

5, cours de l'Arche Guédon à Torcy
77207 MARNE-LA-VALLÉE CEDEX 1
Tél. 01 60 37 24 24
www.agglo-pvm.fr
contact@agglo-pvm.fr

Monsieur Lionel BEFFRE
Préfet de Seine et Marne
Préfecture de Seine et Marne
Hôtel du Département
12 rue des Saints Pères
77010 MELUN CEDEX

Torcy le 2 juin 2023

Objet : actualisation de la territorialisation des objectifs de construction de logements.

Monsieur le Préfet,

Nous avons pris connaissance avec attention de votre courrier du 10 mai 2023 concernant l'actualisation de la territorialisation des objectifs de construction de logements et de logements sociaux pour la Seine et Marne dans le cadre de la révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

A cette occasion, vous confirmez l'objectif régional annuel de production de 70 000 logements par an et sollicitez l'avis des intercommunalités de Seine-et-Marne sur la proposition de répartition de ces nouveaux logements pour notre département; l'objectif assigné à la Seine-et-Marne restant à 7 459 logements par an, à l'image de la TOL précédente.

Par la présente, nous souhaitons vous faire part de l'opposition unanime des maires de la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne concernant la déclinaison de cet objectif départemental sur notre territoire.

Les 1789 logements par an que vous proposez de mettre à la charge de nos 12 communes ne sont pas acceptables dans la mesure où cela reviendrait à demander à notre agglomération d'assumer une augmentation de la production de logements de 12% par rapport à la territorialisation de l'offre de logements (TOL) de 2016 actuellement en vigueur. Une TOL qui était déjà supérieure à celle qui prévalait en 2012 alors fixée à 1280 logements par an.

Nous considérons que chaque intercommunalité seine-et-marnaise doit assumer à sa juste part l'effort de production de logements et Paris Vallée de la Marne, qui a fait preuve de dynamisme en la matière par le passé, n'a pas les moyens d'augmenter son effort.

Ceci d'autant plus que le caractère réglementaire d'abord, les questions de foncier disponible ensuite, la mise en œuvre du projet de territoire de Paris Vallée de la Marne voté à l'unanimité par le Conseil Communautaire en 2021 enfin, rendent impossible la mise en œuvre des objectifs de la TOL évoqués dans votre courrier du 10 mai 2023.

En premier lieu, est-il besoin de vous rappeler que, depuis 2019, ce sont désormais deux communes de notre agglomération - Croissy-Beaubourg et Emerainville - dont les capacités de construction de nouveaux logements sont annihilées sur plus de 70% de leur territoire communal par le nouveau Plan d'Exposition au Bruit (PEB) édicté par l'Etat.

Ensuite, nos marges de construction de nouveaux logements sont directement impactées par le manque de foncier disponible conjugué aux dispositions du zéro artificialisation nette (ZAN). Vous connaissez notre détermination à sanctuariser les espaces naturels qui font la richesse de notre agglomération et l'obligation impérieuse qui est la nôtre d'apporter des réponses aux problématiques de gestion des eaux qui placent notamment 1/3 du territoire Nord de Paris Vallée de la Marne en risque d'inondation.

L'ensemble de ces facteurs ne permettra pas d'envisager la réalisation de 1789 logements par an entre 2024 et 2030.

Nous souhaitons dans le cadre de notre projet de territoire faire de l'amélioration du cadre de vie de nos habitants actuels et futurs, de l'équilibre habitat-emploi (qui n'est pas atteint à ce jour) et de l'amélioration de la desserte des transports collectifs, des priorités absolues.

Avant même d'envisager une augmentation des obligations de construction de nouveaux logements sur notre territoire, nous demandons à l'Etat l'aboutissement des projets structurants qui ne cesse depuis des années de se décaler dans le temps à l'image du renforcement du RER E, de l'achèvement des travaux d'élargissement de la Francilienne entre l'A4 de la RN4 et de l'amélioration significative de notre réseau des transports publics urbain et interurbain. Nous demandons également à l'Etat le maintien des services publics de proximité (trésorerie, bureaux de poste, commissariats, ...) indispensables pour garantir un parfait développement de nos villes et accueillir de nouvelles populations.

Enfin, et à la veille de l'adoption, en fin d'année, du nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnement (SDRIF-E), votre proposition de répartition de l'offre de logements à l'échelle de la Seine-et-Marne apparaît irréaliste dans la mesure où la production de ces nouveaux logements ne pourra se concrétiser sur notre agglomération que sous une forme de renouvellement urbain et d'une densification des tissus bâtis existants. Un modèle d'opérations de construction dont vous n'ignorez probablement pas, qu'il rend encore plus difficile pour nos habitants actuels l'accès au logement et à un parcours résidentiel, du fait des surcoûts fonciers. Très nombreux sont nos habitants qui voient des logements se construire autour d'eux, auxquels ils ne pourront pas accéder, renforçant leur sentiment d'être piégés dans leur situation actuelle de logement.

A cet égard, le respect de l'identité urbaine de nos communes, l'importance des travaux engagés par chacune de nos villes pour rénover nos différents quartiers, pour lutter contre

l'habitat indigne, favoriser la mixité sociale sont autant de choix politiques qui ne permettent pas d'augmenter le nombre de constructions de logements que nos populations ne peuvent accepter.

Au-delà des objectifs quantitatifs que nous contestons pour notre agglomération, nous souhaitons également vous indiquer qu'il est impossible de mettre à la charge de la seule Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne 27% des logements locatifs sociaux qui devraient être réalisés en Seine-et-Marne entre 2024 et 2030.

Paris-Vallée de la Marne affiche aujourd'hui un tiers de son parc de logements composé de logements locatifs sociaux et la quasi-totalité des communes respecte ou est en passe de respecter les obligations de la loi S.R.U.

Nous considérons que l'exigence d'un rééquilibrage Est-Ouest de l'offre de logements sociaux à l'échelle de l'ensemble de la Région Ile-de-France se doit d'être associée à l'exigence d'un rééquilibrage de la production de logements abordables à l'échelle de notre département en général et de Marne la Vallée-en particulier.

Alors que la méthode d'actualisation des objectifs de la TOL édictée par la Direction Départementale des Territoires (DDT) retient notamment, parmi les dix critères recensés, le déficit en logements sociaux au sens de la loi SRU actualisée par la loi 3DS, nous ne pouvons pas accepter que soit mis à la charge de notre agglomération, durant les six prochaines années, 46% de la production de nouveaux logements sur le périmètre de la ville nouvelle.

C'est pourquoi nous demandons à ce que le rééquilibrage de l'offre de production de logements abordables (LLS-LLI-BRS) fixé par le prochain SDRIF-E prenne en compte la densité de population de nos communes et la typologie de nos tissus urbains actuels. Ce qui n'est absolument pas le cas à ce stade, eu égard à vos propositions en date du 10 mai.

Nos communes ont démontré durant la période qui s'achève leur détermination à participer à la production de nouveaux logements afin d'apporter des réponses de qualité à la crise du logement qui frappe de nombreux Français.

Eu égard à l'ensemble des éléments de réponse que nous souhaitons vous apporter, la communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne, à l'unanimité des douze maires des villes qui la composent, émet un avis défavorable sur la proposition actuelle de territorialisation des objectifs de construction de logements pour la période 2024-2030.

Nous souhaitons que les efforts précédents réalisés par notre territoire et la réalité de notre agglomération soient pris en compte à leur juste valeur.

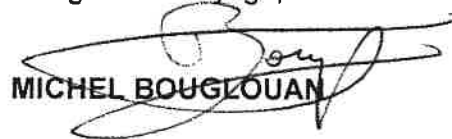
Restant à votre disposition pour poursuivre cet échange, nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président,



Guillaume LE LAY-FELZINE

Le Vice-Président chargé de l'habitat et
des gens du voyage,



MICHEL BOUGLOUAN