

**CC23075ADS02 Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH) et Territorialisation de l'Offre en Logement : avis sur la nouvelle méthode de calcul et les objectifs chiffrés concernant la CART**

**Conseil Communautaire du Lundi 3 juillet 2023**

Convocation du 27 juin 2023

**78120 RAMBOUILLET**

Affichée le 27 juin 2023

**Présidence : Thomas GOURLAN**

**Secrétaire de Séance : Joëlle JEGAT**

Conseillers titulaires		Suppléants	Absents représentés par
AGUILLON Claire	REP		SIRET Jean-François
ALIX Martial	P	PORTHAULT Jérôme	
BATTEUX Jean-claude	P	ALOISI Henri	
BAX DE KEATING Geoffroy	P		
BERNARD Jean-Luc	REP		JUTIER David
BONTE Daniel	P		
BRICAUD Nathalia	P	CHEMIN Delphine	
BRIOLANT Stéphanie	P	DEFFRENNE Philippe	
CABRIT Anne	AE	BUREAU Norbert	
CAILLOL Valérie	P		
CARESMEL Marie	REP		CHRISTIANNE Janine
CARIS Xavier	P		
CAZANEUVE Claude	P	PELOYE Robert	
CHANCLUD Maurice	PS	GODEAU Hervé	
CHERET Claire	P	PASSET Georges	
CHRISTIANNE Janine	P		
CINTRAT Alain	P		
CONVERT Thierry	P	MAZE Michel	
COPETTI Isabelle	REP	MANDON Franck	BRICAUD Nathalie
DEMICHÉLIS Janny	P	LENTZ Jacques	
DENAIIS Lionel	AE		
DEMONT Clarisse	P		
DESMET France	AE		
DEROFF Joseph	AE		
DRAPPIER Jacky	P	QUINTON Benjamin	
DUCHAMP Jean-Louis	P	DELABBAYE Jean-Yves	
DUPRESSOIR Hervé	P		
FLORES Jean-Louis	P	HAROUN Thomas	
FOCKEY William	P		
FORMENTY Jacques	P	CARZUNEL Martine	

<b>GAILLOT</b> Anne-Françoise	<b>P</b>	<b>LE MENN</b> Pascal	
<b>GHIBAUDO</b> Jean-Pierre	<b>PS</b>	<b>GUILLARD</b> Olivier	
<b>GOURLAN</b> Thomas	<b>P</b>		
<b>GROSSE</b> Marie-France	<b>P</b>		
<b>GUIGNARD</b> Sylvain	<b>AE</b>		
<b>IKHELF</b> Dalila	<b>AE</b>		
<b>JAFFRE</b> Valéry	<b>REP</b>		<b>WEISDORF</b> Henri
<b>JEGAT</b> Joëlle	<b>P</b>		
<b>JUTIER</b> David	<b>P</b>		
<b>LAHITTE</b> Chantal	<b>P</b>		<b>PAQUET</b> Frédéric
<b>LAMBERT</b> Sylvain	<b>P</b>	<b>GATINEAU</b> Christian	
<b>LECOURT</b> Guy	<b>P</b>	<b>BAUDESSON</b> Hélène	
<b>MALARDEAU</b> Jean-Pierre	<b>P</b>	<b>BERTHIER</b> Lydie	
<b>MARGOT JACQ</b> Isabelle	<b>P</b>		
<b>MARCHAL</b> Evelyne	<b>P</b>	<b>GENTIL</b> Jean-Christophe	
<b>MATILLON</b> Véronique	<b>P</b>		
<b>MAY OTT</b> Ysabelle	<b>P</b>	<b>VEIGA</b> José	
<b>MOUFFLET</b> Catherine	<b>P</b>		
<b>NEHLIL</b> Ismaël	<b>P</b>		
<b>PAQUET</b> Frédéric	<b>P</b>		
<b>PASQUES</b> Jean-Marie	<b>P</b>		
<b>PETITPREZ</b> Benoît	<b>REP</b>		<b>MATILLON</b> Véronique
<b>QUERARD</b> Serge	<b>P</b>	<b>SAISY</b> Hugues	
<b>QUINTON</b> Gilles	<b>AE</b>	<b>CHARRON</b> Xavier	
<b>REY</b> Augustin	<b>AE</b>		
<b>ROLLAND</b> Virginie	<b>P</b>		
<b>ROSTAN</b> Corinne	<b>P</b>	<b>MARECHAL</b> Michel	<b>MARCHAL</b> Evelyne
<b>ROUHAUD</b> Jean Christophe	<b>P</b>	<b>FAUQUEREAU</b> Nadine	
<b>SALIGNAT</b> Emmanuel	<b>P</b>	<b>CHALLOY</b> Camélia	<b>GOURLAN</b> Thomas
<b>SCHMIDT</b> Gilles	<b>P</b>		
<b>SIRET</b> Jean-François	<b>P</b>		
<b>STEPHANE</b> Nathalie	<b>AE</b>		
<b>TROGER</b> Jacques	<b>PS</b>	<b>BARDIN</b> Dominique	
<b>TRONEL</b> Didier	<b>P</b>		
<b>WEISDORF</b> Henri	<b>P</b>		
<b>YOUSSEF</b> Leïla	<b>P</b>		
<b>ZANNIER</b> Jean-Pierre	<b>P</b>	<b>THEVARD</b> Nicolas	

<b>Conseillers : 67</b>	<b>Présents : 52</b>	<b>Représentés : 6</b>	<b>Votants potentiels : 58</b>	<b>Absents/Excusés : 9</b>
	<b>Présents titulaires : 49</b>			
	<b>Présents suppléants : 3</b>			

**PT : présent titulaire – PS : présent suppléant - Rep : Représenté - 0 : ne prend pas part au vote - X : ne siège pas – A : absent - E : excusé**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment l'article L302-5,

Vu la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et notamment son article 1 et « l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Ile-de-France »

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013

Vu le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement arrêté le 20 décembre 2017,

Vu l'arrêté du Préfet des Yvelines du 12 décembre 2003 portant création de la Communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline,

Vu l'arrêté préfectoral n°2014363-0004 du 29 décembre 2014 modifié portant transformation de la Communauté de communes Plaines et Forêts d'Yveline en Communauté d'agglomération au 1er janvier 2015,

Vu l'arrêté préfectoral n°2015142-0008 du 22 mai 2015 portant modification des statuts et de l'intérêt communautaire de la Communauté d'agglomération Plaines et Forêts d'Yveline,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016362-0001 en date du 27 décembre 2016 portant fusion de Rambouillet Territoires Communauté d'Agglomération, de la Communauté de Communes Contrée d'Ablis-Portes d'Yvelines et de la Communauté de Communes des Etangs,

Vu l'arrêté préfectoral n° 78-2019-01-29-007 en date du 29 janvier 2019 portant modification des statuts de Rambouillet Territoires,

Vu l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-004 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Rambouillet Territoires à compter du renouvellement général des conseils municipaux des 15 et 22 mars 2020,

Vu la proposition de l'Etat en date du 14 mai 2023, présentant les objectifs de construction actualisés pour Rambouillet Territoires à l'horizon 2030 du SRHH, soit 407 logements à construire par an, dont 248 à 286 logements sociaux,

Vu également la proposition de l'Etat, présentant des objectifs de 25% à 40% en logements locatifs sociaux dans le flux de construction neuve pour les communes SRU de l'agglomération, en plus de leurs objectifs quantitatifs de réalisation de logements sociaux, ainsi que 8 à 12% du flux de construction neuve pour toutes les communes de plus de 1500 habitants,

Considérant que Rambouillet Territoires a lancé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat intercommunal et que ce dernier a permis, par une analyse fine et partagée du territoire, de déterminer des capacités de construction pour les 6 ans à venir qui ne correspondent pas à ces objectifs,

Considérant que les propositions avancées par l'Etat, basées sur une modélisation adossée à un système de notation pondérée des EPCI, ne correspondent pas ni aux capacités, ni aux spécificités, ni aux enjeux d'un territoire rural pour lequel les élus ont voté en 2022 un projet de développement équilibré exprimant une ambition de développement économique dans le respect

d'un cadre de vie préservé, en adéquation avec les capacités à offrir aux habitants des services publics de qualité,

Considérant que les communes soumises aux obligations de la loi SRU ont dû faire face à une situation exceptionnelle ne leur permettant pas de remplir les objectifs qui leur ont été assignés en termes de production de logements locatifs sociaux lors de la triennale 2020-2022, et qu'elles sont aujourd'hui doublement pénalisées en vue de la prochaine triennale,

Considérant que, hors des pôles, le territoire ne présente pas les aménités nécessaires et indispensables aux ménages pouvant prétendre à un logement social, et considérant le coût que représentent ces équipements pour les communes rurales,

Considérant les innombrables obstacles à surmonter pour faire aboutir des programmes de logements sociaux en milieu rural, du fait du coût du foncier, des difficultés à équilibrer les opérations financièrement et à mobiliser des bailleurs,

Considérant ainsi qu'en milieu rural, la seule voie pour répondre aux besoins en logement social est celle choisie par les communes sous formes de petites unités adaptées à la configuration des villages et aux capacités des équipements publics, à l'initiative des élus locaux et de leurs partenaires,

Considérant en conséquence que le pragmatisme des élus de la Communauté d'Agglomération est garant d'un développement soutenable correspondant aux attentes et aux besoins des habitants et des entreprises de Rambouillet Territoires,

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,  
APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE**

**REJETTE** la proposition relative à l'actualisation de la territorialisation des objectifs de construction de logements et de logements sociaux, ainsi que les nouveaux modes de calculs proposés par les services de la Préfecture

**SOUTIENT** que la seule trajectoire tenable pour la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires en termes de production de logements et de logements sociaux est celle validée par les Maires dans le cadre de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat intercommunal,

**DEMANDE** à Monsieur le Préfet de prendre en compte les arguments exprimés par Monsieur le Président par courrier en date du 13 juin 2023 joint à la présente délibération,

**DONNE** tout pouvoir au Président ou à son représentant pour l'application de cette délibération.

Fait à Rambouillet, le 3 juillet 2023

*« La présente délibération à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit implicite ou explicite pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.*

*Conformément à l'article R 421.7 du code de justice administrative, les personnes résidants Outre-Mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.*

*Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) »*

Monsieur Jean-Jacques BROT  
Préfet  
Direction Départementale des Territoires  
Service Habitat et Rénovation Urbaine  
35 rue de Noailles  
78011 VERSAILLES Cedex

Rambouillet, le 13 juin 2023

Objet : consultation des EPCI : actualisation de la territorialisation des objectifs de construction de logements et de logements sociaux  
Dossier suivi par : Cognata Valérie  
Réf : AN/WD/CV -2023-06

Monsieur le Préfet,

Ce courrier fait suite à la réunion de consultation des EPCI relative à l'actualisation de la territorialisation des objectifs de construction de logements et de logements sociaux (TOL), tenue le 24 mai dernier au sein vos services. Cette réunion avait été précédée de 48 heures par un envoi de projet de répartition de l'objectif yvelinois de construction de logements, décliné, par une nouvelle méthode, sur la thématique du logement social. Vous avez alors demandé un retour des EPCI pour fin juin 2023, retour avancé au 15 juin par la DDT des Yvelines lors de la diffusion de la présentation.

À titre liminaire, je tiens à exprimer mon grand étonnement, quant au délai imposé à des prises de décision engageant l'aménagement de tout un territoire. Je suis également surpris que seuls les présidents d'EPCI aient été invités, les Maires n'ayant pas été consultés. Dans ce contexte, il n'est pas possible de répondre sérieusement en étudiant une hypothétique « modélisation qui rend compte des évolutions des territoires et de leurs enjeux ». Ainsi, les objectifs exposés de production de logements pour les 6 prochaines années ne sont pas recevables par RAMBOUILLET TERRITOIRES. A la suite des impacts délétères du Zéro Artificialisation Nette sur lequel notre agglomération s'est exprimée récemment dans le cadre du SDRIF-e, cette méthode renforce ma crainte de la non prise en compte des enjeux de notre sud-Yvelines par l'Etat.

A l'issue de l'exposé des notations des territoires, il est mentionné que la déclinaison locale se traduit par un objectif de 407 logements à construire par an pour RAMBOUILLET TERRITOIRES. La TOL 2016, alors de 440 logements, a été atteinte, comme le relève par ailleurs le bilan du SCoT Sud-Yvelines. Cela démontre que le territoire a mené une politique de développement vertueuse de l'offre en logement. Les objectifs de Rambouillet Territoires ont été définis, en ce début d'année 2023, par le choix du scénario guide du Programme Local de l'Habitat intercommunal : un potentiel de 350 logements en construction neuve, plus 20 logements par transformation au sein du parc existant, soit 370 logements par an.

.../...

.../...

Ce scénario a été validé par les élus de l'agglomération à la suite d'une large concertation. Il s'appuie sur une étude fine de terrain et sur la réalité du foncier disponible, en cohérence avec les contraintes environnementales et patrimoniales, les enjeux en termes d'attractivité, ainsi que l'anticipation des besoins en équipements. Ce travail effectué à la parcelle a permis aux élus de partager un projet ; en conséquence RAMBOUILLET TERRITOIRES porte la voix des communes et les protège d'un développement non voulu. Toute démarche inverse s'inscrirait à l'encontre du projet de territoire voté à l'unanimité en 2022, axé sur un développement équilibré entre cadre de vie/emplois/habitat, en corrélation avec la capacité à produire les services publics nécessaires.

Par ailleurs, proposer un objectif de 30% de logement locatif social sur le territoire des Yvelines, au-delà des lois SRU et 3DS, relève d'une contradiction incompréhensible avec les textes en vigueur. Nos communes concernées par l'objectif de 25% ont connu une triennale 2020-2022 compliquée dont la procédure de bilan subit une interprétation rigide de l'Etat. En effet il n'est pas tenu compte de la crise sanitaire et de son impact considérable sur le temps de maturation des projets comme sur l'avancement des chantiers. Les communes sont aujourd'hui doublement pénalisées. Les prochaines triennales s'annoncent difficiles compte-tenu du coût de construction et de la raréfaction des octrois de crédits. Certaines communes s'engagent dans des contrats de mixité sociale dans l'optique de lisser et d'adoucir une trajectoire décorrélée des repères du terrain et des usages du sol. En conséquence la fourchette proposée de production de logements sociaux comprise entre 248 et 286 par an, 26 à 28% plus élevée que dans le SRHH actuel, est inaccessible. L'analyse foncière du PLHi et des projets en cours confirme que cette proposition est irréaliste. Le PLHi identifie actuellement une capacité d'un peu plus de 700 logements sociaux sur tout le territoire ; elle sera affinée avant l'arrêt du projet dans les prochains mois.

Enfin, imposer un objectif de l'ordre de 8 à 12% du flux de construction neuve, en logement social, pour les communes de plus de 1500 habitants, constitue un revirement inacceptable pour les communes rurales. Le territoire est hors de l'unité urbaine de Paris : aussi jusqu'à présent l'obligation SRU ne concerne que les communes de plus de 3500 habitants. Cette nouvelle contrainte, dont la légalité doit être démontrée, est inacceptable.

En conclusion, la proposition faite par les services de l'Etat le 24 mai dernier, est rejetée par RAMBOUILLET TERRITOIRES ; la seule trajectoire soutenable par les élus est celle en cours de transcription dans le cadre de l'élaboration du PLHi, lequel, comme tout premier document de ce type, constitue déjà un effort considérable pour aboutir à un projet partagé.

Je demande que ces arguments convainquent les instances de l'Etat de revoir cette nouvelle méthodologie relative à la TOL et ses conclusions.

Ne doutant pas que vous comprendrez mon objectif de mener un projet de territoire approuvé et largement concerté, positionnement que je sais partagé par d'autres présidents des EPCI des Yvelines, je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de ma considération.

*Copie :*

*Aux Maires de la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires*

*Aux Présidents des EPCI des Yvelines*

*Madame la Sous-Préfète de Rambouillet*

*Monsieur le Président du Sénat*

*Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires – Direction Urbanisme et Programmation de l'Habitat – Courrier 13 juin 2023*