



Le président

Avis n° 2014 - 09

présenté au nom de la commission Ville, habitat et cadre de vie
par **Michel Mittenaere**

13 novembre 2014

**La Région Ile-de-France dans la nouvelle donne des politiques
de l'habitat.
Perspectives à l'automne 2014.**

Certifié conforme

Pour le président

**Pierre Moulié
Vice-président**

Le Conseil économique, social et environnemental régional d'Ile-de-France

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Code de l'urbanisme,
- Le Code de la construction et de l'habitation,
- Le Code de l'éducation,
- Le Code de l'environnement.

Vu les lois récentes

- Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social dite « Duflot 1 »,
- Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite « MAPTAM » et notamment ses articles 3, 4, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 16,
- Loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR ».

Vu le décret

- Décret n° 2014-508 du 19 mai 2014 relatif à la mission de préfiguration de la métropole du Grand Paris.

Vu les projets de loi en cours

- Projet de loi relatif à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral,
- Projet de loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dit « NOTRe ».

Vu les rapports et délibérations du Conseil régional

- Délibération CR n°09-11 du 10 février 2011 relative à l'action régionale en faveur du logement,
- RAPCR114-13-B16 relatif à l'annexe 16 « Logement » du Budget régional 2014,
- RAPCR114-13-B15 relatif à l'annexe 15 « Aménagement » du Budget régional 2014,
- RAPCR114-13-B14 relatif à l'annexe 14 « Politique de la ville et renouvellement urbain » du Budget régional 2014,
- RAPCR114-13-B13 relatif à l'annexe 13 « Développement social et santé » du Budget régional 2014,
- RAPCR114-13-B12 relatif à l'annexe 12 « Environnement, agriculture, énergie » du Budget régional 2014.

Vu les rapports et avis du Ceser

- L'avis n° 2011-12 du 27 septembre 2011 relatif à « *l'action régionale en faveur du logement des jeunes, des étudiants et des apprentis* » présenté par M. Jean-Paul RUEFF,
- L'avis n° 2011-21 du 8 décembre 2011 et le rapport relatifs à « *la relance de la production de logements en faveur des ménages à revenus moyens* » présentés par Mme Marie-Anne BELIN,
- L'avis n° 2012-10 du 20 juin 2012 relatif à « *la gouvernance du logement en Ile-de-France* » présenté par Monsieur Michel SENECHAL,
- L'avis n° 2013-10 du 10 juillet 2013 et le rapport relatifs au « *premier avis sur les projets de loi constitutifs de l'acte III de la décentralisation* » présentés par M. Jean-Michel PAUMIER,

- L'avis n° 2013-12 du 17 septembre 2013 et le rapport relatifs à « *l'accès au logement des ménages à bas revenus en Ile-de-France* » présentés par Mme Colette AUBRY,
- L'avis n° 2013-15 du 17 septembre 2013 et le rapport relatif aux « *perspectives pour les politiques contractuelles de la Région Ile-de-France* » présentés par M. Jean-Michel PAUMIER.

Considérant :

La crise du logement

- Une crise du logement affecte au niveau national plus de 5 millions de personnes. Elle se poursuit et constitue en Ile-de-France - région de forte concentration urbaine - une préoccupation de toute première importance en ce qu'elle peut avoir de plus concret et de plus pratique dans la vie des Franciliens :
 - saturation de la demande de logements sociaux,
 - prix d'achat et loyers du parc privé en zone dense inabordable y compris pour les ménages à revenus moyens,
 - atonie de la construction qui s'est aggravée en 2013, qui se confirme en 2014,
 - renchérissement tendanciel du coût du foncier et de la construction,
 - manque de logements accessibles à toutes les catégories sociales,
 - aggravation des inégalités territoriales en termes d'éloignement des transports et de l'emploi pour les Franciliens.

Cette situation contribue à l'aggravation de la précarité et la détérioration du lien social.

- Le fossé continue de se creuser entre l'affirmation très largement partagée de la priorité de la lutte contre la crise du logement et la réalité vécue au quotidien par les Franciliens.
- La répartition des logements sociaux sur le territoire francilien reste largement déséquilibrée : 11% des communes franciliennes concentrent à elles seules près de 70% des logements sociaux en Ile-de-France.
- La loi « Duflo 1 » porte de 20% à 25% les obligations en matière de logements locatifs sociaux.
- Les objectifs de construction de logements sont toujours plus ambitieux - aujourd'hui 70 000 logements par an - mais ne sont globalement jamais atteints, même si des disparités entre les territoires existent.
- L'objectif de 70 000 logements à construire concerne à 50% Paris/1^{ère} couronne (futur périmètre de la Métropole du Grand Paris) et à 50% les communes de 2^{ème} couronne.
- 40 000 logements, soit 60 % de l'objectif de 70 000 logements à construire par an, sont prévus dans les 22 CDT¹ actuels dont 21 000 logements sur Paris/1^{ère} couronne, 6 000 logements sur des CDT à cheval 1^{ère} et 2^{ème} couronne et 13 000 logements exclusivement sur la 2^{ème} couronne (majoritairement sur le Plateau de Saclay).
- A la crise du logement abordable en Ile-de-France s'ajoutent des difficultés sociales considérables qui conduisent l'Etat en région à héberger chaque nuit 63 000 personnes pour un coût de 650 M€.

¹ CDT : Contrats de développement territorial

L'implication régionale dans les politiques de l'habitat en Ile-de-France

- Depuis plusieurs années, l'habitat au sens large constitue un élément important de la politique régionale (1 Md€ sur le logement sur la mandature et un peu plus d'1 Md€ sur la rénovation urbaine), bien que ce domaine ne fasse pas partie des compétences obligatoires du Conseil régional.
- Les moyens mis par le Conseil régional, notamment dans le développement du parc locatif social sont devenus indispensables. Ils représentent aujourd'hui 15% des subventions au logement social.

Cependant,

- Le plan d'économie national demandé par le Gouvernement aura des conséquences prévisibles sur le budget régional dès 2015. Il devrait se traduire par une baisse de dotations à hauteur de 430 M€ en 3 ans sur le budget global de la Région Ile-de-France, amputant d'autant les marges de manœuvre régionales.
- La création de la Métropole du Grand Paris (MGP) va faire émerger au cœur de l'Ile-de-France, un acteur institutionnel nouveau et particulièrement outillé en matière de compétences liées à l'habitat au sens large (cf plus loin).

La nouvelle donne des politiques de l'habitat au sens large en Ile-de-France

- Les textes récents modifient de manière substantielle le cadre de la gouvernance des politiques de l'habitat au sens large en Ile-de-France :

De nouvelles attributions pour la Région :

- La Région devrait bénéficier de nouvelles attributions en matière « d'accès au logement et d'amélioration de l'habitat » selon le projet de loi NOTRe.
- Le Président de la Région Ile-de-France et le Préfet d'Ile-de-France vont co-présider le nouveau comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) selon la loi MAPTAM qui connecte très clairement deux thématiques habituellement traitées séparément.
- Ce CRHH sera chargé d'élaborer un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) – d'une durée de 6 ans - afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat et d'hébergement sur l'ensemble de la région d'Ile-de-France.
- Ce SRHH devra respecter des orientations du SDRIF. Il fixera notamment, les objectifs globaux de production en matière de logement et d'hébergement ainsi que leurs déclinaisons à l'échelle intercommunale et précisera la typologie des logements à construire.
- L'EPFIF² va fusionner avec les trois autres EPF franciliens pour aboutir à un seul EPF d'échelle véritablement régionale dès 2016.

L'émergence d'un nouvel acteur : la MGP

- La Métropole du Grand Paris (MGP) sera créée au 1^{er} janvier 2016 sur le périmètre Paris/1^{ère} couronne. Elle regroupera 6,7 à 7,7 millions d'habitants, rassemblant ainsi plus de la moitié de la population régionale.
- Le périmètre de la MGP ne correspond ni à l'unité urbaine parisienne, ni à son aire urbaine³. Il couvrira le périmètre Paris/1^{ère} couronne et peut faire ainsi peser à terme, le risque d'une gouvernance de l'habitat à deux vitesses en Ile-de-France.
- La MGP bénéficiera de compétences à la fois planificatrices et opérationnelles dans tous les domaines de compétences liés aux politiques de l'habitat au sens large : aménagement de

² EPFIF : Etablissement public foncier d'Ile-de-France

³ Cf Voir définitions Unité urbaine / Aire urbaine p. 21 du rapport

l'espace (PLU/SCOT⁴), plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) - compatible avec le SDRIF⁵ et prenant en compte le SRHH, politique de la ville, renouvellement urbain, réserves foncières... Des délégations de l'Etat seront également possibles.

- La création de la MGP aura un impact fort sur la vie quotidienne de tous les Franciliens.
- La MGP ne devrait cependant pas être pleinement opérationnelle avant 4 ans au vu du nombre de documents et schémas qui devront la mettre en capacité d'agir : projet métropolitain, PLU métropolitain, plans de territoires, plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, programmes d'aménagement et de logement...
- La carte intercommunale francilienne dans sa totalité devrait être achevée en 2016 et de nouveaux EPCI⁶ de taille importante et compétents en matière d'habitat, devraient également voir le jour en 2^{ème} couronne.
- Une mission de préfiguration de la MGP a été mise en place regroupant un Conseil des élus et un Conseil des partenaires. Le CESER y participe activement via la désignation de 20 membres au sein du Conseil des partenaires, préfigurant le futur Conseil de développement de la MGP.

Des dispositions nationales nouvelles:

- Une mobilisation du foncier public en faveur du logement a été décidée par l'Etat et les obligations de production de logement social ont été renforcées.
- Les PLU intercommunaux devront être mis en place à partir de 2017.
- Une nouvelle politique de la ville a été définie, selon une nouvelle géographie prioritaire, et lançant un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).
- Un nouveau CPER 2015-2020 est en cours de discussion et les nouveaux contrats de ville intercommunaux devront s'articuler avec celui-ci.
- Le Gouvernement a annoncé un plan national de « relance du logement » le 29 août 2014 ainsi qu'un « plan de mobilisation pour l'aménagement et le logement » spécifique à l'Ile-de-France le 13 octobre 2014, ciblant notamment 5 sites prioritaires pour la construction de logements avec la création d'une OIN « multi-sites ». Quinze autres sites devraient être connus dans les mois à venir.

Aussi bien le bouleversement institutionnel en cours que la conjoncture économique font courir le risque, à très court terme, d'une « période blanche » en matière de construction - 10 000 logements sont concernés dès 2014-2015⁷ - mais également en matière de financement du logement social.

L'instabilité de la situation institutionnelle à l'automne 2014

- Le Conseil des élus de la mission de préfiguration a émis le 8 octobre 2014 une résolution visant à modifier l'article 12 de la loi MAPTAM au sujet des « territoires », de leur statut, de leurs compétences, de leur fiscalité. Cette résolution porte également sur l'évolution de certaines des compétences de la MGP (SCOT/PLU) et leur mise en place progressive dans le temps. L'article 12 de la loi MAPTAM devrait être rediscuté au Parlement fin 2014 – début 2015.
- Les projets de loi en cours ayant un impact sur les compétences régionales (délimitation des régions, NOTRe) devraient être discutés au Parlement fin 2014 – début 2015. Le projet de loi NOTRe prévoit notamment la garantie pour les régions d'une possibilité d'intervention en matière d' « accès au logement et d'amélioration de l'habitat ». Il renforce également le rôle régional en matière de développement économique et devrait accorder aux régions une plus grande marge de manœuvre réglementaire.

⁴ PLU : Plan local d'urbanisme – SCOT : Schéma de cohérence territoriale

⁵ SDRIF : Schéma directeur de la région d'Ile-de-France

⁶ EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale

⁷ Source : Audition de l'AORIF

Face à cette nouvelle donne, le rapport et l'avis s'appuient sur quatre grands scénarios pour l'avenir de la politique régionale en matière d'habitat, tout en sachant que la réalité se situera plus probablement à la croisée de ceux-ci :

- SCENARIO 1 - La rupture.
- SCENARIO 2 - La poursuite de la tendance actuelle.
- SCENARIO 3 - L'évolution vers une action plus ciblée.
- SCENARIO 4 - L'évolution vers une action développée et renforcée.

Emet l'avis suivant :

TITRE I

POUR UN MAINTIEN DE L'ACTION REGIONALE EN FAVEUR DE L'HABITAT

Article 1 : Un maintien de la politique régionale actuelle, au moins pour les quatre prochaines années

Le Ceser estime indispensable que la Région maintienne son action en faveur de l'habitat pour les quatre prochaines années.

Dans le contexte actuel, un retrait pur et simple des financements régionaux du domaine de l'habitat, alors qu'il est nécessaire d'accélérer et non pas de freiner la production de logements, ferait courir un risque trop important sur celle-ci, notamment en ce qui concerne les logements sociaux.

Article 2 : Un maintien de l'action sur tout le territoire régional

Le Ceser considère que l'action de la Région en faveur de l'habitat doit se poursuivre sur l'ensemble du territoire régional. Se limiter à la 2^{ème} couronne sous prétexte de l'émergence de la MGP sur le périmètre de Paris/1^{ère} couronne, irait contre l'intérêt général régional.

TITRE II

POUR UNE « CO-AUTORITE » ORGANISATRICE DU LOGEMENT A L'ECHELLE REGIONALE

Article 3 : Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) : une « co-autorité » organisatrice du logement à inventer

Le Ceser considère que la co-présidence Etat-Région du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) est une réelle avancée et préconise que la Région s'investisse pleinement et de manière suivie dans cette nouvelle gouvernance.

Du fait de sa constante prise de position en faveur d'une autorité organisatrice du logement unique à l'échelle régionale et prenant acte du rôle confié au CRHH par la loi, le Ceser souhaite que le CRHH soit une véritable « co-autorité » organisatrice du logement à l'échelle régionale.

Article 3.1 – Pour un comité efficace et transparent

Le Ceser :

- attire l'attention sur le fait que le co-pilotage peut s'avérer un exercice, certes prometteur, mais particulièrement exigeant, des règles devant être clairement établies dès sa mise en route pour éviter les blocages au sein de ce dispositif.
- estime que l'enjeu de gouvernance et de transparence de ce nouveau CRHH est une question importante et qu'il s'agira de s'assurer d'un fonctionnement démocratique de cette instance et de sa représentativité. A cet effet, il est important de favoriser par tous moyens la participation des organisations sociales et associatives en son sein.

Article 3.2 – Pour un comité qui coordonne les aides de l'Etat et des collectivités

Le Ceser :

- estime que la mission confiée au CRHH d'« assurer la cohérence entre les politiques d'habitat et d'hébergement sur l'ensemble de la région d'Ile-de-France » est essentielle. Le CRHH, au sens de la loi, doit être le lieu de la coordination des interventions publiques.
- préconise que dans le cadre de cette mission, le CRHH soit le lieu de mise en cohérence des attributions des aides au logement au bénéfice d'une utilisation optimale des aides de l'Etat, de la Région ainsi que celles de l'ensemble des collectivités et de leurs groupements. Il devrait également avoir pour rôle de définir les priorités des territoires à soutenir financièrement, en cohérence avec le SDRIF. Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) que le CRHH devra élaborer, doit être l'outil de cette mise en cohérence.

Article 4 : Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) : un nouvel outil régional à saisir

Article 4.1 – Pour un schéma productif

Le Ceser :

- estime que le SRHH tel que décrit à l'article L.302-13 II du code de la construction et de l'habitation doit être l'outil de référence de la mise en œuvre opérationnelle d'une politique de l'habitat à l'échelle régionale. Le Ceser demande donc à ce que les dispositions relatives à ce SRHH soient réellement et rapidement appliquées.
- s'inquiète cependant de l'empilement des divers schémas, plans et contrats (SDRIF, SRHH, SCOT, PLH⁸, PMHH, PLU, CDT...) créant ainsi toute une chaîne de compatibilité particulièrement complexe, difficilement lisible et de nature à multiplier les risques de contentieux.

Article 4.2 – Pour un schéma prescriptif

Le Ceser estime que l'efficacité du futur SRHH réside dans sa simplicité et sa prescriptivité ciblée. A cet égard, le Ceser considère qu'il doit être rendu prescriptif sur au moins deux points :

- 1°) le nombre de logements à produire par EPCI et territoires,
- 2°) la typologie des logements à produire.

Article 4.3 – Pour un schéma garant des grands équilibres régionaux

Le Ceser estime que le SRHH doit prendre en compte le développement des communes et agglomérations de la grande couronne en relation avec le développement de la MGP. Il considère ainsi que le SRHH doit traduire les objectifs du SDRIF en matière d'équilibre habitat / emploi entre l'intérieur et l'extérieur de la métropole mais également veiller à l'équilibre au sein de la MGP entre les « territoires » (cf art.10).

Article 4.4 – Pour une coordination des observatoires régionaux liés à l'immobilier

Le Ceser estime que l'élaboration et le suivi du SRHH devront pouvoir s'appuyer sur un système performant et concerté d'observation, de suivi et d'évaluation. Une coordination régionale des observatoires existants (OLAP⁹, OLS¹⁰, ORF¹¹, ORIE¹², etc.) en constituerait la première pierre.

Article 4.5 – Pour une déclinaison du schéma dans un plan de programmation de la production

Afin de garantir une visibilité dans le temps pour les acteurs publics, privés et d'assurer une applicabilité concrète du SRHH, le Ceser considère qu'une fois élaboré, le SRHH devra s'accompagner d'un plan de programmation de la production de même durée que le schéma, à savoir 6 ans. Les opérateurs publics et privés ainsi que les partenaires sociaux seraient associés à la définition de ce plan.

⁸ PLH : Programme local de l'habitat

⁹ OLAP : Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne

¹⁰ OLS : Observatoire du logement social

¹¹ ORF : Observatoire régional du foncier

¹² ORIE : Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise

TITRE III POUR UNE ARTICULATION EFFICACE ENTRE REGION ET METROPOLE

Article 5 : La MGP : un nouvel acteur incontournable mais une gouvernance insuffisante

Au vu des compétences assignées à la MGP, sa création ne sera pas neutre vis-à-vis de la gouvernance des politiques de l'habitat au sens large en Ile-de-France. Le Ceser pointe un risque de gouvernance de l'habitat à deux vitesses.

S'il est intéressant, au vu de l'ampleur de la crise du logement, qu'un acteur institutionnel unique puisse influencer sur tous les facteurs de la production de logements, le Ceser considère que la concentration des moyens sur Paris/1^{ère} couronne – au travers de la MGP et de ses compétences mais également du « Nouveau Grand Paris » et des CDT - ne doit pas se faire au détriment des besoins des habitants de la 2^{ème} couronne, tant en matière de logements que d'emplois et de transports.

Le Ceser estime que la création de la MGP aura peu d'impact sur la résorption de la crise du logement si elle ne s'accompagne pas de mesures concrètes (cf. Titre IV).

Article 6 : Une contractualisation nécessaire entre acteurs publics à l'échelle régionale

La question centrale du logement comme celle de la mobilisation du foncier exigent de dégager des synergies entre acteurs publics.

Le Ceser estime ainsi que la pratique de la contractualisation entre acteurs est une manière très constructive de bâtir des politiques efficaces, en particulier quand la complexité du jeu d'acteurs réclame la mise en place d'un mécanisme de coordination. Cette pratique pourrait permettre de décliner le plan de programmation de 6 ans du SRHH cité au titre II.

Le Ceser encourage la Région, à inscrire son action en faveur de l'habitat dans le cadre d'une contractualisation avec la MGP ainsi qu'avec l'ensemble des EPCI du territoire régional à l'image de ce qui se fait déjà avec l'Etat (CPER¹³) et les départements (CPRD¹⁴).

TITRE IV POUR UN PLAN DE MOBILISATION REGIONAL EN FAVEUR DU LOGEMENT

Article 7 : L'urgence d'un plan de mobilisation ambitieux pour le logement

Le Ceser juge nécessaire de « changer de braquet » en matière de production de logements et estime qu'il est urgent d'élaborer et de mettre en œuvre un plan de mobilisation régional en faveur du logement en Île-de-France sans attendre la mise en place de la MGP.

Le Ceser :

- prend acte du plan gouvernemental « de mobilisation pour l'aménagement et pour le logement en Ile-de-France » mais considère que pour relancer rapidement et massivement la construction, ce plan doit être plus ambitieux.
- considère que la Région, au côté de l'Etat - garant de la solidarité nationale - est appelée à jouer un rôle moteur dans ce plan, en lien avec les collectivités.

Elargi à d'autres sites comme ceux évoqués par le CRHH (43)¹⁵, ce plan de mobilisation offrirait ainsi de nouvelles perspectives de développement aux collectivités, qu'elles soient incluses ou non dans le périmètre de la MGP.

¹³ CPER : Contrat de plan Etat-Région

¹⁴ CPRD : Contrats particuliers Région - Département

¹⁵ Source : Première rencontre du CRHH du 10/09/2014

En ce sens, le Ceser estime que pour assurer la réussite d'un tel plan, les moyens de l'Etat tant financiers que réglementaires – comme la signature par les préfets de certains permis de construire - doivent être renforcés.

Article 8 : Des mesures exceptionnelles à prendre à court terme

Le Ceser estime que des dispositions transitoires à effet immédiat sont nécessaires sans attendre la mise en œuvre de la nouvelle organisation territoriale, afin d'éviter les blocages d'une « période blanche » de la construction.

Article 8.1 – Pour une garantie des engagements de construction

En ce sens, le Ceser souhaite que l'Etat garantisse les engagements de construction des logements sociaux inscrits dans les PLU et les PLH signés et validés dans la dernière période et en facilite la réalisation en accélérant l'obtention des permis de construire. L'Etat a le devoir d'assurer la continuité de l'action publique.

Article 8.2 – Pour un soutien aux maires bâtisseurs

Le Ceser préconise que la Région en lien avec les autres financeurs du logement et notamment l'Etat, instaure des mesures – qui peuvent être exceptionnelles – de soutien aux maires bâtisseurs en les aidant dans le financement des équipements publics d'accompagnement (école,...) pour que « construire » ne soit pas synonyme de « sanction » sur le plan financier pour les maires concernés.

Article 8.3 – Pour une action foncière volontariste

Le Ceser souhaite qu'en matière foncière, une préemption rapide des terrains et des propriétés situés notamment sur du foncier immédiatement mobilisable ainsi que sur les périmètres des gares du « Nouveau Grand Paris » soit mise en place. L'EPFIF unifié devra jouer un rôle de tout premier plan en ce domaine. Ce dernier pourrait aussi apporter une aide à l'ingénierie foncière aux collectivités qui en feraient la demande.

Article 9 : Des mesures à moyen et long terme

Afin d'accompagner le plan de mobilisation et la mise en place du CRHH, le Ceser considère que des mesures nouvelles, dans différents registres, peuvent être envisagées par la Région.

Article 9.1 – Pour une incitation à la coopération des organismes de logements sociaux

Le Ceser encourage la Région à suivre avec une attention particulière l'évolution des outils de la construction sociale et de la gestion de ce parc. Ainsi la Région pourrait inciter les organismes de logements sociaux à coopérer entre eux, en particulier les OPH, en lien avec les collectivités dont ils dépendent. Cette incitation permettrait d'assurer une plus grande cohérence et une meilleure efficacité de leurs actions de gestion, de construction et d'amélioration du patrimoine, et de les mettre en capacité de répondre aux besoins engendrés par la crise.

Article 9.2 – Pour un appui pédagogique aux collectivités

Le Ceser préconise que la Région apporte aux collectivités un appui pédagogique autour de l'intensification urbaine, notion qui est très souvent mal comprise, alors que le SDRIF préconise une meilleure utilisation du foncier dans les zones bien desservies par les transports en commun.

Article 9.3 – Pour une incitation à l'innovation dans la filière de la construction et de la réhabilitation

Dans les domaines où la Région est compétente ou chef de file - développement économique (aides aux TPE, PME¹⁶), formation professionnelle, soutien à l'innovation, transition énergétique notamment – le Ceser souhaite qu'elle développe des actions pour favoriser et soutenir les innovations au sein de la filière du bâtiment afin de réduire les coûts de construction et d'usage des logements.

¹⁶ TPE : Très petites entreprises – PME : Petites et moyennes entreprises

Article 9.4 – Pour l'implication des habitants

Le Ceser considère que la constitution d'un EPCI de 6,7 à 7,7 millions d'habitants constitue un risque non négligeable d'éloignement du centre de décision des habitants.

Aussi, le Ceser estime que le processus de la création de la MGP ne pourra réussir qu'avec l'implication et l'adhésion de l'ensemble des Franciliens dont il faudra créer les conditions d'intervention. A cet égard, le Ceser propose les pistes suivantes :

- travailler à une représentation des habitants au sein du futur conseil de développement de la MGP et à sa déclinaison au niveau des territoires.
- favoriser par tous moyens la participation des organisations sociales et associatives au sein des conseils de développement.
- faire en sorte que la MGP s'attache à développer des formes de concertation cohérentes et équilibrées entre la dimension métropolitaine et la dimension régionale.
- promouvoir l'aménagement de locaux communs de réunion dans les résidences et quartiers dans l'aménagement desquels la Région s'implique.

Article 10 : Des pistes pour optimiser l'usage des ressources

Des ressources financières, une adaptation et des arbitrages fiscaux pourraient être étudiés pour financer ce plan de mobilisation régional associant la Région et l'Etat. A titre d'exemples, des pistes peuvent être évoquées :

- l'adaptation et l'arbitrage de la fiscalité immobilière pour permettre un équilibre habitat / emploi cohérent au sein de la région (cf art. 4.3),
- la mise en place d'un emprunt régional,
- un taux attractif pour le livret A,
- la mobilisation de fonds publics non utilisés à ce jour (ex : Caisse des dépôts...),
- des mesures susceptibles d'orienter du financement privé sur la construction de logements,
- ...

Article 11 : De l'habitat indigne

Le Ceser propose à la Région, dans le cadre de sa co-présidence du CRHH, les pistes suivantes:

- inciter au développement d'une culture commune des évaluations de l'indignité/insalubrité qui sont aux mains de très nombreux acteurs (travailleurs sociaux, PMI¹⁷, CCAS¹⁸, CAF¹⁹, Services Communaux d'Hygiène et de Santé, Services habitat des villes, etc.) et rapprocher les éléments de connaissance dont ils disposent qui pourraient venir alimenter l'observation régionale de l'habitat
- inciter au renforcement des moyens humains pour assurer un meilleur suivi des arrêtés d'insalubrité (préfets) et de péril (maires) : actions qui doivent en découler (parmi lesquelles le relogement des habitants), contrôle des procédures mises en place et des travaux engagés.

Article 12 : De l'hébergement

Sans mettre en doute la nécessité de mener une véritable politique de l'hébergement en lien avec la politique de l'habitat, le Ceser estime que le plan de mobilisation doit permettre l'utilisation des ressources publiques prioritairement en faveur de l'investissement locatif social durable.

Dans le cadre de sa co-présidence du CRHH et de la co-élaboration du SRHH, la Région sera amenée à proposer des actions en matière d'hébergement et cette question méritera d'être creusée par le Ceser.

¹⁷ PMI : Protection maternelle et infantile

¹⁸ CCAS : Centre communal d'action sociale

¹⁹ CAF : Caisse d'allocations familiales

TITRE SPECIAL

POUR QUE LES MODIFICATIONS LEGISLATIVES EN COURS NE SOIENT PAS UN FREIN A LA PRODUCTION URGENTE DE LOGEMENTS

Le Ceser rappelle qu'à l'heure où ces lignes sont écrites, certaines dispositions législatives sont en cours de définition ou de rediscussions.

Article 13 : De la loi MAPTAM

A l'issue des débats autour de l'article 12 de la loi MAPTAM, des décisions nouvelles impacteront fortement la mise en œuvre des politiques de l'habitat en Ile-de-France en modifiant significativement certaines dispositions relatives à la MGP :

- La question du statut des « territoires » : si le statut d'EPCI est accordé aux territoires de la métropole et que la MGP est dotée elle aussi de ce même statut, le Ceser redoute qu'une strate institutionnelle supplémentaire ayant compétence en matière d'habitat soit, de facto, créée. Cela conduirait à rendre plus complexes encore les prises de décision et à allonger la liste des documents à élaborer. Cela irait ainsi à l'encontre des objectifs de simplification et d'efficacité visés par la loi.
- Le débat autour du SCOT ou du PLU métropolitain : le Ceser s'interroge sur la potentielle perte d'efficacité, pour la réalisation des objectifs de construction de logements, que pourrait engendrer la superposition des documents d'urbanisme et le remplacement d'un PLU métropolitain unique par un SCOT métropolitain associé à des PLU territoriaux.
- Le débat autour des OPH²⁰ communaux ou rattachés à l'échelle métropolitaine : le Ceser estime que, quelle que soit l'échelle de rattachement ou d'administration des OPH, il est nécessaire qu'ils restent des outils de politiques territoriales et qu'ils coopèrent entre eux.

Article 14 : Du projet de loi NOTRe

Le Ceser souhaite que la loi NOTRe garantisse pour les régions la possibilité d'intervention en matière d' « accès au logement et d'amélioration de l'habitat » permettant ainsi à la Région Ile-de-France de poursuivre, voire de renforcer son action en faveur de l'habitat.

²⁰ OPH : Office public de l'habitat