (BRS) (fiche action n°4)

Deux outils pour permettre la dissociation foncier-bâti.

Agence Immobilière Sociale

Agence locale qui permet la mobilisation du parc privé à des fins sociales, en mettant à disposition des propriétaires bailleurs privés un outil de gestion de logements (éventuellement comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU) voire de l'accompagnement des locataires.

Cette agence pourrait également se voir confier des missions d'accompagnement individuels ou collectifs dans les copropriétés fragiles.

17. Encourager les bonnes pratiques

Il convient également de communiquer en direction des élus et des acteurs économiques du territoire sur les bonnes pratiques et les opportunités de développement d'un habitat innovant, tant du point de vue technique que social, susceptibles de contribuer à l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLHI.

Et au-delà de cette information, la CU ne devrait-elle pas soutenir l'essaimage de ces bonnes pratiques en organisant des manifestations, des concours, en accordant des aides financières ?

18. Afficher une ambition pour la partager et communiquer pour promouvoir le territoire ?

Une interrogation avant de poursuivre :

Après une présence importante de l'industrie sur son territoire, GPS&O a subi une période de désindustrialisation et de tertiarisation qui en matière d'emplois a surtout profité à Paris et la proche banlieue densifiée.

Le diagnostic sur lequel se fonde le PLHI montre que, de fait, aujourd'hui, une des principales, voire la principale fonction du territoire de la CU est de fournir l'habitat à plus de 400.000 franciliens dont 50% environ travaillant à Paris et en petite couronne.

Dans ces conditions, doit-on continuer à construire ?

Les espaces industriels deviennent résidentiels, mais pour quel avenir ?

En avançant :

Or, si le CODEV prend acte de la volonté de la Communauté Urbaine de concourir au développement économique pour améliorer l'équilibre habitat/emploi, il tient à souligner que le manque de logements correspondant aux besoins peut constituer un véritable frein à ce développement économique.

L'attractivité du territoire passe ainsi par la promotion concrète et médiatique d'un habitat « qualitatif ».

Les axes prioritaires qui traversent le PLHI doivent permettre d'affirmer une stratégie réelle.

Pour cela il manque un (ou des) marqueur(s) fort(s) en matière d'habitat :

- Que fait GPS&O pour actualiser son habitat (connecté, économe, convivial, adaptable, durable...)
- Que fait GPS&O pour les jeunes, les apprentis, les personnes seules, les grandes familles ?
- Que fait GPS&O pour les 28 % de la population dont les ressources sont en dessous du PLAI ?

- Que fait GPS&O pour améliorer l'habitat existant (petites copropriétés, habitat indigne...)
- Que fait GPS&O pour faciliter les déplacements quotidiens
- Que fait GPS&O pour offrir de la proximité (emploi, services, commerces, culture, loisirs...) proche de la nature

Verra-t-on bientôt dans le métro des affiches proposant ? :

« Et si vous ne preniez EOLE que pour sortir le soir à Paris ? ».

Ou de façon plus évidente :

« Et si vous preniez EOLE pour venir travailler sur le territoire de Grand Paris Seine et Oise ? ».

19. Accompagner, inciter, piloter, suivre, évaluer, réorienter la production

Le CODEV recommande de faire preuve de pédagogie auprès des communes et partenaires dont les opérateurs pour la diffusion du document qui sera arrêté. Au-delà du document actuel, très complet mais peu pratique pour les différents acteurs, le CODEV suggère de produire différents guides thématiques ou vade-mecum sur les axes qui seront retenus comme prioritaires.

La politique de la Communauté Urbaine : les mesures de la Communauté Urbaine pour vaincre les freins économiques et sociaux en lien avec l'habitat restent à développer.

Quelles incitations mettre en place en fonction des priorités et des difficultés rencontrées ?

Le rôle (négatif) de la fiscalité : la taxe sur les bureaux est inopportune car elle défavorise les emplois de proximité.

Evaluation des moyens mis en œuvre par les communes, le Département, la Région, l'Etat ?

20. Une méthode, des moyens et une mise en œuvre à préciser

Le CODEV préconise fortement à la Communauté Urbaine d'assurer un vrai suivi dans la mise en œuvre du futur PLHI. Ainsi, en fonction des évolutions observées, la Communauté Urbaine devra être à même de proposer des orientations plus en cohérence avec le projet de territoire qu'avec les projets des territoires.

Pour ce faire, il conviendra notamment de définir les modalités d'intervention du CODEV dans le suivi de la mise en œuvre du PLHI.

Le présent avis, le premier émis par le CODEV récemment mis en place, constitue une première contribution pour la mise en œuvre du PLHI qui représente un des piliers du Projet de territoire dont la finalisation constitue une urgence.

Mais parce que des éléments d'analyse manquent, que nous n'avons pu échanger avec les services qui ont élaboré ce document et que l'habitat de demain est lié aux décisions d'aujourd'hui sur le PLUI, le PCAET, les transports, mais aussi aux politiques engagées par les autres EPCI, le CODEV souhaite pouvoir émettre de nouveaux avis sur ce document de référence et sa mise en œuvre.