

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**



**SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE
L'HEBERGEMENT
DECLINAISON TERRRITORIALE DES ORIENTATIONS**

CRHH du 6 novembre 2017

Sommaire

I. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT CONTRIBUANT AU DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DES TERRITOIRES	6
1. DES OBJECTIFS DE CONSTRUCTION NEUVE PAR EPCI VISANT A REpondre AUX BESOINS DE DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES	6
2. DES OBJECTIFS TERRITORIAUX VISANT A SOUTENIR UNE PRODUCTION SOCIALE DYNAMIQUE ET ADAPTEE AUX BESOINS	14
3. DES OBJECTIFS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE ET ACCESSIBLE, NOTAMMENT DANS LES CONTEXTES DE MARCHE TENDU	22
4. IDENTIFIER DES BESOINS LOCAUX POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES	24
II. REGULER L'OFFRE D'HEBERGEMENT ET DE LOGEMENT ADAPTE, EN SE DONNANT LES MOYENS DE MAITRISER LA TENDANCE AU DEVELOPPEMENT DES REPONSES D'URGENCE	27
1. POSTULATS ET PRINCIPES POUR REpondre AUX BESOINS EN HEBERGEMENT ET LOGEMENT ADAPTE	28
2. CONSTRUIRE UNE STRATEGIE REGIONALE POUR MAITRISER LE RECOURS CROISSANT AUX REPONSES PAR L'URGENCE..	30
3. UNE TERRITORIALISATION DES EFFORTS DE REEQUILIBRAGE ENTRE EPCI FONDEE SUR LES RATIOS D'EQUIPEMENT	34
4. LA PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE CERTAINES POPULATIONS SPECIFIQUES	38
5. DOMICILIATION, ACCOMPAGNEMENT SOCIAL : LES LEVIERS DE LA PROGRAMMATION AU-DELA DE L'OFFRE.....	39
6. PROGRESSER DANS LA PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES	41
III. RENFORCER LA MIXITE SOCIALE DES TERRITOIRES PAR LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ET L'ACCES AU LOGEMENT.....	43
1. PILOTER A L'ECHELLE DES EPCI, DES STRATEGIES D'ATTRIBUTIONS ET D'EQUILIBRE TERRITORIAL.....	43
2. LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOVATION URBAINE (NPNRU) : UNE OPPORTUNITE POUR DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET OFFRIR DES PARCOURS RESIDENTIELS AUX HABITANTS DE CES QUARTIERS	47
IV. ADAPTATION ET AMELIORATION DU PARC EXISTANT	49
1. DEFINIR UNE STRATEGIE REGIONALE EN MATIERE D'AMELIORATION ET DE REHABILITATION DU PARC EXISTANT : MIEUX CONNAITRE LA REALITE DES ENJEUX DES TERRITOIRES ET MIEUX PRIORISER LES INTERVENTIONS	49
2. RENOVATION ENERGETIQUE : DONNER DE LA VISIBILITE AUX TERRITOIRES SUR LA NATURE DE LEURS ENJEUX ET LES AIDER A ENTRER EN PHASE OPERATIONNELLE	51
3. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE : UNE GEOGRAPHIE PRIORITAIRE AU SERVICE D'UNE STRATEGIE REGIONALE.....	53
4. COPROPRIETES DEGRADEES : PORTER LA REponse INSTITUTIONNELLE A LA HAUTEUR DE L'ENJEU.....	55
5. DEVELOPPER DES ACTIONS EN FAVEUR DE L'ADAPTATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES TERRITOIRES SENSIBLES AU VIEILLISSEMENT DE LEUR POPULATION	56

Préambule

Ce deuxième volet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement fixe les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration. Il constitue la déclinaison territoriale des orientations stratégiques du SRHH et précise la contribution attendue de chaque territoire à la réalisation des objectifs régionaux, dans le respect des principes d'équité territoriale retenus.

Conformément à la loi Maptam, le SRHH décline les orientations stratégiques régionales à l'échelle de chaque EPCI en matière de :

- développement de l'offre de logements ;
- structuration de l'offre d'hébergement et de logements adaptés ;
- accès au logement et mixité sociale ;
- adaptation et amélioration du parc.

Ce volet territorial et prescriptif décline la stratégie régionale en fixant des objectifs quantitatifs en matière de production de logements et de réhabilitation, mais aussi en livrant des éléments de méthode à respecter dans les politiques locales. Cette convergence des méthodes et des cadres de réflexion entre les territoires et le respect de principes communs de priorisation et de territorialisation des interventions sont en eux-mêmes des objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le volet 2 du SRHH constitue pour cela un cadre de référence à prendre en compte dans les stratégies des acteurs de la politique d'habitat et d'hébergement à l'échelle régionale, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) de la métropole du grand Paris, ainsi que dans les documents de planification infrarégionaux élaborés par les collectivités et leurs groupements.

Des déclinaisons territoriales allant de l'objectif à l'orientation indicative :

Le volet 2 présente des déclinaisons ou des représentations à l'échelle des EPCI de différente nature :

- les logements neufs à construire et les logements sociaux à produire constituent des objectifs à prendre en compte à l'échelle des EPCI de grande couronne et de la Métropole du Grand Paris ;
- les déclinaisons à l'échelle des EPT de la Métropole du Grand Paris sont données à titre indicatif et provisoire au sein du PAC de l'Etat pour le PMHH, elles illustrent les besoins de rééquilibrage auxquels la MGP devra répondre, elles ne constituent pas des objectifs opposables et ne préjugent pas du projet de PMHH ;
- les chiffres présentés en matière d'hébergement et de rénovation thermique d'une part, les cartes concernant la requalification des quartiers anciens dégradés, la lutte contre l'habitat indigne et le vieillissement de la population d'autre part sont donnés à titre indicatif. Ils ont une portée pédagogique. Ils alertent sur la sensibilité des territoires à ces différentes problématiques laissant néanmoins toute latitude aux EPCI pour apprécier les enjeux et les priorités de leur territoire dans le cadre de leur PLH.

Les outils permettant la réalisation des objectifs sont déclinés dans le volet 3. Des indicateurs de suivi et d'évaluation sont définis afin de mesurer l'atteinte et la prise en compte des objectifs territoriaux évoqués.

Des objectifs à ajuster à l'issue des ateliers des territoires pour le logement

L'article L. 302-13 du CCH précise que le SRHH « prévoit des critères, des indicateurs et des modalités permettant de suivre l'application de ses dispositions et leurs incidences. »

Conformément à cet article, la déclinaison par territoire des objectifs du SRHH présentée dans le présent document est fixée pour la première année d'application du SRHH.

Le CRHH examinera à l'échéance d'un an les rythmes de construction observés, les projets à venir et les contraintes qui auront été identifiés par les EPCI lors des premiers mois de mise en œuvre du SRHH et fixera cette déclinaison pour les années suivantes selon les conditions détaillées ci-dessous :

- cette déclinaison respectera les orientations fixées dans le volet 1, notamment le principe d'une concentration des efforts de construction neuve de la périphérie de l'Ile-de-France vers le cœur de l'agglomération ;
- les augmentations ou les diminutions des objectifs de construction neuve d'un territoire n'excéderont pas 10% de l'objectif initial ;
- cette déclinaison respectera les objectifs SRU fixés par le législateur.

Des objectifs de production sociale à actualiser pour tenir compte des évolutions législatives ou réglementaires au titre de la loi SRU

Les objectifs de production sociale du volet 2 seront actualisés de manière à ce qu'ils correspondent le plus fidèlement possible à l'effort attendu sur l'EPCI pour atteindre les objectifs SRU à échéance 2025.

L'actualisation des objectifs de production fera l'objet d'une annexe au SRHH, qui sera mobilisée lors de l'examen des PLH. Elle permettra d'intégrer les obligations SRU s'appliquant réellement sur chacune des communes et les efforts à réaliser au regard de l'évolution globale du parc de logements.

Un lien d'opposabilité suffisamment souple pour permettre un dialogue lors de l'élaboration des PLH et du PMHH

Le PMHH, les PLH, les PLU et les SCOT doivent prendre en compte¹ le SRHH.

En optant pour le niveau d'opposabilité le moins contraignant, le législateur a souhaité mettre en place un cadre régional relativement souple pour harmoniser les politiques du logement et de l'hébergement des intercommunalités franciliennes.

Le SRHH en tant que tel ne comprend pas de dispositif de sanctions. Il constitue en revanche un document de référence permettant au CRHH ainsi qu' à l'Etat d'analyser le PMHH et les PLH pour lesquels ils sont saisis pour avis.

Ces avis sont rendus en tenant compte d'éléments de contexte tels que les ressources foncières, les capacités de production du territoire, le calendrier d'évolution de l'offre de transports ou la réalité des obligations SRU s'appliquant aux communes composant l'EPCI.

Par ce lien de prise en compte, le CRHH et l'Etat s'assurent que les documents pour lesquels ils sont saisis présentent une trajectoire adéquate et cohérente avec les objectifs régionaux.

¹

Il existe trois niveaux d'opposabilité pour les documents de planification, du plus contraignant au moins contraignant :

- la conformité, il s'agit d'une obligation d'identité de la norme inférieure avec la norme supérieure. La norme supérieure doit être respectée sans aucune latitude possible ;
- la compatibilité qui correspond à un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure ;
- la prise en compte, dans ce cas, la norme inférieure peut éventuellement écarter la norme supérieure en tout ou partie, mais à condition de pouvoir le motiver.

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 arrêté 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.

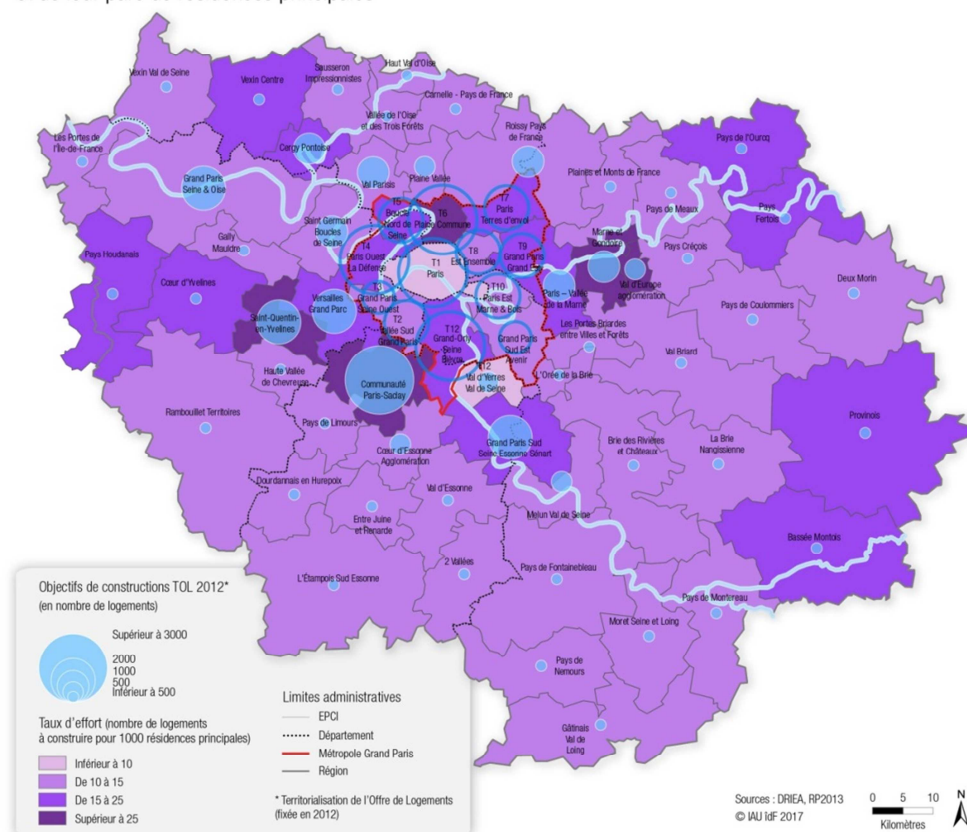
➤ Taux d'effort

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'Île-de-France, il s'élève à 14 logements à construire pour 1000 logements existants².

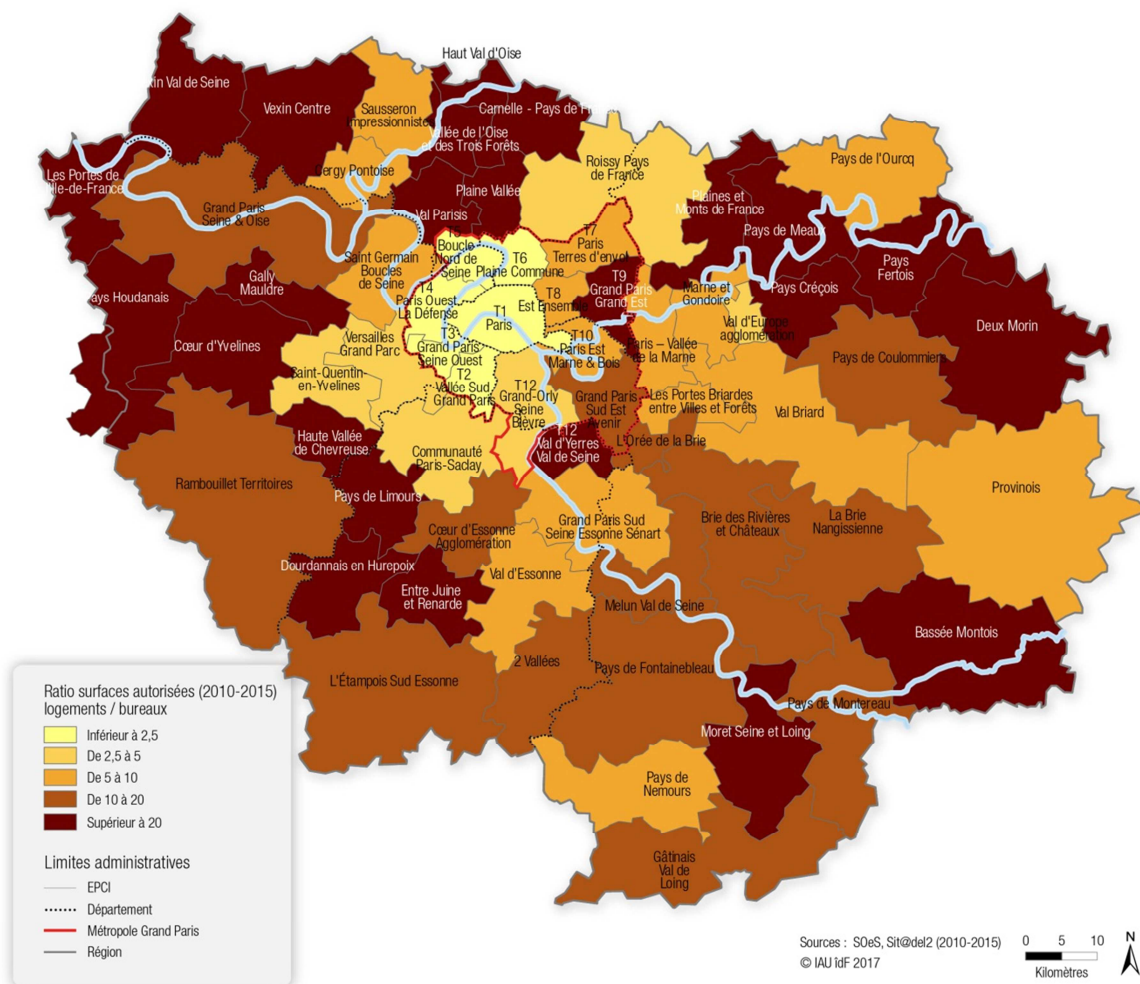
Lorsque le taux d'une collectivité est supérieur au taux de sa couronne, l'effort demandé à la collectivité est important, lorsqu'il est inférieur, l'effort est plus faible.

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



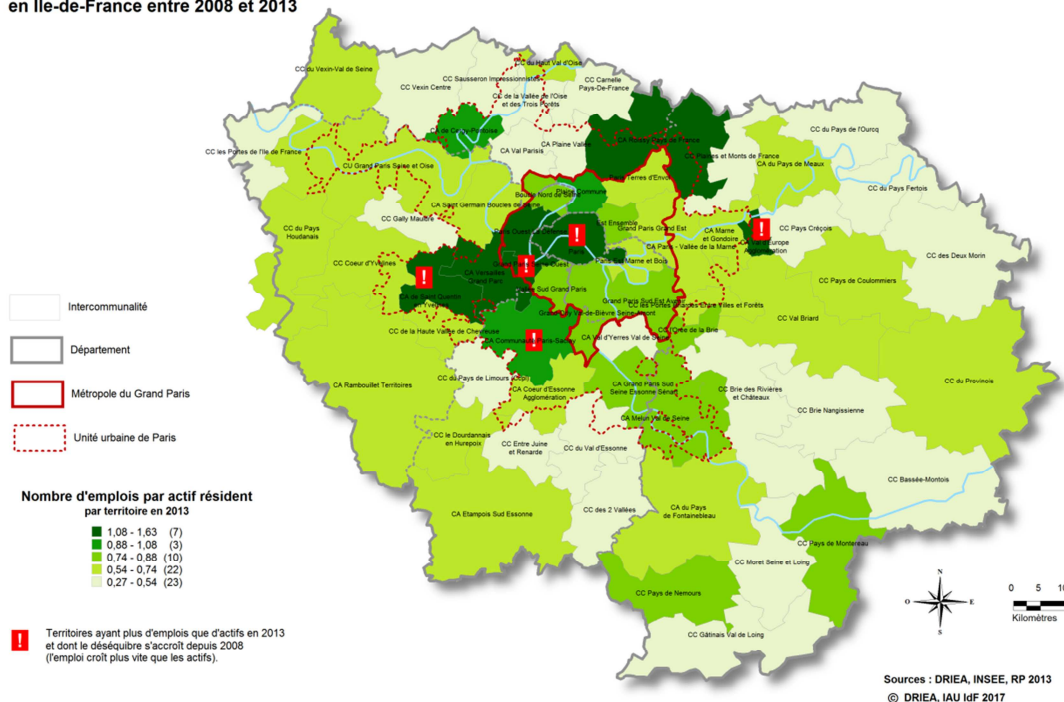
² Soit un objectif de 70 000 logements pour un parc de 5 718 337 logements (au 1^{er} janvier 2013, source filocom2013)

➤ 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.

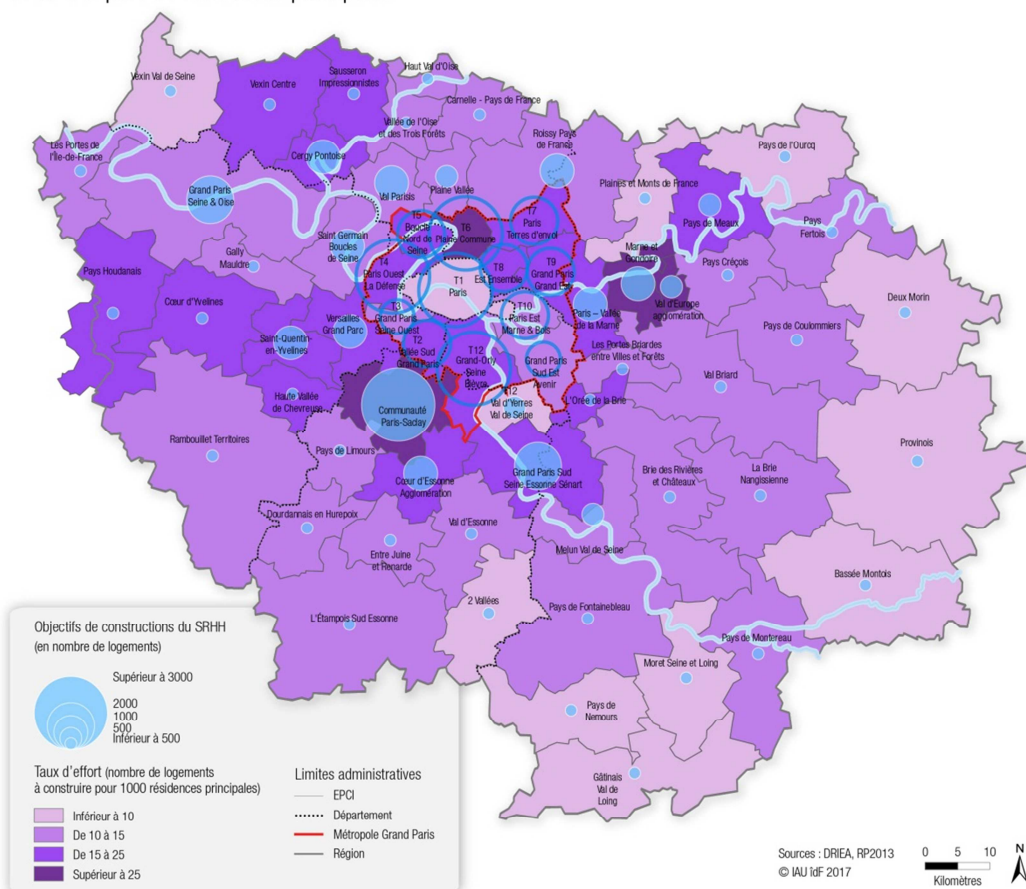
L'objectif de production fixé à chaque EPCI constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70 000 nouveaux logements. À ce titre, il doit être considéré comme une **référence à prendre en compte** afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Ainsi, les EPCI 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'Ile 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

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.

Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat pour le PMHH comprend, une répartition indicative et provisoire des logements à construire, qui respecte ces orientations régionales, à l'échelle des EPT de la métropole. Elles ne préjugent pas du projet de PMHH.

Cette répartition indicative ne s'impose pas à la Métropole du Grand Paris, il revient au PMHH d'organiser une répartition équilibrée de la production de logements au niveau infra-métropolitain, notamment entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation.

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.**
- **Des objectifs métropolitains à décliner dans le PMHH.**
- **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 sociale³ par EPCI 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, 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 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 : 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 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 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.

³ 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 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 agréant 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.

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

- une répartition équilibrée de la production de logements sociaux de manière à garantir la mixité sociale aux différentes échelles, des EPCI jusqu'aux quartiers ; les PLH devront préciser le plan d'action envisagé pour favoriser le rééquilibrage interne à l'EPCI ;
- 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 Provenois	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		

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

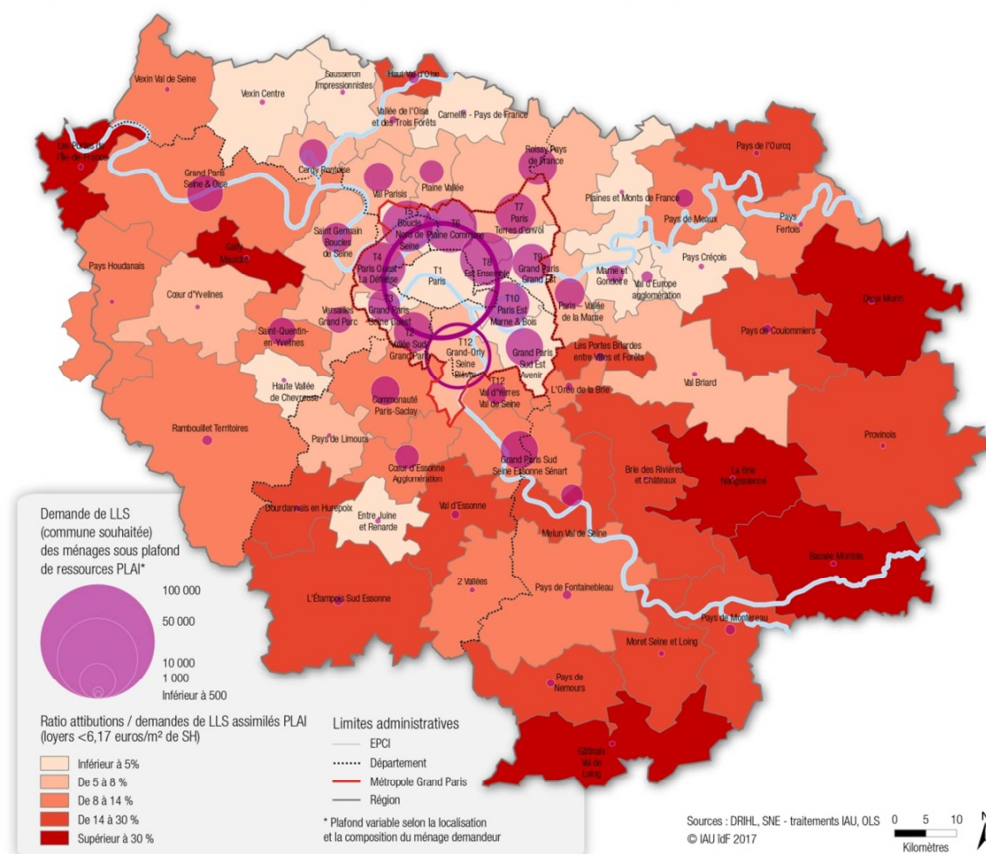
Un objectif régional de production de logements très sociaux dans la production sociale et notamment des logements très sociaux familiaux est fixé. Entre 2005 et 2014, les agréments PLAİ ont oscillé entre 21% et 27% de l'ensemble des agréments. Il est impératif de maintenir cet effort à minima et de 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 PLAİ 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 PLAİ au 31 décembre 2015 au nombre d'attributions effectives de logements aux loyers inférieurs au PLAİ 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 prescriptif de 30% de PLAİ et de 70 % de PLAİ – PLUS pour respecter les dispositions législatives.

Rapport demandes / attributions de logements locatifs sociaux (LLS) à loyer PLAİ 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 sociaux⁴ trouve sa justification dans la réponse aux besoins des habitants, notamment pour :

⁴ 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.

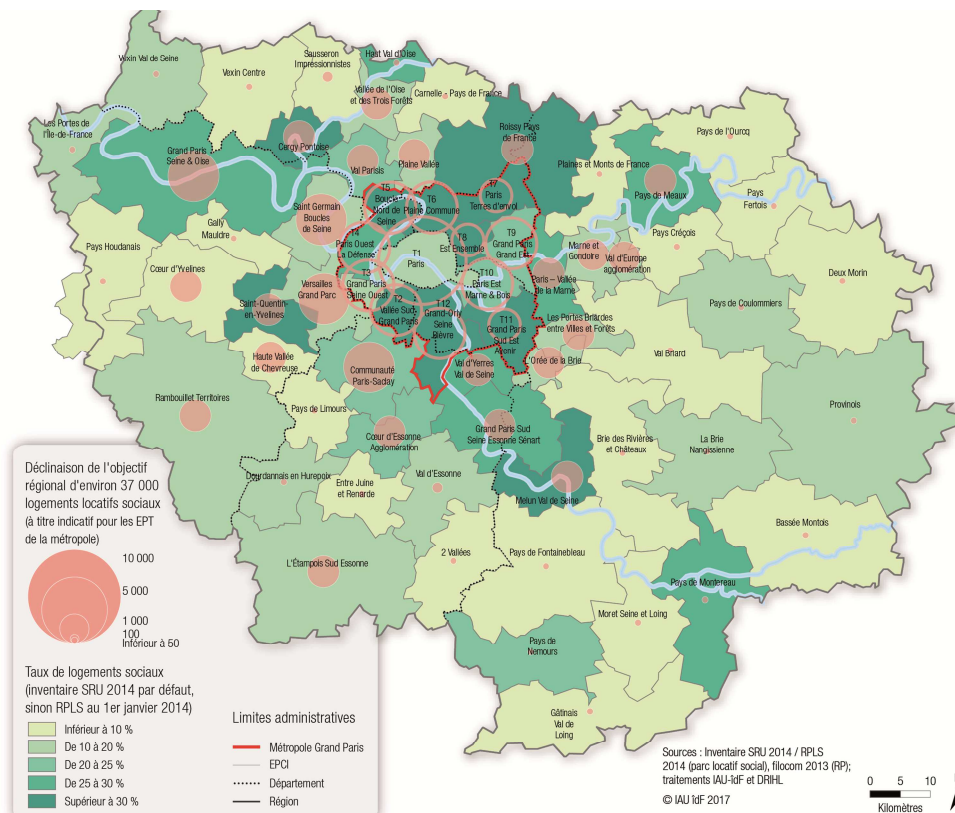
Une attention particulière sera portée aux EPT dépassant significativement la moyenne préconisée par le SDRIF pour le cœur d'agglomération à l'horizon 2030. La production de nouveaux logements sociaux prendra en compte le besoin de diversification à l'échelle locale et de rééquilibrage de l'offre sociale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

Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat pour le PMHH comprend, une répartition indicative des logements sociaux à produire, qui respecte ces orientations régionales, à l'échelle des EPT de la métropole. Elles ne préjugent pas du projet de PMHH.

Cette répartition indicative ne s'impose pas à la Métropole du Grand Paris, il revient au PMHH d'organiser une répartition équilibrée de la production de logements au niveau infra-métropolitain, notamment entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, conformément à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation.

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

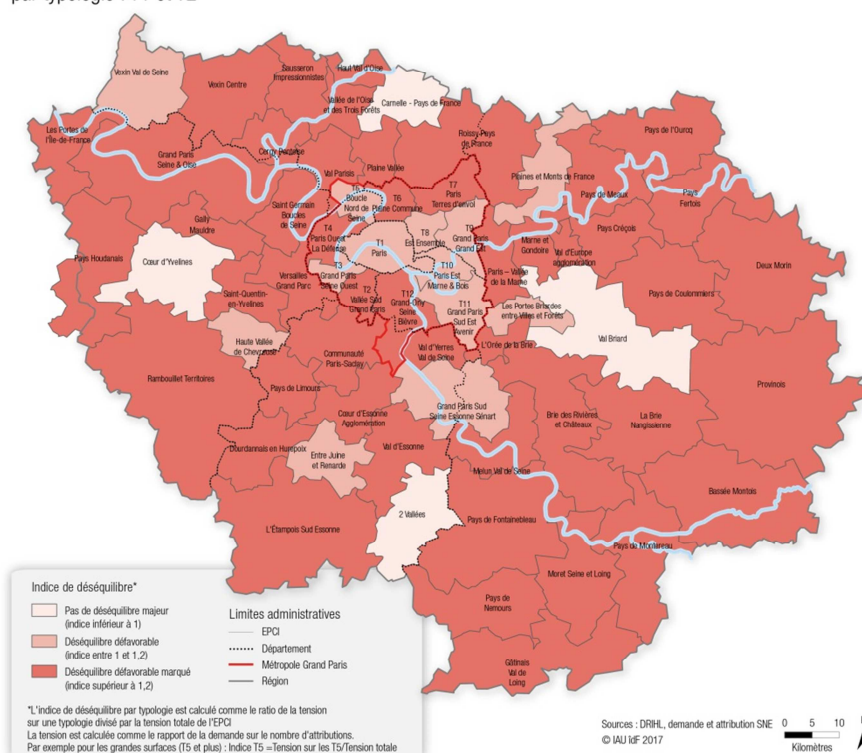
L'offre de logements doit être mieux adaptée aux évolutions de la famille et des modes de vie. Pour cela il est préconisé de développer des petites surfaces locatives bien connectées aux services urbains.

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.

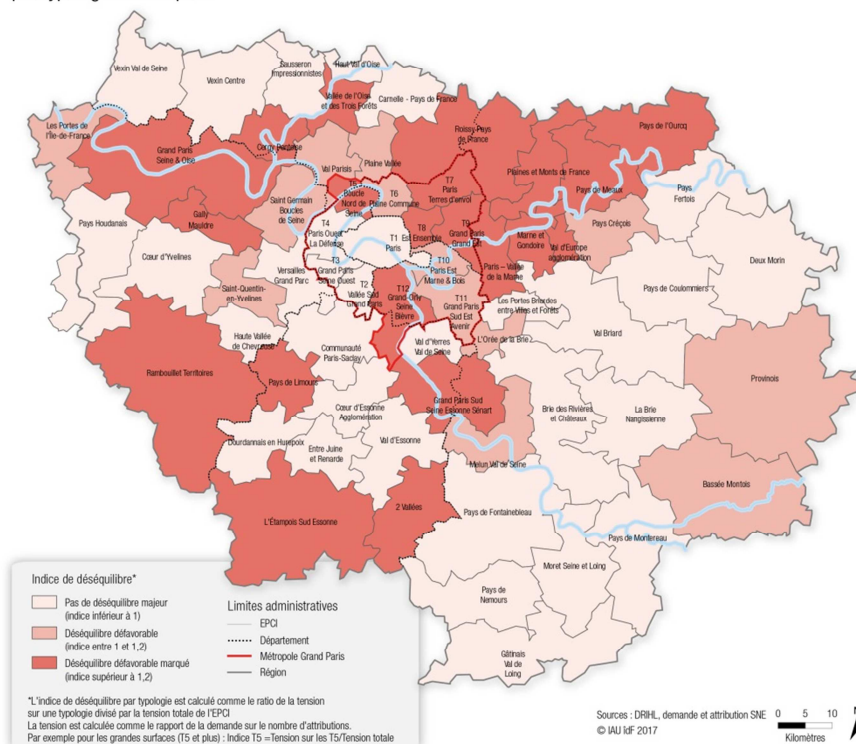
La programmation en volume doit avant tout être ajustée au nombre de demandeurs par type de logement. Néanmoins, pour les EPCI présentant un déséquilibre spécifique en matière d'attributions sur les T1/T2 ou les T5+, il est recommandé d'amplifier l'effort sur ce type de logement afin de raccourcir les 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.**
- **Des objectifs métropolitains à décliner dans le PMHH.**

3. Des objectifs en faveur du développement d'une offre diversifiée et accessible, notamment dans les contextes de marché tendu

Chaque territoire doit offrir un éventail d'offre de logements suffisant pour répondre à la diversité des besoins des ménages et permettre la fluidité de leurs parcours résidentiels en mêlant produits sociaux aidés, produits privés à prix régulés et libres. Il s'agit de développer un continuum de réponses, adapté aux contextes locaux : logements locatifs sociaux, locatifs intermédiaire et à loyers libres, logements en accession sociale, à prix encadrés ou de marché...

a. Identifier des marchés locatifs privilégiés pour le développement d'une offre intermédiaire, y compris sociale.

Face au recul de l'offre locative ordinaire et à loyers modérés, le développement d'une offre locative intermédiaire, à hauteur de 3 000 à 4 000 logements par an, dans les marchés immobiliers tendus de l'agglomération et le maintien du poids de ce segment d'offre doit être soutenu pour répondre aux besoins de mobilité d'une métropole capitale.

Pour décliner cette orientation à l'échelle des EPCI et définir des objectifs en logements intermédiaires (PLI, LLI, Pinel, conventionnement Anah), les territoires identifient au sein de leur périmètre les marchés locatifs présentant un différentiel élevé entre les plafonds de loyer PLS et les loyers du marché qui constituent des territoires privilégiés de développement de ces produits.

La production de logements locatifs PLS et de logements intermédiaires est jugée pertinente dans les territoires où les loyers de ces produits sont inférieurs de 15 à 20 % aux loyers de marché pratiqués dans le secteur libre.

Sur la base des plafonds réglementaires applicables par zone, sont fixés des seuils de loyers du parc privé en dessous desquels ces produits ne sont pas intéressants si les loyers pratiqués ne sont pas modulés par rapport aux plafonds réglementaires.

Ces seuils correspondent à 120 % des loyers plafonds fixés par la réglementation.

Zone	Seuil de loyer du parc privé permettant l'insertion de loyers PLS aux plafonds réglementaires (€/m ²)	Seuil de loyer du parc privé permettant l'insertion de loyers intermédiaire aux plafonds réglementaires (€/m ²)
A bis	15,68	20,18
A	12,07	14,99
B1	10,39	12,07
B2	9,97	10,49

De manière générale, si les loyers libres sont inférieurs aux seuils présentés dans le tableau ci-dessus, il est recommandé de proposer des loyers de sorties inférieurs aux loyers plafonds de façon à obtenir un écart significatif avec le marché libre (de l'ordre de 15 à 20 %).

Si les loyers libres sont inférieurs au seuil permettant l'insertion de loyers PLS, il convient de s'interroger sur la pertinence de développer une offre locative intermédiaire compte tenu de l'écart entre les plafonds PLS et les loyers du marché libre. Dans ces territoires, il est recommandé de proposer des loyers de sortie des PLS inférieurs aux plafonds réglementaires et de privilégier des offres d'accession sociale telles que le PSLA, les produits d'accession sociale ainsi que le dispositif de TVA réduite dans les quartiers en politique de la ville (QPV). Ces produits peuvent constituer des atouts à moyen terme pour diversifier l'habitat dans des territoires aux marchés immobiliers moins valorisés.

Si les loyers libres sont compris entre les seuils présentés dans le tableau ci-dessus, une offre en PLS est possible. Toutefois si celle-ci se situe au niveau des plafonds réglementaires, elle peut difficilement cohabiter avec une offre en logements locatifs intermédiaires. Ces derniers doivent se situer 15 à 20 % sous les prix du marché libre. La modulation des loyers de sortie des PLS et des logements intermédiaires doit rendre ces produits attractifs et pertinents au regard de l'offre libre. De plus, dans ces territoires, une offre d'accession sociale à la propriété de type PSLA peut être considérée comme pertinente si les coûts de production permettent de proposer des opérations financièrement accessibles aux ménages modestes et moyens.

Si les loyers libres de situent au-delà du seuil permettant l'insertion d'une offre locative intermédiaire, les deux types d'offres (PLS et logements locatifs intermédiaires) peuvent cohabiter.

Les PLH s'appuient sur ce raisonnement pour construire une stratégie de développement de l'offre intermédiaire sociale et privée. Il convient quelle que soit la situation de conduire une analyse des loyers pratiqués dans le parc locatif libre pour définir les plafonds de sortie à privilégier. C'est analyse est d'autant plus nécessaire qu'il est possible d'observer des variations des marchés locatifs à des échelles infra-communales.

b. Identifier des territoires pertinents pour le développement d'opérations d'accession sociale ou à prix encadré

Le développement volontaire de logements privés à prix modérés est recherché dans le cœur de l'agglomération et dans les territoires dont le marché immobilier tend à exclure les ménages aux revenus modestes et moyens et en particulier les familles et les grands ménages. Le SRHH affirme pour cela la nécessité de soutenir le développement d'une offre en accession sociale ou à prix maîtrisés, afin de recréer de la mobilité au sein de la chaîne de l'offre de logements dans son ensemble. Il soutient notamment le développement d'opérations en accession sociale sécurisée pour les accédants les plus modestes et les locataires sortants du parc social. Il assortit cet objectif d'une vigilance sur la qualité et la localisation des produits proposés. Les territoires privilégiés pour le développement de logements en accession sociale ou à prix maîtrisés se caractérisent par un contexte de tension du marché ainsi que par une bonne connexion au réseau des transports et à la géographie de l'emploi.

c. Mieux mobiliser le parc privé en complément du parc social

Le développement de l'offre locative privée à des fins sociales est un des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il convient alors que :

- Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées fixent un objectif chiffré de mobilisation du parc privé pour chaque EPCI concerné. Les EPCI étant chargés de répartir cet objectif entre les communes, notamment celles qui n'ont pas encore atteint la part de logements sociaux prévus par la loi, en tenant compte du nombre de logements sociaux manquants.
- Les PLH prévoient les actions à mobiliser pour mobiliser l'offre locative privée existante à des fins sociales (faisant l'objet d'un conventionnement ouvrant droit à l'APL, y compris en intermédiation locative).

Pour soutenir la production de logements sociaux ou très sociaux via la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), le SRHH encourage les initiatives pour faciliter l'accès au foncier : expérimenter un « droit de préemption à vocation sociale », calculer la décote afin d'équilibrer le budget de l'opération, développer les baux à construction, les baux à emphytéotiques, les baux à réhabilitation...

4. Identifier des besoins locaux pour des publics spécifiques

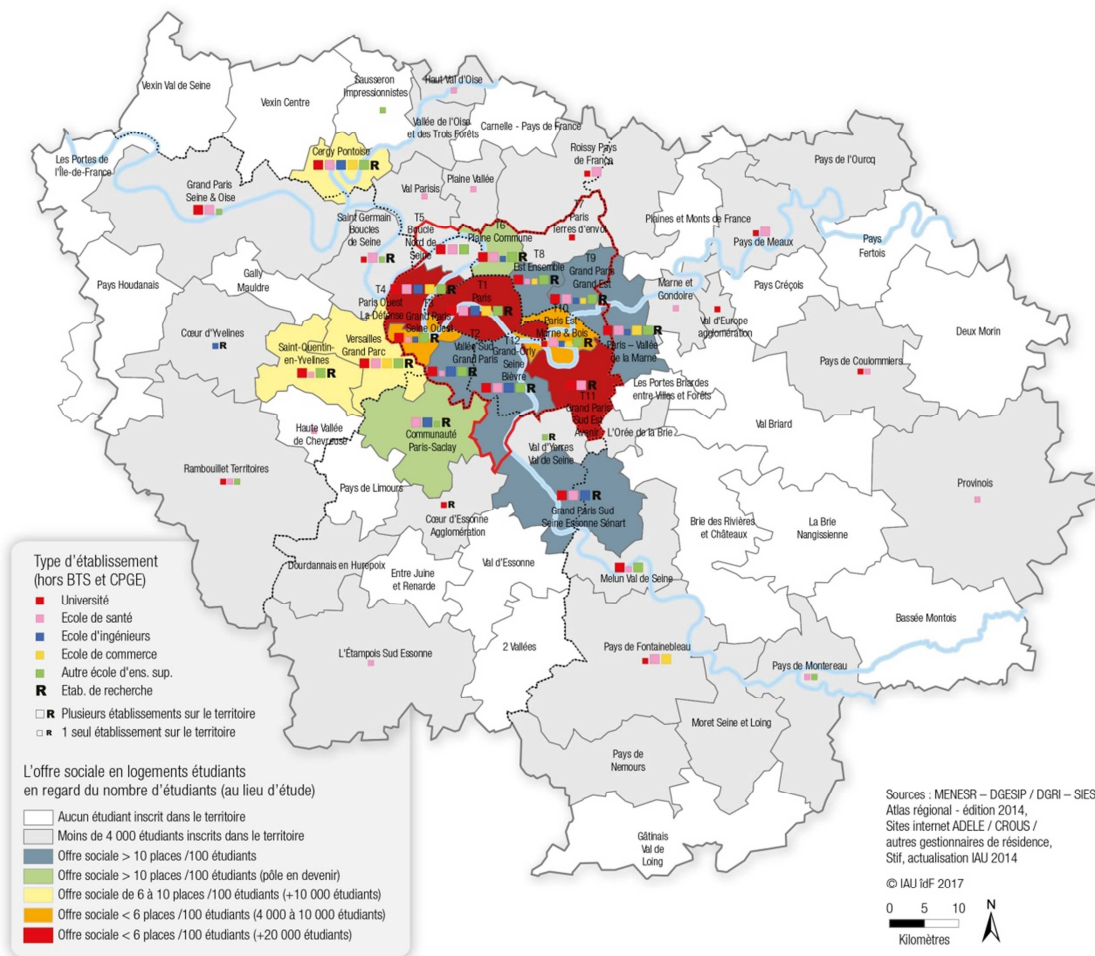
a. Identifier les territoires avec de forts enjeux en matière de logement des jeunes ménages

- **Définir des objectifs en faveur du développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes et des étudiants**

Le développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes ménages est une priorité. Les EPCI appartenant à un bassin de formation déficitaire identifié par le Schéma Régional du Logement Etudiant doivent contribuer au développement de nouvelles places en résidences étudiantes. Il fixe également un objectif de développement de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes en mobilité et en difficulté.

La déclinaison territoriale de ces objectifs, de l'ordre de 24 000 places en continuité des engagements pris par l'Etat et la Région, s'appuie en ce qui concerne le logement étudiant sur l'observation du taux de logements étudiants de chaque EPCI comparé à la moyenne régionale : Les EPCI en déficit situés dans les zones prioritaires définies par le SRLE constituent des lieux de développement prioritaires des places attendues.

L'offre et la demande en logements sociaux étudiants en Île-de-France en 2014



➤ Identifier les territoires avec de forts enjeux en matière de logement des jeunes ménages

L'État et la Région ont signé une convention, reconduite en 2016, sur le logement des jeunes et des étudiants selon laquelle ils ont convenu de soutenir la création de logements en résidences sociales, notamment en foyers de jeunes travailleurs (FJT). Ils ont fixé un objectif d'agrément et de financement en 2016 de 1.500 logements à destination de ces derniers en PLUS et PLAI.

Les jeunes de moins de 25 ans, voire de 25 à 30 ans, dont les difficultés économiques et sociales sont en nette augmentation trouvent difficilement leur place dans les dispositifs existants. L'offre développée (en termes de bâti, de niveau de redevance et d'accompagnement) doit ainsi permettre de répondre au plus près des besoins des jeunes qui se distinguent d'autres publics par :

- des statuts socio-professionnels de plus en plus perméables (étudiants, stagiaires, apprentis salariés, indépendants, etc.) et des périodes de transition floues et hachées ;
- des mobilités contraintes par le marché du travail qui se heurtent à un marché du logement rigide et exigeant ;
- des ressources faibles et fluctuantes et un risque d'être sans ressource faute de pouvoir bénéficier du RSA et lorsque la solidarité familiale s'épuise...
- dans certains cas, des parcours marqués par les ruptures de prise en charge et de soutien familial et/ou institutionnel.

Le FJT peut être une solution adaptée pour des jeunes en sortie de CHRS. Comme défini par le décret n°2015-951 du 31 juillet 2015, les FJT accueillent prioritairement des jeunes en activité

ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, âgés de 16 à 25 ans, notamment à l'issue d'une prise en charge par le service d'aide à l'enfance. Ils ne peuvent accueillir de personnes de plus de 30 ans. Comme pour l'ensemble des résidences sociales, la mobilisation du contingent préfectoral en direction de publics prioritaires est un des éléments constitutif des attributions des FJT.

Soumis à la procédure d'appel à projet, au titre des établissements sociaux, sanitaires, médico-social (ESSMS), il y a nécessité de programmer annuellement un nombre de places à autoriser. En tendance, environ 800 places jusqu'à fin 2013 ont été créées par an : (400 par an si l'on prend des périodes de référence plus longues) cet ordre de grandeur servira de référence pour les prochaines programmations.

La localisation des projets de logements pour les jeunes est privilégiée :

- dans les bassins d'emploi et de formation identifiés (conférences territoriales de bassins d'emplois (CTBE)...)
- dans des zones desservies par les transports en commun et notamment à proximité des gares du Grand Paris Express ;
- dans les périmètres des Contrats de Développement Territorial (CDT) et des territoires à fort potentiel de construction de logements du Grand Paris de l'aménagement et du logement ;
- en cohérence et en adaptation avec les offres de services de proximité (loisir, culture, commerces...).

Cette localisation devra également tenir compte :

- des taux d'équipements actuels et déjà financés en termes d'offre à destination des jeunes ;
- de la situation des communes au regard de la loi SRU (vigilance à avoir sur les communes carencées et, inversement, sur les communes déjà fortement dotées en logement social).

b. Renforcer les connaissances des besoins des gens du voyage, développer une offre de logements sociaux adaptés et de terrains familiaux locatifs et respecter les objectifs légaux en matière d'aires d'accueil

Face à la méconnaissance locale des enjeux, faute de données suffisantes sur les gens du voyage, à l'exception de quelques observatoires locaux, il est difficile de décliner à l'échelle des EPCI des objectifs de développement d'offre de logement adapté.

Il s'agit alors dans un premier temps de renforcer les connaissances permettant de mieux évaluer les besoins (notamment par une étude dans le cadre du volet 3 sur les conditions et les configurations territoriales permettant la sédentarisation des ménages qui le souhaitent).

En ce sens, le SRHH rappelle aux PLH la nécessité d'identifier les besoins des ménages avec un ancrage territorial et de développer l'offre de logements adaptés ou d'emplacements en terrains familiaux à construire en conséquence. Pour mémoire, au moins 5 145 ménages sont intéressés par l'habitat adapté selon les associations franciliennes.

Parallèlement à la réponse aux besoins en habitat, les objectifs des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage doivent être respectés.

II. Réguler l'offre d'hébergement et de logement adapté, en se donnant les moyens de maîtriser la tendance au développement des réponses d'urgence

Des principes et des objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement ou pour rééquilibrer territorialement l'offre sont fixés, en précisant notamment les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

L'accueil dans le secteur d'hébergement se caractérise par son principe d'inconditionnalité : celui-ci est accessible à toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale, sans conditions de ressources et de statut. Si la mise à l'abri des personnes en situation de détresse relève des missions régaliennes de l'Etat, les Départements, au titre de leur mission d'Aide sociale à l'enfance peuvent contribuer à l'hébergement.

Ce dispositif d'hébergement est en très forte expansion, notamment sur l'urgence ces dernières années, en raison entre autre de l'impact des migrations internationales. Cette pression s'accompagne de blocages importants : une saturation de la veille sociale ; une demande non pourvue qui progresse ; des difficultés de fluidité, particulièrement dans l'accès au logement ; l'invisibilité de certains publics pour lesquels les réponses apparaissent peu adaptées.

L'exercice de programmation est complexe, car les besoins sont difficiles à évaluer : des urgences par nature imprévisibles, une dépendance par rapport à des politiques ne relevant pas de l'hébergement (flux migratoires, politiques de santé...), un contexte économique fluctuant. La création de places se heurte, elle aussi, à de nombreux blocages : un environnement juridique complexe, aussi bien pour les résidences sociales (réglementation ERP, sécurité...) que pour l'hébergement (pas de souplesse sur les créations de CHRS ou de CADA, financés par des dotations globales de fonctionnement et très réglementées) ; une tendance à répondre en fonction d'opportunités foncières ou immobilières ; des blocages politiques locaux.

Pour autant, il existe des cadres dans lesquels inscrire certaines programmations :

- le schéma national de l'asile, et sa déclinaison régionale ;
- le plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières ;
- les objectifs de création de places en pensions de famille pour la région ;
- les schémas départementaux de la domiciliation ;
- les PDALHPD et les diagnostics 360°, les PLH et le futur PMHH, les contrats de ville ;
- des liens à faire avec les Contrats Locaux de santé et Plan Locaux de Santé.

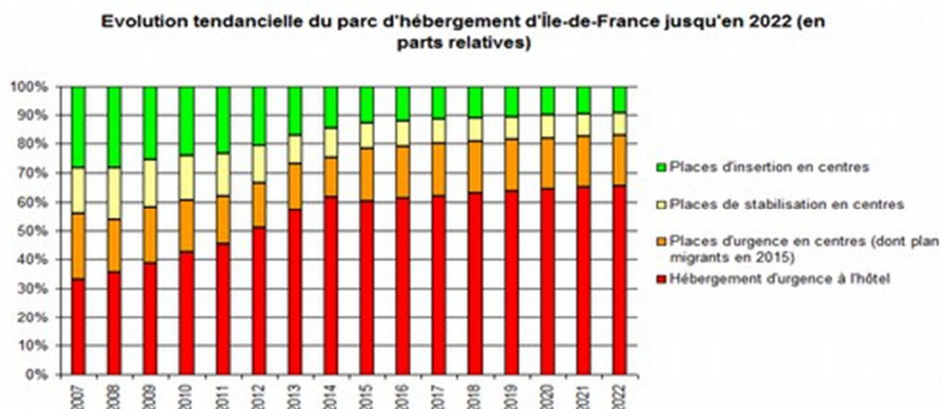
1. Postulats et principes pour répondre aux besoins en hébergement et logement adapté

La stratégie de territorialisation régionale de l'offre d'hébergement et de logement adapté repose sur plusieurs principes :

- répondre à l'urgence tout en promouvant une évolution du parc d'hébergement d'urgence vers des dispositifs d'insertion et d'accès au logement.
- aller vers une plus grande répartition de l'effort, sur un territoire régional très hétérogène, où l'offre se concentre historiquement sur la ville centre et la Seine-Saint-Denis ;
- veiller à la diversification des produits au niveau de chaque EPCI ;
- mutualiser la réponse aux besoins indépendamment du territoire sur lequel ils s'expriment, afin de répondre aux enjeux d'inter-départementalisation (réservation de nuitées dans d'autres départements, centres financés par un département et implantés sur un autre..) ;
- faire émerger des produits polyvalents, en particulier en faisant évoluer les projets sociaux des résidences sociales ;
- développer des prises en charge spécifiques en articulation avec d'autres secteurs ;
- fonder les dispositifs d'aide sur une évaluation des besoins des personnes, notamment celle réalisée par les SIAO ;
- assurer une offre d'accompagnement social pour tous les ménages qui le nécessitent et le souhaitent: cet accompagnement doit pouvoir être mené aussi bien dans le cadre d'un hébergement que d'un logement. Des plateformes territoriales d'accompagnement pourraient être structurées pour ce faire par mutualisation de l'existant ;
- achever l'humanisation des centres d'hébergement collectif pour assurer l'égalité de traitement et limiter les échecs d'orientation.

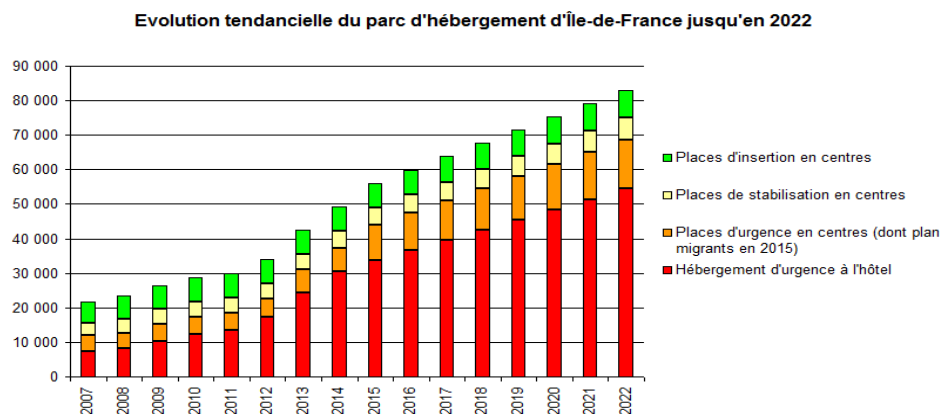
La construction d'une stratégie de régulation de l'offre repose sur l'évolution tendancielle du parc jusqu'en 2022

Les dispositifs d'urgence, plus flexibles et s'accroissant à chaque crise, voire après chaque hiver par pérennisation de places, ont pris ces dernières années une place prépondérante dans le dispositif d'hébergement en Île-de-France. Si cette tendance se poursuivait, les besoins en place d'hébergement pourraient atteindre plus de 80 000 places d'ici 2022.



Le tendanciel révèle qu'en 15 ans, le pourcentage de place d'insertion pourrait tomber de 30 à moins de 10 %, au profit des places d'urgence.

La stratégie mise en place doit alors se donner comme objectif de préserver les dispositifs d'insertion au sein du secteur de l'hébergement, avec un souci particulier de préservation de l'inconditionnalité de l'accueil, et de renforcer l'offre de logement adapté, de manière à s'assurer d'une diversité de réponses.



2. Construire une stratégie régionale pour maîtriser le recours croissant aux réponses par l'urgence

L'objectif de la stratégie régionale est de maîtriser l'augmentation tendancielle du recours à l'urgence. Pour tendre vers cet objectif, il s'agit de mobiliser l'ensemble des leviers nécessaires au développement d'une offre de réponse diversifiée et mieux répartie sur le territoire.

a. La construction de scénarios prospectifs, par la mobilisation de 4 leviers d'intervention :

➤ Améliorer la fluidité : se donner un objectif de doublement des sorties vers le logement social à l'horizon 2023

Entre 2014 et 2015, le nombre de personnes hébergées ou logées en logements transitoires a progressé de 40% (6 068 relogées en 2014, 8 553 en 2015). En 2015, ces relogements représentent entre 4 et 5% des attributions (3 765 ménages sur 80 000). Il est donc possible d'infléchir l'augmentation tendancielle en fluidifiant les parcours vers le parc social.

Plusieurs conditions doivent toutefois être réunies pour y parvenir. Il s'agit notamment :

- d'améliorer encore l'identification des ménages prêts à sortir de l'hébergement par le renforcement du rôle des SIAO et d'organiser des travaux collectifs entre les acteurs du relogement (bailleurs, associations, Action Logement...) autour des pratiques en matière d'attributions dans le cadre des CIL ;
- d'assurer des engagements contractuels « pluri-contingents » prévoyant des objectifs spécifiques pour les sorties d'hébergement ;
- d'identifier un potentiel de logements à faibles loyers en mobilisant les vacances dans le parc ancien et en favorisant la mise en place de politiques de loyers ;
- améliorer le suivi et l'accompagnement social dans l'urgence (hôtels, centres hivernaux...)
- de développer l'offre de logements familiaux d'insertion, particulièrement bien adaptés aux besoins.

➤ Viser une augmentation de 2 à 5% chaque année de la production de logements sociaux et places de résidences sociales en financements PLAI

Du fait des fortes tensions sur le marché du logement, l'augmentation de la production de logements sociaux vers des produits de type PLAI aura un effet potentiel sur les ménages susceptibles de faire appel à l'hébergement.

Aujourd'hui, environ 8 500 logements sont financés en PLAI, logements familiaux et résidences sociales. Une augmentation de cette production de 2 à 5% chaque année permettrait d'apporter une réponse supplémentaire aux ménages les plus précaires et de prévenir certaines situations à risque.

➤ Développer les résidences sociales polyvalentes : un objectif de 10 000 logements supplémentaires d'ici 2022

L'analyse des besoins dans le logement accompagné montre la nécessité de développer une offre de résidences sociales correspondant aux besoins de publics diversifiés : travailleurs migrants, jeunes et jeunes actifs, personnes en situation de grande exclusion, personnes en situation de précarité sociale. Un objectif de production de 10 000 logements est fixé pendant la durée du SRHH, soit plus de 1 500 logements par an. Il s'agit de promouvoir des projets de résidences sociales polyvalentes, basées sur la mixité de publics et une typologie plus large de logements. Ces résidences sociales accueillent en effet aujourd'hui plutôt des personnes isolées pour des durées moyennes de deux à trois ans. Un accueil renforcé de familles

monoparentales ou de familles, notamment sortant d'hôtel, est certainement à promouvoir tout en gardant la fonction transitoire et intégrative de ce type d'établissement.

Pour programmer cet objectif il est donc recommandé de:

- développer les partenariats avec les collectivités locales susceptibles d'accueillir ce type d'établissement ;
- soutenir l'investissement dans ce type de résidence sociale ;
- mettre en place les moyens d'accompagnement nécessaires lors de l'ouverture de ces établissements.

De plus, la mixité des résidences sociales pourrait être expérimentée en faisant évoluer certaines résidences, notamment celles dédiées à des jeunes en moindre difficulté.

La rénovation de structures existantes pourrait être l'occasion de développer des solutions polyvalentes, notamment en mobilisant davantage le foncier disponible dans le cadre de ces opérations.

Ces actions sont à expérimenter en évitant toute forme de concurrence qui pourrait favoriser l'éviction de certains publics.

➤ **Développer l'intermédiation locative : passer de 4 000 à 6 000 logements en 6 ans (hors Louez Solidaire)**

Le parc francilien est aujourd'hui de près de 4 000 logements (auquel s'ajoutent les 1 000 logements de Louez Solidaire financés par la Ville de Paris) : 92 % de ses occupants sortent d'hébergement (76 % de places hôtelières et 16 % de structures d'hébergement), il joue donc un rôle important dans la fluidité de l'offre.

L'objectif est de développer l'offre de 2000 logements en intermédiation locative (soit 6800 places) en 6 ans, en étant attentif à l'adaptation aux besoins des ménages (de la vacance est observée dans certains départements de grande couronne).

A côté de cette offre dans le parc privé, les bailleurs sociaux pourraient également être mis à contribution, notamment par une mobilisation de logements vacants au sein de leur parc (comme certains PLS) sur les territoires en retard de captation.

Des études nécessaires au développement de l'intermédiation locative sont à conduire et à inscrire dans les axes de mise en œuvre du SRHH.

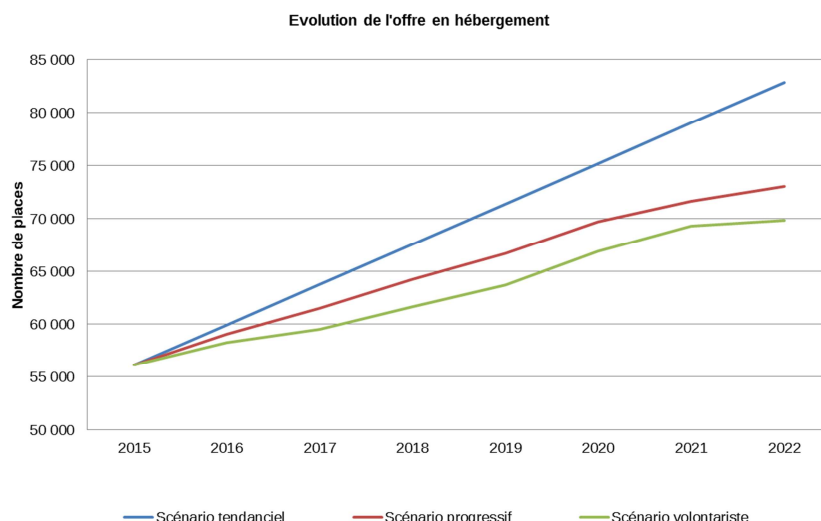
Pour programmer l'offre en intermédiation locative dans le cadre des PLH, il est recommandé de croiser plusieurs données :

- la mobilisation du parc hôtelier local à des fins d'accueil d'urgence et d'hébergement ;
- la quantification du parc privé par territoire et enquête/étude sur les potentialités de locations solidaires ;
- l'identification des PLS vacants du parc social,
- la vérification de l'accessibilité de l'offre (couverture avec les transports collectifs).

La construction de deux scénarios prospectifs :

A l'aide de ces différents leviers, deux scénarios sont proposés pour infléchir les besoins en places d'hébergement :

- un premier scénario progressif « moins de 75 000 » permettant de réduire l'augmentation tendancielle de près de 10 000 unités ;
- un second scénario volontariste permettant de maintenir des besoins en places d'hébergement sous les 70 000 unités.



Leviers	Scénario progressif	Scénario volontariste
Augmentation des sorties d'hébergement vers le parc social	+10% en 2016 et 2017 + 15% en 2018 et 2019 +17,5% en 2020 +20% en 2021 et en 2022	+20% par an entre 2016 et 2020
Augmentation de la production de PLAI Dont développement de résidences sociales polyvalentes	+2% d'augmentation annuelle 10 000 logements progressivement créés accueillant en moyenne 1,5 personnes	+5% d'augmentation annuelle 10 000 logements progressivement créés accueillant en moyenne 1,5 personnes
Augmentation du parc en intermédiation locative	2000 logements soient 6 800 places progressivement créées entre 2016 et 2020	2000 logements soient 6 800 places progressivement créées entre 2016 et 2020

b. Poursuivre et renforcer les dynamiques engagées de régulation de l'urgence

L'objectif de régulation des dispositifs d'hébergement urgence s'accompagne d'une volonté de préserver et structurer les dispositifs d'hébergement d'insertion. Des dynamiques déjà lancées sont à prolonger :

- la création d'alternatives à l'hébergement à l'hôtel, outre l'intermédiation locative, par le développement de dispositifs d'insertion sous subvention (centres familles, cf. le plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières) ;
- le développement de pensions de famille à destination des grands exclus. Un nouvel objectif a été fixé à 4000 places sur la région.

Ce nouvel objectif sera réparti entre département en fonction de deux critères pondérés :

- un critère de mesure de la pauvreté (nombre de bénéficiaires de l'AAH et du RSA)
- un critère prenant en compte le nombre de places de pensions de famille au regard du nombre de places d'hébergement.

Il est recommandé dans le cadre de l'élaboration des PDALHPD et des PLH de se rapprocher des SIAO pour mieux connaître la répartition des préconisations par dispositif : cela permet d'objectiver les besoins et donc les produits à privilégier. Une enquête flash sur les préconisations faites par les SIAO révèle que 38% des préconisations se font vers les dispositifs d'insertion, 26% vers le logement adapté (voire autonome). A l'avenir, le déploiement du SI-SIAO permettra d'améliorer la connaissance des besoins et d'orienter le développement de l'offre en fonction de ces besoins.

c. Développer une offre alternative pour la sortie de l'habitat (hors logement) indigne

Le SRHH soutient la stratégie régionale adoptée par l'État après concertation avec les acteurs concernés, collectivités et associations, qui doit permettre, en amont de prendre en compte les projets d'insertion en cours (notamment de scolarisation) et de respecter les droits fondamentaux des personnes ; et en aval de conforter les solutions alternatives déjà expérimentées, ayant fait la preuve de leur efficacité, comme la mise à disposition temporaire de foncier pour le recours à l'habitat modulaire ou encore à l'habitat adapté à la résidence mobile, s'il s'agit du mode d'habitat des familles concernées.

3. Une territorialisation des efforts de rééquilibrage entre EPCI fondée sur les ratios d'équipement

Afin de faciliter le rééquilibrage territorial pour les offres d'hébergement et de logement adapté, le développement ou la transformation de l'offre est fondé sur un principe de réduction des écarts à la moyenne régionale de l'offre de chaque EPCI, (en nombre de places pour 1000 habitants), en tenant compte du niveau de tension du marché du logement.

Ce principe permet d'ajuster les capacités nécessaires à l'hébergement des franciliens qui vont bien au-delà des objectifs fixés par la loi MOLLE.

Deux ratios sont présentés dans le tableau qui suit. Ils ont été établis à l'aide des données FINESS au 31 décembre 2016.

Le ratio « hébergement et pensions de familles » est le rapport multiplié par 1000 entre la somme des places d'hébergement et de pensions de famille et la somme des populations municipales de l'EPCI.

Les places comptabilisées dans ce ratio comprennent :

- des places en hôtel issues des enquêtes réalisées chaque année par la DRIHL pour une nuit donnée ;
- des places en hébergement pérenne (centre d'hébergement d'urgence – CHU, centre d'hébergement et de réinsertion sociale – CHRS, hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile – HUDA, centre d'accueil pour demandeurs d'asile - CADA, centres provisoires d'hébergement - CPH) ;
- des places en pension de famille.

Le ratio « hébergement + logement adapté » est calculé selon la même méthode en ajoutant aux places citées dans le ratio précédent les places en résidences sociales (hors pensions de familles) ainsi que l'offre en intermédiation locative (1 logement = 3,4 places).

a. Les places créées doivent bénéficier aux territoires où l'expression des besoins est la plus pressante.

Pour les EPCI sur lesquels un effort de solidarité est attendu car situés très en dessous du ratio régional, un déficit à combler est fixé. Il prend en compte le niveau de tension du marché du logement, en pondérant l'effort attendu en fonction du zonage communal ABC⁵. Ce déficit est exprimé selon deux références :

- l'hébergement – y compris les nuitées hôtelières – et les pensions de famille,
- l'hébergement, les pensions de famille et le logement adapté.

Le déficit à combler est issu de la différence entre :

- un nombre de places théorique calculé à l'aide des ratios cibles ci-dessous (population dans la zone multipliée par le ratio cible et divisée par 1000) ;
- le nombre de places que compte le territoire.

⁵ Le zonage ABC caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire national en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Ce zonage est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.

	Ratio cible de l'offre d'hébergement – y compris les nuitées hôtelières – et de pensions de famille, en nombre de places pour 1000 habitants.	Ratio cible de l'offre en hébergement – y compris les nuitées hôtelières –, en pensions de famille, en logements adaptés et en intermédiation locative, en nombre de places pour 1000 habitants
Commune en zone A bis	6,00	14,50
Commune en zone A	4,50	10,50
Commune en zone B1	2,00	3,00
Commune en zone B2	0,00	0,00

Si le développement d'une offre nouvelle est nécessaire, elle est orientée prioritairement sur ces territoires déficitaires. Il est attendu des PLH qu'ils reprennent les objectifs chiffrés du SRHH et qu'ils déclinent précisément les actions permettant de faciliter ces créations : recherche de foncier, mise à disposition de foncier, contribution aux actions d'insertion des publics accueillis, accompagnement au développement de l'intermédiation locative, etc.

En revanche, **pour les EPCI très au-dessus du ratio régional**, l'Etat cherche, dans la limite du possible et sous réserve des impératifs liés à sa mission de mise à l'abri humanitaire, à ne pas encourager la création de places nouvelles d'hébergement et de logement adapté.

De même, **pour les EPCI où le marché du logement est très détendu** (zones rurales, peu ou mal desservies), **il n'y a pas d'effort de rééquilibrage attendu**. Toutefois dans ces territoires, les PLH pourront prévoir des actions permettant de modifier ou d'améliorer l'offre d'hébergement existantes, par exemple par la transformation de places d'hébergement d'urgence ou hôtelier en places pérennes ou en logements transitoires.

b. Un rééquilibrage de l'offre qui doit prendre en compte la diversité des territoires et des besoins

L'application du ratio n'exclut pas une analyse plus fine des besoins des territoires : mise en place d'indicateurs de mesures de pression (maraudes, 115, demandes non pourvues, listes d'attente en résidence sociale, pression sur LLS...),

La territorialisation doit aussi se traduire par une meilleure intégration des dispositifs de veille sociale (mutualisation des besoins en fonction des ancrages réels des personnes indépendamment du territoire où ils ont sollicité le 115, convergence du fonctionnement des 115 et des SIAO, rapprochement des SIAO, développement de produits plus flexibles et plus modulables...).

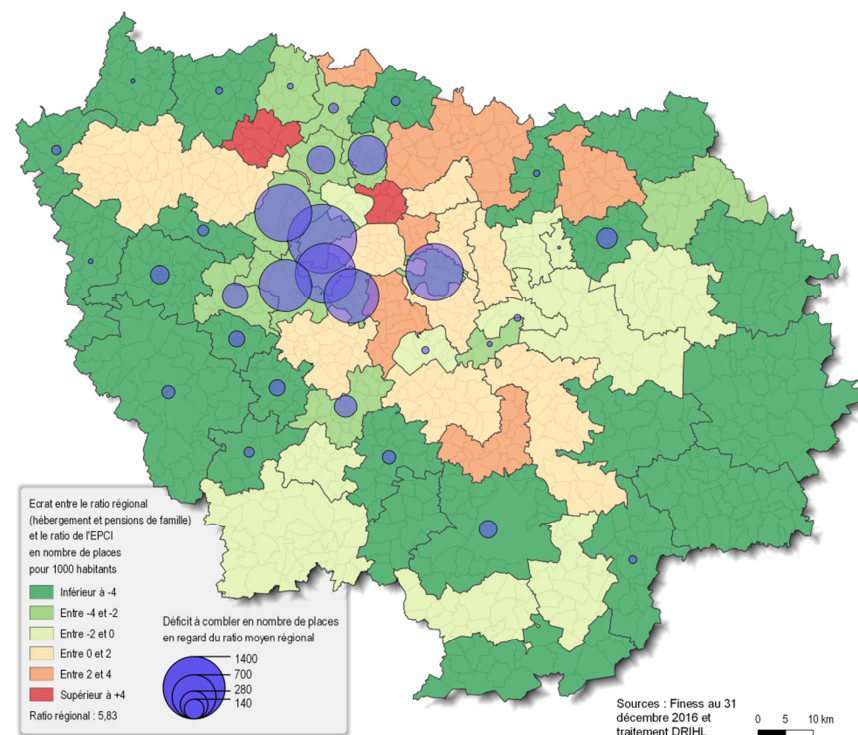
Il est aussi nécessaire d'améliorer le partage d'information entre l'Etat et les collectivités locales (bilans partagés, etc.) afin de connaître la réalité de l'hébergement, tout financeur confondu, par territoire.

Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logement adapté				
EPCI	Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement + PF en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional: 5,83	Déficit en nombre de place (hébergement + pension de famille) à combler au regard du ratio moyen	Ecart entre le ratio régional et le ratio de l'EPCI (hébergement+logement adapté+IML en nombre de places pour 1000 habitants) ratio régional : 13,95	Déficit en nombre de place (hébergement + logement adapté + IML) à combler au regard du ratio moyen
CU Grand Paris Seine et Oise	1,59	-	2,61	-
CA Cœur d'Essonne Agglomération	-2,24	155	-4,88	212
CA Communauté Paris-Saclay	0,24	-	-1,13	-
CA de Cergy-Pontoise	4,17	-	9,91	-
CA du Pays de Fontainebleau	-4,24	94	-12,21	320
CA Etampois Sud Essonne	-0,06	-	-1,02	-
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	1,58	-	3,41	-
CA Marne et Gondoire	-0,45	-	-0,10	-
CA Melun Val de Seine	2,26	-	2,77	-
CA Paris - Vallée de la Marne	1,14	-	-0,56	-
CA Pays de Meaux	3,20	-	-1,82	-
CA Plaine Vallée	-3,80	455	-8,04	849
CA Rambouillet Territoires élargie	-4,47	52	-12,46	218
CA Roissy Pays de France	3,73	-	0,96	-
CA Saint Germain Boucles de Seine	-3,60	983	-6,77	1 711
CA Saint Quentin en Yvelines	-2,19	195	0,01	-
CA Val d'Europe Agglomération	-1,42	3	14,91	-
CA Val d'Yerres Val de Seine	-1,42	16	-6,33	507
CA Val Parisis	-2,19	229	-3,60	41
CA Versailles Grand Parc	-3,77	837	-8,02	1 711
CC Bassée-Montois	-5,83	-	-13,95	-
CC Brie des rivières et châteaux	0,16	-	-7,96	-
CC Brie Nangissienne	-4,62	-	-12,74	-
CC Carnelle - Pays de France	-5,07	24	-13,19	48
CC Cœur d'Yvelines	-5,83	103	-13,95	211
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	-4,91	77	-10,79	147
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	-2,48	30	-10,14	213
CC des 2 Vallées	-4,72	-	-12,84	-
CC des Deux Morin	-5,34	-	-13,46	-
CC des Portes de l'Île de France	-5,83	27	-13,95	40
CC du Haut Val d'Oise	3,63	-	5,31	-
CC du Pays de Limours	-5,83	77	-13,95	154
CC du Pays de l'Ourcq	-5,38	-	-13,50	-
CC du Pays de Montereau	-4,98	19	-13,10	46
CC du Pays Fertois	-3,90	-	-11,54	-
CC du Pays Houdanais	-5,83	7	-13,95	10
CC du Provinois	-4,00	-	-12,12	-
CC du Val Briard	-1,72	-	-9,84	-
CC du Val d'Essonne	-4,01	54	-12,07	198
CC du Vexin-Val de Seine	-5,83	5	-13,95	7
CC Entre Juine et Renarde	-0,27	-	-8,39	-
CC Gally Mauldre	-5,83	38	-13,95	56
CC Gâtinais Val de Loing	-5,83	-	-13,95	-
CC le Dourdannais en Hurepoix	-5,41	32	-8,11	-
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	-1,72	15	-3,62	-
CC l'Orée de la Brie	-2,07	9	-10,06	142
CC Moret Seine et Loing	-0,96	-	-9,08	-
CC Pays Créçois	-5,52	128	-13,55	309
CC Pays de Coulommiers	-0,49	-	-8,61	-
CC Pays de Nemours	-1,60	-	-9,49	-
CC Plaines et Monts de France	-5,83	13	-13,95	20
CC Sausseron Impressionnistes	-2,99	11	-11,11	90
CC Vexin Centre	-5,83	15	-13,95	23

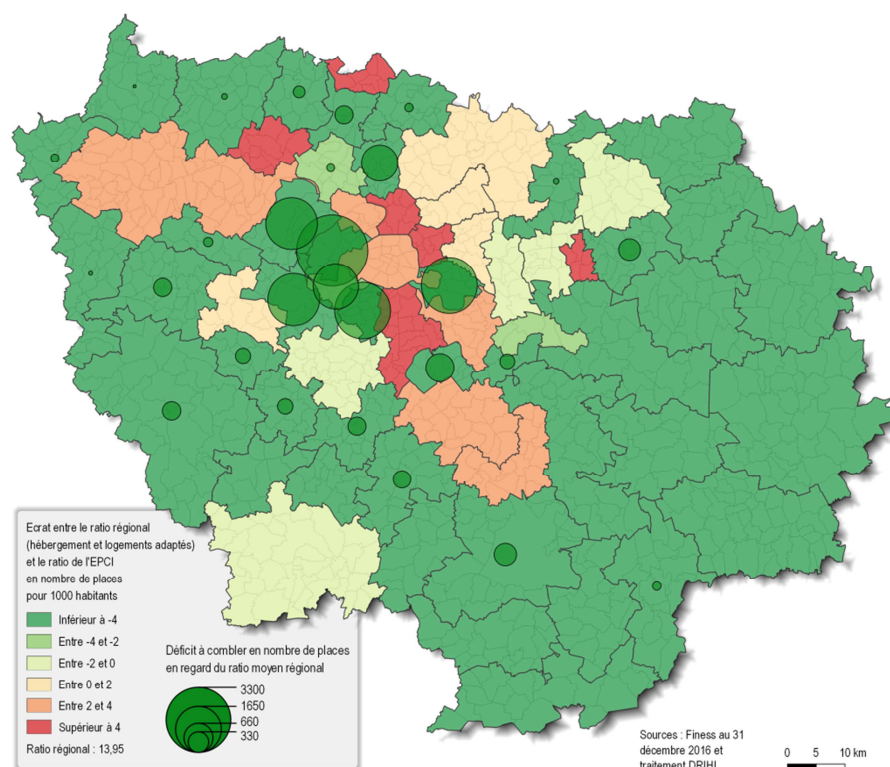
Pour les EPCI dont le déficit à combler est supérieur à 1000 places, l'effort de rattrapage pourra être lissé dans un calendrier de réalisation au-delà des 6 ans du schéma.

Dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat pour le PMHH, une quantification de l'effort au regard des déficits à combler pour l'hébergement et le logement adapté a également été donnée à titre indicatif et provisoire pour les EPT de la métropole. Elle ne préjuge pas du projet de PMHH. Elle devra être réexaminée dans le cadre des travaux d'élaboration du PMHH au regard d'un diagnostic plus approfondi des besoins de rééquilibrage territorial et de développement de l'offre.

Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement



Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logements adaptés



4. La prise en compte des besoins de certaines populations spécifiques

Pour certains publics, l'accueil, l'orientation, l'hébergement mais aussi l'accompagnement nécessitent une adaptation au plus près des modalités de prise en charge. En termes de volume de création de places, ces populations spécifiques devront s'intégrer dans le tendanciel décrit ci-dessus.

Plus globalement, il est nécessaire de diversifier les réponses proposées aux différents publics évoqués dans le diagnostic (jeunes en errance, sortants d'institution, personnes malades vivant à la rue, personnes victimes de violences, demandeurs d'asile, mineurs isolés étrangers, etc.). La détermination des besoins est en partie dépendante d'une amélioration de l'observation sociale (cf. volet 3 du SRHH), mais pour certaines populations, l'exercice de programmation est déjà cadré. Il convient notamment de veiller au respect des documents de programmation s'y référant (schéma de l'asile, SROSMS).

- En ce qui concerne les demandeurs d'asile, le développement de l'offre d'hébergement devra être compatible les objectifs définis par le Schéma Régional de l'Accueil des Demandeurs d'Asile (SRADA). Un appel à projet a d'ores et déjà été lancé en 2016 qui vise le développement en Ile-de-France de 749 places en CADA sur la période 2016/2017.
- Le Schéma Régional d'Organisation Médico-Sociale (SROMS) fixe des orientations territoriales à l'échelle départementale des dispositifs d'accueil, dont certains sont principalement mobilisables pour des personnes malades vivant à la rue. Il prévoit pour les Lits Halte Soins Santé (LHSS), le développement d'une offre minimale de 40 places dans chaque département (40 places) et vise le doublement de l'offre à l'échelle régionale. Il prévoit également de développer l'offre en Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) dans chaque département (25 places minimum).
Le développement de cette offre adaptée nécessite d'aller vers plus de coopération entre le secteur médico-social et le secteur hébergement-logement, en amont et en aval des offres médico-sociales, afin de sécuriser les parcours des personnes. Il s'agit tout aussi bien de prendre en compte les problématiques graves de santé des personnes très démunies, que d'assurer une continuité du parcours résidentiel et des soins en sortie des structures d'accueil médico-sociale.
La réflexion sur le développement de l'offre de pensions de famille à l'échelle d'un territoire doit prendre en compte l'existence du modèle de "résidence accueil", qui propose des prestations proches du dispositif médico-social.
- Il existe par ailleurs une offre de 1055 places dédiée à l'accueil des **personnes victimes de violence** (victimes de violences intraconjugales ou du système prostitutionnel). Cette offre reste marquée par une forte disparité territoriale avec l'absence de places dédiées dans le 78, une faiblesse de l'offre dans le 94, et une forte représentation de l'offre sur le secteur parisien.

Suite à une étude réalisée par le réseau en 2015, il était préconisé, pour ce public, une réponse via Solibail, voire via un accompagnement directement dans un logement. Quelques principes sont à prendre en compte dans le développement de cette offre :

- préserver le principe de nuitées hôtelières qui permettent, pour une ou deux nuits, de faire face à la crise ;
- couvrir les territoires les moins couverts ;
- concilier la nécessité d'un éloignement sans déraciner la personne ;
- diversifier les modalités d'hébergement et de logement, avec un accompagnement adapté (Intermédiation locative, résidence sociale, logement, hébergement,...) ;
- éviter les mono-produits et ne pas dédier de résidences sociales et pensions de famille à ce public, au risque de détourner ces produits de leur vocation.

5. Domiciliation, accompagnement social : les leviers de la programmation au-delà de l'offre

a. La domiciliation

En Île-de-France au 31 décembre 2014, 131 535 attestations de domicile étaient en cours de validité. 47 % de ces attestations ont été délivrées à Paris mais seules 8 % par le CASVP ; 20 % l'ont été en Seine-Saint-Denis. Si ces données sont à mettre en lien avec la concentration sur certains territoires des populations précaires et des dispositifs d'accueil, elles soulèvent néanmoins la question de répartition territoriale de l'offre de domiciliation.

Seuls 30 % des CCAS franciliens déclarent une activité de domiciliation, alors qu'ils en sont les acteurs de plein droit. Leur implication est globalement plus faible en grande couronne, comme le met en évidence la carte ci-dessous. Le nombre important de domiciliations réalisées sur ces territoires par les organismes agréés montre que l'implication réduite des CCAS ne découle pas seulement d'une moindre demande.

La part des nouvelles domiciliations dans les attestations délivrées en 2014 (58 %) montre la relative fluidité du dispositif. Le taux d'augmentation du nombre de domiciliations entre 2013 et 2014 (+ 12 %) met en évidence une plus grande mobilisation des acteurs liée à l'élaboration des schémas départementaux, tant en termes d'augmentation de l'activité qu'en termes d'amélioration du renseignement de l'enquête annuelle.

	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
Taux de CCAS pratiquant la domiciliation	100%	17%	39%	41%	83%	93%	87%	14%	30%
Part des CCAS dans les domiciliations au 31/12/2014	8%	35%	26%	45%	24%	36%	25%	38%	21%
Nombre d'organismes agréés	42	7	11	10	14	19	17	15	135
Nombre d'agréments droit commun	44	6	10	6	12	16	15	13	122
Nombre d'agréments AME	38	1	2	1	8	13	2	1	66
Nombre d'agrément asile	8	1	3		5	3	5	2	27
Nombre de domiciliations au 31/12/2014	61 229	7 531	6 385	6 826	10 349	25 905	8 745	4 565	131 535
Part des domiciliations régionales	47%	6%	5%	5%	8%	20%	7%	3%	
Taux d'augmentation par rapport à 2013	3%	13%	35%	17%	22%	26%	16%	14%	12%
Part des nouvelles domiciliations dans les attestations 2014	61%	54%	61%	32%	49%	66%		51%	58%

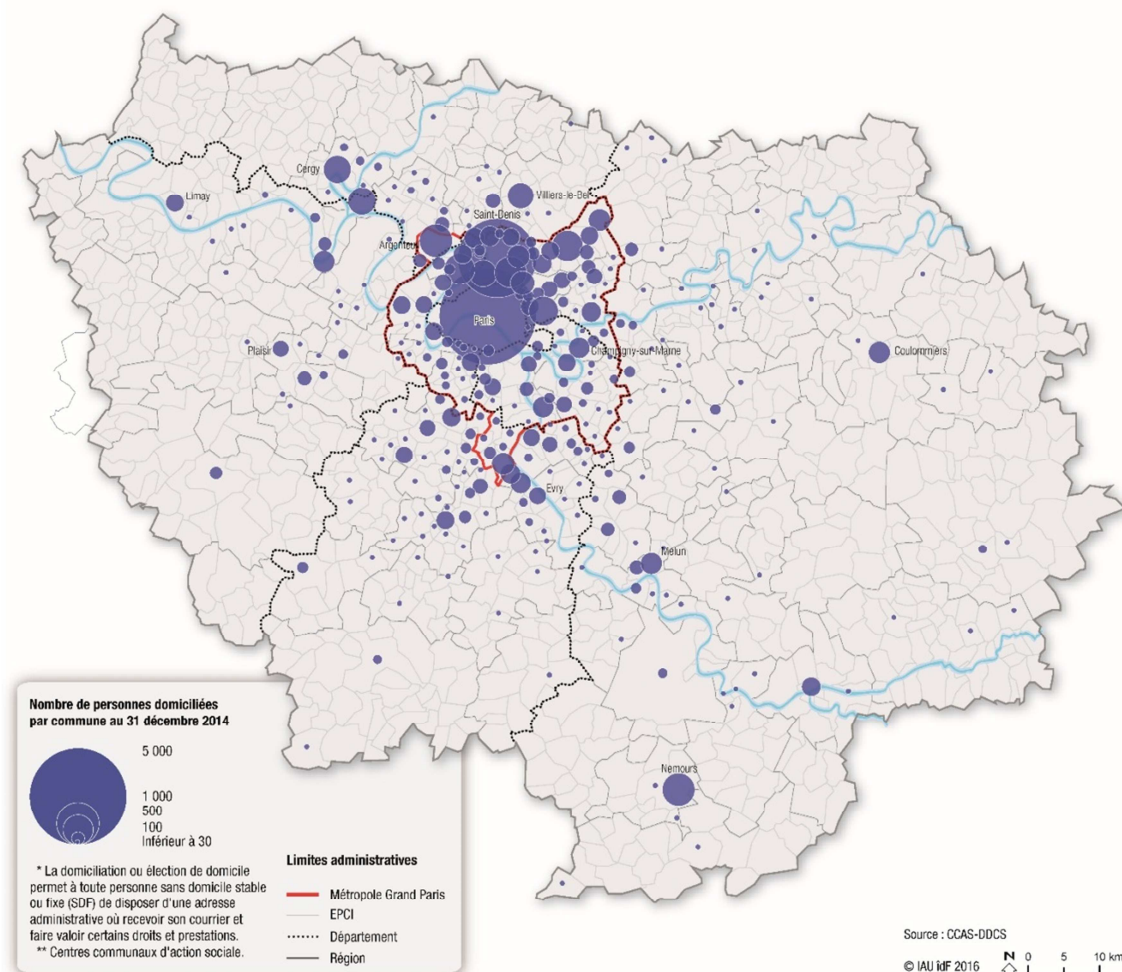
En lien avec les schémas départementaux de la domiciliation et les axes stratégiques régionaux, il s'agit de :

- faire appliquer les obligations des CCAS et harmoniser les critères utilisés pour la domiciliation, en lien avec la commune ;
- inciter les EPCI à mettre en place des lieux de régulation pour rééquilibrer les territoires ;
- harmoniser les pratiques au niveau régional avec un véritable pilotage régional par les services de l'État comme le préconise la loi ALUR,
- faire preuve de vigilance sur la domiciliation des familles hébergées à l'hôtel en garantissant une domiciliation sur un territoire d'ancrage.

b. L'accompagnement social lié au logement ou à l'hébergement

Les EPCI assurent une mise en cohérence des aides communales. Il est en effet constaté que ces disparités peuvent se traduire sous la forme de déséquilibres dans la répartition de la demande : les ménages s'orientant vers les territoires dont les aides sont les plus avantageuses.

La domiciliation* des personnes sans domicile stable par les CCAS** en Ile-de-France



Il est difficile de fixer des objectifs à ce sujet, faute d'une connaissance suffisamment fine des différents dispositifs qui cohabitent à des échelles différentes (CD, Commune, Etat). Le volet 3 doit contribuer à améliorer les connaissances sur ces dispositifs.

Les mesures d'accompagnement à l'accès ou au maintien dans le logement doivent être simplifiées, en réfléchissant notamment, aux synergies ASLL/AVDL, pour toute personne qui le nécessite, en rappelant que l'accompagnement doit être modulable.

Les PLH prennent en compte le nombre d'assignations dans le cadre des procédures d'expulsion locative pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure notamment encourage le développement de l'accompagnement juridique des ménages les plus fragiles menacés d'expulsion à tous les stades de la procédure.

6. Progresser dans la prévention des expulsions locatives

Les chartes de prévention des expulsions doivent être mises à jour, en y incluant tous les motifs d'expulsion (congé, troubles...) et en y affirmant des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure. Le SRHH insiste sur la révision des règlements intérieurs des FSL qui le nécessiteraient pour permettre l'octroi du FSL sans l'accord du bailleur conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Le relogement inter-bailleur doit être organisé le plus en amont possible pour les ménages locataires du parc social dont la dette locative est due à une inadaptation des caractéristiques du logement à leur structure familiale et / ou à leurs ressources

Le rôle de coordination, d'évaluation et d'orientation de la CCAPEX sur le dispositif de prévention des expulsions prévu par la loi ALUR est réaffirmé. Il est recommandé d'y inclure l'ensemble des acteurs y compris les magistrats, les huissiers, les avocats, le Bureau d'Aide Juridictionnelle, la Commission de surendettement, les travailleurs sociaux et les propriétaires privés et encourage à la réalisation d'évaluations annuelles des objectifs à atteindre par ces instances.

Le décloisonnement des champs d'intervention des acteurs de la prévention des expulsions doit être encouragé par la mise en place de cycles de formation réguliers, des temps d'échanges et de travail réguliers sur les points d'achoppement de la prévention des expulsions, développer l'articulation entre procédure de surendettement et d'expulsion.

Les PLH tiennent compte du nombre d'assignations pour demander l'expulsion pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure notamment en soutenant l'accompagnement juridique des ménages les plus fragiles menacés d'expulsion.

A retenir :

4 leviers pour favoriser le logement d'abord et réduire la pression sur les dispositifs d'hébergement :

- le doublement des sorties de l'hébergement vers le parc social ;
- l'augmentation de la production de logements sociaux et places de résidences sociales en financements PLAI ;
- le développement de résidences sociales polyvalentes ;
- le développement de l'intermédiation locative.

Des efforts de rééquilibrage entre EPCI fondée sur les ratios d'équipement et sur la tension du marché locatif (zonage ABC).

III. Renforcer la mixité sociale des territoires par la diversification de l'habitat et l'accès au logement

1. Piloter à l'échelle des EPCI, des stratégies d'attributions et d'équilibre territorial

Le SRHH s'inscrit dans le cadre de la réforme des attributions engagée par les lois ALUR et Egalité-citoyenneté. Il contribue à mettre en œuvre les principes de territorialisation (conférences intercommunales du logement), de lisibilité sur l'accès au logement (orientations stratégiques d'attribution élaborées par chaque CIL), de partenariat entre acteurs du logement (convention intercommunale d'attribution et plan partenarial de gestion partagée de la demande).

La loi égalité-citoyenneté pose comme principe que toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent.

Pour appliquer ce principe, la loi introduit trois mesures destinées à encadrer les attributions (articles 70 et 74) :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV) et suivies de baux signés devront bénéficier à des ménages appartenant au 1er quartile ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- 50% des attributions en QPV seront destinées aux demandeurs des trois autres quartiles ;
- 25% des attributions sur les contingents de chaque réservataire bénéficieront aux bénéficiaires du DALO et à défaut aux ménages prioritaires.

Les deux premières mesures ne s'appliquent qu'aux EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence « habitat » et au moins un QPV. Ce périmètre correspond aux EPCI qui ont désormais l'obligation de mettre en place une conférence intercommunale du logement telle que la loi ALUR le proposait. Au sein de la métropole du Grand Paris, les EPT et la ville de Paris sont chargés de mettre en place cette conférence.

La mise en œuvre du SRHH doit donc concilier la « territorialisation » des orientations en matière d'accès au logement et les impératifs de relogements massifs dictés par les politiques publiques. Dans un souci de cohérence régionale et d'équilibre territorial à l'échelle interdépartementale, il s'agit de :

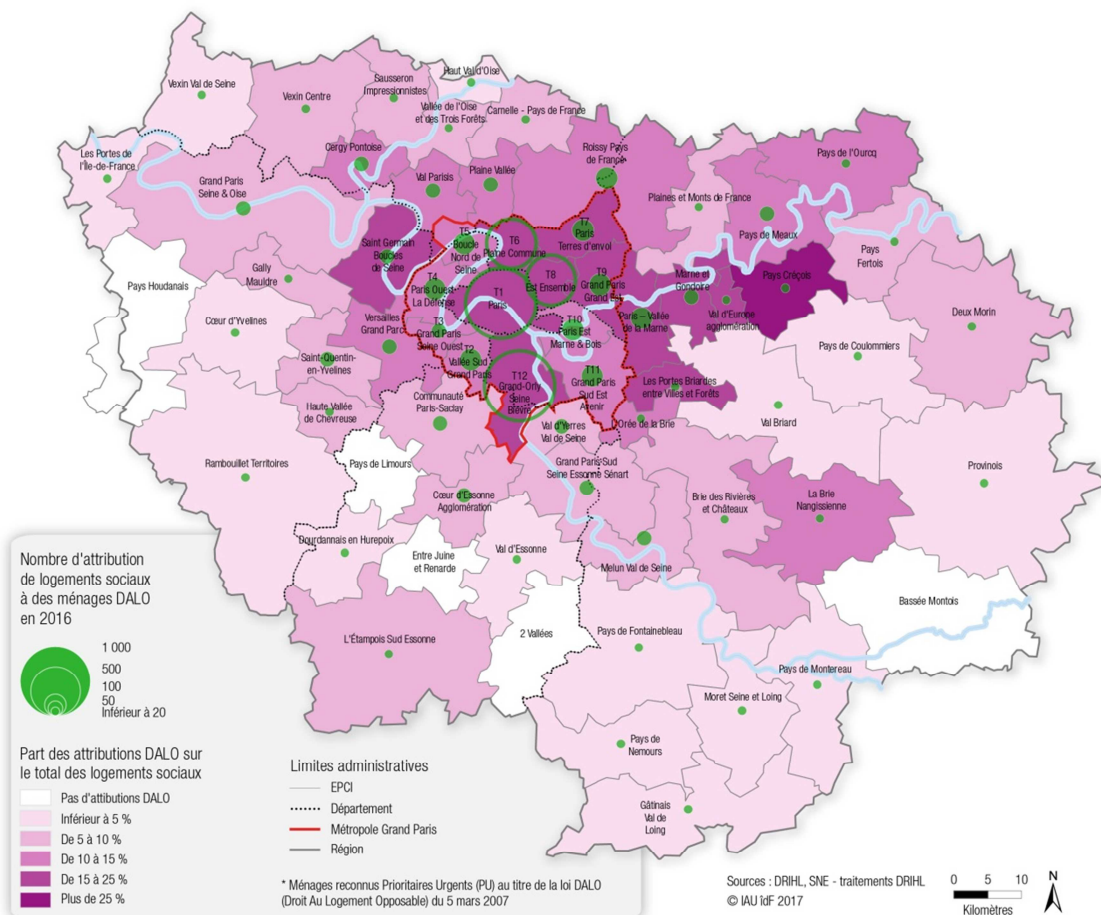
- garantir l'accès au logement des publics prioritaires (DALO, sortants d'hébergements, publics définis dans les plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, ménages à reloger au titre des programmes de rénovation urbaine et ORCOD) ;
- tendre vers un équilibre territorial en s'appuyant notamment sur la coopération entre les membres des conférences intercommunales (réservataires et bailleurs) ;
- tout en favorisant l'inter-départementalisation des attributions et la solidarité entre les intercommunalités pour l'accès au logement des publics prioritaires.

Les obligations légales de l'accès au logement et des politiques sociales d'accès au logement en faveur des publics mal logés prioritaires s'appliquent à tous les territoires sans motif de préférence communale recevable.

Un objectif de constitution et de partage d'un vivier régional unique des publics prioritaires pour l'accès au logement est fixé.

A ce titre, il est rappelé la nécessité de reprendre à l'échelle des EPCI l'objectif quantitatif visé par les articles 70 et 74 de la loi égalité – citoyenneté qui fixent à un quart les attributions destinées aux bénéficiaires du DALO et à défaut aux ménages prioritaires.

Les attributions de logements sociaux aux ménages DALO* en 2016



Afin de mettre en cohérence les orientations stratégiques d'attribution et les plans partenariaux de gestion de la demande, les CIL suivent les préconisations et recommandations suivantes.

Pour les orientations stratégiques d'attribution, il est recommandé de :

- définir collectivement et mettre en place des critères régionaux permettant de formaliser et de partager la stratégie d'attribution tout en garantissant l'égalité de traitement des demandeurs ;
- mobiliser tous les contingents (Etat, Action Logement, collectivités locales) pour développer des politiques d'attribution aux échelles intercommunales en faveur des publics prioritaires ;
- favoriser l'inter-départementalité et les solidarités interterritoriales dans le processus d'attribution ;
- mobiliser les partenaires de la CIL pour atteindre les objectifs de relogement des publics prioritaires fixés par la loi égalité-citoyenneté en puisant dans le vivier régional ;
- définir une trajectoire permettant d'atteindre les objectifs définis par la loi égalité-citoyenneté au regard des attributions hors quartier politique de la ville bénéficiant aux demandeurs de logements sociaux du 1er quartile régional mais aussi de la distribution spatiale des logements à bas loyers dans le parc social.

Il est préconisé sur le plan méthodologique

- d'établir, avant l'élaboration des orientations stratégiques d'attribution, des diagnostics de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité en prévoyant dans le cadre du volet 3 un socle commun aux diagnostics ;
- d'appliquer une règle commune pour le calcul du taux d'effort et du reste pour vivre.

Pour les plans partenariaux de gestion de la demande, des échanges dans le parc social sont envisageables pour réduire les sur-occupations à l'échelle des EPCI.

Les cartes qui suivent quantifient et localisent les phénomènes de sous-occupation et de sur-occupation ; elles donnent de premières indications sur les possibilités de coopérations entre bailleurs pour réduire les surpeuplements et favoriser les attributions aux demandeurs hors parc social.

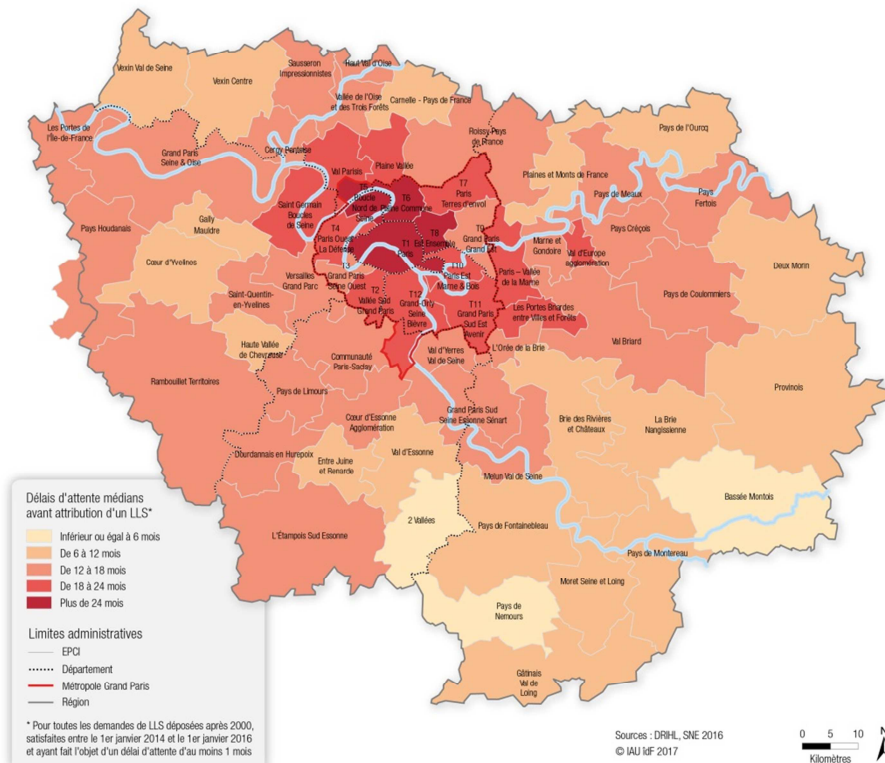
Les délais d'attente moyens par EPCI illustrent les disparités régionales. Les indicateurs de pression présentés dans la partie I.2.d permettent d'évaluer les tensions constatées par type de logement dans le patrimoine des EPCI.

En zone tendue le souhait géographique ne doit pas être considéré comme l'élément déterminant du processus d'attribution : l'analyse de la demande est établie selon des critères d'urgence, de priorité, de besoins et de capacité contributive ; ces éléments pris en compte, il faut néanmoins chercher dans la mesure du possible à ménager au mieux les liens existants pour tous les ménages, et en particulier les plus précaires.

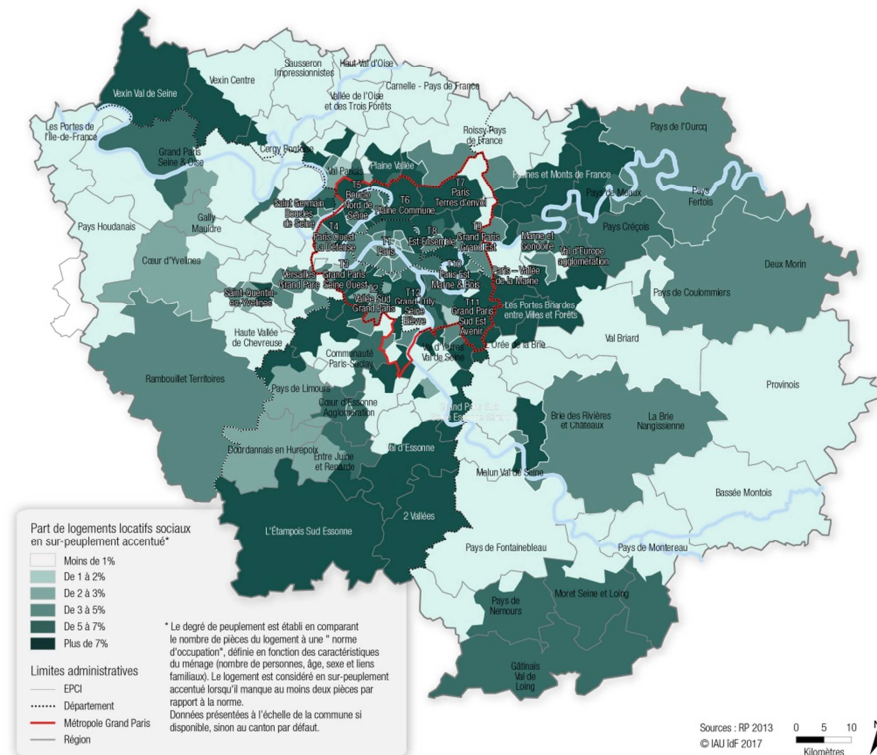
Par ailleurs, il est également recommandé :

- la mise en place d'un système « socle » de cotation partagée de la demande à l'échelle régionale ;
- la constitution d'un socle commun pour la réalisation des plans partenariaux de la demande qui explicite la stratégie et les modalités d'attribution, de retrait et de caducité pour les publics prioritaires.

Délais d'attente médians des ménages pour les attributions de logements locatifs sociaux (LLS) entre 2014 et 2016



Le sur-peuplement accentué* dans le parc de logements sociaux en Ile-de-France en 2013



2. Le nouveau programme national de rénovation urbaine (PNRU) : une opportunité pour diversifier l'offre de logements et offrir des parcours résidentiels aux habitants de ces quartiers

La diversification de l'habitat est un des objectifs fondamentaux de la politique du nouveau programme de renouvellement urbain pour les secteurs d'intervention de l'ANRU. Au-delà des secteurs d'intervention de l'ANRU, de manière générale, les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont l'enjeu d'une cohésion sociale et d'une solidarité à l'échelle des EPCI, EPT et régionale et sont concernés par les objectifs et recommandations ci-après.

En Ile-de-France, la géographie urbaine prioritaire du nouveau programme national de renouvellement urbain représente 25% de l'ensemble des quartiers en France : 59 sites d'intérêt national (PRIN) et 43 sites d'intérêt régional (PRIR) dont la liste a été déterminée en accord avec la Région.

Les politiques locales de l'habitat doivent contribuer à l'application des principaux objectifs visés par l'ANRU :

- penser le projet de renouvellement urbain à une échelle large en cohérence avec les principaux outils de planification et de programmation (SCOT, PLH, PLUI) ;
- créer les conditions favorables à la production de logement, à la diversification de l'offre de logement coordonnée avec les marchés locaux de l'habitat, et au rééquilibrage territorial de la production de l'offre locative sociale ;
- favoriser une reconstruction hors QPV. La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux supprimée devra être située, sauf contexte particulier argumenté :
 - ✓ en dehors des QPV (et quartiers hors QPV ayant fait l'objet du premier PNRU) ;
 - ✓ en dehors des communes à forte proportion de LLS (supérieur à 50%) ;
 - ✓ à proximité des transports en commun et des services ;
- privilégier une reconstitution en PLAI (au moins 60% de la reconstitution de l'offre) pour compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération ;
- adapter la programmation de la reconstitution de l'offre au contexte local, pour la rendre compatible avec les besoins structurels en logements à l'échelle de l'unité urbaine concernée (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) ;
- porter une attention particulière aux copropriétés fragiles en matière de prévention et de traitement de leurs dégradations.

Pour répondre aux enjeux franciliens dans le cadre des nouveaux projets, il est recommandé de :

- définir une ambition de construction et des enjeux d'intensification urbaine en rapport avec les dynamiques d'aménagement et en cohérence avec le SDRIF ;
- produire des logements tout en favorisant la mixité fonctionnelle ;
- contribuer à la densification de certains quartiers en mettant en cohérence les objectifs et les usages des quartiers
- favoriser l'intensification tant pour répondre aux impératifs de constructions de logements que pour limiter le déficit des opérations d'aménagement et de démolition de logement social financés par l'ANRU ;
- développer une stratégie foncière de production de logements dans le QPV et de logements locatifs sociaux hors QPV, hors commune dont le taux de LLS est > 50 %, en s'appuyant sur un diagnostic foncier, en recherchant les partenariats nécessaires au portage foncier le cas échéant, notamment lorsque l'évolution de l'image du quartier est attendue, et en définissant une politique d'investissement public pour la maîtrise des prix

de sortie ;

- dans les quartiers d'habitat privé dégradé en QPV, intégrer la production de logements sociaux à une stratégie urbaine et sociale globale ;
- en cas de démolition de logements, définir une stratégie de relogement à l'échelle de l'EPCI/EPT, sans que cela fasse obstacle aux relogements hors EPCI autant que de besoin, et associer l'ensemble des réservataires à cette stratégie ;
- prévoir le relogement de tous les habitants concernés par les démolitions en prenant en compte leurs souhaits de localisation dans la mesure du possible ;
- appliquer la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux familiaux au 1 pour 1 à l'échelle au moins de l'EPT ou de l'EPCI ;
- favoriser le travail inter –bailleurs dans la gestion des reconstitutions et des relogements (politique d'attribution) ;
- favoriser la production d'opérations mixtes -sociale, accession, locatif intermédiaire ;
- veiller à la production d'opérations garantissant une gestion pérenne dans le temps (nombre de logements par opérations, identification claire de la propriété foncière) ;
- poursuivre la lutte contre la précarité énergétique en prenant en compte la contrainte de ne pas financer les travaux de réhabilitation par des hausses de loyers ;
- poursuivre la sécurisation des espaces publics et privés ;
- inscrire les opérations de traitement de copropriété fragile dans le contexte des actions régionales et intégrer les possibilités de financement de l'Anah ;
- associer les habitants à la définition et à la mise en œuvre des projets.

A retenir :

- **Des stratégies d'attribution de logements sociaux définies à l'échelle de l'EPCI.**
- **Des objectifs en matière d'attribution fixés par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté et à décliner dans le cadre des conférences intercommunales du logement.**
- **Des objectifs et recommandations de l'ANRU comme fil rouge des projets de renouvellement urbain.**

IV. Adaptation et amélioration du parc existant

1. Définir une stratégie régionale en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant : mieux connaître la réalité des enjeux des territoires et mieux prioriser les interventions

Deux axes de progrès stratégiques sont identifiés pour renforcer la cohérence de l'intervention régionale et l'équité de l'action publique au sein des territoires en matière de réhabilitation et d'amélioration du parc :

a. Renforcer la connaissance des enjeux et faire converger la finesse des diagnostics locaux engagés

Les interventions sur le parc existant gagnent à être clairement intégrées à une stratégie territoriale qui leur assigne des objectifs en cohérence avec les autres objectifs de la politique de l'habitat. Afin de favoriser la définition de politiques locales et d'actions adaptées à chaque territoire, les diagnostics pré-opérationnels ou préalables à l'engagement de PLH doivent prendre en compte la complexité des contextes et favoriser au maximum des analyses transversales alliant les approches :

- ⇒ sanitaire et sociale, centrées sur la sécurité, la santé et la précarité des occupants,
- ⇒ techniques : intégrant la qualité de conception et l'état du bâtiment, de son occupation et celui de sa gestion,
- ⇒ immobilière et urbaine, replaçant les objets dans leur environnement physique et leur marché immobilier,
- ⇒ thermique : identifiant la performance énergétique des bâtiments et leur potentiel d'amélioration pouvant contribuer à arbitrer en défaveur de leur conservation.

Le guide méthodologique d'élaboration des PLH prévu dans le volet 3 proposera en ce sens des cadres de mutualisation et de diffusion des méthodes disponibles pour une harmonisation et une montée en qualité des volets habitat privé des PLH et des éventuels diagnostics pré-opérationnels.

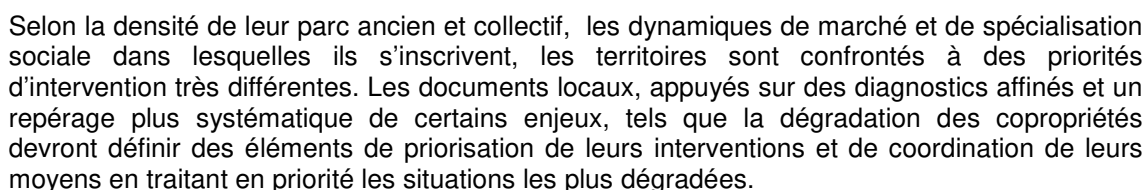
b. Prioriser les interventions en cohérence avec la gradation des enjeux au sein de chaque territoire

En matière d'amélioration et d'adaptation du parc existant, les PLH doivent identifier les types d'intervention à privilégier (rénovation énergétique, santé, accessibilité/vieillesse, lutte contre l'habitat indigne), en fonction du profil de leur parc, de la nature de leurs problématiques et de leurs dynamiques de marché, ainsi que le parc à viser en priorité (parc social, copropriétés, parc privé individuel) pour mieux qualifier les objectifs.

Les PLH identifient des priorités d'intervention et fixent des objectifs en matière de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat ancien en tenant compte des contextes locaux :

- ⇒ Dans les tissus centraux au bâti dense et ancien où les volumes de parc privé paupérisé à traiter sont élevés et représentent une part importante de leur parc, l'ampleur des besoins appelle à une intervention prioritaire en faveur des opérations de restructuration urbaine et nécessite une mobilisation importante et coordonnée des moyens des différents acteurs.
- ⇒ Dans les tissus denses des marchés immobiliers valorisés ou plus éloignés du cœur de l'agglomération, les politiques locales doivent hiérarchiser leurs actions et leurs moyens, portant sur des thématiques plus ciblées : identification de poches de dégradation localisées, copropriétés paupérisées isolées, parc social à réhabiliter, insalubrité diffuse ou enjeux patrimoniaux du parc ancien.

- Dans l'ensemble de la région, les territoires comportant un important parc pavillonnaire soumis à de fortes pressions, sont appelés à mettre en place une veille sur les phénomènes de division et de mutation spontanée de leur tissu pavillonnaire.



- des moyens de réhabilitation du parc le plus dégradé, y compris les copropriétés ;
- des moyens de veille et de lutte contre l'habitat indigne, contre la dégradation des copropriétés précarisées et des tissus pavillonnaires en déprise ;
- des moyens de lutte contre la précarité énergétique. des moyens d'information des propriétaires et locataires sur leurs droits et obligations et sur l'ensemble des outils à leur disposition ;

Les territoires accueillant un important parc locatif privé à réhabiliter sont appelés à privilégier les interventions avec des finalités sociales permettant de mettre une partie de ce parc à contribution pour le développement d'une offre sociale et très sociale (conventionnement Anah, intermédiation locative, bail à réhabilitation). Des objectifs quantitatifs sont spécifiés.

2. Rénovation énergétique : donner de la visibilité aux territoires sur la nature de leurs enjeux et les aider à entrer en phase opérationnelle

Les orientations et les objectifs de développement de l'offre de logement inscrits dans le SRHH visent à contribuer à la transition énergétique et écologique de la région et à la mise en œuvre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie.

Le SRCAE, document cadre régional État-Région de 2012 fixe en effet un objectif intermédiaire de triplement du rythme de rénovation d'ici 2020, pour atteindre 125 000 logements réhabilités chaque année (soit 2,5 % du parc de 2012). Cet objectif est décliné sur différents segments du parc :

- individuel privé : 40 000 logements par an,
- collectif privé : 50 000 logements par an par an,
- parc social : 35 000 logements par an.

Cet objectif est porté à 180 000 logements rénovés par an sur la période 2020 et 2050.

L'objectif de long terme du SRCAE est de réhabiliter, à horizon 2050, l'ensemble des logements vers un niveau de haute performance énergétique, de type « BBC rénovation » (Bâtiment Basse Consommation). Cet objectif concerne tous les segments du parc, quels que soient les périodes de construction, les modes constructifs, les statuts d'occupation, etc. Cet objectif est la traduction sur le volet bâtiment de l'objectif du « facteur 4 » (division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050).

Les EPCI prennent en compte les orientations suivantes en matière de rénovation énergétique :

- réhabiliter, à terme, l'ensemble des logements suivant un niveau de haute performance énergétique, de type « BBC rénovation » (Bâtiment Basse Consommation), permettant des économies d'énergies supérieures à 50%, quels que soient le segment du parc, les périodes de construction, les modes constructifs, le statut d'occupation, etc. ;
- favoriser dès aujourd'hui la tenue de travaux « BBC compatibles » afin de permettre une bonne progression de la performance énergétique des bâtiments, ceci afin de minimiser les difficultés d'atteinte du « Facteur 4 » à long-terme ;
- s'appuyer sur les outils développés par les services de l'État et de la Région pour diagnostiquer les spécificités du parc de logements d'un territoire (les territoires franciliens étant très hétérogènes) afin d'identifier les leviers adaptés à mobiliser et les points de vigilance au regard de leur rénovation énergétique.

Des cibles de rénovation énergétique sont définies pour chaque EPCI permettant d'appréhender l'importance des enjeux de rénovation énergétique dans chaque territoire et de répartir les objectifs globaux du SRCAE entre les territoires; ce principe de territorialisation, ébauché dans le cadre du comité technique du PREH (plan de rénovation énergétique de l'habitat ; volet habitat du SRCAE) repose sur le poids du parc de logement du territoire dans le parc régional, en excluant les logements construits après 1990 qui ont bénéficié de meilleures réglementations thermiques.

Ces cibles constituent des données indicatives permettant aux EPCI d'évaluer les volumes potentiels de logements à réhabiliter. Elles peuvent être adaptées, notamment à partir de diagnostics territoriaux plus précis sur les besoins en réhabilitation énergétique. Ces chiffres sont utiles, par exemple, pour le dimensionnement des politiques publiques du territoire telles la mise en place d'une plateforme territoriale de la rénovation énergétique (PTRE), la négociation des conventions d'utilité sociale (CUS) avec des bailleurs sociaux, ou encore le dimensionnement des aides et des éco-conditionnalités, etc.

Les cibles de réhabilitation énergétique par grandes catégories de logements sont les suivantes à l'échelle des EPCI de grande couronne et de la métropole :

EPCI	Cibles annuelles de réhabilitation énergétique					
	Fourchette logement privé individuelle		Fourchette logement privé collectif		Fourchette logement social	
CU Grand Paris Seine et Oise	1 900	2 400	600	700	1 100	1 300
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1 000	1 200	300	350	400	500
CA Communauté Paris-Saclay	1 300	1 600	700	900	600	700
CA de Cergy-Pontoise	700	900	200	250	600	700
CA du Pays de Fontainebleau	500	600	200	300	80	100
CA Etampois Sud Essonne	350	420	110	130	80	90
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	1 200	1 400	600	700	900	1 100
CA Marne et Gondoire	350	450	70	90	90	110
CA Melun Val de Seine	500	600	250	300	400	500
CA Paris - Vallée de la Marne	900	1 100	200	300	500	700
CA Pays de Meaux	400	500	100	150	250	300
CA Plaine Vallée	800	1 000	350	450	300	400
CA Rambouillet Territoires élargie	600	700	100	120	80	100
CA Roissy Pays de France	1 400	1 700	400	500	1 000	1 200
CA Saint Germain Boucles de Seine	1 300	1 600	1 000	1 200	600	800
CA Saint Quentin en Yvelines	800	1 000	300	400	700	800
CA Val d'Europe Agglomération	50	60	5	10	5	10
CA Val d'Yerres Val de Seine	900	1 000	350	450	500	600
CA Val Parisis	1 200	1 500	500	600	600	700
CA Versailles Grand Parc	700	800	1 200	1 400	500	700
CC Bassée-Montois	270	330	15	25	10	20
CC Brie des rivières et châteaux	300	400	30	40	10	15
CC Brie Nangissienne	200	250	20	30	50	60
CC Carnelle - Pays de France	200	300	20	30	15	20
CC Cœur d'Yvelines	400	490	40	50	5	10
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	220	260	25	35	5	10
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	260	320	40	50	25	35
CC des 2 Vallées	190	240	25	35	5	10
CC des Deux Morin	270	330	15	25	25	30
CC des Portes de l'Île de France	190	230	10	15	25	35
CC du Haut Val d'Oise	180	220	35	45	100	120
CC du Pays de Limours	190	230	20	30	10	20
CC du Pays de l'Ourcq	140	170	10	20	10	20
CC du Pays de Montereau	250	300	50	70	100	120
CC du Pays Fertois	230	280	35	45	20	30
CC du Pays Houdanais	230	280	15	20	5	10
CC du Provinois	280	350	50	60	70	80
CC du Val Briard	250	300	30	40	10	20
CC du Val d'Essonne	400	480	50	60	50	60
CC du Vexin-Val de Seine	160	190	10	15	15	25
CC Entre Juine et Renarde	230	280	25	35	5	10
CC Gally Mauldre	200	240	10	20	5	15
CC Gâtinais Val de Loing	210	250	20	30	10	20
CC le Dourdannais en Hurepoix	180	220	30	40	40	50
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	300	370	40	50	80	100
CC l'Orée de la Brie	120	150	30	40	30	40
CC Moret Seine et Loing	380	460	40	50	40	50
CC Pays Créçois	300	370	20	30	5	10
CC Pays de Coulommiers	350	450	40	60	60	80
CC Pays de Nemours	200	300	30	40	70	90
CC Plaines et Monts de France	150	190	10	15	5	10
CC Sausseron Impressionnistes	190	230	10	20	5	10
CC Vexin Centre	210	260	10	20	5	10
Métropole du grand Paris	11250	13600	35700	44700	21200	25900
TOTAL	35930	43850	44095	55190	31410	38555

Dans le cadre du porter à connaissance de l'Etat pour l'élaboration du PMHH, une répartition indicative et provisoire des logements à réhabiliter, qui respecte les orientations régionales, a également été fournie à l'échelle des EPT de la métropole. Elle ne préjuge pas du projet de PMHH. Elle devra être précisément réexaminée et déclinée par le PMHH au regard des enjeux et des potentiels locaux.

Pour affiner ces chiffres, les diagnostics des PLH pourront préciser quels sont les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'interventions, en les croisant avec les données locales disponibles - sur la réhabilitation du parc social, des copropriétés dégradées ou en fonction des politiques déjà engagées sur le parc ancien - qui ont pu faire l'objet de financements publics. Ils préciseront également les dispositifs existants ou prévus sur (OPAH ou PIG dédiés à la rénovation énergétique) ainsi que leurs objectifs chiffrés.

Au-delà de ces cibles chiffrées, l'ensemble des actions en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc doivent intégrer autant que possible des objectifs de renforcement de la performance énergétique du bâti.

Les programmes d'action des PLH pourront contribuer, dans leur mise en œuvre, aux axes stratégiques du programme régional d'efficacité énergétique (PREE), prolongement du PREH : plan de déploiement et de mise en réseau des plateformes territoriales de la rénovation énergétique, recherche d'une meilleure articulation des différentes aides publiques, encouragement aux acteurs bancaires à développer des outils de financement adapté, mise en place d'un réseau d'opérateurs de tiers-financement, soutien aux ménages très modestes,

soutien au dynamisme local de travaux de rénovation. Par ailleurs, des actions de communication, plus qualitatives, en direction des propriétaires ou locataires pourront être mises en place pour favoriser la rénovation énergétique. Pour assurer la qualité des rénovations réalisées, des programmes de formation des entreprises et des artisans du bâtiment ont été créés, telle la formation aux économies d'énergie dans le bâtiment qui leur permet d'obtenir l'appellation RGE : ces programmes pourront être promus et développés.

Les politiques actives de rénovation énergétique doivent de plus cibler prioritairement les logements occupés par des ménages modestes ou très modestes. À ce titre, un effort complémentaire, en matière de soutien financier, peut être fait vis-à-vis des ménages les plus modestes. Il s'agit également d'améliorer les méthodes de repérage pour identifier ces ménages dont une partie reste invisible des guichets sociaux.

3. Lutter contre l'habitat indigne : une géographie prioritaire au service d'une stratégie régionale

La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et le renforcement de son efficacité est un enjeu prioritaire du SRHH. La définition d'une stratégie régionale doit faciliter la mise en cohérence des interventions des multiples acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne pour une efficacité renforcée.

Pour dynamiser le traitement de l'habitat indigne et dégradé dans tous les territoires concernés, le SRHH en dresse une géographie prioritaire qui a pour objet d'illustrer la sensibilité du territoire aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et d'identifier les différentes situations d'indignité et leur poids. Cette géographie ne peut pas être utilisée pour fixer des objectifs territorialisés, qui dépendent de diagnostics pré-opérationnels beaucoup plus fins.

Le CRHH constitue une instance d'élaboration et de pilotage d'une stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et veille à la cohérence des priorités d'interventions des territoires avec le profil de leur parc lors de l'examen des PLH, qui doivent identifier clairement les enjeux de traitement de leur bâti dégradé et de leur habitat indigne.

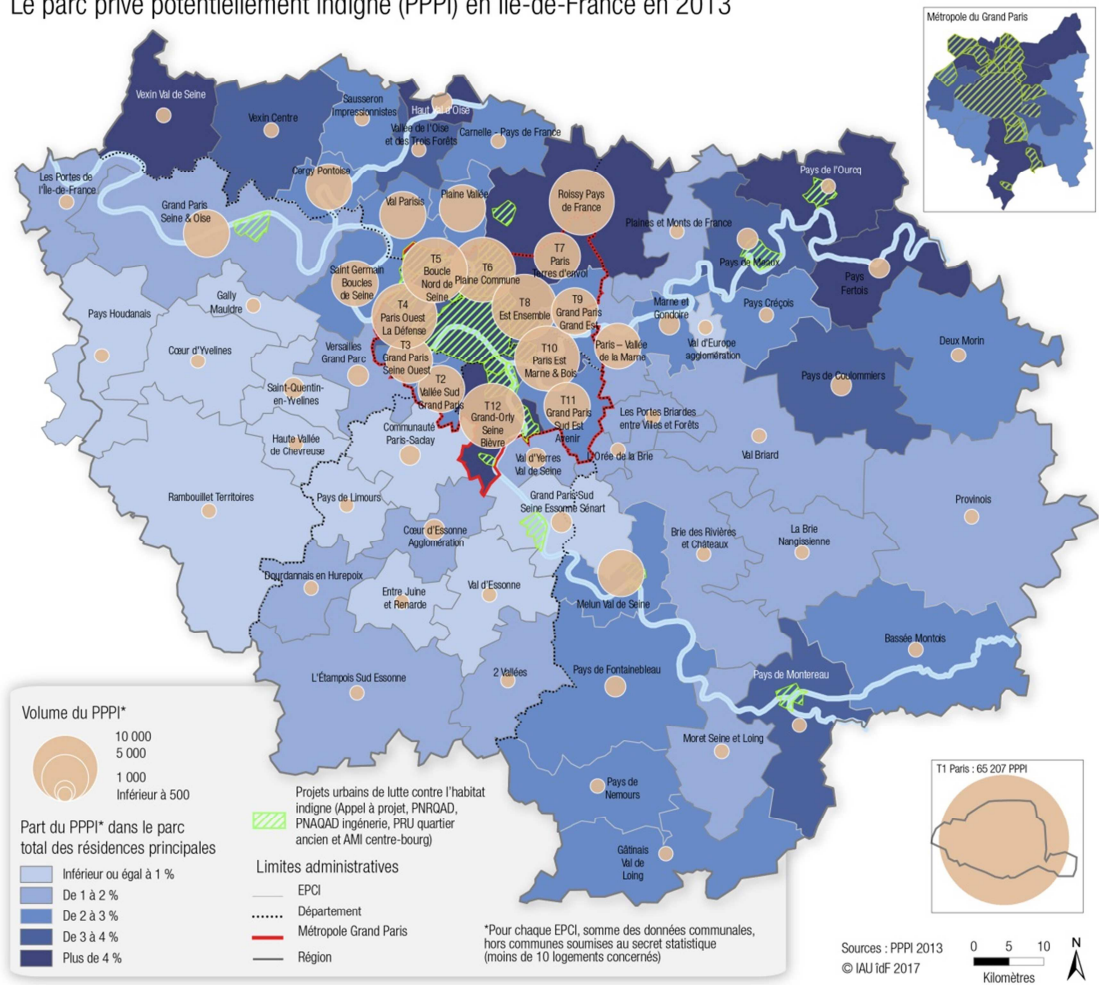
Pour les six prochaines années, la coordination des interventions des acteurs doit favoriser la réussite des 19 projets d'aménagement de quartiers anciens couplés à des outils de résorption de l'habitat indigne retenus.

Chaque territoire évalue l'importance des enjeux locaux et les moyens qu'il pourrait être amené à mobiliser pour :

- accompagner les mesures de police et être en mesure de répondre aux besoins associés en matière de solutions d'hébergement et de relogement ;
- accompagner dans leurs droits les occupants victimes de propriétaires indécents ;
- sensibiliser et former les acteurs locaux aux problématiques de la lutte contre l'Habitat Indigne, notamment les travailleurs sociaux et les agents des commissariats de police ;
- repérer et traiter l'habitat indigne sous ses diverses formes : terrains d'habitat en résidences mobiles insalubres, bidonvilles, cabanisation, division pavillonnaire, etc...

Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne représentent une instance unique et incontournable de repérage et de suivi des situations d'habitat indigne. Ils doivent inclure tous les types d'habitat (à partir du moment où c'est la résidence principale de l'occupant) et associer tous les intervenants de la lutte contre l'habitat indigne.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Île-de-France en 2013



4. Copropriétés dégradées : porter la réponse institutionnelle à la hauteur de l'enjeu

L'ampleur du parc de logements inscrits dans des copropriétés dégradées ainsi que la diversité des situations de fragilité rencontrées conduisent le SRHH à rappeler les enjeux majeurs liés à leur traitement en termes :

- de connaissance et de repérage ;
- d'accompagnement et de coordination ;
- de mise en cohérence des moyens techniques, financiers et humains.

En effet, l'esquisse d'une territorialisation de la lutte contre les copropriétés fragiles sur les territoires à forts enjeux passe par une coordination renforcée et par un soutien accru aux acteurs locaux : aux acteurs de terrain d'une part – en premier lieu les syndicats de copropriétaires – pour contribuer à la sensibilisation et à la professionnalisation du secteur ; aux élus locaux d'autre part en renforçant l'accompagnement des collectivités vers les outils et financements disponibles.

Face à la multitude de causes conduisant à fragiliser les copropriétés, **le SRHH préconise que les thématiques de copropriétés fragiles soient également abordées au travers des autres politiques régionales connexes** : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre les marchands de sommeil ; mais aussi PRIN et PRIR. Les PLH – ou les documents en tenant lieu – doivent apporter une réponse opérationnelle aux diagnostics réalisés.

Enfin, **le SRHH confirme les ORCOD-IN et les ORCOD comme dispositifs préférentiels de traitement de quartiers avec des copropriétés en difficultés irréversibles les plus lourdement touchées**. La bonne conduite de ces opérations lourdes à horizon lointain nécessitera une mobilisation renforcée des différents partenaires et un cadre d'intervention arrêté.

5. Développer des actions en faveur de l'adaptation de l'offre de logements dans les territoires sensibles au vieillissement de leur population

Le développement de l'offre spécifique à destination des personnes âgées doit permettre une meilleure couverture du territoire et favoriser les produits à tarif modéré. En parallèle les territoires soumis au vieillissement d'une part importante de leur population doivent également accompagner l'adaptation d'une partie du parc existant.

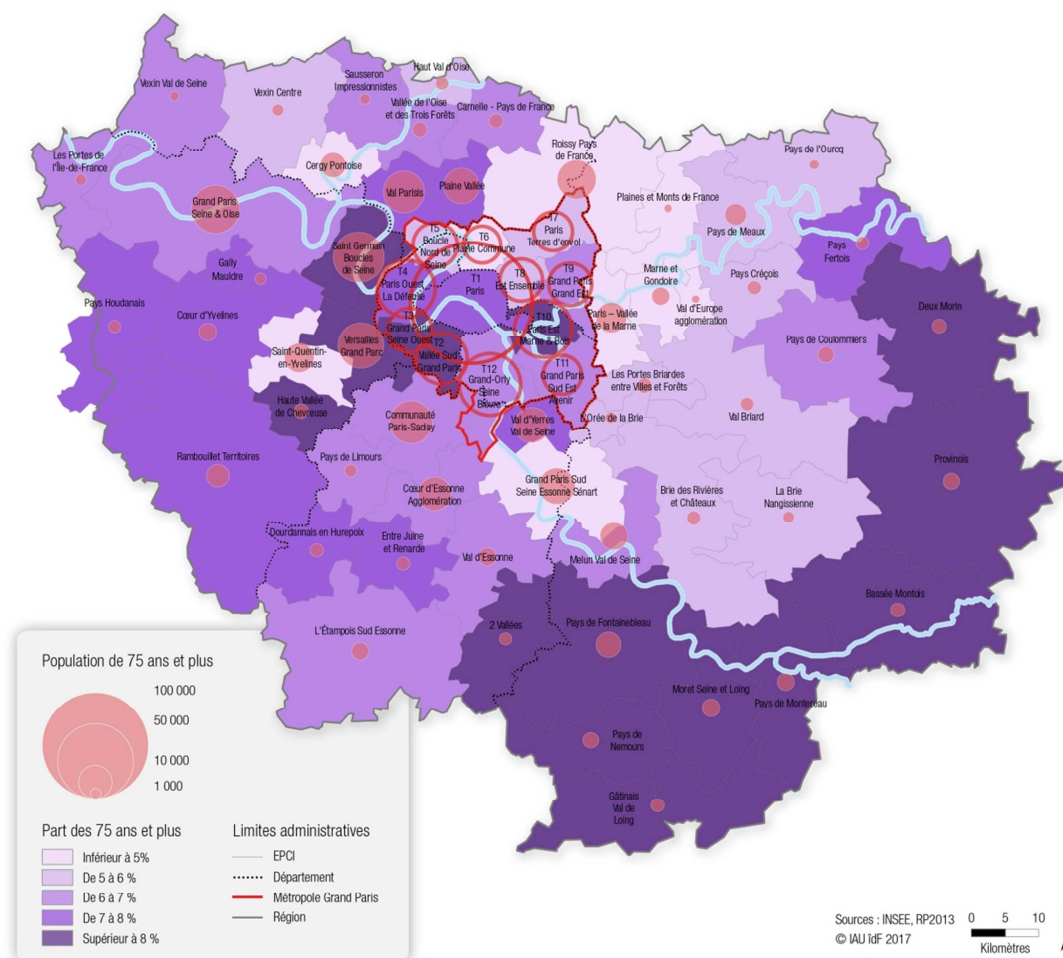
Selon le scénario tendanciel, les effectifs franciliens des plus de 60 ans devraient s'accroître d'environ 33 % d'ici 2030 et de 45 % d'ici 2040. Le poids des plus âgés - 85 ans ou plus – devrait croître plus vite et s'amplifier très fortement à partir de 2030 avec l'arrivée dans cette classe d'âge des générations du baby-boom.

Les territoires devant être particulièrement vigilant aux enjeux de vieillissement sont identifiés par un indicateur mesurant la part de la population de plus de 75 ans par rapport à la population totale au sein de chaque EPCI. Sa cartographie permet d'évaluer la sensibilité des territoires au vieillissement de la population (cf. ci-dessous).

À côté des enjeux de développement d'offre de structures spécifiques, il s'agit pour chaque EPCI d'analyser et d'estimer sa capacité à répondre aux besoins actuels et futurs en logement et services adaptés de ses populations âgées et d'identifier notamment les enjeux en matière de :

- ⇒ soutien aux travaux d'accessibilité et d'adaptation du parc et de l'offre existante,
- ⇒ lutte contre la précarité énergétique des ménages vieillissant,
- ⇒ accompagnement des parcours résidentiels (accès et mutations au sein du parc social), diversification des solutions d'habitat proposées aux personnes âgées et répondant à des aspirations et des besoins nouveaux : initiatives portées par les habitants eux-mêmes (habitat participatif, colocation intergénérationnelle...) ou nouveaux concepts d'habitat senior, associant services et animation du lien social...

Les territoires franciliens et l'enjeu du vieillissement: la population de 75 ans et plus

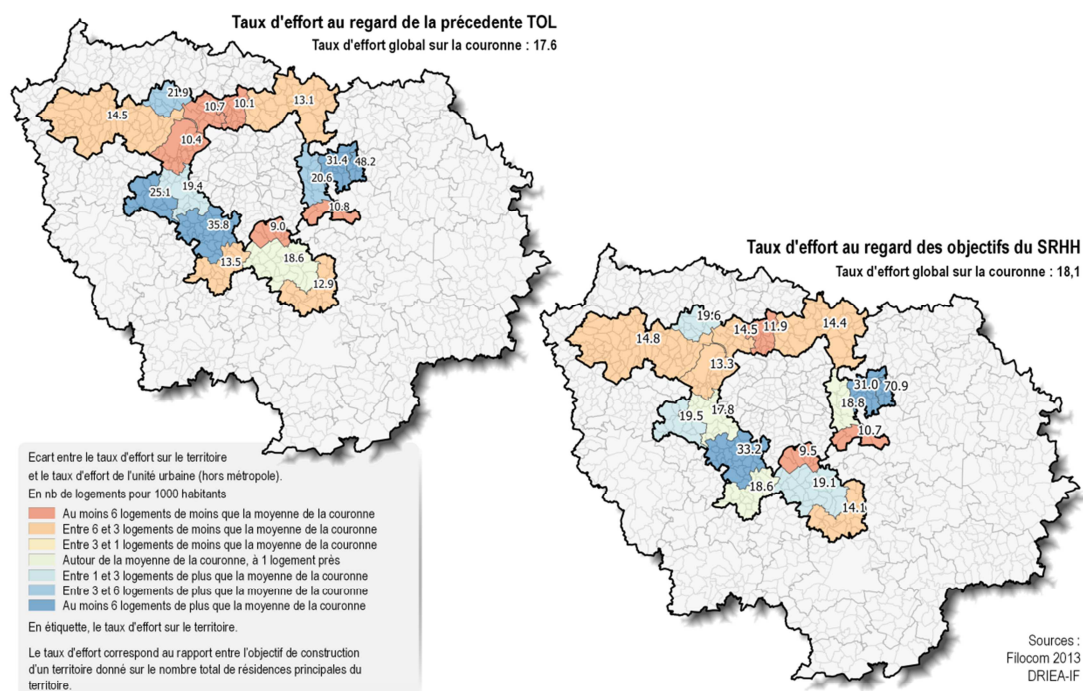


A retenir :

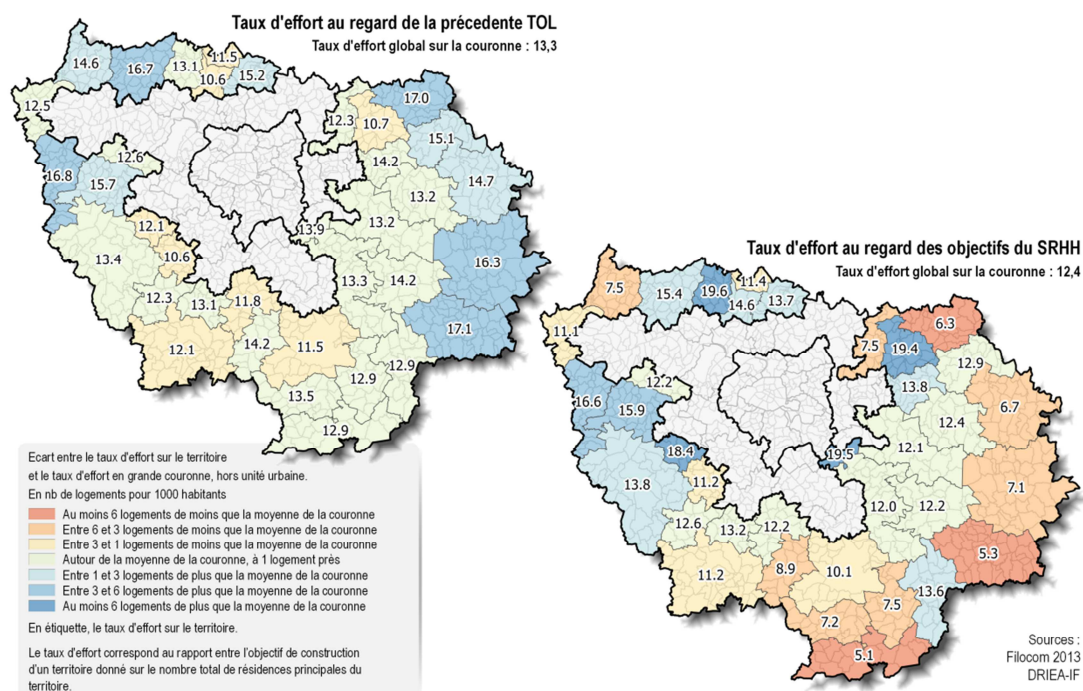
- **Des priorités d'intervention sur l'habitat privé à définir localement pour tenir compte des enjeux variables d'un territoire à l'autre.**
- **Une prise en compte transversale des enjeux énergétiques dans la rénovation du parc privé avec une attention particulière aux ménages modestes et très modestes en précarité énergétique.**
- **La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et le renforcement de son efficacité.**
- **Une concentration des moyens à articuler avec la coordination des acteurs.**
- **La nécessité de bien appréhender les enjeux émergents (copropriétés, vieillissement de la population) dans les diagnostics des PLH.**

Annexe 1 : taux d'effort des EPCI par territoire de référence ou « couronne »

Taux d'effort des EPCI de l'unité urbaine hors métropole au regard du taux d'effort moyen de la couronne



Taux d'effort des EPCI de grande couronne hors unité urbaine au regard du taux d'effort moyen de la couronne



Annexe 2 : informations complémentaires sur les objectifs de construction neuve

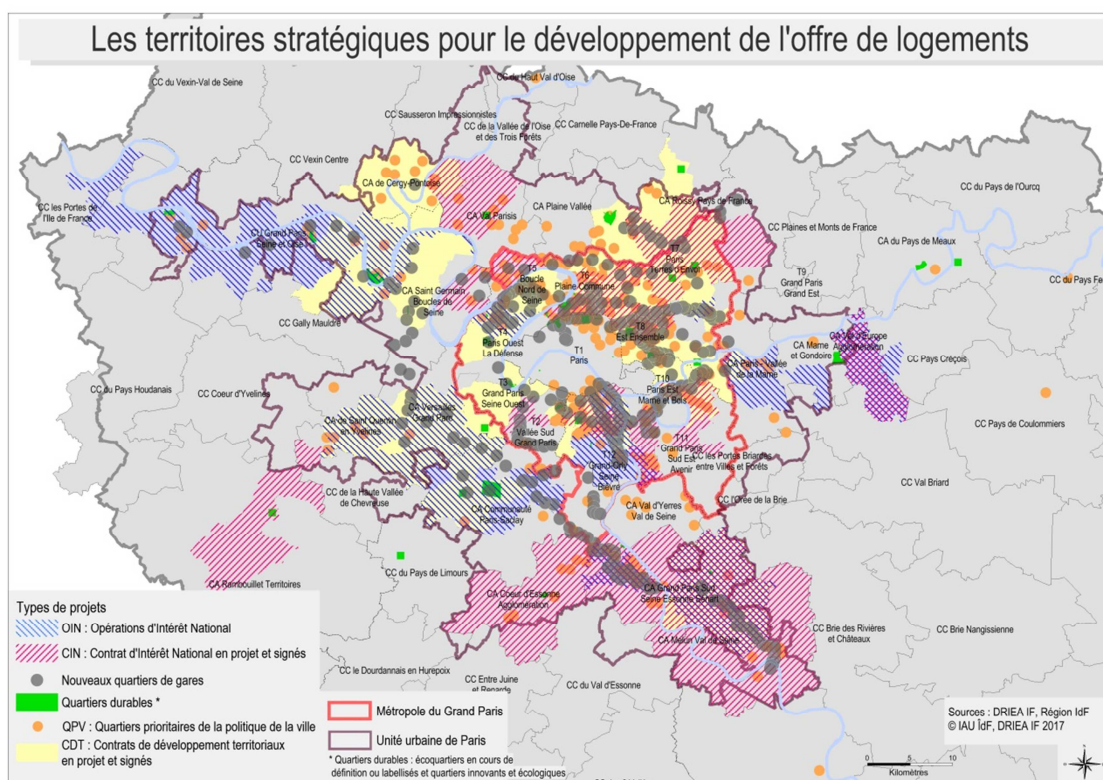
Inflexion des tendances et impacts sur les territoires

La territorialisation des objectifs de développement de l'offre de logements portée par le SRHH s'inscrit dans une démarche de recentrage de la production dans le cœur de l'agglomération. Elle traduit les orientations limitant l'étalement urbain porté par le SDRIF et le SRHH.

Dans l'aire urbaine et les pôles secondaires, le recentrage de la production et le rééquilibrage entre les territoires conduisent soit au maintien de l'effort demandé, soit à son augmentation quand les niveaux de construction atteints ces dernières années démontraient leur faisabilité.

Enfin, sur certains territoires, le SRHH préconise une augmentation nette des objectifs. Ces augmentations, qui sont principalement le fait de l'harmonisation de l'effort demandé aux territoires d'une même couronne, s'accordent aux dynamiques de l'emploi constatées et à la restructuration de l'offre de transport impulsée par le Grand Paris Express. Plus ponctuellement, elles s'expliquent par des obligations de rattrapage SRU qui gonflent mécaniquement les objectifs globaux de construction afin de préserver une production diversifiée de logements.

Sur certains de ces territoires à enjeux, les grands projets urbains – ZAC, gares du Grand Paris Express dont la mise en service est prévue à l'horizon du SRHH, Opérations et Contrats d'intérêt National, etc. – constituent un levier de mise en œuvre des objectifs.



Des territoires différenciables par leur dynamique de construction

Produire annuellement 70 000 nouveaux logements est une nécessité pour répondre aux besoins des franciliens. La loi « Grand Paris » de 2010 reste le texte fondateur de cet objectif de production, repris par le Schéma directeur régional Île de France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013.

Les rythmes de construction actuels permettent d'évaluer dans quel délai les objectifs peuvent être atteints par les EPCI. Selon les derniers résultats de la construction neuve, les objectifs annuels territorialisés du présent schéma sont d'ores et déjà quasiment atteints en moyenne sur la période 2010-2016, avec 68 700 nombre de logements autorisés⁶. Ils devraient être dépassés sur la seule année 2016, y compris en nombre de logements mis en chantier⁷. Ils devraient l'être également par grands territoires :

- soit à l'échelle de la métropole ;
- à l'échelle de l'aire urbaine hors métropole ;
- à l'échelle de la région hors aire urbaine.

Ainsi, certains territoires respectent ou sont déjà proches des objectifs affichés (>95% des objectifs). Les dynamiques engagées doivent être maintenues pour stabiliser la production au niveau des objectifs fixés par le schéma.

D'autres territoires présentent des dynamiques qui restent à amplifier pour atteindre à moyen terme les objectifs du schéma (EPCI dont les rythmes sont compris entre 85 et 95% des objectifs de construction neuve). Compte tenu des démarches de densification qui se développent dans le bâti existant et des potentiels de construction, ces territoires sont en capacité d'atteindre les objectifs du schéma dans des délais relativement courts (entre deux et quatre années de mise en œuvre du schéma).

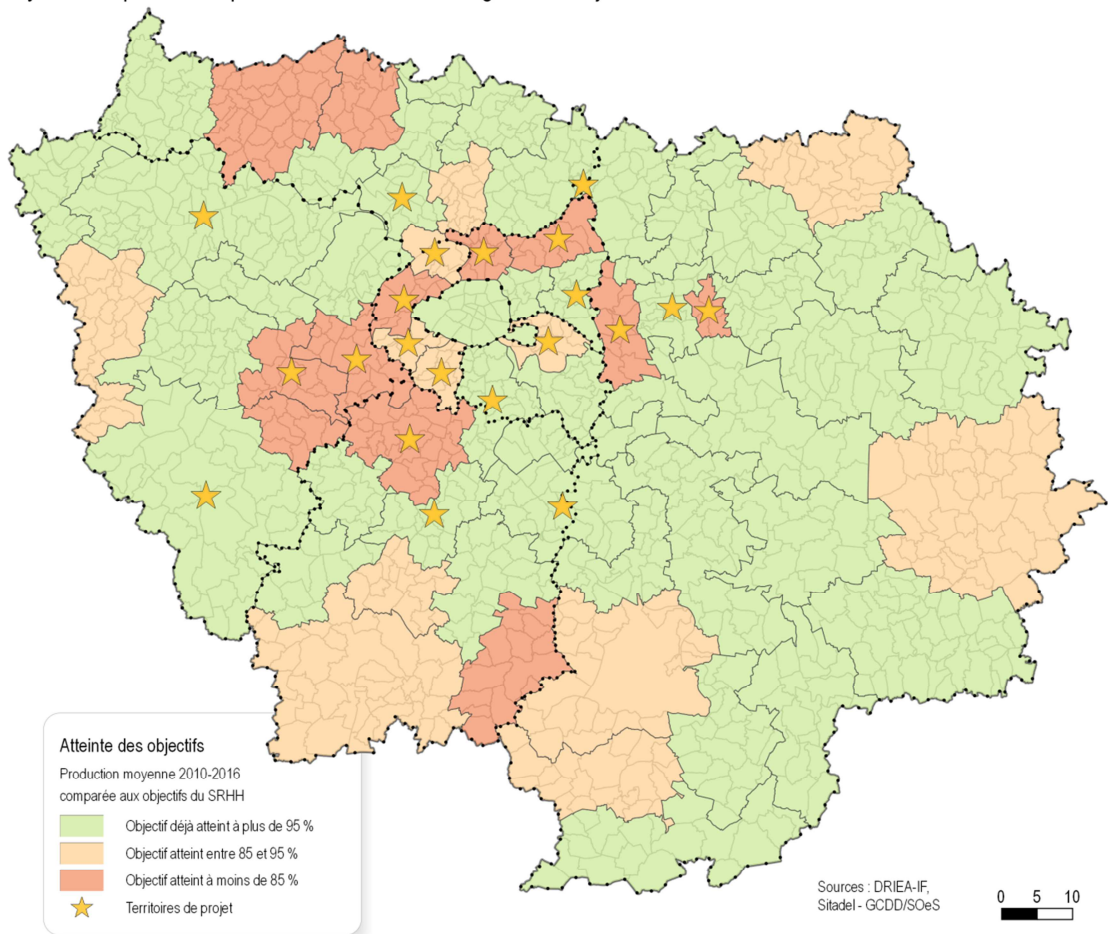
Des territoires présentent des rythmes de production inférieurs à 85% des objectifs de construction neuve.

- Pour ceux porteurs de grands projets urbains, le délai de mise en œuvre des projets doit permettre la mise place d'outils et de dispositifs crédibles, à même d'impulser la dynamique nécessaire à l'atteinte des objectifs. Une augmentation significative de la production est ainsi attendue, permettant d'atteindre, voire de dépasser les objectifs à l'horizon du SRHH.
- Pour la minorité de territoires présentant des rythmes de production inférieurs à 85 % des objectifs de construction et non-identifiés comme territoires de projets, il s'agira pendant la durée du SRHH d'activer l'ensemble des leviers permettant d'atteindre les objectifs fixés d'ici 2023. Le programme de travail du CRHH présenté dans le volet 3 peut favoriser l'accompagnement de ces territoires dans l'atteinte de leurs objectifs. Par ailleurs, les PLH qui, désormais doivent comprendre une stratégie foncière, devront se concrétiser à travers les outils de l'aménagement et de l'urbanisme tel que le volet 3 le propose dans ses recommandations.

⁶ Moyenne annuelle 2010-2016 de logements autorisés. Extraction Sitadel en date réelle au 13 juin 2017. Sources CGDD - SOeS

⁷ Les deux indicateurs – logements autorisés et logements commencés – sont utilisés pour apprécier l'atteinte des objectifs. Les autorisations permettent de suivre la construction à une échelle fine avec un délai de remonté de l'information court (6 mois), mais inclues les chantiers annulés. Les ouvertures de chantiers correspond mieux, par sa définition, à un niveau de production réelle, mais nécessite un délais de stabilisation des données relativement long (18 mois)

Rythme de production passé des territoires au regard des objectifs du SRHH



Annexe 3 : hypothèses communales utilisées pour le calcul des objectifs de production sociale

Pour les communes en rattrapage SRU :

- la première valeur correspond au rattrapage constaté sur le stock– soit le nombre de logements sociaux à produire annuellement, au vu de l'état actuel du parc, pour atteindre 25% en 2025 ;
- la deuxième valeur correspond à la production minimale dans la construction neuve qui garantit l'atteinte de 25 % de logements sociaux dans le total des résidences principales à l'horizon 2025 ;
- la troisième valeur mobilise un potentiel de 35 % de la production prévisible, de nature à faire converger le taux de logements sociaux de l'EPCI autour de 30% à l'horizon 2030.

Pour les communes au-dessus des objectifs SRU, avec un parc de logements sociaux compris entre 25 et 35% du total des résidences principales :

- la première valeur est nulle ;
- la deuxième valeur correspond à 25 % de la construction neuve prévue ;
- la troisième valeur correspond à 35% de la construction neuve prévue.

Pour les communes au-dessus des objectifs SRU et au-dessus de 35% de logements sociaux :

- la première valeur est nulle ;
- la deuxième valeur correspond à 20 % de la construction neuve prévue ;
- la troisième valeur correspond à 25% de la construction neuve prévue.

Pour les communes fortement dotées⁸, lorsque la tension sur le parc ne justifie pas le développement d'une offre nouvelle :

- les deux premières valeurs sont nulles ;
- la troisième valeur correspond à l'effort de production de 25% de la construction neuve prévue.

Pour les communes hors-périmètre SRU de plus de 1500 habitants, la première valeur est nulle, les deux autres correspondent à respectivement 8 et 12% de la construction neuve prévue, soit un objectif visé à long termes de 10%.

⁸ Ces communes sont définies ainsi :

- les communes ayant plus de 50 % de logement sociaux, lorsque l'indice de tension calculé sur l'EPCI est inférieur à 8 – soit la moyenne régionale ;
- les communes ayant plus de 35% de logements sociaux, lorsque l'indice de tension calculé sur l'EPCI est inférieur à 4.

L'indice de tension est le rapport du nombre de demandes sur le nombre d'attributions.