**** le 3 nov. 22

**Contribution du Collectif Citoyens Fraternels du 92**

**à l’enquête publique relative au projet de Schéma de cohérence territoriale de la Métropole du Grand Paris**

Le Collectif Citoyens Fraternels <http://citoyensfraternels.org/> regroupe une vingtaine d’associations de solidarité du 92[[1]](#footnote-1). Ces associations sont en relation permanente avec des personnes en difficulté. Le CC Collectif Citoyens Fraternels F compte parmi ses membres un Observatoire de la précarité et du mal-logement (OPML92) qui lui permet de suivre depuis une dizaine d’années <http://www.precaritelogement92.fr/> l’évolution du mal-logement dans le département des Hauts-de-Seine. D’où son vif intérêt pour le projet de SCOT de la Métropole du Grand Paris.

Les observations formulées s’appuient sur ses constats dans les quatre territoires du 92 mais ont une portée plus générale.

Le Collectif Citoyens Fraternels est principalement concerné par deux des orientations prioritaires formulées dans le PADD :

* Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains,
* Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement.

Concernant le diagnostic très documenté et bien fait d’une manière générale, nous regrettons :

* Que la question de la destruction des logements et plus précisément des logements sociaux (notamment en cas de rénovation urbaine) soit sous-documentée et peu analysée alors que cela nous apparait comme un point important pour deux raisons : l’une concernant l’évolution du parc en quantité et niveau de loyer, l’autre concernant le sort des populations concernées,
* Que l’accent n’ait pas été mis sur les opportunités générées par un immobilier de bureaux, certes globalement de qualité, mais « en partie vieillissant dans un contexte d’accélération de l’obsolescence technique, organisationnelle et environnementale des immeubles. Dans un contexte de rareté du foncier disponible, cela peut offrir un bâti ou du foncier pour produire des logements et des logements sociaux.

Il y a beaucoup de points qui méritent des observations mais nous centrerons notre propos sur la question de la production de logements sociaux qui est la meilleure voie pour permettre à un nombre important des métropolitains d’avoir des conditions de logement dignes en termes de cout et de qualité. La hausse continue des demandes de logements sociaux, la faiblesse du nombre d’attributions, les difficultés de l’Etat à respecter la loi DALO en dépit de la loi relative à l’Egalité et à la Citoyenneté de 2017 sont autant d’éléments qui justifient de donner une forte priorité au développement du logement social avec une attention portée aux déséquilibres économiques et sociaux. Est-ce que le projet de SCOT apporte des réponses satisfaisantes ?

Nous observons, en effet, que ce projet de SCOT doit permettre (enfin) un certain nombre d’avancées notamment :

* En affirmant la nécessaire cohérence entre le SDRIF, le SCOT, le SRHH , le futur PMHH et, in fine, les futurs PLUi ( 2024)
* En précisant que le document d’orientations et d’objectifs (DOD) sont prescriptifs

A ce titre nous notons, dans le document d’orientations et d’objectifs, que :

* La prescription P67 stipule que les PLUi mobiliseront les outils pour atteindre l’objectif de 38000 logements en moyenne par an fixé par le SRHH,
* La prescription P 76 stipule que le PLUi mobilisera les outils de création de 22700 logements sociaux en moyenne par an fixé par le SRHH en veillant au rééquilibrage de l’offre.

En réalité, ces objectifs chiffrés de production de logement et de logements sociaux sont « sur la table » depuis longtemps et nous observons qu’enfin ils doivent être pris en compte par les territoires comme cela est indiqué dans la déclinaison territoriale des orientations votée par le CRHH le 6 juillet 2022.

A ce stade, nous souhaitons faire trois remarques :

* Nous craignons que cette volonté exprimée dans ces documents ait un effet limité dans une grande partie de notre département. La loi SRU, au bout de vingt ans, n’a toujours pas atteint ses objectifs de 25% de logements sociaux dans la moitié des communes du département fin 2021. Les objectifs affichés sont encore plus ambitieux alors que le basique de la loi SRU est hors de la volonté d’un nombre important de communes.
* Nous estimons que l’objectif de production de 22700 logements sociaux en moyenne par an est insuffisant si l’on veut effectivement offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains dans un délai raisonnable car un retard important a été pris depuis 2013 quand l’objectif général du SDRIF d’une production de 70 000 logements par an dont 35000 logements sociaux a été formulé. Une part importante de la production de logements sociaux devrait concerner les logements à très bas loyers.
* Le véritable objectif que l’on devrait retenir en la matière est non pas la production de logements sociaux mais celui de l’augmentation nette du parc social qui est le seul moyen de répondre réellement aux besoins. A ce titre, nous contestons deux propositions :
  + Parmi les indicateurs de suivi et d’évaluation du SCOT dans le domaine Logement, l’objectif assigné de construction de 22700 logements sociaux n’est pas pertinent car il faudrait vouloir une augmentation du parc social de ce montant,
  + La disposition adoptée par le CRHH visant à intégrer dans l’objectif de production sociale des communes déficitaires des logements issus de la reconstitution des logements sociaux détruits dans des opérations de rénovation urbaine dans des communes fortement dotées : cette pratique ne permet pas d’accroitre le parc de logements sociaux (ni souvent de reloger les familles dans de bonnes conditions).

Sans avoir à développer, on pourrait faire le même type de remarques concernant la prescription P74

«**»** Augmenter l’offre d’hébergement - urgence, résidence sociale, intermédiation locative - dans tous les territoires et dans un objectif de rééquilibrage ».

Pour revenir à la question de l’obsolescence d’une partie de l’immobilier de bureaux et à la possibilité d’en faire des logements, nous regrettons que ce sujet n’ait pas fait l’objet d’une recommandation du DOD et d’une prescription dans l’élaboration des PLUi, notamment pour les communes qui vont avoir du mal à avoir un niveau satisfaisant de logements sociaux.

1. Action Catholique Ouvrière (ACO) nord-92, Assol - maison des chômeurs, Association Espaces, ATD quart monde 92, CCFD – terre solidaire 92, observatoire de la précarité et du mal logement 92, Entraide Protestante 92, Habitat et Humanisme, JOC Nord 92, Les petits frères des Pauvres 92, Secours Catholique 92, Secours Populaire 92, Solidarités Nouvelles pour le Logement 92, Entourage, la Maison de la solidarité, Mon épicerie, Carton Plein, les Cités Caritas, Karibu, Solidarité Jeunes Etrangers 92 [↑](#footnote-ref-1)