

## Avis du Département sur la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Intervention de Flore Munck  
Groupe Val-de-Marne en commun – PCF et Citoyen·nes

Monsieur le Président,

Chers collègues,

**70 ans après l'appel de l'Abbé Pierre, la crise du logement est à un niveau particulièrement grave.** La situation affecte des millions de Francilien·nes. C'est dans ce contexte que vous nous proposez d'émettre un avis défavorable sur le projet de Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

**Le logement est un bien de première nécessité et un droit humain fondamental.** Ce n'est pas seulement un lieu de vie mais un élément indispensable pour la santé, l'accès à l'emploi, à la scolarité, le pouvoir d'achat et plus largement les conditions de vie. Le logement est une priorité dans l'ambition d'une ville pour toutes et tous, une ville plus juste et solidaire.

Il faut d'abord rappeler la gravité de la situation du logement dans notre Région et notre Département. En effet, **tous les indicateurs sont au rouge et tous les acteurs s'en inquiètent même ceux de la construction privée.**

Sans être exhaustif, voici quelques chiffres qui pourraient malheureusement être largement complétés et développés.

**Nous atteignons des records avec 780.000 demandeurs de logements en Ile-de-France contre 406 000 en 2010, avec de plus seulement 70 000 attributions annuelles. Ces demandes concernent 1,75 million de personnes.**

**En Val-de-Marne, nous dépassons les 100 000 demandeurs.** Ces chiffres sont en augmentation forte ces dernières années et cela ne va malheureusement pas s'améliorer avec les politiques menées, mais aussi les projets annoncés par le nouveau gouvernement.

**La fondation Abbé Pierre estime que 4,2 millions de personnes souffrent de mal-logement dans notre pays** et que près de 15 millions sont touchées à des degrés divers par la crise du logement.

Et cela dans une période où du fait en particulier du prix du foncier et de la hausse du coût de la construction, nous assistons à une baisse spectaculaire de la construction, notamment de logements sociaux dont je rappelle que 76% des Francilien·nes y sont éligibles. **En 2023, les mises en chantier de logements finissent au plus bas depuis 1993.** Mais c'est aussi le recul de la mise en vente de logement neufs, de 70% au troisième trimestre 2023.

**Enfin dans notre Département, malgré ce que vous affirmez sur les efforts très importants des villes déficitaires, je ne peux que constater la très faible évolution, avec encore 23 villes n'atteignant pas les 25% de logements sociaux et ceci plus de 20 ans après la loi.** Oui, malgré ce que vous voulez faire croire, ces villes déficitaires sont loin de prendre part à l'effort nécessaire de solidarité nationale.

Nous vivons une crise grave de l'accès au logement et elle s'intensifie comme nous pouvons tous le constater dans les demandes quotidiennes des habitants de nos villes et de la détresse qu'elles représentent pour chacun d'entre eux.

Alors quel est l'enjeu de ce Schéma et de l'avis que vous proposez au moment où l'Île-de-France est à la croisée des chemins ? **Loger dignement sa population, ou la chasser par la pénurie ou le prix ?**

**Avec votre avis, vous jouez à un jeu dangereux pour ces demandeurs ; celui d'être défavorable à la construction de logements et d'en organiser la pénurie.**

Nous l'avons bien compris, votre ambition, aux côtés de la Région, est d'introduire le dispositif dit « anti-ghetto » comme une condition de la construction de logements, comme vous l'avez d'ailleurs bien rappelé lors de votre avis sur le SDRIF-E.

**Si ce dispositif était mis en place, il se traduirait, de l'aveu même des services de l'Etat, par une baisse de 20% de la construction de logements.** Cela rendrait bien évidemment impossible l'ambition du schéma d'atteindre la construction de 70 000 logements par an en Ile-de-France.

Au travers de vos avis, vous dévoyez l'ambition et le débat sur le SRHH pour le contourner et permettre à ce dispositif de vous permettre de passer au-delà des obligations de la loi SRU.

Nous considérons pour notre part que ce projet de Schéma permet de poursuivre les ambitions de la construction de logement dont les logements sociaux et de places d'hébergements, tout en refusant la mise en œuvre des mesures prônées par la Région dans son dispositif dit « anti-ghetto ». Il confirme également une volonté de rééquilibrage et de rattrapage pour les villes déficitaires.

**Cependant, il pêche sur plusieurs aspects et nous souhaitons mentionner des points que ce Schéma devrait mieux prendre en compte.**

Je pense en particulier à la nécessité de coconstruire avec le bloc local les ambitions territorialisées du Schéma. C'est sans doute ce qui manque le plus à ce projet de schéma pour atteindre ses ambitions. Au regard des nombreuses incertitudes de la période et de la construction du schéma, une clause de revoyure avant 2030 sera sans doute nécessaire pour le faire évoluer.

C'est également le cas de **l'exigence des financements et du réengagement de l'État nécessaire pour favoriser la construction de logements**, dont la réaffirmation de la décote du foncier de l'État, et en lien d'ailleurs avec l'esprit des chartes de construction élaborées par de nombreuses communes.

Je constate d'ailleurs que l'État peut décider de se priver de financements en réinstallant la niche fiscale accordée aux locations de meublés touristiques, se privant ainsi de 330 millions d'euros par an. Cette somme aurait été plus utile pour relancer la construction.

**Nous sommes opposés à la vente de logements sociaux dans ce contexte de pénurie**, d'incertitude de la pérennité des copropriétés dans la situation actuelle, et de l'analyse que le bénéfice réel de ces ventes n'est bien souvent pas pour les locataires sociaux.

Sans le développer, je pense également à la prise en compte de la reconquête des logements inoccupés et à la lutte contre la vacance dans les objectifs, la régularisation des locations touristiques de courte durée, de préciser les modalités de financement de l'État et de l'ANRU pour la construction mais aussi pour la rénovation énergétique, réaffirmer la nécessité de redonner des marges financières aux bailleurs sociaux pour qu'ils rénovent massivement leur parc dont la suppression de la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), le renforcement de l'encadrement des loyers...

**Ce que nous aurions dû avoir, c'est un débat sur les conditions pour plus et mieux produire afin de répondre aux attentes et besoins urgents des Francilien·nes et Val-de-marnais·es.**

Au regard de tous ces éléments, nous voterons contre votre avis.

Je vous remercie.

*Seul le prononcé fait foi*