



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

Séance du jeudi 30 novembre 2023

 Accès au logement

 Amélioration du parc

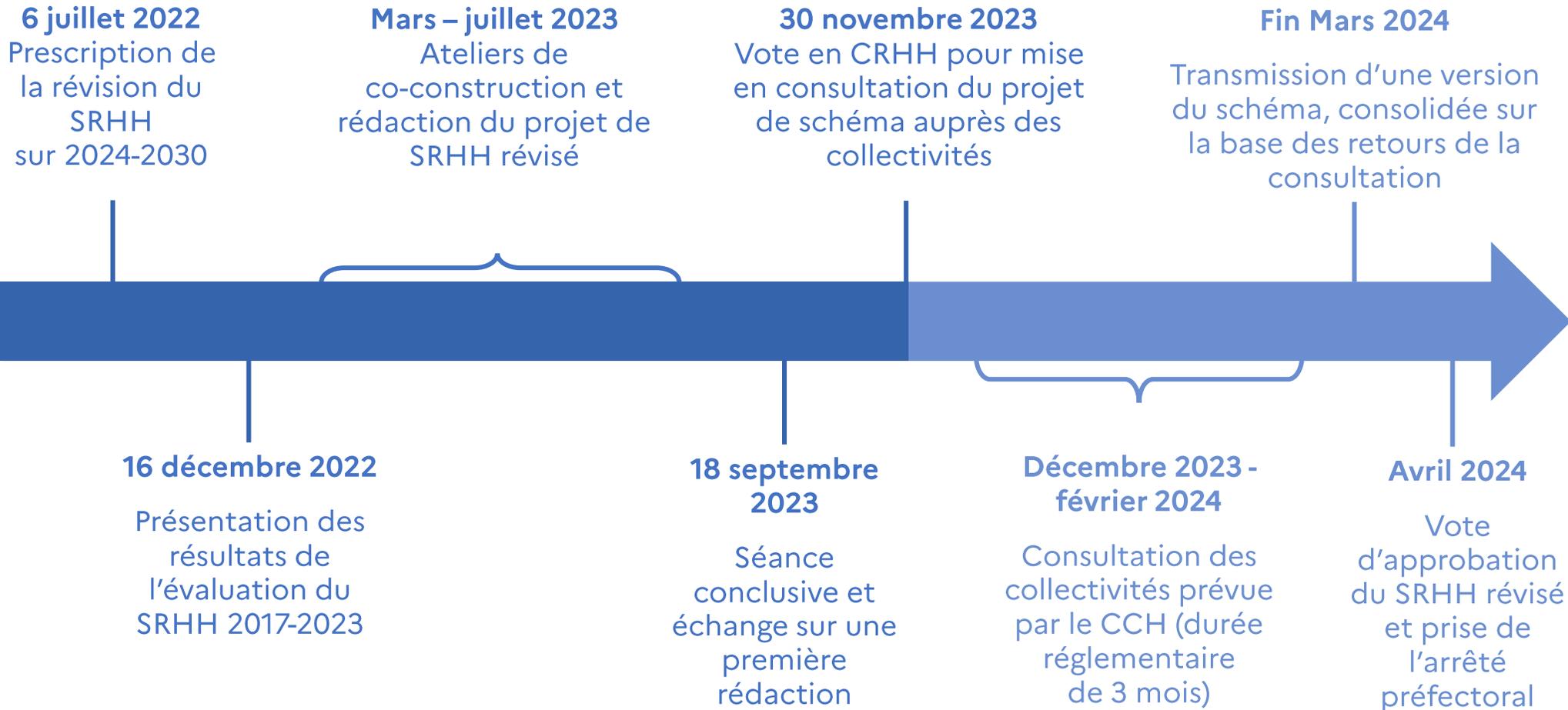
 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

Projet de révision du SRHH



Calendrier de révision



Un SRHH co-construit avec le CRHH

- **6 ateliers de co-construction entre les 29 mars et 26 mai**
 - **Axe 1** : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux
 - **Axe 2** : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes
 - **Axe 3** : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement
- **Séance de conclusion des travaux sur le SRHH le 18 septembre**
 - Intégration des **amendements** arrêtés lors de cette séance
 - Ajout d'un **préambule** et d'une partie « **Mise en œuvre, suivi et évaluation** »
 - Consolidation et fiabilisation de la liste des **65 cibles stratégiques et des indicateurs de suivi**
 - Intégration de **schémas de synthèse** en introduction de chaque axe
- Une **concertation avec les EPCI et EPT** pour aboutir aux objectifs de construction de logements et de production de LLS inscrits au SRHH

Objectifs TOL et objectifs de production sociale



Territorialisation des objectifs de construction de 70 000 logements / an

- **De nouveaux objectifs** qui s'inscrivent dans la continuité du SRHH 2017-2023 et des dynamiques en cours en s'appuyant sur le poids de chaque intercommunalité dans :
 - la répartition des objectifs de construction de logements inscrite au SRHH de 2017
 - le parc des résidences principales
- Modulés par 10 critères qualitatifs dans **le double objectif de répondre aux besoins locaux et de contribuer aux enjeux de rééquilibrage régional** (également portés par le projet de SDRIF en cours de révision) :

Réponse aux besoins en logement :

Évolution démographique, mal et non-logement, démolitions, déficit en LLS

Promotion du rééquilibrage régional :

Équilibres habitat-emploi, aménagement polycentrique, territoires prioritaires, desserte en transports collectifs

Prise en compte des contraintes locales :

Sobriété foncière et capacités constructives, cadre de vie

- **Concertés avec les intercommunalités** pour tenir compte d'éléments de contexte locaux.

Objectifs de production sociale (cadre réglementaire et enjeux)

L'article 1^{er} de la loi sur le Grand Paris porte « l'objectif de construire chaque année 70 000 logements **géographiquement** et **socialement** adaptés en Île-de-France »

50 % du parc social réparti sur
environ 4 % des communes
→ **rééquilibrer l'offre sociale**

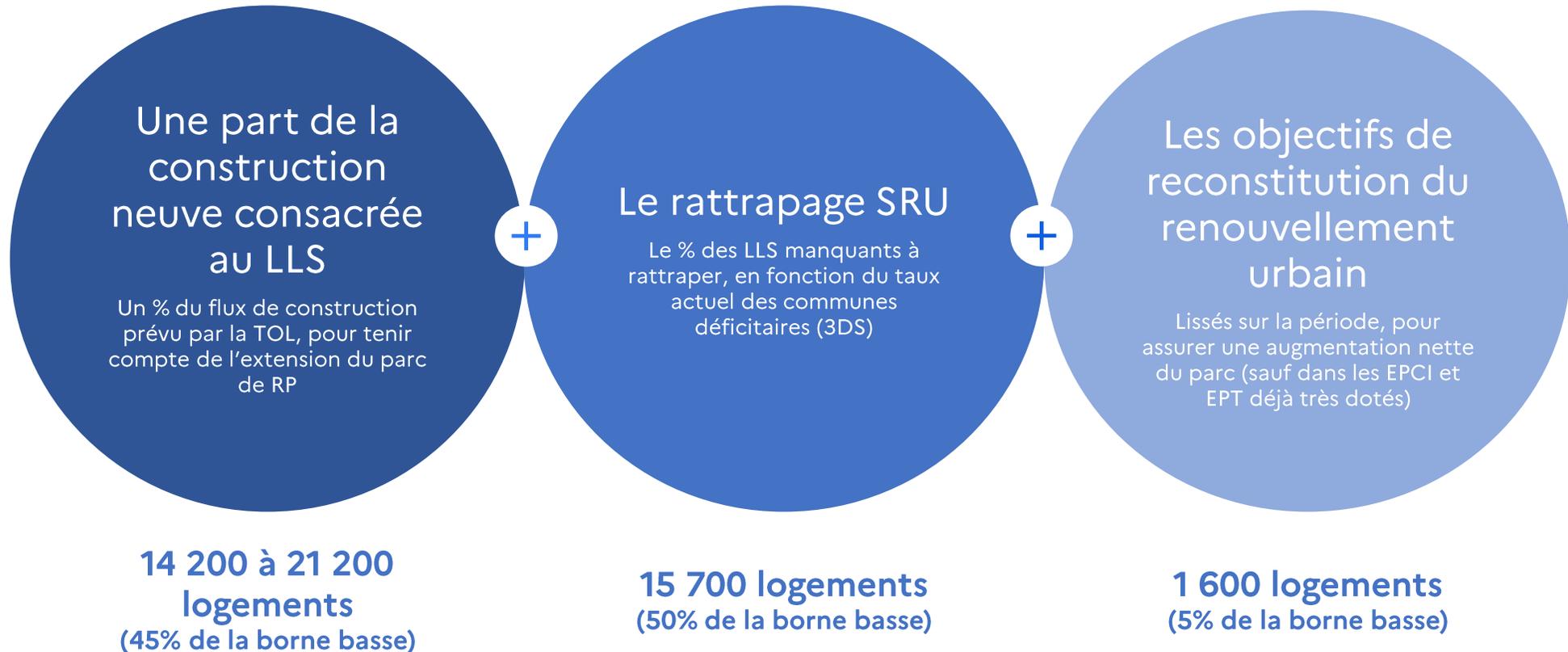
Plus de 800 000 demandeurs de LLS
sont enregistrés en 2023
→ **répondre à l'ampleur des besoins**

Dans la continuité du SRHH de 2017, une fourchette d'objectifs afin de répondre à deux ambitions :

- Borne basse : des objectifs pour faire appliquer la loi SRU dans la durée
- Borne haute : des objectifs plus ambitieux au regard des besoins spécifiques à l'Île-de-France

Objectifs de production sociale (actualisation de la méthode)

Un objectif de 31 500 à 38 500 logements répartis à l'échelle des EPT et des EPCI :



Perspectives pour 2024



Perspectives pour 2024

Amorce des travaux sur la mise en œuvre du SRHH :

- > Appel à candidatures pour constituer l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH)
- > Adaptation des modalités de suivi du SRHH, notamment du rapport présenté annuellement à l'été
- > Lancement des premiers groupes de travail et actions inscrites au SRHH



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mise au vote du SRHH en vue de sa mise en consultation

 Accès au logement

 Amélioration du parc

 Hébergement et insertion

 Production de logements sociaux

Bilan SRU sur la septième période triennale 2020-2022

Synthèse régionale des
propositions de mise en carence
des communes pour avis du
CRHH (L. 302-9-1 du CCH)

Le dispositif SRU : un dispositif qui s'appuie sur deux procédures

- **Une procédure annuelle** d'inventaire et de prélèvement pour toutes les communes du périmètre SRU ne disposant pas de 25 % de logement social
- **Une procédure triennale :**
 - pour toutes les communes déficitaires
 - fixation d'objectifs de rattrapage :
 - un volet quantitatif
 - un volet qualitatif (équilibre des logements entre PLAI et PLS)
 - bilan des réalisations est opéré tous les 3 ans, au travers du bilan triennal
 - à l'issue, possibilité de mise en carence des communes trop éloignées des objectifs de rattrapage sans présenter de raisons objectives, par arrêtés des préfets de département, après avis de la commission nationale SRU et du CRHH
 - 2023 : année de bilan de la 7^{ème} période triennale.

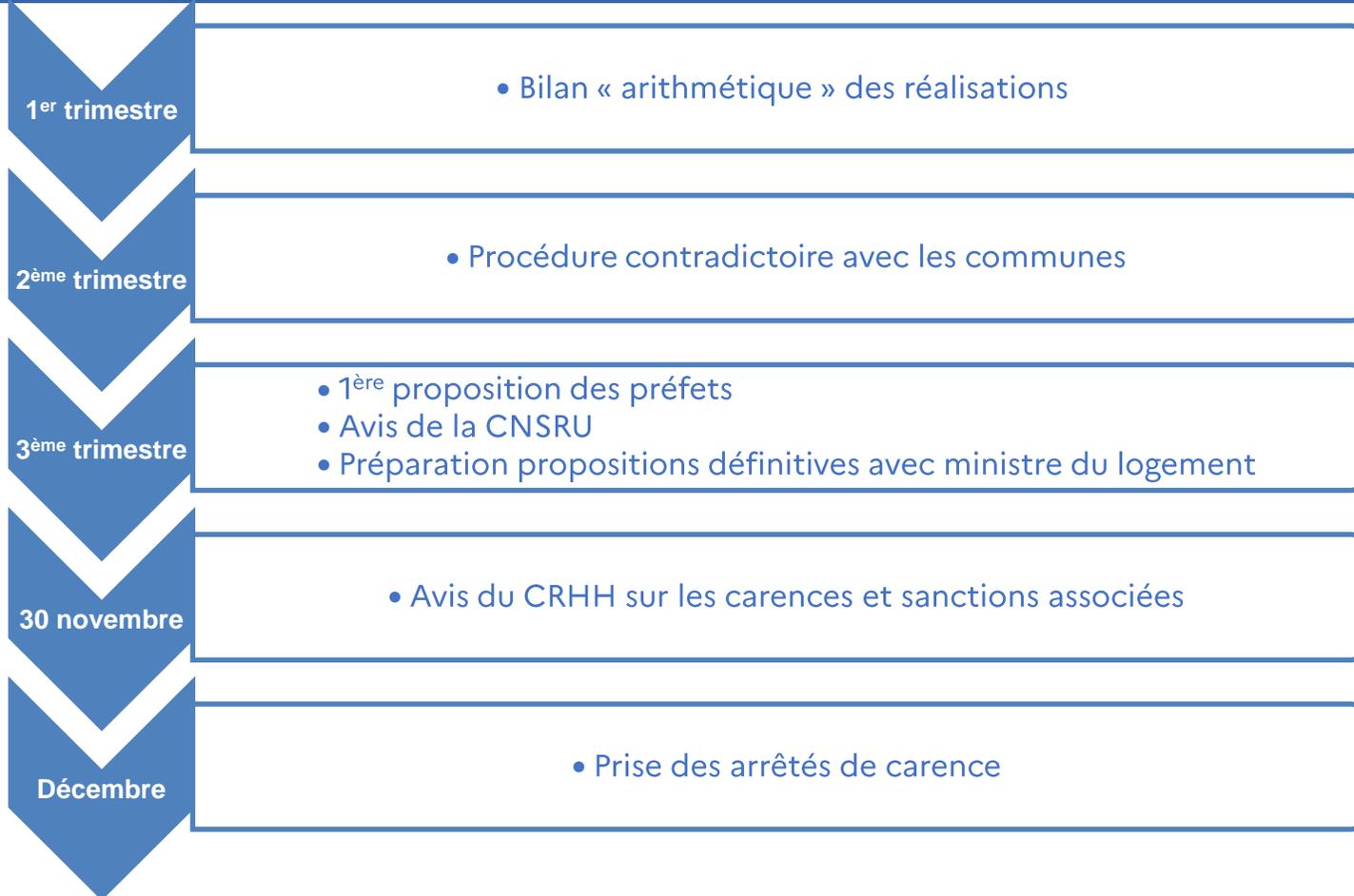
Le dispositif SRU : les sanctions attachées à la mise en carence

- **Des effets obligatoires :**
 - pour toutes les communes déficitaires, des objectifs de rattrapage
 - droit de préemption urbain transféré au préfet de département
 - minimum 30 % de logements sociaux PLUS ou PLAI pour toute opération de construction d'immeuble collectif de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher
 - interdiction de vente des logements sociaux pour les organismes d'habitation à loyer modéré
- **Des effets modulables par les préfets de département :**
 - majoration du prélèvement annuel SRU, entre un taux « plancher » et un taux maximal de 400 % du prélèvement annuel
 - reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet de département
 - possibilité de conclure des conventions avec des organismes pour développer des opérations de logements sociaux

Le dispositif SRU : le moteur de la production de logement social en Île-de-France

- 229 communes déficitaires soumises à rattrapage (1/4 des communes France entière)
- Près de la moitié (45 %) de la population francilienne habite en commune déficitaire SRU (28 % hors Paris)
- Le dispositif est un moteur de production et un vecteur de mixité sociale :
 - sur le plan quantitatif : sur la période 2020-2022, 59,7 % des agréments de logements sociaux ont été délivrés en communes déficitaires
 - sur le plan qualitatif : sur la période 2020-2022, 63,6 % des agréments de PLAI franciliens ont été délivrés en communes déficitaires

Le bilan triennal sur la 7^{ème} période triennale 2020-2022 : éléments de calendrier en Île-de-France en 2023



Le bilan triennal sur la septième période triennale 2020-2022 : éléments de cadrage généraux

- Cadrage des modalités par l'instruction gouvernementale du 28 mars 2023
 - Invitation à la **fermeté** à l'égard des communes insuffisamment volontaires dans l'effort de rattrapage
 - **Mettre en œuvre le dispositif introduit de la loi « 3DS »** (ne pas carencer les communes ayant atteint leurs « objectifs 3DS »)
 - Exigence de **mobilisation à leur égard de tout le panel de sanctions** (financières et extra-financières)
 - Rappel de la **non-automaticité de la mise en carence des communes**, pour tenir compte des contraintes objectives locales
 - une invitation à une **lecture homogène des situations et contextes communaux**, à l'échelle régionale.

Le bilan triennal sur la septième période triennale 2020-2022 : une procédure harmonisée en Ile-de-France

- Grille commune pour toute l'Île-de-France assise sur 5 critères d'appréciation :
 - proximité au taux légal de logement social / niveau de respect des obligations triennales
 - dynamique de production et ascendance de la trajectoire
 - mobilisation des outils, engagements de partenariat et contractualisation au regard des objectifs attendus
 - difficultés objectives rencontrées
 - facilitation d'un parcours résidentiel ascendant pour les ménages modestes, en matière de logement mais aussi d'hébergement / portage des dispositifs à destination des publics précaires

Les éléments structurants du bilan triennal francilien: un niveau d'atteinte des objectifs en baisse mais stable par rapport aux objectifs 3DS (1/2)

- Taux global de réalisation des objectifs :
 - **87 %** (109 % avec application des objectifs « 3DS »)
 - 62 417 logements produits pour un objectif de 71 508 logements (57 450 logements « 3DS »)
 - en baisse par rapport à 2020 (112 %)
- 123 communes n'ont pas atteint leur objectif triennal fixé en début de période :
 - 75 communes n'ayant pas respecté leur objectif triennal **quantitatif** seul ;
 - 11 communes n'ayant pas respecté leur objectif triennal **qualitatif** seul ;
 - 37 communes n'ayant respecté aucun des deux objectifs **quantitatif et qualitatif**.
- Ainsi, **54 % des communes soumises au bilan triennal n'ont pas atteint leurs objectifs (41 % après prise en compte des objectifs « 3DS »), contre 38 % lors du dernier bilan.**

Les éléments structurants du bilan triennal francilien : un niveau d'atteinte des objectifs en baisse mais stable par rapport aux objectifs 3DS (2/2)

- Des communes carencées au titre du précédent bilan 2020 (période 2017-2019) qui ne rentrent pas majoritairement dans des logiques plus vertueuses
- 43 communes (88 %) des 49 communes carencées au titre du précédent bilan, ne respectent pas leurs objectifs triennaux 2020-2022. Un chiffre en nette hausse par rapport à la période précédente (53% des 79 communes carencées sur 2014-2017)

Les éléments structurants du bilan triennal francilien : propositions de sanction – carence (1/3)

- Un taux de carencement significatif :
 - **67 communes sur 123 effectivement proposées à la carence**
 - un **taux de carencement de 54 %**, assez proche de celui constaté il y a 3 ans (57 %)
 - sur les 67 communes proposées à la carence au titre du présent bilan, 37 étaient déjà carencées au titre du bilan 2017-2019
- 56 communes qui ne sont pas proposées à la carence
 - Conséquence de l'analyse locale homogène en Île-de-France
 - Profil de communes souvent volontaristes, mais présentant des raisons objectives de non-atteinte des objectifs sur la période écoulée.
 - Et/ou ayant atteint leurs objectifs sur la nouvelle base « 3DS ».

Les éléments structurants du bilan triennal francilien : propositions de sanction – sanctions financières (2/3)

- Des sanctions financières renforcées :
 - **100 % des communes** proposées à la carence font l'objet d'une **proposition de majoration de leur prélèvement annuel** (sauf une) contre 98 % en 2020
 - **majoration moyenne de prélèvement de 141 %** (contre 134 % en 2020)
 - majoration moyenne de prélèvement de 181 % sur les 37 communes déjà carencées en 2020 et récidivistes supérieure à la moyenne régionale (contre 147 % en 2020)
- Des niveaux de sanctions financières équilibrés.
- Les préfets de département ont veillé à ne pas obérer la capacité des communes à accompagner financièrement le montage des opérations à l'avenir.

Les éléments structurants du bilan triennal francilien : propositions de sanction – sanctions extra-financières (3/3)

- Des sanctions non financières :
 - reprise partielle ou totale des permis de construire pour 6 communes (8 lors du précédent bilan)
 - une reprise de la délivrance des autorisations ciblée, d'autres outils se révélant plus efficaces (instruction des déclarations d'intention d'aliéner par exemple)
 - préférence pour l'accompagnement des communes pour travailler en amont (contrats de mixité sociale)
 - mobilisation des acteurs sur le développement des opérations

Synthèse des propositions régionales de mise en carence des communes

Département	Nombre de communes proposées à la carence	Taux de carencement	Nombre de majorations sur le taux plancher de la loi 3DS	Nombre de communes ciblées pour reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme	Taux de majoration moyen des communes proposées à la carence
75	-	-	-	0	-
77	2	25 %	1	1	150 %
78	17	50 %	7	0	155 %
91	17	68 %	10	0	124 %
92	9	75 %	1	2	149 %
93	3	50 %	2	0	133 %
94	9	60 %	4	2	147 %
95	10	45 %	2	1	132 %
TOTAL	67	54 %	27	6	141 %