

SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DÉCLINAISON TERRITORIALE DES ORIENTATIONS

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE
L'HÉBERGEMENT DU 6 NOVEMBRE 2017

**VOLET 2 : OBJECTIFS GLOBAUX ET DECLINAISON TERRITORIALE DES
ORIENTATIONS**

Propositions d'amendement au SRHH
CRHH du 17 décembre 2021



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

 **Région
île de France**

I. Produire une offre de logement contribuant au développement équilibré des territoires

La première des orientations stratégiques est de réaliser et maintenir l'objectif quantitatif de 70 000 logements par an au minimum dans le respect du projet spatial du SDRIF. Le SRHH entend également favoriser une programmation des logements qui permette de mettre sur le marché une offre en phase avec la demande solvable des ménages et contribuer au développement équilibré des territoires.

Ces orientations centrales structurent les choix méthodologiques retenus pour la déclinaison locale des objectifs de croissance et de typologie de l'offre de logements.

1. Des objectifs de construction neuve par EPCI visant à répondre aux besoins de développement des territoires

Les objectifs de construction traduisent une déclinaison, à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole, des 70 000 logements à produire par an. Ces objectifs sont fixés dans le respect des principes d'équité réaffirmés dans les orientations stratégiques du SRHH. La déclinaison territoriale des objectifs de construction de logements s'inscrit dans une perspective volontaire de rééquilibrage de l'offre, de manière à :

- rapprocher les habitants et l'emploi ;
- lutter contre l'étalement urbain et privilégier la densification ;
- préserver les espaces agricoles et naturels ;
- favoriser l'accessibilité aux transports en commun ;
- répondre aux besoins là où ils s'expriment.

La déclinaison de l'objectif de 70 000 logements s'appuie sur le premier exercice de territorialisation de l'offre de logements (TOL) réalisé en 2012. Pour fixer les nouveaux objectifs du SRHH, un travail d'évaluation et d'actualisation a été mené par l'Etat sur la base d'indicateurs et d'éléments de connaissance des territoires pour tenir compte :

- des orientations du volet 1 du SRHH ;
- de la nouvelle géographie des intercommunalités ;
- de la dynamique des territoires observée entre 2010 et 2014.

a. Evaluation de la première territorialisation de l'offre de logements

La territorialisation de l'offre de logements, présentée et validée au CRH du 16 juin 2011 et arrêtée par le préfet de région le 26 mars 2012, fixait des objectifs de contribution annuelle à l'échelle de 38 bassins de territorialisation régionaux. Elle avait pour objectif de répartir à moyen terme le développement de l'offre nouvelle de logement à l'échelle de grands bassins, en distinguant différents besoins :

- le **maintien de la population** dans chaque territoire (renouvellement du parc, desserrement familial, vacance structurelle) ;
- l'**accueil de nouveaux ménages** dans les territoires les plus dynamiques (niveau de desserte en transport en commun, potentiel foncier, territoires prioritaires de l'État, attractivité économique mais aussi contraintes géographiques et servitudes grevant le territoire) ;
- l'**accompagnement du développement des territoires sous influence du « Grand Paris »** (intensification qui tient compte notamment de l'amélioration de la desserte en transports en commun et de la nouvelle géographie de l'emploi qui en résultera).

Cette déclinaison territoriale faisait déjà porter l'effort sur la zone centrale de la région. Afin de décliner les nouveaux objectifs du SRHH, les objectifs initiaux ont été analysés en tenant compte :

- de l'effort demandé à la collectivité ;
- du ratio de construction logement/bureau ;
- du taux d'emploi ;
- de l'évolution démographique.

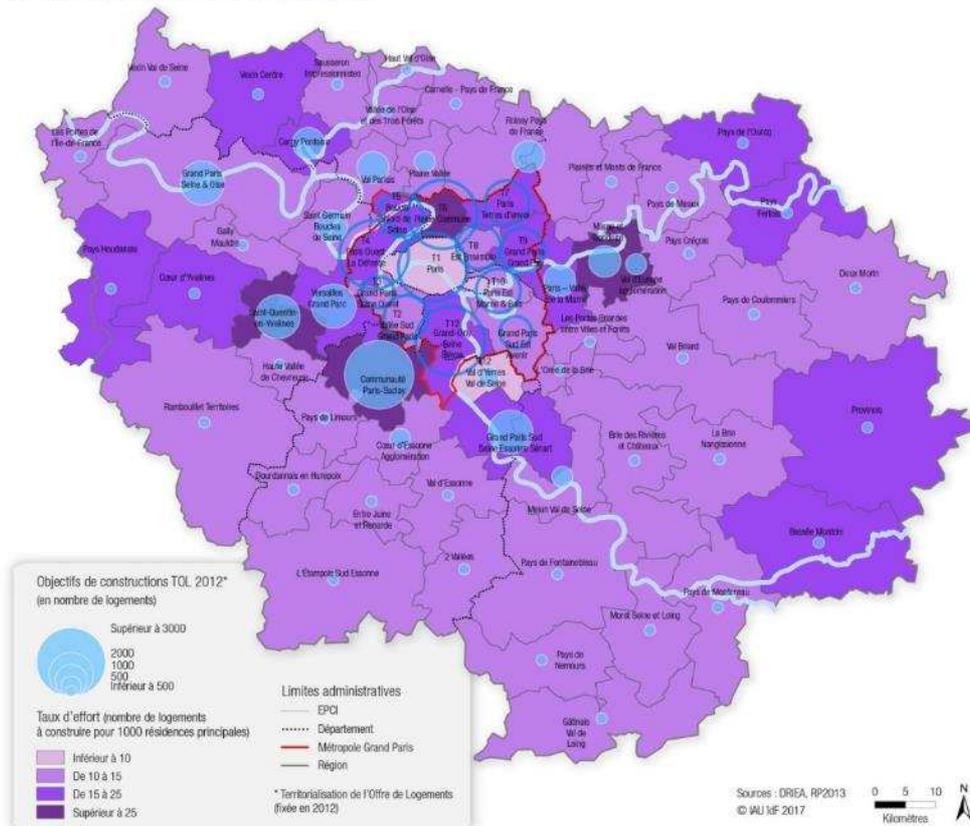
➤ **Taux d'effort**

Un indicateur permet de mesurer l'effort demandé à la collectivité comparé à son territoire de référence, sur la base de la première TOL. Ainsi, 4 territoires de référence, ou « couronnes », ont été définis pour corriger les effets de densité :

- Paris ;
- le territoire de la métropole hors Paris ;
- les EPCI dont le siège se situe dans l'unité urbaine de Paris, hors métropole ;
- le reste du territoire francilien.

Le taux d'effort demandé est le rapport entre l'objectif de construction d'un territoire donné sur le nombre total de résidences principales du territoire. Les ajustements visent alors à harmoniser les taux d'effort demandés aux collectivités au taux d'effort demandé globalement sur la couronne.

Taux d'effort des EPCI/EPT en regard de leur objectif de construction TOL 2012* et de leur parc de résidences principales



L'effort s'exprime ainsi en nombre de logements à produire, et le taux d'effort en nombre de logements à produire pour 1000 logements existants. A l'échelle de l'Ile-de-France, il s'élève à 14 logements à construire pour 1000 logements existants¹.

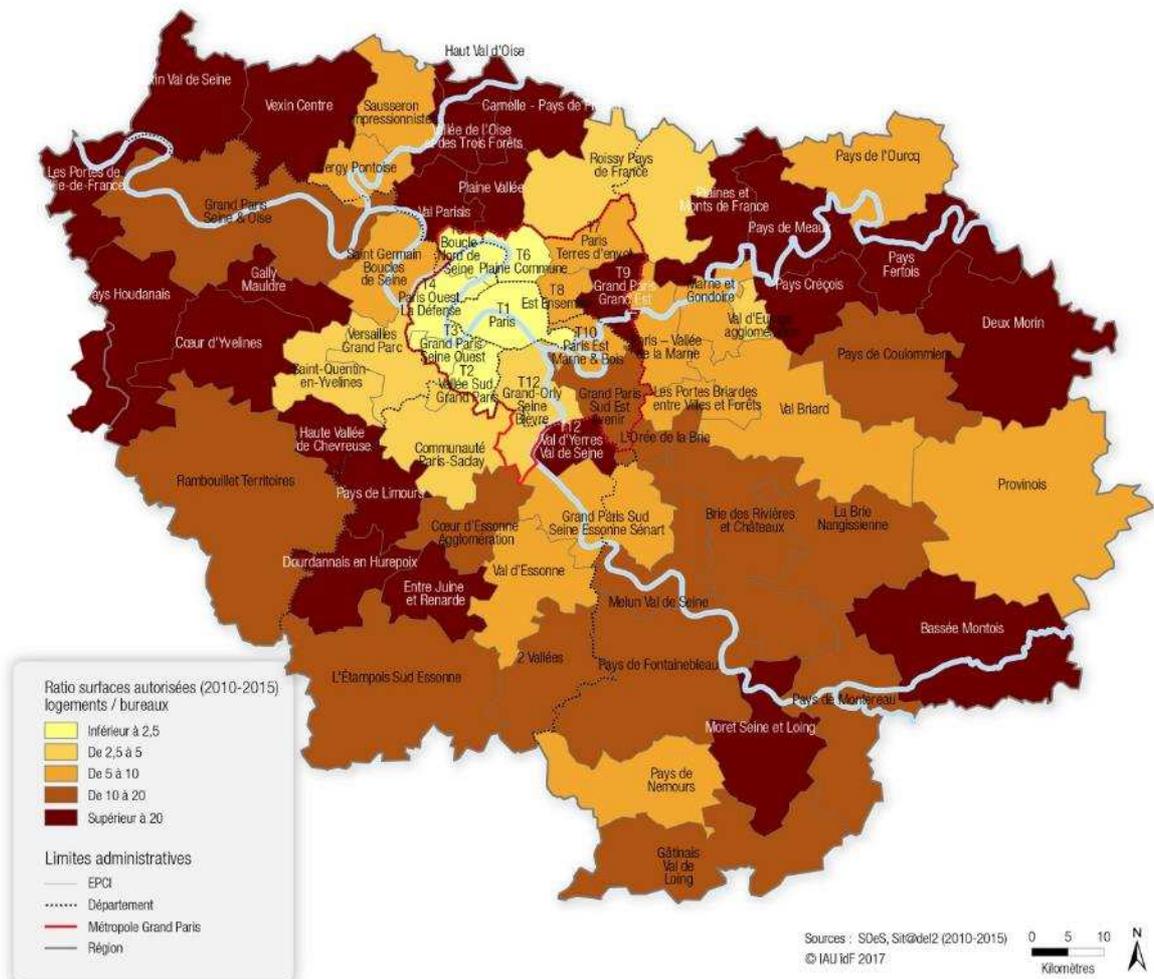
Lorsque le taux d'une collectivité est supérieur au taux de sa couronne, l'effort demandé à la collectivité est important, lorsqu'il est inférieur, l'effort est plus faible.

Les propositions d'ajustement visent à harmoniser les taux d'effort entre collectivités d'une même couronne.

➤ **Ratio de construction logement/bureau**

Le ratio logement/bureau est le rapport des surfaces de logements autorisées sur les surfaces de bureau autorisées. Lorsqu'il est inférieur à 3 – soit 3 m² de logements pour 1 m² de bureau – un effort de construction de logement supplémentaire est attendu.

L'équilibre habitat / bureau en matière de surfaces autorisées à la construction



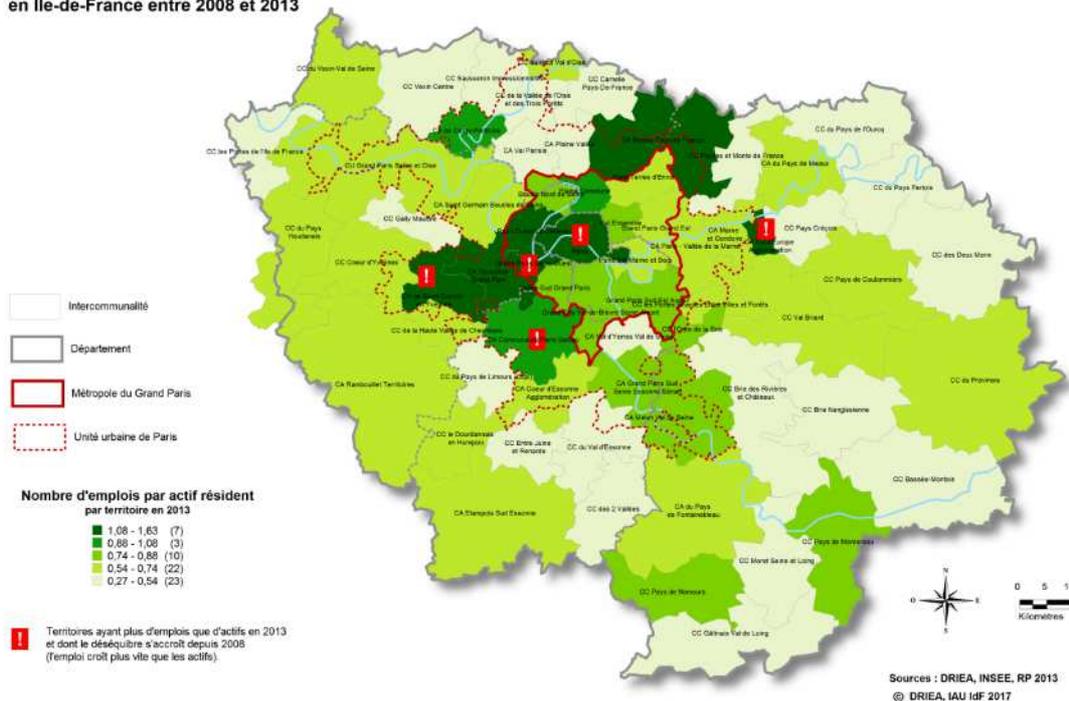
¹ Soit un objectif de 70 000 logements pour un parc de 5 718 337 logements (au 1^{er} janvier 2013, source filocom2013)

➤ Le taux d'emploi

Le taux d'emploi est la somme des emplois présents sur le territoire sur la somme des actifs résidant sur le territoire. Selon qu'il est important ou faible, la priorité accordée à la construction pourra varier.

L'enjeu est bien de développer une offre de logements sur les territoires attractifs en matière d'emploi.

L'évolution de l'équilibre emplois/actifs en Ile-de-France entre 2008 et 2013



➤ L'évolution démographique

Une baisse ou une forte hausse démographique sur l'intercommunalité est également une donnée de contexte qui peut contribuer à certains ajustements.

L'exercice d'ajustement a pris en compte l'ensemble de ces indicateurs, associé à une analyse plus qualitative prenant en compte l'horizon temporel du SRHH, à savoir :

- les engagements contractuels préexistants et leurs évolutions possibles en cours de période (Contrats de Développement Territoriaux, Programmes Locaux de l'Habitat, ...)
- le rythme récent de production au vu des contraintes et potentialités connues (demande locale de logements, évolution de l'offre de transports en lien avec le projet Grand Paris, possibilités foncières locales, contraintes d'urbanisme, stratégies des acteurs de la construction, perspectives de création d'emplois, programmes de développement en cours intégrés dans les OIN ou CIN, etc.)
- l'analyse des capacités ouvertes par le SDRIF en extension et en densification des tissus urbains et le respect des grandes orientations spatiales de ce document.

b. Ajustements des objectifs de construction

Les ajustements opérés ne modifient pas globalement les enjeux d'équilibre de la construction à l'échelle régionale. Les grands équilibres sont ainsi maintenus, avec un léger rééquilibrage des territoires périphériques vers l'unité urbaine.

- Sur le territoire de la métropole, un objectif stable de 38 000 logements à produire ;
- Sur le territoire de l'unité urbaine hors métropole, un objectif de 26 200 logements, contre 25 620 avec la TOL ;
- Sur le territoire de grande couronne hors unité urbaine, un objectif de 6 085 logements, contre 6 450 avec la TOL.

Les ajustements les plus significatifs s'inscrivent à l'intérieur des territoires de référence. Sur la couronne de l'unité urbaine hors métropole, les ajustements visent à un rééquilibrage de la production vers les territoires qui présentaient un taux d'effort moindre, notamment vers les territoires du nord-ouest voisin de la métropole. Ils traduisent également l'ambition forte de production de logements autour des deux territoires de projets que sont Marne-la Vallée et le plateau de Saclay.

Sur la grande couronne hors unité urbaine, les ajustements marquent une augmentation dans le nord et l'ouest de la région, et dans certains pôles périurbains. Ils conduisent également à une baisse significative dans les territoires périphériques les plus ruraux, qui pouvaient rencontrer des difficultés dans l'atteinte de leurs objectifs sans pour autant présenter d'enjeux majeurs de développement.

L'objectif de production fixé à chaque EPCI et EPT constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70 000 nouveaux logements. À ce titre, il doit être considéré comme une **référence à prendre en compte** afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Ainsi, les EPCI et EPT situés dans l'agglomération centrale peuvent être porteurs d'un objectif supérieur à celui prévu au SRHH, en fonction de leur stratégie locale et du contexte de leur territoire, sans limite autre que celle de la compatibilité avec le SDRIF. Cette latitude d'adaptation permet de répondre à des besoins particuliers de développement comme la nécessité de respecter la loi SRU, l'accompagnement du développement économique ou la réponse aux besoins de populations spécifiques.

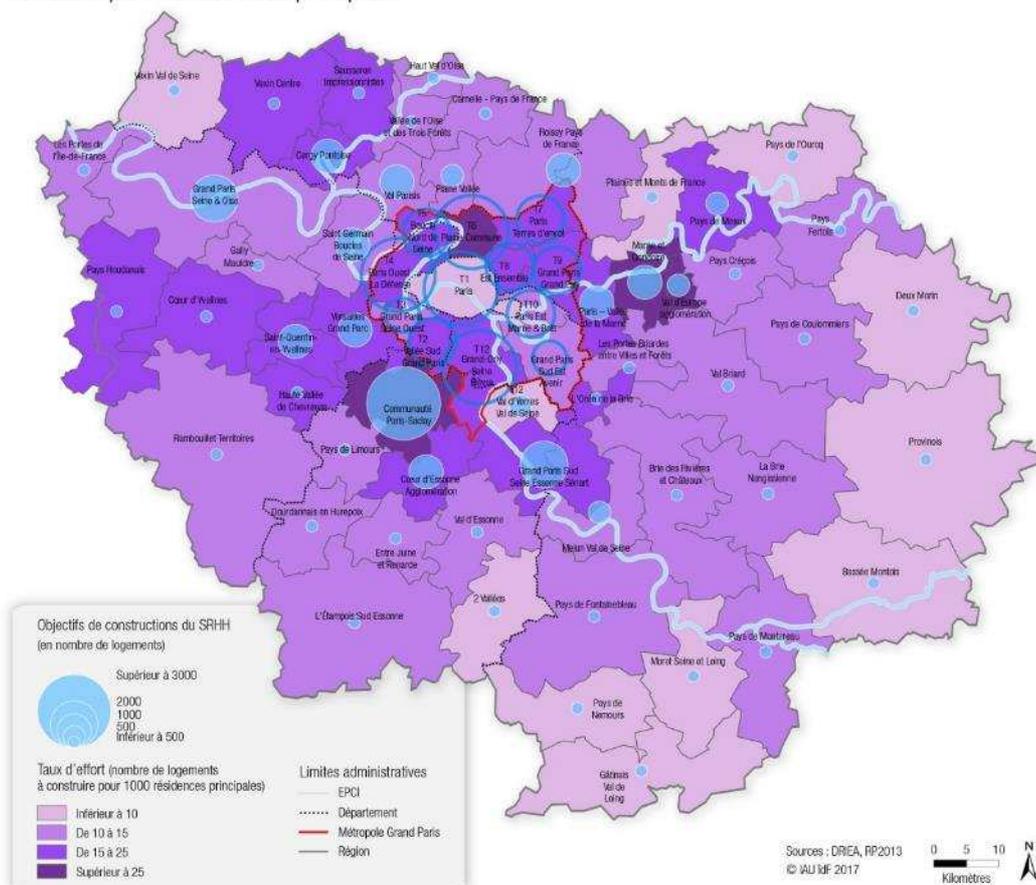
Les objectifs de construction de logements sont les suivants à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole :

EPCI au 1er janvier 2017	Objectif annuel de construction de logements
Métropole du grand Paris	38 000
CU Grand Paris Seine et Oise	2 300
CA Coeur d'Essonne Agglomération	1 350
CA Communauté Paris-Saclay	4 000
CA de Cergy-Pontoise	1 500
CA du Pays de Fontainebleau	300
CA Etampois Sud Essonne	240
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2 400
CA Marne et Gondoire	1 150
CA Melun Val de Seine	720
CA Paris - Vallée de la Marne	1 600
CA Pays de Meaux	705
CA Plaine Vallée	850
CA Rambouillet Territoires élargie	440
CA Roissy Pays de France	1 700
CA Saint Germain Boucles de Seine	1 800
CA Saint Quentin en Yvelines	1 700
CA Val d'Europe Agglomération	800
CA Val d'Yerres Val de Seine	650
CA Val Parisis	1 500
CA Versailles Grand Parc	2 000
CC Bassée-Montois	50
CC Brie des rivières et châteaux	170
CC Brie Nangissienne	125
CC Carnelle - Pays de France	160
CC Coeur d'Yvelines	290
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	180
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	215
CC des 2 Vallées	70
CC des Deux Morin	70
CC des Portes de l'Île de France	95
CC du Haut Val d'Oise	150
CC du Pays de Limours	110
CC du Pays de l'Ourcq	40
CC du Pays de Montereau	215
CC du Pays Fertois	140
CC du Pays Houdanais	160
CC du Provinois	100
CC du Val Briard	155
CC du Val d'Essonne	270
CC du Vexin-Val de Seine	50
CC Entre Juine et Renarde	140
CC Gally Mauldre	100
CC Gâtinais Val de Loing	40
CC le Dourdannais en Hurepoix	130
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	185
CC l'Orée de la Brie	200
CC Moret Seine et Loing	120
CC Pays Créçois	185
CC Pays de Coulommiers	230
CC Pays de Nemours	90
CC Plaines et Monts de France	60
CC Sausseron Impressionnistes	150
CC Vexin Centre	140
TOTAL Ile-de-France	70 290

Les objectifs de construction de logements sont les suivants à Paris et à l'échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris :

Établissements Publics Territoriaux	Objectif annuel de construction
MGP - T1 - Paris	4 500
MGP - T2 - Vallée Sud Grand Paris	2 600
MGP - T3 - Grand Paris Seine Ouest	2 000
MGP - T4 - Paris Ouest la Défense	4 300
MGP - T5 - Boucle Nord de Seine	2 900
MGP - T6 - Plaine Commune	4 200
MGP - T7 - Paris Terres d'envol	2 450
MGP - T8 - Est Ensemble	2 850
MGP - T9 - Grand Paris - Grand Est	2 300
MGP - T10 - Paris-Est-Marne et Bois	2 500
MGP - T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 800
MGP - T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 600
Total Métropole du Grand Paris	38 000

Taux d'effort des EPCI/EPT en regard de leur objectif de constructions SRHH et de leur parc de résidences principales



Au sein de la métropole du Grand Paris, le développement de l'offre de logements devra mobiliser de manière très volontariste le potentiel de développement de chaque commune. Un effort tout particulier devra porter sur le développement de l'offre à proximité des gares, existantes ou à venir au sein du grand Paris, et dans les principaux bassins d'emploi, notamment dans l'ouest de la métropole qui est le secteur le plus marqué par le déséquilibre entre emplois et logements. Les territoires qui dépassent un seuil de 0,8 emploi par actif résidant devront être particulièrement vigilants quant au développement d'une offre élevée de logements en leur sein.

A retenir :

- **Une production au niveau francilien qui est atteignable et des objectifs de production qui favorisent un rééquilibrage emploi/habitat.**
- **Une géographie prioritaire de la production de logements qui prend en compte les dynamiques économiques et les territoires de projet.**
- **Un rééquilibrage de la production recentrée sur l'unité urbaine et une attention aux territoires créateurs d'emploi.**
- **Une nécessité de suivi devant permettre le réajustement régulier des objectifs.**

2. Des objectifs territoriaux visant à soutenir une production sociale dynamique et adaptée aux besoins

L'offre de logements neufs développée à l'échelle régionale et au sein de chaque territoire doit être équilibrée et diversifiée entre les différents segments de parc. Des objectifs visant à susciter des programmations de logements en phase avec la demande solvable des ménages sont fixés.

a. Des objectifs de production sociale² par EPCI et EPT garants de l'application de la loi SRU et du rééquilibrage du parc social au sein de l'espace régional

En matière de production sociale, l'impératif d'atteindre les objectifs de la loi SRU et de développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources des ménages demandeurs est réaffirmé.

Pour chaque EPCI et EPT, trois valeurs de référence sont données concernant le nombre de logements sociaux à produire chaque année.

La première valeur correspond à l'effort attendu par chaque EPCI et EPT pour rattraper en stock le déficit SRU. Cet objectif de rattrapage d'une offre à vocation sociale peut être atteint par différents moyens comme la construction de logements sociaux, les projets d'acquisition – amélioration dans le parc existant, le conventionnement Anah social et très social dans le parc privé ainsi que le développement d'une offre en intermédiation locative.

Cet objectif est traduit sous la forme d'un chiffre annuel indicatif : chaque EPCI a la charge de répartir l'effort de production sur les communes en déficit de manière à atteindre le cumul des objectifs annuels sur la durée du schéma.

Les deux autres valeurs correspondent à des objectifs de production sociale liés à l'extension du parc principal de logements de chaque EPCI et EPT : la construction neuve doit prendre en compte un volume de production sociale pour respecter d'une part les objectifs de la loi SRU à échéance 2025, d'autre part l'objectif SDRIF à échéance 2030.

- **La deuxième valeur correspond à l'objectif permettant de respecter la loi SRU à horizon 2025 mais aussi d'assurer les mécanismes de solidarité régionale et de réduction des déséquilibres.** Elle doit être considérée comme un minimum à respecter par les EPCI et EPT dans l'établissement de leur politique publique et la traduction de celle-ci dans les PLH et les PLU.
- **La troisième valeur correspond à la contribution de chaque EPCI et EPT pour atteindre l'objectif régional de 37 000 LLS à produire par an pendant toute la durée du SRHH, plaçant l'IDF dans une trajectoire lui permettant d'atteindre à horizon 2030 les objectifs du SDRIF.** Cette troisième valeur est à prendre en compte dans les diagnostics territoriaux. Elle constitue une référence à adapter en fonction d'un diagnostic territorial plus poussé permettant d'évaluer les besoins de la population et de qualifier la demande de logements sociaux.

2 On entend ici par logements sociaux tous nouveaux logements agréés rentrant dans les critères de prise en compte au titre de la loi SRU : logement familial, logements spécifiques, résidences sociales, etc. La production de logements sociaux peut passer soit par de la construction neuve, soit par des opérations d'acquisition-amélioration. Les valeurs indiquées ici n'incluent pas la production de logements sociaux au titre de l'ANRU.

Ces valeurs sont établies pour chaque EPCI et EPT en fixant une production théorique par commune basée sur sa part de parc social, notamment sa situation au regard de la loi SRU, puis en agrégeant les chiffres communaux à l'échelle de chaque intercommunalité.

- Ces hypothèses communales sont présentées en annexe 3. Elles traduisent les logiques de rééquilibrage de la production sociale des communes très dotées en logements sociaux vers les communes les moins dotées.
- Pour les communes fortement dotées, la production sociale peut contribuer à la diversification de l'offre de logements à l'aide notamment d'une production en PLS.

Le SRHH ne se substitue pas aux PLH qui devront réduire les déséquilibres qui auront été identifiés et répartir les objectifs de production sociale à l'échelle communale voire à celle des quartiers.

Les objectifs de production sociale, en tant qu'objectifs de développement de l'offre, n'incluent pas la production de logements sociaux au titre de l'ANRU qui résulterait d'opération de démolition-reconstruction. Cela étant, dans le cas particulier d'opérations de rénovation urbaine qui conduiraient à la reconstitution de l'offre depuis des communes fortement dotées en logements sociaux et vers des communes déficitaires du point de vue de la loi SRU, les logements ainsi reconstitués pourront être intégrés à l'objectif de production sociale. Il s'agit ainsi d'encourager la définition de stratégies de reconstitution de l'offre à l'échelle des EPCI et EPT.

En complément des objectifs quantitatifs par EPCI et EPT, il est recommandé :

- une répartition équilibrée de la production de logements sociaux de manière à garantir la mixité sociale aux différentes échelles, des EPCI et EPT jusqu'aux quartiers ; les PLH devront préciser le plan d'action envisagé pour favoriser le rééquilibrage interne à l'EPCI et EPT ;
- l'intensification des nouveaux quartiers de gare au sein de la métropole du grand Paris et pour les quartiers de grande couronne à proximité des lignes de transport en commun, tout en garantissant la mixité sociale et la diversification de l'habitat.

Par ailleurs, un effort particulier en matière de construction de logements très sociaux doit contribuer à produire des logements accessibles pour les plus démunis, en particulier pour les ménages prioritaires au titre de la loi DALO et les sortants d'hébergement.

Les objectifs de production de logements sociaux sont les suivants à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole :

EPCI	Objectif de production d'une offre à vocation sociale (rattrapage STOCK SRU selon l'inventaire 2013)	Objectif lié à l'extension du parc (échéance SRU 2025)	Objectif lié à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030)	Effort de production d'une offre à vocation sociale pour 1000 résidences principales	Poids de l'objectif lié à l'extension du parc au regard des objectifs de construction neuve
Métropole du Grand paris	11 054	8 647	11 623	3,54	22,75%
CA Coeur d'Essonne Agglomération	243	319	454	3,24	23,60%
CA Communauté Paris-Saclay	583	911	1 240	4,69	22,77%
CA de Cergy-Pontoise	46	339	454	0,59	22,61%
CA du Pays de Fontainebleau	0	21	31	0,00	6,83%
CA Etampois Sud Essonne	102	46	64	4,65	19,07%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	262	540	725	2,05	22,52%
CA Marne et Gondoire	170	268	375	4,42	23,31%
CA Melun Val de Seine	122	58	195	2,34	7,99%
CA Paris - Vallée de la Marne	200	370	502	2,32	23,14%
CA Pays de Meaux	111	134	176	2,99	19,07%
CA Plaine Vallée	314	203	281	4,31	23,90%
CA Rambouillet Territoires élargie	130	66	93	4,04	15,03%
CA Roissy Pays de France	161	230	325	1,33	13,54%
CA Saint Germain Boucles de Seine	876	384	384	6,41	21,32%
CA Saint Quentin en Yvelines	164	310	547	1,86	18,22%
CA Val d'Europe Agglomération	10	85	125	0,81	10,68%
CA Val d'Yerres Val de Seine	222	155	213	3,20	23,87%
CA Val Parisis	414	361	498	3,92	24,10%
CA Versailles Grand Parc	842	489	558	7,43	24,46%
CU Grand Paris Seine et Oise	446	424	663	2,82	18,44%
CC Bassée-Montois	0	1	2	-	2,32%
CC Brie des rivières et châteaux	0	8	12	-	4,62%
CC Brie Nangissienne	0	6	9	-	4,86%
CC Carnelle - Pays de France	0	11	17	-	7,05%
CC Coeur d'Yvelines	76	27	39	0,00	9,39%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	90	36	36	0,01	20,17%
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	103	47	48	0,01	21,81%
CC des 2 Vallées	0	3	5	-	4,51%
CC des Deux Morin	0	2	4	-	3,52%
CC des Portes de l'Île de France	0	5	8	-	5,27%
CC du Haut Val d'Oise	9	14	21	0,00	9,41%
CC du Pays de Limours	0	7	10	-	6,33%
CC du Pays de l'Ourcq	0	1	2	-	3,43%
CC du Pays de Montereau	0	14	21	-	6,52%
CC du Pays Fertois	0	6	9	-	4,52%
CC du Pays Houdanais	0	5	8	-	3,19%
CC du Provinois	0	5	7	-	4,52%
CC du Val Briard	13	10	15	0,00	6,50%
CC du Val d'Essonne	30	30	44	0,00	11,27%
CC du Vexin-Val de Seine	0	1	2	-	2,79%
CC Entre Juine et Renarde	0	8	12	-	5,95%
CC Gally Mauldre	0	7	11	-	7,42%
CC Gâtinais Val de Loing	0	2	3	-	4,59%
CC le Dourdannais en Hurepoix	0	8	12	-	5,98%
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	94	33	35	0,01	17,93%
CC l'Orée de la Brie	76	45	63	0,01	22,58%
CC Moret Seine et Loing	0	8	11	-	6,27%
CC Pays Créçois	0	12	18	-	6,42%
CC Pays de Coulommiers	0	14	21	-	6,15%
CC Pays de Nemours	0	5	8	-	5,92%
CC Plaines et Monts de France	0	3	4	-	4,37%
CC Sausseron Impressionnistes	64	23	32	0,01	15,40%
CC Vexin Centre	0	3	5	-	2,37%
Total	17027	14774	20080		

Les objectifs de production de logements sociaux sont les suivants à Paris et à l'échelle des établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris.

Établissements Publics Territoriaux	Objectifs de production d'une offre à vocation sociale (rattrapage STOCK SRU selon l'inventaire 2013)	Objectifs liés à l'extension du parc (échéance SRU 2025)	Objectifs liés à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030)
T1 - Paris	6 423	1 125	1 575
T2 - Vallée Sud Grand Paris	260	600	810
T3 - Grand Paris Seine Ouest	651	500	700
T4 - Paris Ouest la Défense	1 033	1026	1 407
T5 - Boucle Nord de Seine	254	672	908
T6 - Plaine Commune	0	866	1 103
T7 - Paris Terres d'envol	0	546	724
T8 - Est Ensemble	0	579	731
T9 - Grand Paris - Grand Est	511	558	771
T10 - Paris-Est-Marne et Bois	1 434	608	842
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	286	400	530
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	204	1 167	1 523
Total Métropole du Grand Paris	11 054	8 647	11 623

b. Des objectifs volontaires de production de produits locatifs très sociaux (PLAI), adaptés à la réalité des ressources des demandeurs

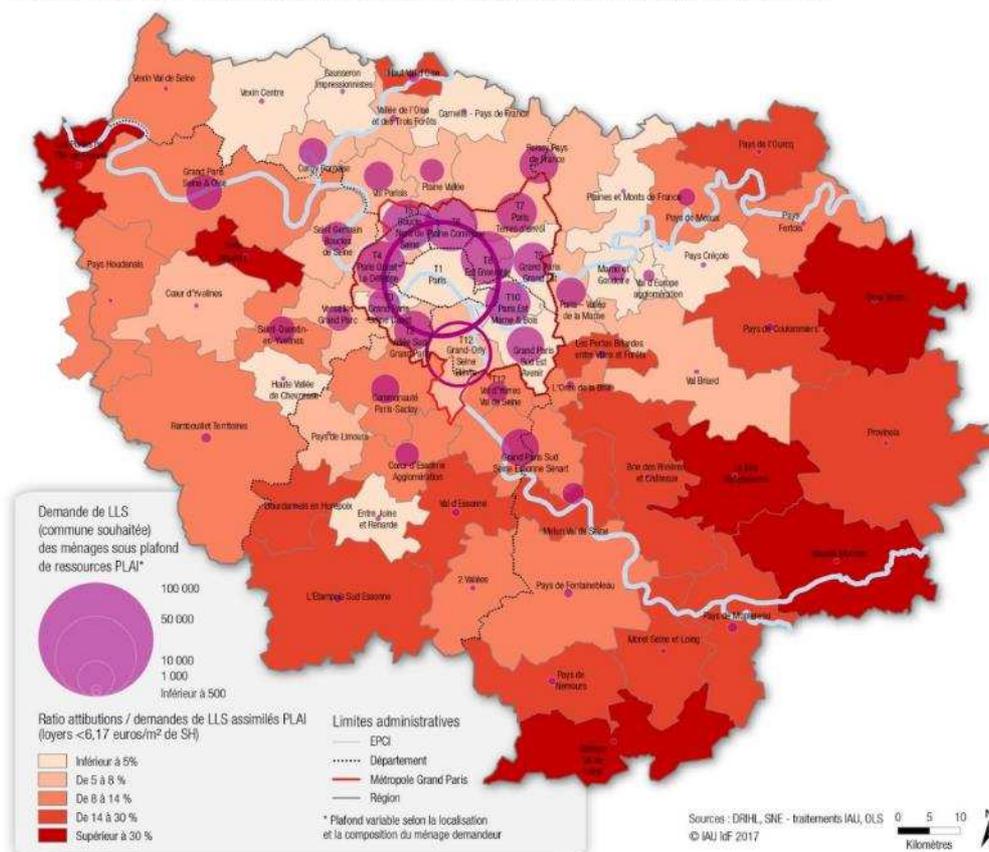
Un objectif régional de production de logements très sociaux dans la production sociale et notamment des logements très sociaux familiaux est fixé. Entre 2005 et 2014, les agréments PLA1 ont oscillé entre 21% et 27% de l'ensemble des agréments. Il est impératif de maintenir cet effort à minima et de veiller à une progression, d'une année sur l'autre, sur l'ensemble du territoire. Il convient par ailleurs de respecter strictement la loi qui impose 30% de PLA1 pour les communes en rattrapage SRU.

La géographie de cette offre très sociale doit permettre de mieux répondre à la réalité de la demande exprimée sans accentuer la spécialisation des territoires.

Pour permettre aux EPCI de définir des objectifs locaux en matière de développement de l'offre très sociale, un indicateur de pression est calculé pour chaque EPCI en rapportant la demande de PLA1 au 31 décembre 2015 au nombre d'attributions effectives de logements aux loyers inférieurs au PLA1 au 31 décembre 2015. Cet indicateur est proposé et cartographié à titre indicatif pour montrer la sensibilité de chaque territoire à la demande très sociale.

Dans les communes soumises au rattrapage SRU, chaque EPCI doit respecter un minimum prescrit de 30% de PLA1 et de 70 % de PLA1 – PLUS pour respecter les dispositions législatives.

Rapport demandes / attributions de logements locatifs sociaux (LLS) à loyer PLA1 en 2016



c. Orientations propres à la métropole du Grand Paris

Dans le cadre de la compétence de la métropole à partir du 1er janvier 2017, les principes généraux suivants sont définis.

La métropole, les EPT et les communes de la métropole mettront en œuvre les actions visant à développer le parc social pour répondre aux besoins des ménages. Ils assureront la programmation d'au minimum 19 701 nouveaux logements sociaux chaque année, correspondant aux impératifs de la loi SRU et à l'inscription d'une part de logement social dans les opérations nouvelles. Au-delà de ce minimum indispensable, ils viseront à atteindre un objectif de 22 678 nouveaux logements sociaux, auxquels s'ajouteront les logements permettant de reconstituer de l'offre démolie dans les opérations de renouvellement urbain (ANRU). Cette valeur de 22 678 nouveaux logements, qui s'inscrit dans la dynamique prévue par le SDRIF, traduit à l'échelle de la métropole l'objectif régional global d'environ 37 000 logements sociaux prévus au titre de l'offre nouvelle.

Les communes et EPT viseront par ailleurs, à travers le développement de l'offre, à réduire les déséquilibres dans la répartition du parc de logements sociaux, en prenant en compte les enjeux suivants :

- contribuer, pour les territoires les moins dotés, à l'effort de solidarité pour l'accueil des personnes et des ménages en difficulté d'accès au logement ;
- favoriser la mixité sociale, tout en intégrant le fait que dans certains quartiers, le parc privé se trouve également accueillir dans de grandes proportions des ménages pauvres et une population en difficulté ;
- offrir une palette diversifiée de logements financièrement accessibles au plus grand nombre : locatif social, locatif intermédiaire, locatif privé libre, accession sociale à la propriété, accession à prix maîtrisé ;
- diminuer l'écart de répartition du logement social entre les territoires de la métropole, en s'inscrivant dans la perspective à l'horizon de 2030, d'une moyenne sur la métropole correspondant aux 31 % prévus par le SDRIF pour le « cœur d'agglomération ».

Les quatre EPT (Paris, EPT3, EPT9 et EPT10) dont le taux de logements sociaux dans le total des résidences principales est inférieur à 25 % devront particulièrement contribuer au rééquilibrage. Ils se donneront comme objectif d'adapter leur production pour s'assurer d'atteindre l'objectif SRU de 25% de logements sociaux dans le total des résidences principales en 2025. En complément des opérations d'acquisitions dans le parc privé existant et/ou le parc non conventionné, le développement du logement social justifiera ainsi sur ces territoires une mobilisation significativement supérieure à 30 % de la construction neuve.

En outre, les communes de la métropole situées en dessous du seuil de 25 %, ainsi que la métropole et ses EPT, chacun dans leurs compétences, mettront en œuvre toutes les actions nécessaires pour atteindre les objectifs de développement du parc social, tels que prévus par l'article 55 de la loi SRU. L'ensemble des communes disposant d'un parc de moins de 25 % au sens de la loi SRU, devra produire au minimum 14 848 logements sociaux, et intégrer dans cette production :

- un minimum de 30 % de PLAI, soit 4 454 PLAI, dont une majorité sera constituée de logements familiaux ;
- un minimum de 70 %, soit 10 394, de PLUS et PLAI combinés.

Dans les communes disposant d'un parc social abondant, la programmation de nouveaux logements sociaux³ trouve sa justification dans la réponse aux besoins des habitants, notamment pour :

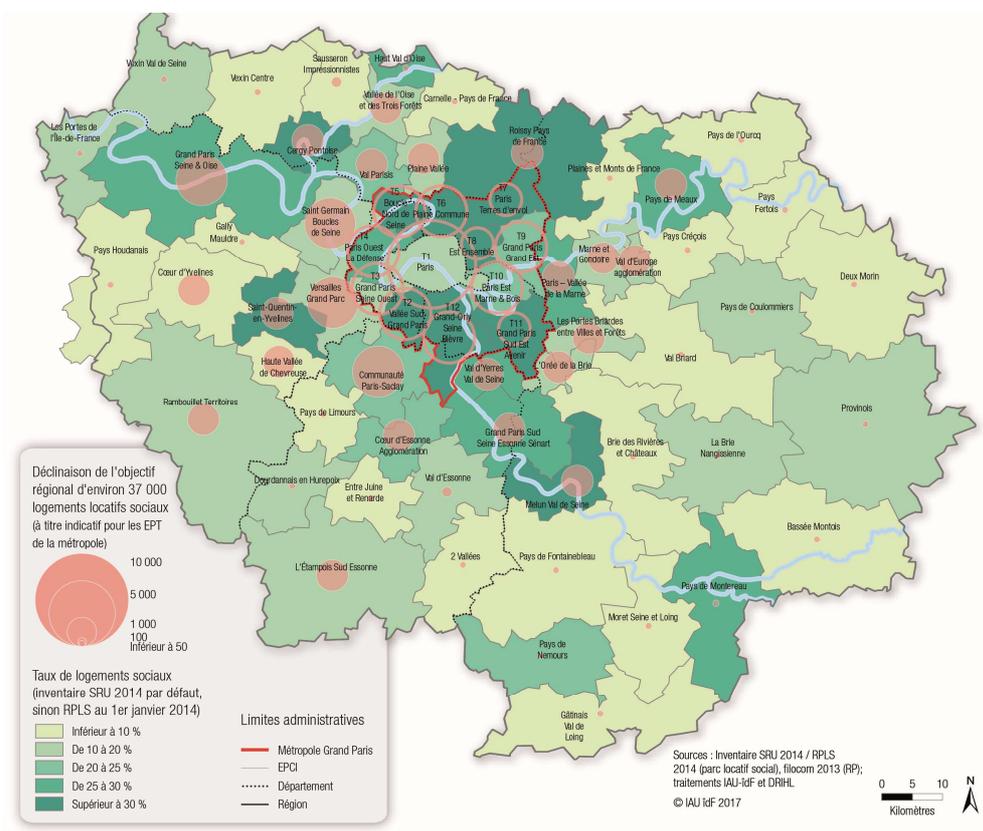
³ Hors reconstitution éventuelle de l'offre de logements sociaux au titre de l'ANRU.

- apporter une diversité d'offre dans la constitution de nouveaux quartiers d'habitat, et dans la rénovation et l'amélioration des quartiers situés à proximité des transports performants, notamment les gares du Grand Paris,
- accompagner la résorption du parc privé indigne, et permettre le relogement des ménages en difficulté dans des conditions satisfaisantes,
- diversifier le parc en intégrant des logements répondant à des besoins spécifiques, comme celui des jeunes et des étudiants.

Une attention particulière sera portée aux EPT dépassant significativement la moyenne préconisée par le SDRIF pour le cœur d'agglomération à l'horizon 2030. La production de nouveaux logements sociaux prendra en compte le besoin de diversification à l'échelle locale et de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle métropolitaine.

Le PMHH devra prendre en compte l'ensemble de ces enjeux et objectifs, dans ses orientations comme dans sa déclinaison territoriale, et intégrer les actions nécessaires à leur réalisation.

Objectifs cumulés de développement d'une offre à vocation sociale pour le rattrapage du déficit SRU en stock et d'une offre sociale liée à l'extension du parc de résidences principales



d. Des objectifs en faveur de typologies de logements sociaux et de surfaces facilitant l'accès au logement des plus modestes

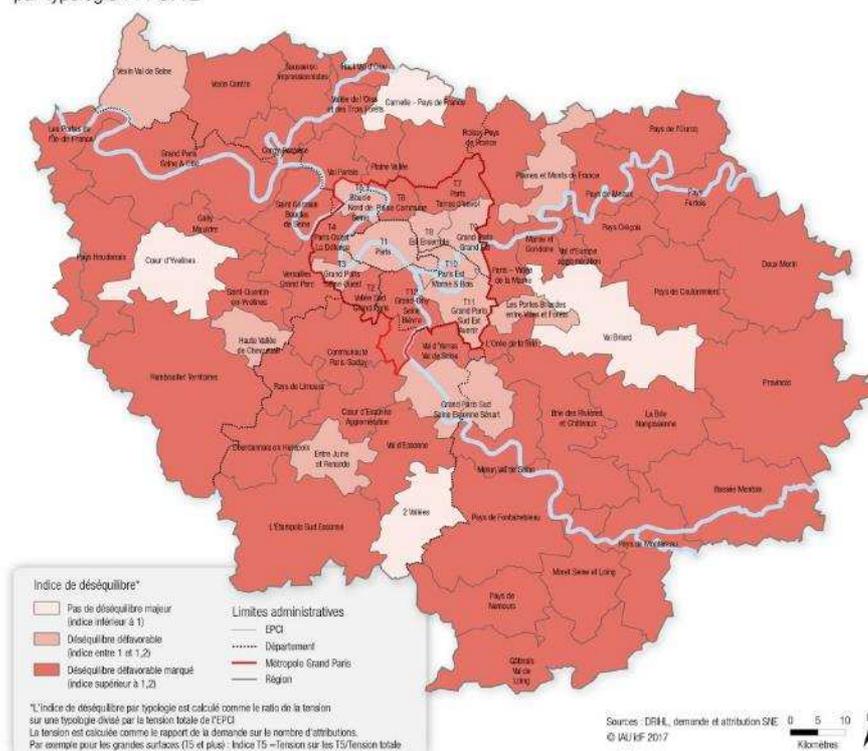
L'offre de logements doit être mieux adaptée aux évolutions de la famille et des modes de vie. Pour cela il est préconisé de développer des petites surfaces locatives bien connectées aux services urbains.

Une évaluation du niveau de la demande non satisfaite par type de logement permet d'identifier les inflexions nécessaires à donner à la production nouvelle pour une meilleure réponse aux besoins.

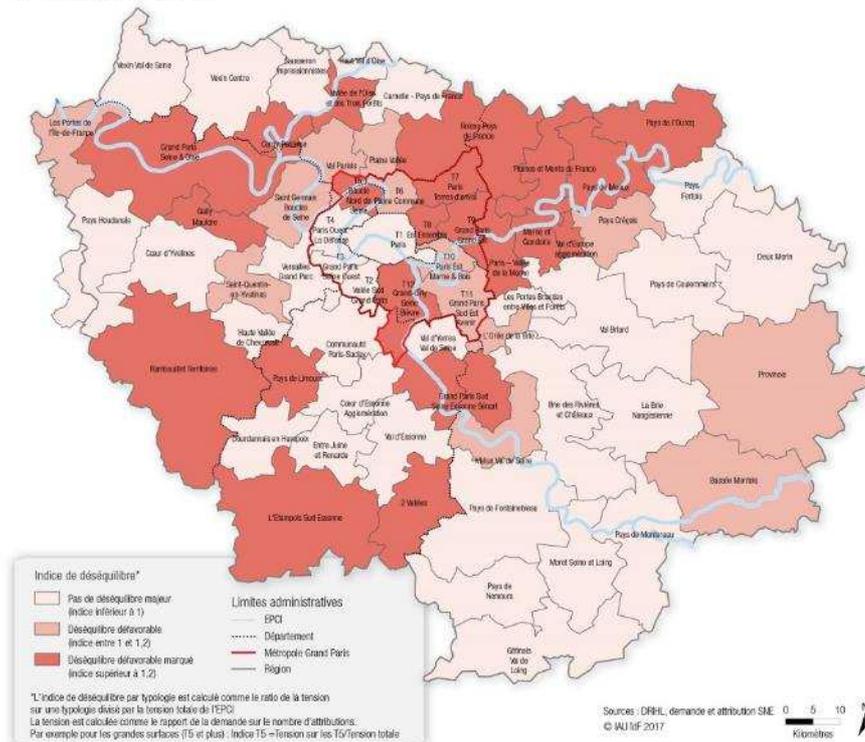
La programmation en volume doit avant tout être ajustée au nombre de demandeurs par type de logement. Néanmoins, pour les EPCI présentant un déséquilibre spécifique en matière d'attributions sur les T1/T2 ou les T5+, il est recommandé d'amplifier l'effort sur ce type de logement afin de raccourcir les délais d'attente des demandeurs et de réduire les disparités constatées.

Le SRHH rappelle notamment l'enjeu de produire des logements de grande surface (T5 ou plus), pour répondre à une demande trouvant peu d'échos aujourd'hui. Si le nombre de demandeurs est moindre, l'enjeu est primordial pour les grands ménages, particulièrement enclins à rencontrer des difficultés à se loger hors du parc social, et les plus susceptibles d'être en situation de surpeuplement. Un minimum de grands logements sera donc à définir dans les PLH en fonction de la demande.

Indicateur de déséquilibre entre demandes et attributions de logements sociaux par typologie : T1 et T2



Indicateur de déséquilibre entre demandes et attributions de logements sociaux
par typologie : T5 et plus



A retenir :

- **Des objectifs de développement d'une offre à vocation sociale permettant de combler le déficit en stock au titre des obligations SRU.**
- **Des objectifs de production sociale tenant compte de l'extension du parc de résidences principales de chaque EPCI et fondés sur le rééquilibrage des territoires les plus dotés vers les moins dotés.**
- **Une production sociale au titre de l'ANRU prise en compte pour une reconstitution de l'offre depuis des communes fortement dotées en logements sociaux et vers des communes déficitaires du point de vue de la loi SRU.**
- **Un effort croissant de production de logements très sociaux.**
-