

Note explicative du tableau d'analyse sur les conséquences de l'application de la loi SRU sur le territoire du Parc

Cette note a pour objet de donner les clefs de compréhension du tableau relatant les conséquences sur le territoire du Parc de l'application de l'article 55 de la loi SRU, renforcée par les lois DALO et celle 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.

Définition et évolutions législatives récentes

L'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains dite SRU, renforcé par l'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable (prévues aux articles L. 302-5 et suivants de CCH), fixe, aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

Le seuil de 20% de logements sociaux a été réévalué à 25% suite à l'adoption de la 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.

La mesure du nombre de résidences principales est réalisée par la Direction Générale des Impôts à partir des données utilisées pour calculer la taxe d'habitation.

Selon l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est mentionné que « *le conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. Il ne peut être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre, au plus tard à la fin de l'année 2025, le taux mentionné, selon le cas, au premier, au deuxième ou au septième alinéa de l'article L. 302-5.* »

Les communes dites « carencées », donc n'atteignant pas le taux de 25% de logements sociaux, doivent payer des pénalités financières.

Sont exemptées de ce dispositif :

- les communes situées dans une agglomération en décroissance démographique, si elles sont membres d'un EPCI qui a adopté un PLH ;
- les communes soumises à une constructibilité limitée (zone de bruit) et aux zones de risques SEVESO (article L.302-5 du CCH).

Ces dispositifs se trouvent dans le Code de la Construction et de l'Habitation à l'article L302-5 et suivants.

Les communes concernées par les dispositions de la loi SRU

Six communes du Parc sont soumises à l'article 55 de la loi SRU depuis 2000. Il s'agit de Chevreuse, Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Le Mesnil-Saint-Denis, Jouars-Pontchartrain, Magny-les-Hameaux et Gif-sur-Yvette. L'application de cette obligation sur ces territoires s'explique par leur appartenance à l'Agglomération Parisienne au sens de l'INSEE.

Suite à la loi instituant le droit au logement opposable (DALO), qui précise les seuils soumettant les communes aux dispositions de la loi SRU, et à la réforme des Collectivités territoriales (loi du 16 décembre 2010), certaines communes du Parc, en 2012 et 2013, vont ou seront soumises à l'obligation

de 25% de logements sociaux. Il s'agit des communes de plus de 1500 habitants qui entrent à la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline, communauté de communes de plus de 50000 habitants avec pour ville-centre, Rambouillet, qui dispose de plus de 26000 habitants en 2009.

Selon leur date d'entrée à la CCPFY, les communes concernées sont :

- courant 2012 : Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Rambouillet, Sonchamp,
- courant 2013: Auffargis.

-> Sur le territoire du Parc, en 2014, douze communes seront concernées par ces dispositions.

1/ Méthode et limites de l'analyse

1-1 – Méthode appliquée au tableau d'analyse

A- Les objectifs du tableau d'analyse

Les objectifs de ce tableau d'analyse sont d'évaluer, sur les communes soumises aux dispositions SRU :

- o le nombre de constructions de LLS annuelles nécessaires pour atteindre 25% en 2025 en tenant compte de leur déficit actuel,
- o le nombre de constructions neuves nécessaires pour :
 - combler leur déficit en LLS,
 - répondre à l'obligation des 25%,
 - garantir une mixité sociale des opérations. A cet effet, plusieurs hypothèses de constructions ont été émises (ex. 60% logements privés / 40% logements sociaux).
- o les impacts engendrés sur la population en prenant en compte les notions de points morts démographiques,
- o une analyse croisée avec les objectifs de construction de la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL)¹, du SDRIF et de la Charte du Parc².

Ce tableau d'analyse est **une simulation** des conséquences de l'application de la loi.

L'affichage d'un objectif atteint à horizon fin 2025 s'explique par les dispositions de la loi qui, selon l'article L302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, mentionne que l'objectif doit être atteint au plus tard à la fin de l'année 2025.

¹ L'article 1 de la loi relative au Grand Paris a défini un objectif ambitieux de production de 70000 logements par an. Conformément à l'article 23 de cette même loi, une proposition de répartition de cet objectif ou TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) a été soumise à l'avis du comité régional de l'habitat (CRH). Pour répartir l'effort de construction de ces logements de manière équitable, une méthode qui repose sur une connaissance fine du potentiel de développement des territoires tenant compte à la fois des critères d'attractivité et des facteurs limitant, a été arrêtée. Cette inscription de l'offre de logements sur le territoire a été réalisée à l'échelle de bassins, respectant les limites administratives des intercommunalités et agrégeant plusieurs collectivités afin de donner plus de souplesse au niveau local. Sur les 70 000 logements annuels prévus par la loi, 35 000 logements permettront le maintien en place de la population actuelle (renouvellement du parc), 25 000 logements accueilleront des populations nouvelles et offriront des différents modes de résidence et enfin 10 000 logements répondront aux besoins supplémentaires engendrés par le projet du Grand Paris.

² Dans le cadre de la cohérence des Politiques Publiques, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, en phase d'arrêt, s'appuie, pour ses objectifs de logements, sur la loi du Grand Paris et donc la TOL. De même, les objectifs de logements affichés par la Charte se réfèrent à ceux donnés par les services de l'Etat qui traduisent, pour le territoire, l'offre de logement issue de la TOL.

B- Le périmètre d'étude retenu

L'analyse a été réalisée sur les communes du Parc concernées par les dispositions de la loi SRU, à trois exceptions près :

- La commune de Magny-les-Hameaux n'a pas été analysée car celle-ci remplit déjà ses objectifs de 25% (taux de 33% LLS en 2009).
- Les communes de Gif-sur-Yvette et de Rambouillet, étant partiellement intégrées aux PNR et, compte tenu de leur importance, étant sur des échelles différentes, ne font pas partie de cette analyse. Elles mériteraient d'être étudiées à part.

Neuf communes du Parc sur les douze soumises aux dispositions SRU sont donc concernées par cette analyse.

C- La méthode d'analyse

La démonstration s'appuie sur une extrapolation d'un tableau réalisé par le Conseil Général des Yvelines en décembre 2012 qui avait pour but d'analyser la situation en LLS du Mesnil-Saint-Denis.

o Sources des bases de données :

Deux sources de bases de données ont été utilisées :

- Pour les communes déjà soumises aux dispositions de la loi SRU depuis 2000 : l'inventaire des Logements Locatifs Sociaux au 1^{er} janvier 2011 réalisé par les services de l'Etat,
- Pour les communes soumises aux dispositions de la loi SRU depuis 2012 et 2013 : Données du Recensement Général de la Population (RGP) de 2009.
Le service Habitat-Logement de la DDT 78 n'avait pas réalisé, au 1er mars 2013, l'inventaire des LLS pour les communes nouvellement SRU. Le choix d'utiliser les données du RGP 2009 se justifie par l'homogénéité des données pour l'ensemble des communes à un instant « t » : population / parc de logements/ résidences principales / Logements HLM. Les Recensements de la population intercensitaire disposent de données partielles, seules les populations légales sont affichées publiquement. Par ailleurs, certaines communes ont réalisé des opérations de logement social sur leur commune depuis 2009 dont nous avons connaissance, mais leur intégration au tableau rendrait l'analyse plus hétérogène qu'elle n'est aujourd'hui : disparité de données entre les communes et disparité des données elles-mêmes (pas de référence Population et Résidences principales à la date des opérations de logement social).

o Explication de la méthode et du tableau de résultat :

Le tableau d'analyse a été **scindé en 3 parties** : les communes SRU depuis 2000 et disposant de données de 2011, les communes SRU depuis 2012 et disposant de données INSEE de 2009, une commune SRU depuis 2013 et disposant de données INSEE de 2009.

Les modalités de calculs ont été effectuées **sur un pas de temps de 13 ans** pour les communes déjà SRU, soit du 31 décembre 2012 au 31 décembre 2025, et de 12 ans pour la commune d'Auffargis qui y sera soumise courant 2013, soit du 31 décembre 2013 au 31 décembre 2025.

L'objectif du tableau est de pouvoir anticiper les efforts de construction que devront opérer les communes à partir d'aujourd'hui jusqu'en 2025.

Aussi, il a été décidé de ne pas tenir compte des années « manquantes » dans ce tableau, qui vont de 2 à 4 années pleines selon les sources. Ce choix a été fait dans l'attente de données réactualisées par les services de l'Etat. Ceci se justifie par le fait qu'en milieu rural, selon les années, les efforts de construction sont disparates : une année peut être faste en termes de constructions de logement par la réalisation d'opérations de logements importantes à l'échelle de la commune, alors que l'année suivante peut en être assez pauvre avec aucune construction réalisée.

Cet écart d'années est certes conséquent. Il semble cependant difficile d'appliquer un taux de croissance pour combler les années manquantes qui soit significatif dans les résultats d'analyse. Ce choix comporte cependant des limites qui sont exprimées à la suite de ce paragraphe.

Le tableau d'analyse comprend les **colonnes suivantes** :

- **Colonne A = Nombre de résidences principales** – Il s'agit du nombre de résidences principales au 1^{er} janvier 2011 (Source DGI) pour les communes SRU depuis 2000 et au 1^{er} janvier 2009 (Source INSEE) pour les communes nouvellement SRU. Le nombre de résidences principales sert de base de calcul des 25% de Logement locatif social nécessaire pour répondre aux dispositions de la loi.
- **Colonne B = LLS** – Il s'agit du nombre de Logement locatif social inventorié au 1^{er} janvier 2011 pour les communes SRU depuis 2000 par les services de l'Etat au titre de l'art.L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les communes nouvellement SRU, il s'agit du nombre de logement HLM loué vide au sens du RGP de l'INSEE de 2009. Cette catégorie comporte des limites qui sont expliquées à la suite de ce paragraphe.
- **Colonne C = Déficit de LLS en 2011 / en 2009 pour atteindre 25%** - Ce chiffre correspond au déficit brut recensé, soit 25% des résidences principales selon les sources de 2011 ou de 2009 moins les logements locatifs sociaux déjà réalisés. A noter que cette colonne n'est qu'une étape dans le calcul des logements sociaux que devront réellement réaliser les communes carencées pour répondre aux dispositions de la loi SRU et en garantir le respect de l'objectif de 25% de LLS. En effet, ce chiffre ne tient pas compte de l'augmentation du volume des résidences principales induite par les opérations de LLS qui viennent combler le déficit. D'autre part la moindre augmentation du nombre de résidences principales fait évoluer la part de LLS à réaliser pour garantir le respect des 25%.
- **Colonne D = LLS nécessaire pour atteindre 25% en 2025 - (si les constructions sont exclusivement du LLS)**. Cette colonne indique le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour, d'une part, combler le déficit de LLS constaté, et, d'autre part, garantir le respect de l'objectif des 25% en 2025. Ainsi, cette colonne indique le nombre de LLS à réaliser pour combler le déficit et si aucune construction privée n'est réalisée.
- **Colonne E = LLS à construire annuellement pour atteindre 25% - (du 31/12/2012 au 31/12/2025)**. Cette colonne indique le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser chaque année pour atteindre 25% en 2025, soit sur 13 ou 12 ans, en comblant le déficit, en garantissant le respect du seuil de 25% et si aucune construction privée n'est réalisée.
- **Colonnes E*/F/G/H** = Les colonnes E/G/H sont des précisions apportées pour la bonne compréhension de la colonne F.
 La Colonne F- *Construction neuve annuelle résultante* - indique le nombre de construction neuve à réaliser avec une part donnée de logements privés et une part de logements locatifs sociaux. En effet, comme de la construction neuve doit être prévue sur la commune, il faut également construire un logement social dès que 3 logements privés sont construits, de 2013 à 2025 (et au-delà...) pour ne pas augmenter le déficit.
 La répartition de logements privés et sociaux s'est basée selon quatre hypothèses (colonne E) : 70% de logements privés /30% de logements sociaux, 60% de logements privés / 40% de logements sociaux, 50% de logements privés / 50% de logements sociaux, 30% de logements privés / 70% de logements sociaux. Les colonnes G et H déclinent selon la typologie privée ou sociale des logements et les hypothèses retenues, le nombre de logements à réaliser pour ne pas augmenter le déficit de 25%.
- **Colonne I - Estimation du parc de logements au 1er janvier 2025** = Cette colonne indique le parc de logements estimé en 2025 selon les différentes hypothèses de construction neuve annuelle résultante (colonne F).

- **Colonnes J/K/L/M** = Les colonnes J/K/L sont des étapes de calcul permettant d'estimer le nombre d'habitants suscités par les hypothèses de construction de logements. Cette estimation a été réalisée en tenant compte du point mort démographique (colonnes J et K), c'est-à-dire du nombre de constructions neuves nécessaires pour maintenir la population actuelle, et de la taille des ménages spécifique à chaque commune selon les données INSEE de 2009. Les données du point mort sont issues des seuils affichés dans les Plans locaux d'urbanisme des communes. Les communes de Sonchamp et Bullion sont toujours en POS et ne disposent pas de calcul de point mort dans leur document. Une estimation a été réalisée, affichant un point mort démographique négatif pour les deux communes. Il a été choisi d'indiquer un point mort à 0 pour ne pas fausser les résultats.
- **Colonne N - Calcul du taux de croissance démographique annuel moyen jusqu'en 2025** = Au vu des évolutions observées entre la population de 2009 et celles estimée en 2025, un taux de croissance démographique annuel moyen a pu être calculé.
- **Colonnes O/P – Construction neuve issue de la TOL** = Ces colonnes indiquent le nombre de constructions neuves à réaliser selon la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements). La colonne P a été calculée au regard du rythme de l'offre de logements affiché par la TOL pour le bassin de vie auquel appartient les communes du Parc. Ce rythme est de 1,4% par an appliqué au Résidences principales.

Ce tableau d'analyse est accompagnée d'une analyse au regard de la Charte du Parc. Deux de ces objectifs ont été confrontés à cette analyse quantitative :

- D'une part, les besoins en logement à réaliser par an soit 459 logements par an pour l'ensemble des communes du Parc hors Gif-sur-Yvette et Rambouillet (donc 49 sur les 51 communes du parc). Il s'agit de l'objectif « Logement » de la Charte, issu de la déclinaison de la TOL sur le territoire du PNR. Ce besoin a été calculé sur la base des objectifs donnés par les services de l'Etat lors de l'élaboration de la charte sur les 62 communes du périmètre d'étude. L'objectif de 459 logements à réaliser par an a été calculé au prorata de l'objectif donné par l'Etat et en enlevant les communes de Rambouillet et de Gif-sur-Yvette.
- D'autre part, le taux de croissance démographique annuel affiché dans la Charte du parc, soit 0,55% par an sur l'ensemble des communes du parc.

Pour cette analyse croisée, la réalisation de logements sous l'hypothèse d'une mixité médiane c'est-à-dire 50% de logements privés / 50% de logements social, a été privilégiée.

1-3 – Les limites de la méthode engagée

Cette méthode d'analyse comprend de nombreuses limites permettant de nuancer l'analyse réalisée :

- Les données ne relèvent pas des mêmes sources.

L'analyse sur les communes déjà soumises à l'article 55 de la loi SRU depuis 2000 dispose de données assez récentes, issues de l'inventaire des LLS réalisé par l'Etat en 2011. Ces données sont donc celles utilisées par les services de l'Etat pour comptabiliser le nombre de LLS.

L'analyse des communes nouvellement soumises à ces obligations n'ont pas encore fait l'objet d'inventaires de la part des services de l'Etat. Les seules données disponibles, qui comprennent, à une même année, à la fois le nombre de résidences principales et les logements HLM, sont celles du recensement général de la population de 2009 (INSEE). Cependant, celles-ci ne comptabilisent pas tous les logements pouvant prétendre à une comptabilisation LLS, seuls les logements HLM loués vides sont inclus. Pour exemple, les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ne sont pas comptabilisés dans les données INSEE, mais sont toutefois inscrits comme logement social comptabilisé au titre de l'art. L 302-5 du CCH.

Le tableau d'analyse mériterait ainsi d'être réactualisé, dans les prochains mois, au regard des nouveaux inventaires LLS effectués par les services de l'Etat.

Concernant les calculs du point mort démographique, les données de la plupart des communes sont issues de leur Plans Locaux d'Urbanisme. Les communes de Sonchamp et Bullion, étant toujours en POS, un calcul approximatif a du être réalisé sur la base des données INSEE.

- Les données ne sont pas de la même année.

Les données de l'inventaire LLS des services de l'Etat sont datées du 1^{er} janvier 2011 et n'ont pas été réactualisées depuis.

Les données INSEE sont datées de 2009. Les recensements intercensitaires ne donnent que les populations légales et ne donnent aucun détail sur les résidences principales et les logements locatifs sociaux.

- Des données disparates avec des difficultés de pondération

Comme il a été souligné dans les paragraphes précédents, les données recueillies ont un écart de 2 à 4 ans (en année pleine) au 1^{er} janvier 2013. Cet écart d'années est certes conséquent. Il semble cependant difficile d'appliquer un taux de croissance pour combler les années manquantes qui soit significatif dans les résultats d'analyse. En effet, le parc de logements en milieu rural ne dispose pas d'un rythme de constructions suffisamment important pour qu'il soit significatif et pèse sur l'analyse opérée.

Aussi, les communes pouvant prétendre à une évolution plus importante de leur parc de logements (Chevreuse, Saint Rémy les Chevreuse, Jouars Pontchartrain et Le Mesnil Saint Denis) ont des données plus récentes de 2011 qui représentent un écart de deux années pleines (2011 et 2012).

Les communes plus rurales que sont Bonnelles, Bullion, Cernay-la-Ville, Sonchamp et Auffargis disposent de données de 2009, avec un écart de quatre ans. On peut conclure que sur les quatre années manquantes, les évolutions notamment en matière de LLS même si elles existent, entraînent des modifications peu significatives sur les grandes tendances de l'analyse.

- Certaines reconversions de bâtiments n'ont pas pu être intégrées à l'analyse

Ces simulations ne prennent pas en compte d'éventuelles acquisitions d'immeubles privés existants et transformés en logement sociaux. Cette prise en compte compliquerait les simulations et ne changerait les résultats qu'à la marge.

- Les limites de la prospective : une simulation et non un document exhaustif

Ce tableau d'analyse ne se veut en aucun cas exhaustif. Son objectif est de permettre d'esquisser les grandes tendances qu'implique l'application des dispositions SRU sur les communes du Parc qui y sont soumises. Ce tableau d'analyse est ainsi une illustration de ce que pourrait être en 2025 la situation du territoire.

Un suivi et une évaluation des situations de chaque commune au regard de ce tableau et une réactualisation et homogénéisation des données permettraient de préciser l'analyse.

-> Cette analyse ne se veut en aucun cas exhaustive, mais plutôt une simulation de ce que pourrait être la situation du territoire en 2025. Il convient d'être prudent dans le maniement de ces chiffres

-> Les données mériterait d'être réactualisées par les inventaires des LLS au 1^{er} janvier 2014.

-> Le tableau d'analyse prétend donner, par ces estimations, les grandes tendances qui incombent de l'application de ces dispositions.

2/ Grille de lecture des résultats

2-1 – Exemple de lecture du tableau pour deux communes et interprétation des résultats

Voici les clefs de lecture et d'interprétation des résultats en prenant exemple sur deux communes :

- *Exemple d'une commune SRU depuis 2000 / Commune de Chevreuse*

La commune de Chevreuse compte au 1^{er} janvier 2011, 2277 résidences principales, dont 227 sont des Logements Locatifs Sociaux (soit 9,97% des résidences principales). Elle n'atteint donc pas le seuil de 25% de logements sociaux en 2011.

Pour atteindre ce seuil, elle devrait faire **456 LLS** dans le cas où aucune construction privée n'est réalisée. Ces 456 LLS comprennent le comblement du déficit de LLS à réaliser pour atteindre les 25% ainsi que les LLS nécessaires pour garantir le respect des 25%. Ainsi, la commune devrait réaliser **35 logements locatifs sociaux chaque année** pour atteindre les 25% en 2025 dans le cas où aucune construction privée n'est réalisée.

Cependant, la réalisation de logements privés est également prévue sur la commune. Il convient donc de réajuster ces chiffres au regard de ces autres logements créés. Ainsi, dans le cas où l'on privilégie l'hypothèse de 50% des logements créés issues de la sphère privée et 50% de la sphère sociale, la commune doit réaliser pour atteindre le seuil des 25% en 2025, **94 logements chaque année** dont 47 logements privés et 47 logements locatifs sociaux.

A noter que, pour répondre à l'objectif de logements du SDRIF issu de la **TOL** de 70000 logements par an et selon la territorialisation de l'offre par bassin de vie, la commune doit répondre à un objectif de **32 logements à réaliser par an**.

En 2025, la commune compterait **environ 3494 résidences principales**, soit une augmentation de 1217 logements. Sa population serait alors de **8167 habitants** (2427 habitants supplémentaires depuis 2009), soit un **rythme démographique de 2,75% par an**. A noter que la Charte du Parc préconise un taux de croissance démographique de 0,55% par an.

- *Exemple d'une commune nouvellement SRU / Commune de Bonnelles*

La commune de Bonnelles compte, en 2009, 727 résidences principales, dont 11 logements locatifs HLM (soit 1,5 % des résidences principales). Elle n'atteint donc pas le seuil de 25% de logements sociaux.

Pour atteindre ce seuil, elle devrait faire **228 LLS** dans le cas où aucune construction privée n'est réalisée. Ces 228 LLS comprend le comblement du déficit de LLS à réaliser pour atteindre les 25% ainsi que les LLS nécessaires pour garantir le respect des 25% en 2025. Ainsi, la commune devrait réaliser **18 logements locatifs sociaux chaque année** pour atteindre les 25% en 2025 dans le cas où aucune construction privée n'est réalisée.

Cependant, la réalisation de logements privés est également prévue sur la commune. Il convient donc de réajuster ces chiffres au regard de ces autres logements créés. Ainsi, dans le cas où l'on privilégie l'hypothèse de 50% des logements créés issues de la sphère privée et 50% de la sphère sociale, la commune doit réaliser pour atteindre le seuil des 25% en 2025, **47 logements chaque année** dont environ 23 logements privés et 23 logements locatifs sociaux.

A noter que, pour répondre à l'objectif de logements du SDRIF issu de la **TOL** de 70000 logements par an et selon la territorialisation de l'offre par bassin de vie, la commune doit répondre à un objectif de **10 logements à réaliser par an**.

En **2025**, la commune compterait environ **1334 résidences principales**, soit une augmentation de 607 logements, soit pratiquement un doublement de son parc de résidences principales actuelles. Sa population serait alors de **3427 habitants** (1478 habitants supplémentaires depuis 2009), soit un rythme démographique de **4,44 % par an**. A noter que la Charte du Parc préconise un taux de croissance démographique annuel de 0,55% par an.

2-2 – Analyse comparée au regard de la Charte du Parc

Les communes, les départements, et la Région adhérentes au Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse participent à la rédaction d'une Charte qui présente les grands choix du territoire pour les douze années à venir. La Charte prévoit les moyens de protéger la flore, la faune, les paysages, les patrimoines bâtis, elle prévoit aussi d'orienter le territoire vers un développement durable et économe en énergie. Elle est composée d'un rapport donnant des objectifs et des mesures précises de mise en œuvre et d'un plan de parc qui traduit de façon précise les objectifs sur le territoire. Ce document contractuel fixe donc les objectifs et le projet collectif que le Parc devra mettre en œuvre. La Charte du Parc 2011-2023 a été approuvée par Décret du Premier Ministre le 3 novembre 2011.

La Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse est connue et reconnue pour ses objectifs ambitieux en matière d'urbanisme se basant principalement sur l'urbanisme endogène. Un travail fin et précis a été réalisé afin que la charte puisse garantir ses objectifs de densification et de non étalement urbain tout en permettant un développement de son territoire, notamment en matière de logement social. Les objectifs de la Charte reposent sur une économie stricte du foncier, une optimisation des terrains disponibles et une recherche de mixité, densité et qualité des opérations adaptées au territoire. L'Etat, partie prenante tout au long de sa rédaction, a fixé des objectifs en matière de logement, ce à quoi la Charte a répondu par ses mesures de mise en œuvre et ses objectifs, garantissant leur faisabilité sur la durée du classement du territoire.

Il convient donc d'analyser ce tableau relatif aux conséquences d'une application des dispositions SRU aux communes qui y sont soumises et de la confronter aux objectifs de la Charte.

○ Analyse croisée au regard des objectifs de logement fixés par l'Etat

L'Etat a évalué, au regard de la TOL notamment, un besoin de 459 logements³ à réaliser chaque année sur le territoire du Parc. Les neuf communes du Parc étudiées doivent construire annuellement 234 logements locatifs sociaux pour atteindre 25% en 2025, soit 50,9% des objectifs annuels fixés par l'Etat à l'échelle de l'ensemble du territoire du Parc.

Dans l'hypothèse favorable de 50% de logements sociaux, on constate que les neuf communes étudiées représenteraient à elles seules 135,8% de l'augmentation du parc de logements prévue par la Charte jusqu'en 2023 et en conformité avec la déclinaison de la TOL.

○ Analyse croisée au regard des objectifs démographiques inscrits dans la Charte

La Charte du Parc a inscrit un objectif de croissance démographique annuelle de à 0,55%.

³ Cet objectif, qui était de 763 logements à réaliser par an sur le périmètre d'étude soit sur 62 communes, a été recalculé au prorata des communes adhérentes à la charte hors Rambouillet et Gif sur Yvette, soit sur 49 communes (sur 51).

En terme de population, les objectifs sont totalement incohérents puisque le taux de croissance annuel moyen de la population sur les neuf communes étudiées serait de 2,83% par an alors que la Charte a inscrit un objectif de croissance démographique annuelle de 0,55% par an.

-> L'application des dispositions de la loi SRU impacte fortement les communes du Parc qui y sont soumises.

-> Tout comme l'ensemble des Parcs naturels régionaux, le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, a été créé pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Un Parc naturel régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel tout en se donnant les moyens d'un développement du territoire durable. La Charte, document de référence pour ses territoires ruraux fragiles et sensibles, fixe des objectifs adaptés et réalistes au territoire qui sont validés par l'Etat. L'analyse croisée de l'application de cette loi sur le territoire du Parc et des objectifs de la Charte, de même que ceux du SDRIF et de la TOL, semble dessiner une incohérence des politiques publiques.

