

FICHE

Porter à Connaissance

Thématique :

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le cadrage territorial de la production de logements en Ile-de-France à l'horizon 2030 est issu de La loi Grand Paris du 3 juin 2010, qui vise à répartir l'objectif de production de 70 000 logements par an sur le territoire francilien au prorata du potentiel relatif de développement des territoires les uns par rapport aux autres. La répartition des objectifs était alors définie par bassins.

Pour rappel, l'objectif annuel de construction de logements se décompose en trois parties :

- **35 000 logements/an**, qui permettent le maintien de la population en place et répartis de façon homogène sur l'ensemble du territoire (avec l'application d'un taux moyen de construction annuel de 0,66% du parc total de logements) ;
- **25 000 logements/an**, qui répondent aux besoins nécessaires afin d'accueillir des populations nouvelles et d'offrir des parcours résidentiels variés dans le cadre des tendances actuelles du développement du territoire.

La répartition de ces logements se fait en fonction du potentiel de développement relatif de l'ensemble des territoires régionaux les uns vis-à-vis des autres, qui est déterminé en fonction de 2 facteurs :

- un facteur d'attractivité lié au niveau de desserte en transport en commun ferré, au potentiel foncier urbanisable, au caractère plus ou moins prioritaire du territoire (ex : OIN) et à l'attractivité économique
- un facteur limitant reprenant les contraintes d'urbanisme et la « morphologie » territoriale (zone centrale, autres agglomérations et espace rural)

Chacun de ces critères fait l'objet d'une notation et la combinaison de ces 2 facteurs donne la pondération finale du territoire considéré traduisant son potentiel de développement.

- **10 000 logements/an** qui permettent de répondre aux besoins supplémentaires engendrés par le projet du Grand Paris.

Ces 10 000 logements supplémentaires sont répartis sur les territoires sous influence du futur réseau, bénéficiant d'un développement économique lié à la dynamique Grand Paris, dans ou hors Contrat de Développement Territorial (CDT). Ils sont déclinés au regard des mêmes critères que les 25 000 logements nouveaux. Pour le Val d'Oise, ils se situent dans les territoires de Cergy Pontoise et des CDT Val de France – Gonesse et Coeur Economique de Roissy (Roissy-Goussainville).

La loi de Modernisation de l'Action Publique et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27/01/2014 a créé la Métropole et le Schéma Régional de Coopération Intercommunale au 1^{er} janvier 2016.

L'article 16 a modifié l'article L302.13 du CCH qui définit désormais les objectifs de production de logements à l'échelle de l'EPCI et non plus à celle du bassin.
Il crée le **Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)**.

Cette instance, qui a vu le jour en juillet 2014, est composée de représentants de l'État, de la Région, de la Métropole du Grand Paris, de représentants d'associations et d'organismes intervenant dans le domaine de la construction, du logement, de l'hébergement et de l'insertion.

Le CRHH a élaboré le **Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)** conformément à l'article L.302-13 du CCH.

Le **SRHH fixe pour 6 ans les objectifs globaux de production de logements, déclinés à l'EPCI**, dans le respect des orientations du SDRIF et de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris (70 000 logements).

Le SRHH a été arrêté par le préfet de région le 20/12/2017.

Le **Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) prévoit notamment un plan de construction de 420 000 logements sur six ans (2018 à 2023), afin de répondre aux besoins en logement de la région Ile-de-France dont le marché est particulièrement tendu.**

Un travail d'évaluation et d'actualisation a été mené, à partir de l'exercice TOL de 2012. Les ajustements opérés visent à harmoniser les taux d'effort entre collectivités d'une même couronne, avec un léger rééquilibrage des territoires périphériques vers l'unité urbaine.

Les objectifs du schéma adoptés pour chaque territoire (EPCI et MGP) pour 2018 feront l'objet d'un bilan et d'un éventuel ajustement par le CRHH à l'issue de la première année de sa mise en œuvre. Le nombre de « logements autorisés » dans sit@del est l'indicateur qui servira à évaluer ces objectifs.

EXTRAIT du SRHH, volet 2 « objectifs globaux et déclinaison territoriale des orientations » :

« Cet objectif constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70 000 nouveaux logements. A ce titre, il doit être considéré comme une référence à prendre en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire. »

LES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Le tableau ci-dessous indique dans la première colonne, l'objectif global de production de logements par EPCI, et, dans les trois colonnes suivantes, la part dédiée aux logements sociaux.

Pour chaque EPCI, trois valeurs de référence sont données concernant le **nombre de logements sociaux à produire chaque année** :

1. **la première valeur** correspond à l'effort attendu par chaque EPCI pour rattraper le stock SRU selon l'inventaire 2013. Il prend en compte la construction neuve mais aussi les acquisitions-améliorations de logements existants ou les logements conventionnés ANAH.
2. 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.

L'objectif annuel de production de logements (1ère colonne chiffrée du tableau ci-dessous) comprend l'objectif de logements sociaux (2è colonne + 3è ou 4è colonne).

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 agrégeant les chiffres communaux à l'échelle de chaque intercommunalité. Ces hypothèses communales sont présentées dans l'annexe jointe.

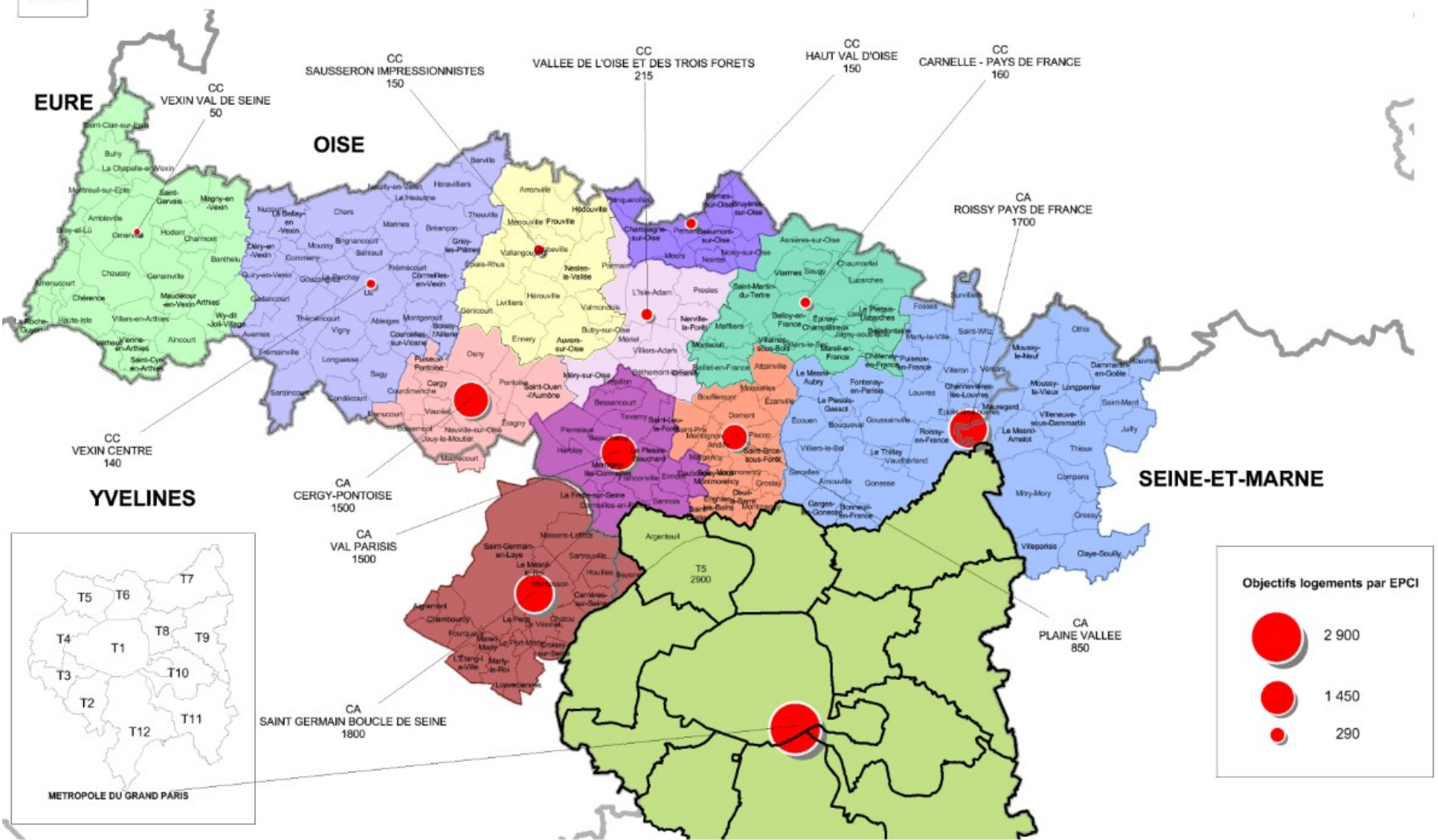
L'actualisation des objectifs de production fera l'objet d'une annexe au SRHH, qui sera mobilisée lors de l'examen des PLH. Elle permettra **d'intégrer les obligations SRU s'appliquant réellement sur chacune des communes** et les efforts à réaliser au regard de l'évolution globale du parc de logements.

Les objectifs de production de logements selon le SRHH arrêté le 20/12/2017 :

collectivités au 1 ^{er} janvier 2017	Total Logements	Dont les logements sociaux		
	Objectif annuel de production de logements	Objectif annuel de production d'une offre à vocation sociale (rattrapage STOCK SRU selon l'inventaire 2013)	Objectif annuel lié à l'extension du parc (échéance SRU 2025)	Objectif annuel lié à l'extension du parc (échéance SDRIF 2030)
CA Roissy Pays de France	1 700	161	230	325
CA de Cergy-Pontoise	1 500	46	339	454
CA Val Parisis	1 500	414	361	498
CA Plaine Vallée	850	314	203	281
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	215	103	47	48
CC du Haut Val d'Oise	150	9	14	21
CC Sausseron Impressionnistes	150	64	23	32
CC Vexin Centre	140	0	3	5
CC Carnelle - Pays de France	160	0	11	17
CC du Vexin-Val de Seine	50	0	1	2
TOTAL VAL d'OISE	6 415	1 111	1 232	1 683
CA Saint Germain Boucles de Seine (dont BEZONS)	1 800	876	384	384
Métropole du Grand Paris dont T5 - Boucles Nord de Seine (dont ARGENTEUIL)	38 000	11 054	8 647	11 623
ILE-DE-FRANCE	70 290	NC	NC	37 000



Les Objectifs de production de logements fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) au 06 /11/2017



Sources : ©IGN-BDTopo©2016 ; ©IGN-BDParcellaire©2014 ; ©IGN-BDCarto©2016 ;
 Le SRHH au 06 /11/2017, Métropole du grand Paris DDT95
 Auteur : DDT95 - DIR/BVAT/PG
 Date : 02 janvier 2018



N° 17_12_3595

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

Pour les communes en rattrapage SRU :

- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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 :

- o la première valeur est nulle ;
- o la deuxième valeur correspond à 25 % de la construction neuve prévue ;
- o 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 :

- o la première valeur est nulle ;
- o la deuxième valeur correspond à 20 % de la construction neuve prévue ;
- o 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 :

- o les deux premières valeurs sont nulles ;
- o 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.