

**Plan métroPolitain de l’habitat et de l’hébergement**

DOCUMENT D’OriENTaTiONS

JUiN 2018

Le présent document d’orientations a été élaboré avec l’appui de l’Atelier parisien d’urbanisme (Apur).



**Sommaire**

[**la démarche métropolitaine d’élaboration du Plan métropolitain de l’habitat**](#_bookmark0)

[**et de l’hébergement (Pmhh)** � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � �� � � � �**4**](#_bookmark0)

1. [**maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du Pmhh,**](#_bookmark1)

[**en veillant à une répartition de l’offre équilibrée dans l’espace métropolitain** � � � � � � � **15**](#_bookmark1)

[Réunir les conditions pour répondre à l’objectif de la loi du 3 juin 2010 décliné pour construire](#_bookmark2)

[au moins 38 000 logements neufs par an dans la Métropole� � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 16](#_bookmark2)

[Accompagner les communes par une aide métropolitaine aux Maires bâtisseurs � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � �� 16](#_bookmark2) [Favoriser la mobilisation du foncier métropolitain dans une temporalité de court, moyen, long terme,](#_bookmark3)

[en portant une attention particulière au foncier complexe � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � �� � 17](#_bookmark3)

[Favoriser le renouvellement du bâti existant dont la transformation des immeubles de bureaux obsolètes](#_bookmark3)

[en logements tout en veillant à maintenir la mixité d’usage dans les quartiers � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � �17](#_bookmark3)

[Promouvoir l’innovation dans le champ du logement� � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � �� � 17](#_bookmark3)

1. [**tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logements mixte et accessible**� � � **18**](#_bookmark4)

[Développer l’offre locative accessible � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 20](#_bookmark5) [Agir sur les prix de sortie du logement pour une adéquation avec les revenus des Métropolitains](#_bookmark5)

[en garantissant la qualité de l’offre nouvelle� � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 20](#_bookmark5)

[Favoriser l’accession à la propriété � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � �� � � � � � 20](#_bookmark5) [Prendre en compte les besoins en logements spécifiques des jeunes � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 20](#_bookmark5) [Anticiper les besoins en logements des personnes âgées � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 21](#_bookmark6) [Répondre aux besoins en logements des personnes en situation de handicap � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 21](#_bookmark6) [Répondre au souhait d’ancrage territorial des gens du voyage � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 21](#_bookmark6)

1. [**Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser**](#_bookmark7)

[**l’occupation des parcs de logements existants (privé et social)**� � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � **22**](#_bookmark7)

[Réintroduire la mobilité dans le parc social et réduire les situations de sous et sur occupation� � � � � � � � � � � � � � � � � 23](#_bookmark8) [Freiner l’augmentation des logements inoccupés et veiller au maintien du parc de résidences principales � � � � � � � � � 23](#_bookmark8) [Encourager le développement de l’intermédiation locative � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 23](#_bookmark8)

1. [**Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté**](#_bookmark9)

[**en renforçant le lien entre l’hébergement et le logement**� � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � **24**](#_bookmark9)

[Développer l’offre d’hébergement et de logement adapté en assurant un meilleur équilibre géographique](#_bookmark10)

[et en tenant compte des besoins des nouveaux publics, tout en réduisant progressivement le recours à l’hôtel � � � � � 25](#_bookmark10)

[Dans une approche « Logement d’Abord », fluidifier les parcours depuis la rue jusqu’au logement](#_bookmark10)

[et accélérer le passage de l’hébergement au logement � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � �� � 25](#_bookmark10)

[Réhabiliter et adapter l’offre existante � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 25](#_bookmark10) [Contribuer à prévenir les expulsions � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 25](#_bookmark10)

1. [**Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc existant** � � � � � � � � � � � � **26**](#_bookmark11)

[Faciliter la lisibilité des dispositifs d’aide en matière d’amélioration du parc privé existant � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 27](#_bookmark12) [Développer la rénovation thermique du parc et lutter contre la précarité énergétique � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 27](#_bookmark12) [Intensifier et coordonner la lutte contre l’habitat dégradé et indigne � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 27](#_bookmark12) [Traiter les copropriétés dégradées et agir en prévention � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 27](#_bookmark12) [Poursuivre l’identification des territoires en dépréciation� � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � � 27](#_bookmark12)

1. [**assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du Pmhh**� � � � � � � � � � � � **28**](#_bookmark13)

# La démarche métropolitaine d’élaboration du Plan Métropolitain de l’Habitat et de l’Hébergement (PMHH)

## Une démarche de co-construction

Depuis que le Conseil métropolitain a engagé, par délibération du 10 février 2017, l’élaboration du PMHH, Monsieur Patrick OLLIER, Président de la Métro- pole, les membres du Bureau délégués à l’habitat, Monsieur Christian DUPUY Conseiller Métropolitain délégué à la politique du logement, Monsieur Oli- vier KLEIN, Vice-Président délégué à l’habitat et à la Mixité, Monsieur Denis CAHENZLI, Vice-Président délégué à l’amélioration du parc immobilier bâti et à la réhabilitation et la résorption de l’habitat insalubre et Monsieur Michel LEPRETRE, Vice-Président délégué aux politiques territoriales de l’habitat, avec Monsieur Patrick JARRY, Président de la commission Habitat – Logement, et les élus de la Commission Habitat - Loge- ment ont souhaité que ce document soit co-construit avec les communes et les territoires et que leurs réalités territo- riales servent de base à l’élaboration de ce document, notamment concernant la programmation des objectifs de produc- tion de logements.

Le diagnostic du PMHH, premier docu- ment de planification de l’habitat et de l’hébergement à l’échelle de 131 com- munes et 7 millions d’habitants, a donc été réalisé sur la base du récolement des PLH exécutoires dans les communes et les ex EPCI effectué en décembre 2016, mais également d’un questionnaire dif- fusé au printemps 2017 aux communes et aux EPT, afin de connaître les poli- tiques de l’habitat menées localement.

La commission s’est réunie à huit re- prises en 2017 pour travailler à l’élabo- ration du diagnostic sur la base de ces éléments issus des communes et des territoires.

Ce diagnostic a été présenté au Bureau métropolitain en fin d’année 2017. Sur cette base, les élus de la Commission Habitat - Logement du 22 février 2018 ont émis des propositions d’orientations soumises au Bureau métropolitain le 27 mars 2018.

Pierrelaye

Beauchamp

Taverny

Saint- Leu-la- Forêt

Saint-

Prix

Montlignon Piscop

CC de l'Ouest

Bouqueval

Goussainville

Mauregard Le Mesnil- Amelot

CA Le

Le Plessis-

CA Val

Andilly

de la Plaine

de France

Villiers-

le-Bel

CA Roissy

Le Thillay Porte de

Herblay

Parisis

Montigny- lès-

Bouchard

et Forêt Margency Eaubonne

Saint- Brice- sous-Forêt

Montmorency

CA Val de France

France

Roissy- en-

Cormeilles

Franconville

La Frette- sur-Seine

Ermont

Soisy-sous-

Montmorency

CA de la Vallée de Montmorency

Deuil-la-

Groslay

Sarcelles

Arnouville- lès-Gonesse

Gonesse

France

Tremblay-

en-France

Mitry- Mory

Cormeilles-

Sannois

Enghien-

Barre Garges-lès-

CA Terres

Maisons- Laffitte

en-Parisis

Argenteuil

Saint- les-Bains Gratien

Epinay-

Montmagny

Pierrefitte- sur-Seine

Gonesse

Bonneuil- en-France

de France

Villepinte

Sartrouville

CA Argenteuil

- Bezons

sur-Seine

Villetaneuse

CA Plaine

Stains

Dugny

Le

Le Blanc- Mesnil

Aulnay- sous-Bois

Sevran

Villepa

ntesson

CA de la Boucle de

la Seine Houilles

Bezons

Colombes Bois-

Colombes

Villeneuve-

la-Garenne Gennevilliers

Commune

Saint- Denis

La Courneuve

Bourget

CA de l'Aéroport du Bourget

Drancy Livry-

Vaujours

Coubron

Chatou

Carrières- sur-Seine

La Garenne- Colombes

Courbevoie

Asnières- sur-Seine

Clichy

Saint- Ouen

Aubervilliers

Pantin

Bobigny

Bondy

Les Pavillons- sous-Bois

Gargan

Clichy- sous-Bois

CA de Clichy S/ Bois -

Courtry

net

Nanterre

CA Seine- Défense

Neuilly-

Levallois- Perret

17e

18e

Le Pré-

CA Est Ensemble

Noisy- le-Sec

Le Raincy

Montfermeil

Montfermeil

Chelles

roissy- r-Seine

CA du Mont Valérien

Puteaux

sur-Seine

9e 10e

19e

Saint-

Gervais Les

Lilas

Romainville

Rosny-

Villemomble

Gagny

CA Marne et Chantereine

ougival

Rueil- Malmaison

Suresnes

16e

8e

2e

1er 3e

7e

11e

20e

Bagnolet

Montreuil

sous-Bois

Neuilly- Plaisance

Neuilly- sur-Marne

Gournay- sur-Marne

CA Coeur

4e

Fontenay- Le Perreux-

Champs-

le- oud

Vaucresson

Garches

de Seine

6e

5e Saint-

Vincennes

sous-Bois

sur-Marne

CA Vallée

Noisy-

sur-Marne No

Saint-

Boulogne-

15e

12e

Mandé

de la Marne Bry-sur-

le-Grand

Marnes-la-

Coquette

y

Cloud

Billancourt

14e

13e

Nogent- sur-Marne

Marne

Villiers-

Ville-

d'Avray

Sèvres Issy-les-

Moulineaux

Vanves

Charenton-

le-Pont Charenton

CC de

Joinville-

Champigny-

sur-Marne

CA Grand Paris Seine

Chaville Ouest (GPSO)

Malakoff

CC de

Montrouge

Gentilly

Le Kremlin-

Ivry- sur-

- Saint Maurice

Saint- Maurice

le-Pont

sur-Marne

Emerainvil

Viroflay

Meudon

Clamart

CA Sud de Seine

Châtillon - Montrouge

Châtillon Bagneux

Fontenay-

Arcueil Cachan

Bicêtre

Villejuif

Seine

CA Seine Amont

Maisons- Alfort

Alfortville

Saint- Maur-

des-Fossés

Chennevières- sur-Marne

Le Plessis- Trévise

Jouy-en-

Vélizy- Villacoublay

Le Plessis- Robinson

aux-Roses

Sceaux

Bourg- la- Reine

CA Val de Bièvre

L'Haÿ- les-Roses

Vitry- sur-Seine

Créteil

CA Plaine Centrale du Val de Marne

Larue

Bonneuil- sur-Marne

Ormesson- sur-Marne

Noiseau

La Queue- en-Brie

Pontault- Combault

es

ges-

Josas

CA Versailles Grand Parc

Châtenay- Malabry

CA des Hauts de

Chevilly- Choisy-

Sucy- en-Brie

CA Haut Val de

osas

Bièvres

Saclay Igny

Verrières- le-Buisson

Bièvre

Antony

Fresnes

Rungis

Thiais

Orly

le-Roi

Valenton

Villeneuve- Saint- Georges

Limeil- Brévannes

Boissy- Saint- Léger

Marne

Marolles- en-Brie

Lésigny

int-

Vauhallan

CA du Plateau de Saclay

Palaiseau

Massy

Wissous

Paray- Vieille- Poste

Villeneuve-

le-Roi

Ablon- sur-Seine

Crosne Yerres

CC du Plateau Briard

Villecresnes

Santeny

Servon

bin Chilly-

Champlan

Mazarin

Morangis

Athis- Mons

Vigneux-

Brunoy

Mandres-

CC l'Orée

Bures- sur- Yvette

Orsay

Villebon- sur-Yvette

Saulx-les- Chartreux

Longjumeau

CA les Portes de l'Essonne

Juvisy- sur-Orge

sur-Seine

CA Sénart Val de Seine

Montgeron

CA du Val d'Yerres

les-Roses

Périgny

Boussy- Saint-

de la Brie

Brie- Comte-

metz- hâtel

Saint- Jean-de-

Les Ulis Villejust

CA

Europ'Essonne

Ballainvilliers

Epinay- sur-Orge

Savigny-

sur-Orge

Viry- Châtillon

CA les Lacs

de l'Essonne

Draveil

Epinay- Antoine

sous- Sénart

Quincy- sous-

Sénart

Varennes- Jarcy

Robert

Beauregard

Marcoussis

La Ville- du-Bois

Villiers-

Villemoisson-

sur-Orge Morsang-

CA de

Etiolles

Combs-

Janvry

0 5 km

Nozay

sur-Orge

CA du Val d'Orge

sur-Orge

Grigny

Ris- Orangis

CA Evry Centre

Seine-Essonne

Soisy- sur-Seine

Tigery

la-Ville

CA Sénart

Montlhéry

##### ÉTAT DES P.L.H. DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

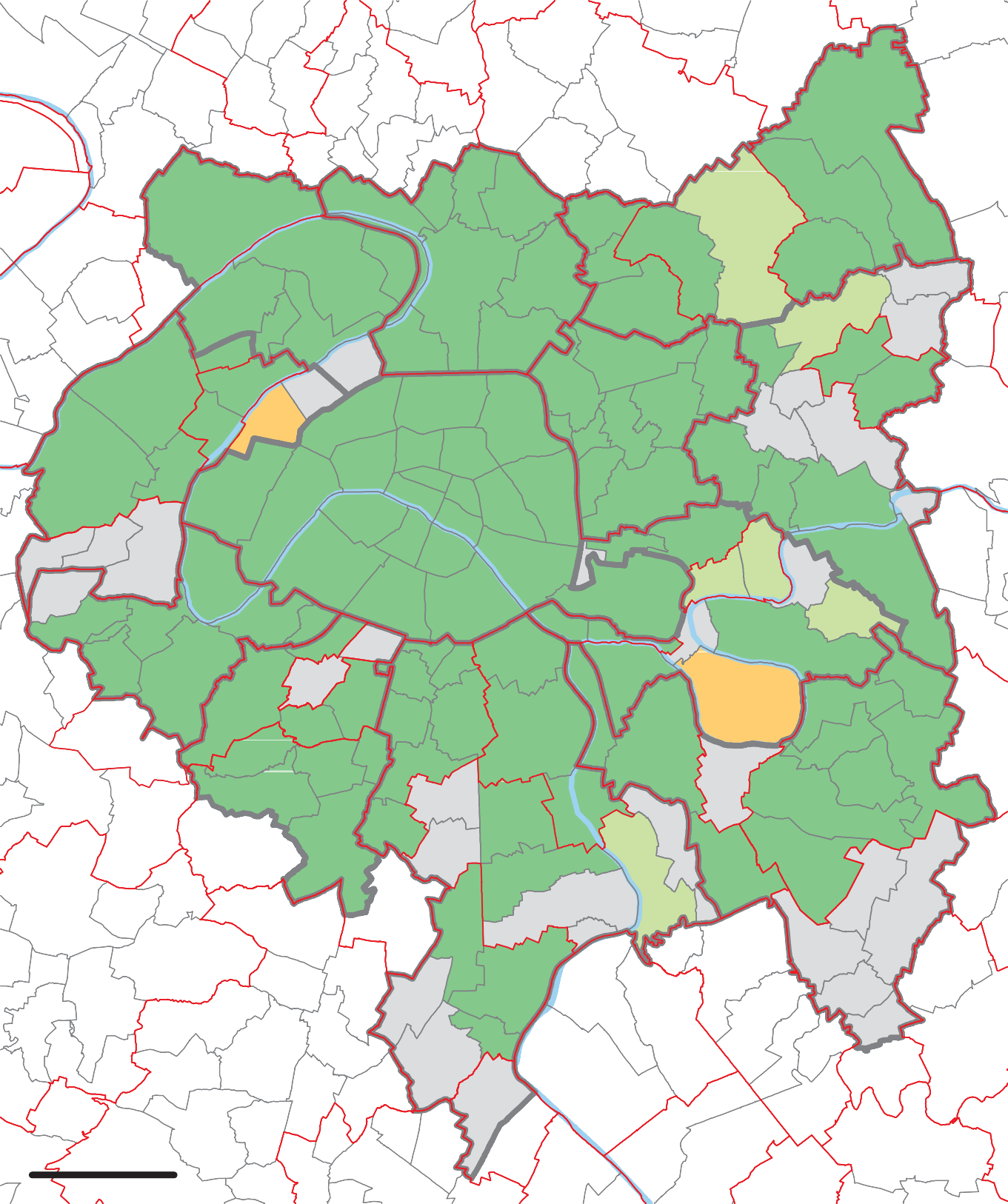
Fleury-

Mérogis

Essonne

Evry

PLH récupéré



PLH non approuvé

PLH non récupéré non analysé pas ou plus de PLH à ce jour

limite EPT

limite interco 2015 limite commune

Source : Apur - Récolement PLH au 01/12/2016

## Un questionnaire pour identifier précisément les politiques menées localement

Le questionnaire transmis en avril 2017 est décomposé en huit rubriques balayant un ensemble de champs des compétences habitat, logement et hébergement. Il a permis de disposer d’une vision globale de ces politiques locales et de dégager ainsi les grandes orientations du PMHH, et à terme, les stratégies d’une politique mé- tropolitaine de l’habitat et du logement.

Pour s’assurer de la complétude des in- formations recueillies, les communes qui n’avaient pas souhaité répondre ou qui avaient retourné un questionnaire partiellement renseigné ont été à nou- veau destinataires du questionnaire au début du mois d’avril 2018.

La Métropole doit en effet proposer des hypothèses de répartition des princi- paux objectifs dans le cadre du projet de PMHH. Elle souhaite établir cette déclinaison sur la base des orientations locales, c’est-à-dire des projections de chacune et chacun des Maires de la Mé- tropole, afin de s’assurer que le PMHH n’impose pas unilatéralement des ob- jectifs éloignés du terrain.

Les éléments rassemblés dans le dia- gnostic et le travail d’échanges réalisé avec les communes et les EPT doivent être la base d’un travail de répartition des objectifs du porter à connaissance.

## Des ateliers et une plateforme collaborative pour nourrir les échanges avec les communes,

**les EPT et les experts de l’hébergement**

Ces premiers échanges avec les com- munes et les EPT ont été approfondis en 2018 avec l’organisation d’ateliers de tra- vail avec les techniciens des communes et des EPT et des acteurs de l’héberge- ment et de l’insertion par le logement.

Les ateliers avec les techniciens des communes et des EPT se sont déroulés de mi-mars à début avril 2018. Des re- présentants de 77 communes et de 11 EPT ont participé. Un retour sur les ate- liers a été présenté aux élus de la Com- mission Habitat – Logement qui s’est réunie le 10 avril 2018.

Ces ateliers ont permis d’expliciter aux interlocuteurs des services de la Mé- tropole la démarche d’élaboration du PMHH, de présenter les grandes lignes du diagnostic et d’approfondir collec- tivement les premières propositions de pistes d’orientations et d’esquisser le programme d’actions.

Quatre ateliers avec les acteurs de l’hé- bergement se sont également tenus fin mars 2018 autour des thèmes suivants :

* Prendre en compte les besoins des personnes démunies à partir de l’ex- pression des acteurs de l’hébergement et répondre à l’urgence sociale
* Produire/rénover l’offre et définir les conditions d’une meilleure répartition sur le territoire MGP
* Définir les conditions pour faciliter l’accès au logement social pour les plus démunis
* Identifier les besoins de l’accompa- gnement social pour définir les ser- vices associés en faveur de l’insertion des personnes SDF et des populations les plus fragilisées et les compétences dont ils relèvent.

Ces ateliers ont réuni une trentaine d’opérateurs et près d’une centaine de personnes.

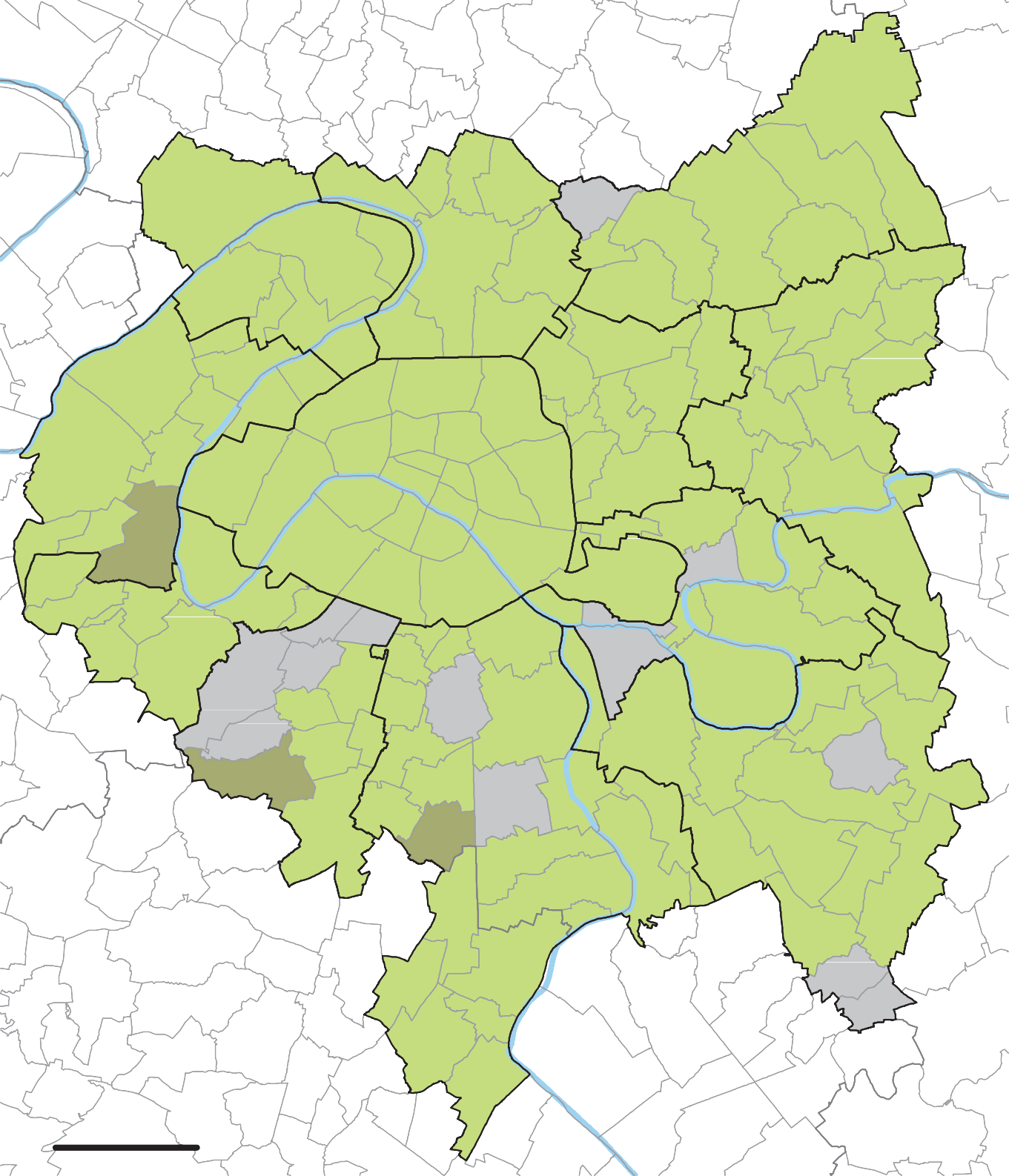
En complément, une plate-forme collaborative a été mise en ligne: [**www.mgp.pmhh.fr**](http://www.mgp.pmhh.fr/)afin que des contribu- tions de chacune des communes et de chacun des territoires puissent être trans- mises aux services de la MGP tout au long du processus d’élaboration du PMHH.

L’ensemble des documents relatifs au PMHH et à son élaboration peuvent y être consultés et téléchargés.

Patrick OLLIER, Président de la Métro- pole du Grand Paris, a en effet souhaité augmenter le délai légal de concertation fixé à deux mois afin que chacun et cha- cune des Maires dispose du temps néces- saire à l’apport de ses contributions.

Dans ce cadre, des ateliers avec les com- munes et les EPT se tiendront à l’au- tomne pour continuer le dialogue entre les deux arrêts du document.

Tremblay- en-France



Epinay-

Pierrefitte- sur-

Villepinte

Argenteuil

sur-Seine

L'Ile-

Seine Stains

Dugny **T7**

Saint-Denis Villeneuve-

**T6**

**T5** la-Garenne

Le Bourget

Le Blanc- Mesnil

Aulnay- sous- Bois

Sevran

Vaujours

Gennevilliers

Colombes Bois

Saint-

Denis

La Courneuve

Drancy

Colombes

Livry-Gargan

Coubron

La Garenne-

Asnières- sur-Seine

Saint- Ouen

Aubervilliers

Bobigny

Les Pavillons- sous-Bois

Clichy- sous-

Nanterre

Colombes

Courbevoie

Clichy

Levallois-

Pantin

Bondy

Le Raincy

Bois

Montfermeil

**T4** Puteaux

Neuilly- Perret

sur-

Le Pré-

St-Gervais

Noisy-

le-Sec

**T8**

Villemomble

Rueil-

Suresnes

Seine

Les Romainville

Lilas

Rosny- sous-

**T9** Gagny

Malmaison

Bagnolet

**T1** Montreuil

Bois

Neuilly- Plaisance

Neuilly- sur- Marne

Gournay- sur-

Garches

Vincennes

Fontenay-

sous-Bois

Marne

Vaucresson

Marnes-la- Coquette

Saint- Cloud

Boulogne- Billancourt

Issy-

Vanves

Nogent- sur- Marne

Bry-sur- Marne

#### T10

Noisy- le-Grand

Villiers-

Ville-d'Avray

Sèvres

#### T3

les-

Moulineaux Malakoff

Montrouge

Gentilly

Charenton- le-Pont

Ivry-sur-

Saint-Maurice

Joinville- le- Pont

Champigny- sur-

Marne

sur-Marne

Chaville

Meudon

Châtillon

Arcueil

Seine

Maisons- Alfort

Saint-

Le Plessis-

Chennevières-

Clamart **T2**

Bagneux

Maur-des-

sur-Marne

Trévise

Fontenay- aux-Roses

Cachan Bourg-

Villejuif

Vitry- sur-

Créteil

Fossés

Ormesson-

La Queue- en-Brie

Le Plessis-

la-

L'Haÿ-

**T12**

Seine

Alfortville

sur-Marne

Robinson

Châtenay- Malabry

Sceaux Reine les-Roses

Chevilly- Larue

Fresnes

Thiais

Choisy- le-Roi

Valenton

Bonneuil- sur-Marne

Sucy- en-Brie

Noiseau

#### T11

Antony

Rungis

Paray- Vieille-

Orly

Villeneuve- Saint- Georges

Villeneuve- le-Roi

Ablon-sur- Seine

Limeil- Brévannes

Boissy- Saint- Léger

Marolles- en-Brie

Santeny

Morangis

Poste

Athis-Mons

Villecresnes

Mandres- les-Roses

Savigny- sur-Orge

Juvisy sur-Orge

Viry- Châtillon

Périgny

0 5 km

##### QUESTIONNAIRE SUR LES POLITIQUES DE L'HABITAT EN 2017 ÉTAT DES RÉPONSES EN JUIN 2018

Réponse à l'enquête

Envoi de documents mais pas de réponse à l’enquête Pas de réponse

Source : enquête sur les politiques de logement et d’hébergement menées dans la Métropole en 2017, traitement Apur

## La recherche d’une convergence

À partir de cette méthode de travail, la MGP a précisé les orientations issues du diagnostic de l’habitat du territoire. Par- mi ces orientations, le travail de réparti- tion des principaux objectifs quantitatifs à la commune a été réalisé selon un pro- cessus ascendant conforme à la volonté des élus. Les questionnaires renseignés par les communes et les EPT ont fourni les éléments du scénario de répartition qui a été retenu par les élus.

Les perspectives de production de lo- gements neufs seront revues tous les ans avec chaque commune pour assurer dans la durée l’atteinte de l’objectif pré- vu par la loi sur le Grand Paris.

Les élus de la Commission Habitat – Lo- gement ont souhaité que les hypothèses soient produites à la suite de l’analyse des questionnaires retournés par les communes :

* **Pour le logement neuf :** hypo- thèse fondée sur les intentions des communes via les questionnaires ; à défaut, objectifs repris dans les PLH exécutoires, à défaut recon-

### Proposition de répartition de la constrution neuve \*

|  |  |
| --- | --- |
| **EPT** | **Nb de logement**  **à construire**  **par an** |
| T1 - Paris | 5 000 |
| T2 - Vallée Sud Grand Paris | 2 377 |
| T3 - Grand Paris Seine Ouest | 1 253 |
| T4 - Paris Ouest la Défense | 3 754 |
| T5 - Boucle Nord de Seine | 2 713 |
| T6 - Plaine Commune | 4 208 |
| T7 - Paris Terres d’Envol | 2 065 |
| T8 - Est Ensemble | 2 731 |
| T9 - Grand Paris - Grand Est | 4 743  2 581 |
| T10 - Paris Est Marne&Bois |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 2 072 |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 5 263 |
| **MGP** | **38 760** |

duction des moyennes de produc- tions neuves des années antérieures. Il s’agit de la moyenne annuelle des perspectives de production 2018-2020.

##### Pour le logement social :

* + Pour les communes SRU : l’hypo- thèse est fondée sur les question- naires retournés. A minima, sont prises en compte les obligations de rattrapage prévues par la loi SRU.
  + Pour les communes à partir de 25 % de logements sociaux : l’hypothèse est fondée sur les questionnaires re- tournés, à défaut sur les objectifs repris dans les PLH exécutoires et, à défaut sur la reconduction du nombre moyen d’agréments de logements so- ciaux des années antérieures.

Il s’agit de la moyenne annuelle des perspectives de production 2018- 2020.

* **Pour le rééquilibrage de l’offre d’hébergement**, les élus de la Com- mission ont proposé :
  + que toutes les communes atteignent progressivement sur la durée du PMHH (6 ans) la moyenne de 12,5 places d’hébergement pour 1 000 ha- bitants (= 12 000 places à créer), qui est la moyenne régionale ;
  + une réduction progressive du nombre de places d’hôtels mises à disposition dans les communes les plus dotées en place d’hébergement (dont hôtels).
  + Que les communes au-delà de 25 % de logements sociaux mais qui ont un nombre de places d’hébergement inférieur à la moyenne de 12,5 places pour 1 000 habitants soient soumises à un effort de création de places d’hé- bergement minoré.

Au-delà des objectifs de production de logements, les élus ont souhaité por- ter des objectifs ambitieux en matière de réhabilitation et d’optimisation des parcs existants, ainsi qu’en matière de suivi-évaluation et d’observation des politiques menées.

### Proposition de répartition de l’objectif de production de logements sociaux \*

|  |  |
| --- | --- |
| **EPT** | **Nb de logements sociaux à produire par an** |
| T1 - Paris | 7 000 |
| T2 - Vallée Sud Grand Paris | 781 |
| T3 - Grand Paris Seine Ouest | 972 |
| T4 - Paris Ouest la Défense | 2 051 |
| T5 - Boucle Nord de Seine | 659 |
| T6 - Plaine Commune | 916 |
| T7 - Paris Terres d’Envol | 515 |
| T8 - Est Ensemble | 744 |
| T9 - Grand Paris - Grand Est | 1 496 |
| T10 - Paris Est Marne&Bois | 2 185 |
| T11 - Grand Paris Sud Est Avenir | 763 |
| T12 - Grand Orly Seine Bièvre | 2 322 |
| **MGP** | **20 404** |

**Proposition de répartition de création de places d’hébergement/ logements adaptés**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EPT** | **Diminution possible**  **du nombre de places à l'hôtel, par an sur la durée du PMHH (6 ans)** | **Nb de places d’hébergement/ logements adaptés à construire par**  **an sur la durée du PMHH (6 ans)** |
| T1 | 223 |  |
| T2 |  | 224 |
| T3 |  | 120 |
| T4 |  | 598 |
| T5 |  | 19 |
| T6 | 117 |  |
| T7 | 23 |  |
| T8 | 67 |  |
| T9    T10 |  | 121 |
|  | 346 |
| T11 |  | 77 |
| T12 | 27 |  |
| **MGP** | **1 049** | |

\* Le présent tableau, amené à évoluer entre le 1er et le 2nd arrêt du PMHH, prend en compte une demande de modification de la commune de Colombes qui est parvenue à la Métropole la veille du Conseil Métropolitain.

### Proposition de répartition de la construction neuve annuelle par commune (2018-2020) \*

**38 760**

**Total Métropole du Grand Paris**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EPT** | **Commune** | **Nombre de logements à construire par an** |
| **T1** | **Paris** | **5 000** |
| T2 | Antony | 401 |
| T2 | Bagneux | 360 |
| T2 | Bourg-la-Reine | 72 |
| T2 | Châtenay-Malabry | 149 |
| T2 | Châtillon | 237 |
| T2 | Clamart | 270 |
| T2 | Fontenay-aux-Roses | 156 |
| T2 | Le Plessis-Robinson | 317 |
| T2 | Malakoff | 128 |
| T2 | Montrouge | 142 |
| T2 | Sceaux | 145 |
| **T2** | **Vallée Sud Grand Paris** | **2 377** |
| T3 | Boulogne-Billancourt | 295 |
| T3 | Chaville | 56 |
| T3 | Issy-les-Moulineaux | 519 |
| T3 | Marnes-la-Coquette | 24 |
| T3 | Meudon | 177 |
| T3 | Sèvres | 71 |
| T3 | Vanves | 87 |
| T3 | Ville-d'Avray | 24 |
| **T3** | **Grand Paris Seine Ouest** | **1 253** |
| T4 | Courbevoie | 200 |
| T4 | Garches | 89 |
| T4 | La Garenne-Colombes | 300 |
| T4 | Levallois-Perret | 631 |
| T4 | Nanterre | 1 000 |
| T4 | Neuilly-sur-Seine | 120 |
| T4 | Puteaux | 400 |
| T4 | Rueil-Malmaison | 617 |
| T4 | Saint-Cloud | 110 |
| T4 | Suresnes | 269 |
| T4 | Vaucresson | 18 |
| **T4** | **Paris Ouest la Défense** | **3 754** |
| T5 | Argenteuil | 400 |
| T5 | Asnières-sur-Seine | 500 |
| T5 | Bois-Colombes | 100 |
| T5 | Clichy | 474 |
| T5 | Colombes | 600 |
| T5 | Gennevilliers | 446 |
| T5 | Villeneuve-la-Garenne | 193 |
| **T5** | **Boucle Nord de Seine** | **2 713** |
| T6 | Aubervilliers | 1 079 |
| T6 | Épinay-sur-Seine | 192 |
| T6 | La Courneuve | 501 |
| T6 | L'Île-Saint-Denis | 144 |
| T6 | Pierrefitte-sur-Seine | 242 |
| T6 | Saint-Denis | 855 |
| T6 | Saint-Ouen | 965 |
| T6 | Stains | 102 |
| T6 | Villetaneuse | 128 |
| **T6** | **Plaine Commune** | **4 208** |
| T7 | Aulnay-sous-Bois | 450 |
| T7 | Drancy | 404 |
| T7 | Dugny | 134 |
| T7 | Le Blanc-Mesnil | 175 |
| T7 | Le Bourget | 111 |
| T7 | Sevran | 304 |
| T7 | Tremblay-en-France | 217 |
| T7 | Villepinte |
| 270 |
| **T7** | **Paris Terres d'Envol** | **2 065** |
| T8 | Bagnolet | 436 |
| T8 | Bobigny | 438 |
| T8 | Bondy | 298 |
| T8 | Le Pré-Saint-Gervais | 55 |
| T8 | Les Lilas | 96 |
| T8 | Montreuil | 608 |
| T8 | Noisy-le-Sec | 254 |
| T8 | Pantin | 238 |
| T8 | Romainville | 308 |
| **T8** | **Est Ensemble** | **2 731** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EPT** | **Commune** | **Nombre de logements à construire par an** |
| T9 | Clichy-sous-Bois | 106 |
| T9 | Coubron | 106 |
| T9 | Gagny | 190 |
| T9 | Gournay-sur-Marne | 67 |
| T9 | Le Raincy | 90 |
| T9 | Les Pavillons-sous-Bois | 413 |
| T9 | Livry-Gargan | 176 |
| T9 | Montfermeil | 139 |
| T9 | Neuilly-Plaisance | 110 |
| T9 | Neuilly-sur-Marne | 555 |
| T9 | Noisy-le-Grand | 2 300 |
| T9 | Rosny-sous-Bois | 325 |
| T9 | Vaujours | 44 |
| T9 | Villemomble | 121 |
| **T9** | **Grand Paris Grand Est** | **4 743** |
| T10 | Bry-sur-Marne | 106 |
| T10 | Champigny-sur-Marne | 377 |
| T10 | Charenton-le-Pont | 277 |
| T10 | Fontenay-sous-Bois | 200 |
| T10 | Joinville-le-Pont | 123 |
| T10 | Le Perreux-sur-Marne | 170 |
| T10 | Maisons-Alfort | 240 |
| T10 | Nogent-sur-Marne | 150 |
| T10 | Saint-Mandé | 224 |
| T10 | Saint-Maur-des-Fossés | 425 |
| T10 | Saint-Maurice | 25 |
| T10 | Villiers-sur-Marne | 140 |
| T10 | Vincennes | 123 |
| **T10** | **Paris Est Marne&Bois** | **2 581** |
| T11 | Alfortville | 240 |
| T11 | Boissy-Saint-Léger | 148 |
| T11 | Bonneuil-sur-Marne | 100 |
| T11 | Chennevières-sur-Marne | 98 |
| T11 | Créteil | 611 |
| T11 | La Queue-en-Brie | 110 |
| T11 | Le Plessis-Trévise | 200 |
| T11 | Limeil-Brévannes | 47 |
| T11 | Mandres-les-Roses | 24 |
| T11 | Marolles-en-Brie | 32 |
| T11 | Noiseau | 21 |
| T11 | Ormesson-sur-Marne | 95 |
| T11 | Périgny | 14 |
| T11 | Santeny | 61 |
| T11 | Sucy-en-Brie | 180 |
| T11 | Villecresnes | 92 |
| **T11** | **Grand Paris Sud Est Avenir** | **2 072** |
| T12 | Ablon-sur-Seine | 23 |
| T12 | Arcueil | 124 |
| T12 | Athis-Mons | 145 |
| T12 | Cachan | 160 |
| T12 | Chevilly-Larue | 151 |
| T12 | Choisy-le-Roi | 380 |
| T12 | Fresnes | 330 |
| T12 | Gentilly | 279 |
| T12 | Ivry-sur-Seine | 650 |
| T12 | Juvisy-sur-Orge | 202 |
| T12 | Le Kremlin-Bicêtre | 239 |
| T12 | L'Haÿ-les-Roses | 299 |
| T12 | Morangis | 120 |
| T12 | Orly | 302 |
| T12 | Paray-Vieille-Poste | 34 |
| T12 | Rungis | 45 |
| T12 | Savigny-sur-Orge | 82 |
| T12 | Thiais | 200 |
| T12 | Valenton | 137 |
| T12 | Villejuif | 169 |
| T12 | Villeneuve-le-Roi | 110 |
| T12 | Villeneuve-Saint-Georges | 272 |
| T12 | Viry-Châtillon | 60 |
| T12 | Vitry-sur-Seine | 750 |
| **T12** | **Grand Orly Seine Bièvre** | **5 263** |

\* Le présent tableau, amené à évoluer entre le 1er et le 2nd arrêt du PMHH, prend en compte une demande de modification de la commune de Colombes qui est parvenue à la Métropole la veille du Conseil Métropolitain. 9

### Proposition de répartition annuelle des objectifs de production de logements sociaux par commune (2018-2020) \*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EPT** | **Commune** | **Nombre de logements sociaux à produire par an** |
| **T1** | **Paris** | **7 000** |
| T2 | Antony | 180 |
| T2 | Bagneux | 90 |
| T2 | Bourg-la-Reine | 72 |
| T2 | Châtenay-Malabry | 12 |
| T2 | Châtillon | 6 |
| T2 | Clamart | 70 |
| T2 | Fontenay-aux-Roses | 40 |
| T2 | Le Plessis-Robinson | 67 |
| T2 | Malakoff | 44 |
| T2 | Montrouge | 101 |
| T2 | Sceaux | 98 |
| **T2** | **Vallée Sud Grand Paris** | **781** |
| T3 | Boulogne-Billancourt | 655 |
| T3 | Chaville | 13 |
| T3 | Issy-les-Moulineaux | 135 |
| T3 | Marnes-la-Coquette | 8 |
| T3 | Meudon | 31 |
| T3 | Sèvres | 30 |
| T3 | Vanves | 24 |
| T3 | Ville-d'Avray | 75 |
| **T3** | **Grand Paris Seine Ouest** | **972** |
| T4 | Courbevoie | 145 |
| T4 | Garches | 18 |
| T4 | La Garenne-Colombes | 196 |
| T4 | Levallois-Perret | 180 |
| T4 | Nanterre | 400 |
| T4 | Neuilly-sur-Seine | 620 |
| T4 | Puteaux | 70 |
| T4 | Rueil-Malmaison | 185 |
| T4 | Saint-Cloud | 114 |
| T4 | Suresnes | 54 |
| T4 | Vaucresson | 69 |
| **T4** | **Paris Ouest la Défense** | **2 051** |
| T5 | Argenteuil | 91 |
| T5 | Asnières-sur-Seine | 176 |
| T5 | Bois-Colombes | 88 |
| T5 | Clichy | 50 |
| T5 | Colombes | 50 |
| T5 | Gennevilliers | 182 |
| T5 | Villeneuve-la-Garenne | 22 |
| **T5** | **Boucle Nord de Seine** | **659** |
| T6 | Aubervilliers | 219 |
| T6 | Épinay-sur-Seine | 14 |
| T6 | La Courneuve | 118 |
| T6 | L'Île-Saint-Denis | 50 |
| T6 | Pierrefitte-sur-Seine | 50 |
| T6 | Saint-Denis | 261 |
| T6 | Saint-Ouen | 92 |
| T6 | Stains | 42 |
| T6 | Villetaneuse | 70 |
| **T6** | **Plaine Commune** | **916** |
| T7 | Aulnay-sous-Bois | 90 |
| T7 | Drancy | 81 |
| T7 | Dugny | 27 |
| T7 | Le Blanc-Mesnil | 31 |
| T7 | Le Bourget | 52 |
| T7 | Sevran | 91 |
| T7 | Tremblay-en-France | 89 |
| T7 | Villepinte |
| 54 |
| **T7** | **Paris Terres d'Envol** | **515** |
| T8 | Bagnolet | 153 |
| T8 | Bobigny | 88 |
| T8 | Bondy | 89 |
| T8 | Le Pré-Saint-Gervais | 16 |
| T8 | Les Lilas | 24 |
| T8 | Montreuil | 183 |
| T8 | Noisy-le-Sec | 51 |
| T8 | Pantin | 78 |
| T8 | Romainville | 62 |
| **T8** | **Est Ensemble** | **744** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EPT** | **Commune** | **Nombre de logements sociaux à produire par an** |
| T9 | Clichy-sous-Bois | 46 |
| T9 | Coubron | 54 |
| T9 | Gagny | 47 |
| T9 | Gournay-sur-Marne | 61 |
| T9 | Le Raincy | 125 |
| T9 | Les Pavillons-sous-Bois | 169 |
| T9 | Livry-Gargan | 121 |
| T9 | Montfermeil | 19 |
| T9 | Neuilly-Plaisance | 47 |
| T9 | Neuilly-sur-Marne | 174 |
| T9 | Noisy-le-Grand | 483 |
| T9 | Rosny-sous-Bois | 82 |
| T9 | Vaujours | 33 |
| T9 | Villemomble | 35 |
| **T9** | **Grand Paris Grand Est** | **1 496** |
| T10 | Bry-sur-Marne | 106 |
| T10 | Champigny-sur-Marne | 176 |
| T10 | Charenton-le-Pont | 74 |
| T10 | Fontenay-sous-Bois | 66 |
| T10 | Joinville-le-Pont | 21 |
| T10 | Le Perreux-sur-Marne | 246 |
| T10 | Maisons-Alfort | 53 |
| T10 | Nogent-sur-Marne | 207 |
| T10 | Saint-Mandé | 160 |
| T10 | Saint-Maur-des-Fossés | 652 |
| T10 | Saint-Maurice | 22 |
| T10 | Villiers-sur-Marne | 20 |
| T10 | Vincennes | 383 |
| **T10** | **Paris Est Marne&Bois** | **2 185** |
| T11 | Alfortville | 50 |
| T11 | Boissy-Saint-Léger | 41 |
| T11 | Bonneuil-sur-Marne | 30 |
| T11 | Chennevières-sur-Marne | 49 |
| T11 | Créteil | 130 |
| T11 | La Queue-en-Brie | 27 |
| T11 | Le Plessis-Trévise | 58 |
| T11 | Limeil-Brévannes | 15 |
| T11 | Mandres-les-Roses | 18 |
| T11 | Marolles-en-Brie | 26 |
| T11 | Noiseau | 21 |
| T11 | Ormesson-sur-Marne | 99 |
| T11 | Périgny | 19 |
| T11 | Santeny | 55 |
| T11 | Sucy-en-Brie | 72 |
| T11 | Villecresnes | 53 |
| **T11** | **Grand Paris Sud Est Avenir** | **763** |
| T12 | Ablon-sur-Seine | 3 |
| T12 | Arcueil | 14 |
| T12 | Athis-Mons | 44 |
| T12 | Cachan | 66 |
| T12 | Chevilly-Larue | 123 |
| T12 | Choisy-le-Roi | 183 |
| T12 | Fresnes | 217 |
| T12 | Gentilly | 35 |
| T12 | Ivry-sur-Seine | 383 |
| T12 | Juvisy-sur-Orge | 97 |
| T12 | Le Kremlin-Bicêtre | 140 |
| T12 | L'Haÿ-les-Roses | 27 |
| T12 | Morangis | 61 |
| T12 | Orly | 87 |
| T12 | Paray-Vieille-Poste | 33 |
| T12 | Rungis | 16 |
| T12 | Savigny-sur-Orge | 161 |
| T12 | Thiais | 50 |
| T12 | Valenton | 109 |
| T12 | Villejuif | 91 |
| T12 | Villeneuve-le-Roi | 0 |
| T12 | Villeneuve-Saint-Georges | 94 |
| T12 | Viry-Châtillon | 23 |
| T12 | Vitry-sur-Seine | 265 |
| **T12** | **Grand Orly Seine Bièvre** | **2 322** |

\* Le présent tableau, amené à évoluer entre le 1er et le 2nd arrêt du PMHH, prend en compte une demande de modification de la commune de Colombes qui est parvenue à la Métropole la veille du Conseil Métropolitain.

**20 404**

**Total Métropole du Grand Paris**

### Proposition de répartition annuelle de création de places d’hébergement / logements adaptés par commune (2018-2020)

**Total Métropole du Grand Paris**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **EPT** | **Commune** | **Diminution possible du nombre de places à l'hôtel, par an sur la**  **durée du PMHH (6 ans)** | **Nb de places d’hébergement/logements adaptés à construire par an sur la durée du PMHH**  **(6 ans)** |
| **T1** | **Paris** | **223** |  |
| T2 | Antony |  | 85 |
| T2 | Bagneux |  | 0 |
| T2 | Bourg-la-Reine |  | 18 |
| T2 | Châtenay-Malabry |  | 5 |
| T2 | Châtillon |  | 13 |
| T2 | Clamart |  | 6 |
| T2 | Fontenay-aux-Roses | 6 |  |
| T2 | Le Plessis-Robinson |  | 32 |
| T2 | Malakoff |  | 8 |
| T2 | Montrouge |  | 34 |
| T2 | Sceaux |  | 30 |
| **T2** | **Vallée Sud Grand Paris** |  | **224** |
| T3 | Boulogne-Billancourt |  | 10 |
| T3 | Chaville |  | 0 |
| T3 | Issy-les-Moulineaux |  | 19 |
| T3 | Marnes-la-Coquette |  | 4 |
| T3 | Meudon |  | 14 |
| T3 | Sèvres |  | 20 |
| T3 | Vanves |  | 37 |
| T3 | Ville-d'Avray |  | 16 |
| **T3** | **Grand Paris Seine Ouest** |  | **120** |
| T4 | Courbevoie |  | 87 |
| T4 | Garches |  | 31 |
| T4 | La Garenne-Colombes |  | 46 |
| T4 | Levallois-Perret |  | 75 |
| T4 | Nanterre | 16 |  |
| T4 | Neuilly-sur-Seine |  | 122 |
| T4 | Puteaux |  | 25 |
| T4 | Rueil-Malmaison |  | 128 |
| T4 | Saint-Cloud |  | 39 |
| T4 | Suresnes |  | 45 |
| T4 | Vaucresson |  | 17 |
| **T4** | **Paris Ouest la Défense** |  | **598** |
| T5 | Argenteuil | 19 |  |
| T5 | Asnières-sur-Seine |  | 18 |
| T5 | Bois-Colombes |  | 50 |
| T5 | Clichy | 25 |  |
| T5 | Colombes | 6 |  |
| T5 | Gennevilliers | 9 |  |
| T5 | Villeneuve-la-Garenne |  | 11 |
| **T5** | **Boucle Nord de Seine** |  | **19** |
| T6 | Aubervilliers | 24 |  |
| T6 | Épinay-sur-Seine | 4 |  |
| T6 | La Courneuve | 12 |  |
| T6 | L'Île-Saint-Denis | 1 |  |
| T6 | Pierrefitte-sur-Seine |  | 0 |
| T6 | Saint-Denis | 52 |  |
| T6 | Saint-Ouen | 29 |  |
| T6 | Stains | 3 |  |
| T6 | Villetaneuse |  | 9 |
| **T6** | **Plaine Commune** | **117** |  |
| T7 | Aulnay-sous-Bois | 9 |  |
| T7 | Drancy | 14 |  |
| T7 | Dugny |  | 11 |
| T7 | Le Blanc-Mesnil | 21 |  |
| T7 | Le Bourget | 8 |  |
| T7 | Sevran | 16 |  |
| T7 | Tremblay-en-France |  | 12 |
| T7 | Villepinte |  |
| 23 |
| **T7** | **Paris Terres d'Envol** | **23** |  |
| T8 | Bagnolet | 8 |  |
| 17 |
| T8 | Bobigny |  |
| 1 |
| T8 | Bondy |  |
|  |
| T8 | Le Pré-Saint-Gervais | 5 |
|  |
| T8 | Les Lilas | 9 |
| 16 |
| T8 | Montreuil |  |
|  |
| T8 | Noisy-le-Sec | 16 |
| 37 |
| T8 | Pantin |  |
| 17 |
| T8 | Romainville |  |
| **T8** | **Est Ensemble** | **67** |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **EPT** | **Commune** | **Diminution possible du nombre de places à l'hôtel, par an sur la**  **durée du PMHH (6 ans)** | **Nb de places d’hébergement/logements adaptés à construire par an sur la durée du PMHH**  **(6 ans)** |
| T9 | Clichy-sous-Bois |  | 16 |
|  |
| T9 | Coubron | 3 |
|  |
| T9 | Gagny | 48 |
|  |
| T9 | Gournay-sur-Marne | 11 |
|  |
| T9 | Le Raincy | 8 |
|  |
| T9 | Les Pavillons-sous-Bois | 17 |
| 6 |
| T9 | Livry-Gargan |  |
|  |  |
| T9 | Montfermeil | 53 |
|  |
| T9 | Neuilly-Plaisance | 13 |
|  |
| T9 | Neuilly-sur-Marne | 7 |
| 37 |
| T9 | Noisy-le-Grand |  |
| 4 |  |
| T9 | Rosny-sous-Bois |
| 3 |  |
| T9 | Vaujours |
| 3 |  |
| T9 | Villemomble |
| **T9** | **Grand Paris Grand Est** |  | **121** |
| T10 | Bry-sur-Marne |  | 8 |
| 13 |
| T10 | Champigny-sur-Marne |  |
|  |  |
| T10 | Charenton-le-Pont | 50 |
|  |
| T10 | Fontenay-sous-Bois | 5 |
|  |
| T10 | Joinville-le-Pont | 14 |
|  |
| T10 | Le Perreux-sur-Marne | 48 |
|  |
| T10 | Maisons-Alfort | 48 |
|  |
| T10 | Nogent-sur-Marne | 10 |
|  |
| T10 | Saint-Mandé | 46 |
|  |
| T10 | Saint-Maur-des-Fossés | 79 |
| 7 |
| T10 | Saint-Maurice |  |
|  |  |
| T10 | Villiers-sur-Marne | 0 |
|  |
| T10 | Vincennes | 58 |
| **T10** | **Paris Est Marne&Bois** |  | **346** |
| T11 | Alfortville | 26 |  |
| 2 |  |
| T11 | Boissy-Saint-Léger |
| 2 |  |
| T11 | Bonneuil-sur-Marne |
|  |  |
| T11 | Chennevières-sur-Marne | 15 |
| 2 |
| T11 | Créteil |  |
| 7 |  |
| T11 | La Queue-en-Brie |
| 10 |  |
| T11 | Le Plessis-Trévise |
|  |  |
| T11 | Limeil-Brévannes | 9 |
|  |
| T11 | Mandres-les-Roses | 9 |
| 6 |
| T11 | Marolles-en-Brie |  |
|  |  |
| T11 | Noiseau | 10 |
|  |
| T11 | Ormesson-sur-Marne | 20 |
|  |
| T11 | Périgny | 5 |
| 2 |
| T11 | Santeny |  |
|  |  |
| T11 | Sucy-en-Brie | 47 |
|  |
| T11 | Villecresnes | 19 |
| **T11** | **Grand Paris Sud Est Avenir** |  | **77** |
| T12 | Ablon-sur-Seine |  | 8 |
| 18 |
| T12 | Arcueil |  |
| 4 |  |
| T12 | Athis-Mons |
|  |  |
| T12 | Cachan | 4 |
|  |
| T12 | Chevilly-Larue | 0 |
| 5 |
| T12 | Choisy-le-Roi |  |
|  |  |
| T12 | Fresnes | 0 |
|  |
| T12 | Gentilly | 14 |
| 13 |
| T12 | Ivry-sur-Seine |  |
| 8 |  |
| T12 | Juvisy-sur-Orge |
|  |  |
| T12 | Le Kremlin-Bicêtre | 29 |
|  |
| T12 | L'Haÿ-les-Roses | 0 |
|  |
| T12 | Morangis | 10 |
|  |  |  |
| T12 | Orly | 0 |
|  |
| T12 | Paray-Vieille-Poste | 12 |
|  |
| T12 | Rungis | 8 |
| 15 |
| T12 | Savigny-sur-Orge |  |
| 1 |  |
| T12 | Thiais |
| 8 |  |
| T12 | Valenton |
| 18 |  |
| T12 | Villejuif |
|  |  |
| T12 | Villeneuve-le-Roi | 14 |
| 5 |
| T12 | Villeneuve-Saint-Georges |  |
| 14 |  |
| T12 | Viry-Châtillon |
| 17 |  |
| T12 | Vitry-sur-Seine |
| **T12** | **Grand Orly Seine Bièvre** | **27** |  |

**1 049**

**Les inquiétudes des élus de la Métropole au regard des objectifs fixés par le porter à connaissance**

**en raison d’une conjoncture peu porteuse**

Si les élus de la Métropole souhaitent être rassurés sur les intentions d’accompa- gnement pérenne, notamment financier de l’État, pour contribuer à l’accomplis- sement des objectifs fixés pour la poli- tique de l’habitat métropolitaine, trois sujets sont l’objet d’inquiétudes immé- diates: les conséquences des décalages calendaires du Grand Paris Express, la baisse des capacités d’investissement des bailleurs sociaux et, pour les communes concernées, les conséquences du pacte de confiance proposé par l’État.

Les communes sont les premières concernées par la mise en service des lignes, des interconnexions et des gares du Grand Paris Express. Si l’engagement formel du Gouvernement de réaliser l’intégralité du schéma de transport tel qu’il a été arrêté par décret en Conseil d’État le 24 août 2011 réjouit tous les Maires concernés, les élus métropoli- tains souhaitent alerter sur les consé- quences des décalages calendaires des mises en chantier des lignes.

En effet, les répercussions de ces retards ont directement pour conséquence de remettre en cause les projets d’aména- gement, les programmes de logements, les opportunités d’investissement et d’emploi déjà prévus. Des projets lo- caux, notamment autour des gares, di- rectement liés à la réalisation du Grand Paris Express, sont aujourd’hui fragili- sés, voire interrompus par ces annonces.

Les élus métropolitains s’interrogent sur les engagements révisés de l’État au sujet du Grand Paris Express, alors que les collectivités sont tenues de tenir les leurs en matière de territorialisation d’objectifs de logements et de rééqui- librage territorial.

La réduction de loyer de solidarité est le second sujet principal d’inquiétude

pour les élus métropolitains au moment de fixer des objectifs d’agrément de lo- gements sociaux à l’échelle communale conformes à un porter à connaissance antérieur à la mise en œuvre de la loi de Finances pour 2018.

Selon l’AORIF, l’impact du projet de loi de finances 2018 (baisse des APL et réduction de loyer imposée aux orga- nismes de logement social) en Ile-de- France, représente:

* 500 M€ de perte de recettes et de charges supplémentaires pour les or- ganismes,
* 20 000 nouveaux logements sociaux remis en question,
* 12 000 réhabilitations thermiques de logements sociaux remises en ques- tion,
* 43 000 emplois directs et indirects me- nacés,
* les 100 projets de rénovation urbaine fragilisés.

Il conviendra aussi d’observer l’effet que la baisse de l’APL, pour les locataires du parc social, accompagnée de celle des loyers des bailleurs sociaux, aura sur la production totale de logements neufs dans les années à venir, compte tenu de la part significative du logement so- cial dans la production neuve globale. Ainsi, en 2016, 68 % des logements sociaux agréés à Paris et dans les 3 dé- partements limitrophes étaient issus de la construction neuve, soit 13 700 loge- ments. Ce taux était de 79 % en 2017.

Le Pacte de confiance a pour objet la maîtrise des dépenses de fonctionne- ment. Or, cette maîtrise des dépenses de fonctionnement proposée par l’État aux plus importantes collectivités lo- cales ne leur permet pas d’accompagner les conséquences de leurs efforts de construction. En effet, l’augmentation de population induite par la création de

nouveaux logements entraîne des coûts supplémentaires pour les collectivités (services à la population, équipements publics), en contradiction avec le res- pect du contrat proposé par l’État.

L’ensemble de ces dernières observa- tions vient ainsi en contrepoids de la volonté des élus métropolitains d’enga- ger aux côtés de leurs partenaires une politique de l’habitat dont les objectifs ont été fixés avant la prise des décisions rappelées ci-dessus et dont ils craignent qu’elles en obèrent mécaniquement l’efficacité au détriment de la popula- tion métropolitaine.

Par ailleurs, le contexte d’incertitude institutionnelle pourrait en partie mo- difier la distribution des rôles des dif- férents acteurs concernés alors que

les orientations qui sont proposées concernent l’ensemble des acteurs com- pétents dans le domaine de l’habitat et de l’hébergement.

À droit constant, les orientations et le programme d’actions du premier plan métropolitain de l’habitat et de l’hé- bergement s’inscrivent dans une phase de construction intercommunale de la Métropole du Grand Paris avec les com- munes membres et les Établissement Publics territoriaux. Cette construction passe par la mise en commun des po- litiques de l’habitat dans le cadre des transferts de compétences prévus par les lois NOTRe et Égalité et Citoyenne- té. Le PMHH aura également pour objet de contribuer à participer à cette édifi- cation intercommunale de la politique de l’habitat métropolitaine.

## Le porter à connaissance de l’État (PAC)

Pour mémoire, le porter à connaissance de l’État pour le projet de PMHH a été établi sur la base du SRHH. Ses principaux objectifs quantitatifs sont les suivants:

**Objectif de production de logements neufs : 38 000/an à l’échelle de la Mé- tropole.** Le Bilan annuel de la DRIHL pour l’année 2017 fait état de 45 060 logements autorisés en 2016 sur le ter- ritoire métropolitain. Selon le même bilan, le nombre estimé de logements autorisés pour la région Île de France s’élève à 99 700. En complément, le bi- lan précise que l’analyse du nombre de logements autorisés entre mi-2016 et mi-2017 confirme une progression pour 2017, mais avec un léger tassement de l’effort de production de logements sur la Métropole.

**Objectif de production de logements sociaux : 22 700/an à l’échelle de la Métropole.** Cet objectif est justi- fié par l’obligation de rattrapage des communes SRU évaluée à 14900 lo- gements sociaux par an pour les com-

munes SRU qui doivent atteindre 25 % de logements sociaux en 2025. Les 7 800 logements sociaux complémentaires à agréer par an sont justifiés pour réaliser l’objectif fixé par le SDRIF d’atteindre la moyenne de 30 % de logements so- ciaux en 2030. Pour ce qui concerne les communes SRU, les logements sociaux à produire doivent être financés en PLAI pour au moins 30 % et en PLS pour 30 % au maximum. Globalement la produc- tion moyenne de PLAI (23,5 % des agré- ments de logements sociaux entre 2010 et 2015) doit croître avec une majorité de logements familiaux (augmentation globale de 2 à 5 % du nombre de PLAI financés).

L’objectif de 22 700 logements sociaux agréés par an à l’échelle métropolitaine ne tient pas compte de la reconstitution de l’offre dans le cadre des projets des quartiers de la politique de la ville qui bénéficient d’un soutien de l’Agence Na- tionale de rénovation Urbaine (ANRU) au titre du Nouveau Programme Natio- nal de Rénovation Urbaine (NPNRU).

17 779 logements sociaux ont été agréés en moyenne entre 2010 et 2015 sur le territoire métropolitain.

En 2016, le bilan de la DRIHL présenté au CRHH fait état de 20 057 agréments de logement sociaux pour le périmètre qui comprend Paris et les départements des Hauts de seine, de la Seine Saint-De- nis et du Val-de-Marne. 15 955 loge- ments sociaux ont été agréés par l’État en 2017 sur ce même périmètre en 2017 (bilan présenté au CRHH ; mars 2018).

**Objectif de production de places d’hé- bergement et de logements adaptés :** le porter à connaissance part du constat que l’offre est déséquilibrée sur le terri- toire de la Métropole à l’échelle de l’EPT. Le déficit ou le supplément en places d’hébergement pour chaque territoire est indiqué à partir du ratio nombre de places d’hébergement / nombre d’ha- bitants et invite à un rééquilibrage qui consisterait à produire des places d’hé- bergement dans les territoires défici- taires pour parvenir à la moyenne régio- nale de 12,55 places pour 1 000 habitants (ratio calculé à l’échelle régionale).

Cet objectif se décline de la façon sui- vante à l’échelle régionale :

* Objectif de création de places en rési- dences sociales polyvalentes : 10 000 places d’ici à 2022 dont 4 000 places en pensions de famille.
* Objectif de création de places supplé- mentaires en intermédiation locative : 2 000 places en 6 ans.

**Objectif de production de logements locatifs intermédiaires :** entre 3 000 et 4 000/an à l’échelle de la Région. Il s’agit de produire ces logements uniquement dans les zones du territoire dont les mar- chés du logement connaissent un écart entre les prix de logements locatifs libres et les loyers des logements sociaux.

Le bilan de la DRIHL pour 2017 fait état de 4 143 agréments pour de créa- tion de logements locatifs intermé- diaires à l’échelle régionale dont 61 % concernent Paris et les 3 départements limitrophes.

**Objectif de création de logements pour étudiants :** 12 000 sur 6 ans à l’échelle de la Métropole.

##### Objectif de création de places en foyer de jeunes travailleurs ou en places ouvertes aux jeunes travail- leurs dans les résidences sociales pour les 6 prochaines années : 9 000 au niveau régional.

**Objectif de places dans les foyers de travailleurs migrants à résidentiali- ser sur 6 ans :** 10 000 à 12 000 à l’échelle régionale (soit une centaine de FTM concernés).

**Objectif de réhabilitation de centres d’hébergement :** les deux derniers centres d’hébergement de plus de 200 places doivent être réhabilités.

**Objectif en matière d’accueil des gens du voyage :** la Métropole devra s’assu- rer du respect des objectifs inscrits dans le cadre des schémas départementaux d’accueil des gens du voyage. Selon le diagnostic de L’APUR pour le projet de PMHH, il resterait environ 1 000 places de caravanes à réaliser sur le territoire de la Métropole.

##### Objectifs annuels de rénovation énergétique des logements :

11 300 à 13 600 logements individuels à l’échelle de la Métropole ;

36 600 à 44 700 logements collectifs pri- vés à l’échelle de la Métropole ;

21 200 à 25 900 logements sociaux à l’échelle de la Métropole.

# Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH, en veillant à une répartition de l’offre équilibrée dans l’espace métropolitain

**1.**

##### La loi du Grand Paris, le SDRIF et le porter à connaissance de l’État, établi sur la base du SRHH, fixent à 38 000 le nombre de logements à construire chaque année dans la Métropole du Grand Paris

Le déficit migratoire indique la néces- sité de consolider et renforcer l’attrac- tivité de la métropole. Les familles sont notamment plus nombreuses à quitter le territoire métropolitain qu’à s’y ins- taller, entraînant un déficit migratoire des 30 – 49 ans. Réduire ce déficit est l’un des enjeux majeurs de la Métropole pour les années à venir. Cette orienta- tion passe notamment par le maintien du rythme de production de logements. La Métropole entend ainsi viser l’objectif de 38 000 logements, déclinaison de la loi sur le Grand Paris, compte tenu de son attractivité, de secteurs en fort renouvel- lement urbain, de la nécessaire évolution vers une ville plus mixte, plus équilibrée dans ses fonctions. Cette orientation né- cessite de tenir compte de l’acceptabili- té locale du développement de l’offre et d’accompagner les communes et les EPT en matière d’outils à développer.

La répartition territoriale de l’offre nou- velle est étroitement liée aux orienta- tions du SDRIF 2013 et dépend notam- ment du calendrier de livraison du Grand Paris Express.

À ces difficultés pour se loger s’ajoute le fait qu’il existe un déséquilibre ha-

bitat-emplois qui entraîne des dépla- cements domicile-travail quotidiens importants au sein de la Métropole. 58 % des emplois de la Métropole se concentrent en effet à Paris et à Paris Ouest La Défense.

##### Une construction qui repart à la hausse et 11 % de la surface de la Métropole en projet, mais une dyna- mique qui pourrait s’essouffler

Avec 44 400 logements autorisés en 2016

et 38 700 logements autorisés en 2015, la Métropole du Grand Paris connaît de belles années en termes de construction de logements. Pour la période 2010-2016, ce sont en moyenne 36 710 logements neufs dont les permis de construire ont été délivrés chaque année. Près de 80 % de cette production de logements s’opèrent actuellement dans le diffus. Pour au- tant les opérations d’aménagement, qui couvrent près de 9 000 hectares, soit en- viron 11 % de la surface de la Métropole, demeurent une composante essentielle pour augmenter l’offre de logements. Ces opérations comprennent notamment les quartiers des gares du Grand Paris Ex- press, les opérations liées à la première génération de l’appel à projets « Inven- tons la Métropole du Grand Paris » qui prévoient la création d’environ 15 000 logements et le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui devrait entraîner de profondes mutations des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

**Ainsi le PMHH prévoit de :**

* Réunir les conditions pour répondre à l’objectif de la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris pour construire au moins 38 000 logements neufs par an dans la Métropole.
* Accompagner les communes par une aide métropolitaine aux Maires bâtis- seurs.
* Favoriser la mobilisation du foncier métropolitain en portant une attention particulière au foncier complexe.
* Favoriser le renouvellement du bâti existant dont la transformation des immeubles de bureaux obsolètes en lo- gements tout en veillant à maintenir la mixité d’usage dans les quartiers.
* Promouvoir l’innovation dans le champ du logement.

**Réunir les conditions pour répondre à l’objectif de la loi du 3 juin 2010 décliné pour construire au moins 38000 logements neufs par an**

**dans la Métropole**

* Consolider les objectifs de construc- tion de logements que les communes ont définis et qu’elles ont transmis à la Métropole au travers d’un question- naire sur les politiques du logement en avril 2017. La somme de ces objectifs locaux (moyenne annuelle des pers- pectives de production sur 3 ans) per- met d’atteindre l’objectif de la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris décliné dans le Porter à connaissance de l’État, à savoir 38 000 logements par an dans l’ensemble de la Métropole pour les années 2019 et 2020. Ces objectifs re- posent à la fois sur les outils opération- nels de type ZAC, opérations d’aména- gement, les sites des appels à projets innovants Inventons la Métropole, ain- si que sur la mobilisation du tissu or- dinaire en utilisant les possibilités of- fertes par les dernières lois concernant les PLU (ALUR, Grenelle II…).
* Un travail itératif sera nécessaire avec les communes et les EPT pour ali- menter le PMHH sur la durée en vue d’actualiser et de compléter les pers- pectives de production de logements. Au delà de 2020, dans les communes dont le taux SRU est supérieur à 35 %, le Porter à connaissance de l’État, qui

vise à limiter la production de loge- ment social au regard du flux de pro- duction neuve, sera adapté en fonc- tion de l’attractivité du territoire et de la pression foncière s’y exerçant.

* Se donner les moyens d’assurer un rythme de production sur la seconde période triennale du PMHH, avec les EPT et les communes, en :
  + Privilégiant les secteurs bénéficiant d’ores et déjà d’une desserte par les transports en commun (train, RER, métro, tram, bus en site propre) et les quartiers des futures gares du Grand Paris comme celles du Grand Paris Express, en fonction de la mise en service progressive du réseau.
  + Développant l’offre dans les terri- toires les plus marqués par le désé- quilibre emploi – logement en re- cherchant la mixité fonctionnelle à toutes les échelles (immeuble, quar- tier, commune, territoire).
* Établir un socle commun de dispo- sitions pour soutenir les initiatives locales en matière de chartes promo- teurs de manière à promouvoir la qua- lité des constructions en accession et en location.

## Accompagner les communes par une aide métropolitaine aux Maires bâtisseurs

* Assurer un soutien financier aux Maires bâtisseurs pour participer à l’effort de construction et à la prise en

charge du coût des équipements ren- dus nécessaires par l’arrivée de nou- veaux habitants.

## Favoriser la mobilisation du foncier métropolitain dans une temporalité de court, moyen, long terme, en portant une attention particulière

**au foncier complexe**

* Définir avec les EPT et les communes une stratégie foncière et son suivi au sein de la Métropole du Grand Paris.
* Inciter les grands propriétaires métro- politains à optimiser leur foncier, bâti et non bâti: État, SNCF, RATP, bail- leurs sociaux…
* Recenser et accompagner financière- ment les collectivités pour la mobili- sation des fonciers complexes (foncier pollué après le départ d’activités in- dustrielles, foncier nécessitant l’en- fouissement des lignes à haute ten- sion, espaces intercalaires de voirie, zones inondables…).

## Favoriser le renouvellement du bâti existant dont la transformation des immeubles de bureaux obsolètes en logements tout en veillant à maintenir la mixité d’usage dans les quartiers

* + Améliorer la connaissance du parc de bureaux pour repérer les situations d’obsolescence.
  + Faciliter la transformation de bureaux en logements par les différentes pos- sibilités offertes par les dernières évo- lutions législatives, en veillant à main-

tenir une mixité fonctionnelle dans les quartiers.

* Identifier les projets de production de logements neufs par surélévation notamment pour favoriser le finan- cement de travaux d’amélioration du bâti existant.

## Promouvoir l’innovation dans le champ du logement

* + Promouvoir le développement de projets de construction de logements innovants, par des modalités de consultations nouvelles. L’innovation peut aussi passer par la production de bâtiments adaptables, réversibles, modulaires, accompagnés de services partagés (type buanderie, chambre d’ami), tout en mettant l’accent sur les techniques de construction ou des

matériaux durables, des réflexions sur le statut de l’occupant ou bien encore par le montage financier des opéra- tions ou leur caractère participatif.

* Anticiper les risques naturels et tech- nologiques pouvant affecter le terri- toire métropolitain et promouvoir les solutions constructives permettant de protéger les habitants.

# Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la

**2.** construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de

logements mixte et accessible

##### Des hauts niveaux de prix et de loyers qui pèsent sur les parcours résiden- tiels des ménages

La Métropole du Grand Paris constitue une zone immobilière tendue, caracté- risée par un haut niveau de prix et de loyers en progression régulière depuis le début des années 2000. Le prix de vente moyen des logements anciens atteint 8 450 € par m² à Paris en 2017**1**, 5 360 € dans les Hauts-de-Seine, 4 250 € dans le Val-de-Marne et 3 230 € en Seine-Saint- Denis. Dans les communes de la Métro- pole du Grand Paris, les loyers du parc privé sont eux aussi élevés et en vive progression depuis 15 ans (en hausse de 60 %). Le loyer moyen atteint 17,60 € hors charges par m² dans l’agglomé- ration parisienne (jusqu’à 22,80 €m² à Paris) en 2017. Il est supérieur de 60 % à 100 % à celui observé dans les autres ag- glomérations françaises.

Cette déconnexion croissante entre le ni- veau des prix du logement et les revenus des habitants ainsi que le manque d’offre de logements abordables figurent parmi les causes du déficit migratoire et en- traînent un blocage des parcours résiden- tiels, dont la principale manifestation est la baisse de la mobilité des ménages dans la Métropole.

##### Le logement : un facteur clé d’attrac- tivité pour les salariés et les entre- prises de la Métropole

Les difficultés de logement des salariés ont un impact sur leurs conditions de travail et retentissent sur le fonction- nement des entreprises de la Métropole (retard, stress, baisse de la productivité, freins à la mobilité interne)**2**. 37 % des entreprises situées dans la Métropole du Grand Paris estiment que leurs salariés ont du mal à se loger. Et 80 % des cadres se disent intéressés par un départ vers une autre métropole pour des raisons de cadre de vie jugé plus attractif.

##### Une pression sur le logement social qui témoigne du manque de loge- ments accessibles

La Métropole du Grand Paris est sujette à une pression de la demande en logement social d’environ 10 demandes pour 1 at- tribution. Entre 2015 et 2016, le nombre de demandeurs s’est accru de 7 %, attei- gnant 490 000 demandes actives, tan- dis que l’évolution des attributions n’a pas été aussi forte (+ 1,6 %). Les hauts niveaux des prix et des loyers « nour- rissent » la demande et expliquent l’in- tensité de cette pression qui ne devrait pas se relâcher dans les années à venir, notamment parce que 68 % des ménages de la Métropole sont éligibles au parc social et qu’une fraction importante des ménages pauvres (40 %) n’est pas logée dans le parc social mais est locataire du parc privé.

Parallèlement à cet enjeu quantitatif, la Métropole connaît une situation de

1. **—** D’après les données de la Chambre des Notaires d’Ile-de-France
2. **—** Selon les résultats de l’étude réalisée par le Credoc pour le Medef en 2011, La mobilité professionnelle bridée par les problèmes de logement�

déséquilibre de l’offre sociale entre ses territoires. Alors qu’en moyenne les lo- gements sociaux représentent environ 25 % des résidences principales dans la Métropole, certains territoires du Nord et de l’Est comptent plus de 40 % de logements sociaux et d’autres ont, à l’inverse, un taux de logements sociaux inférieur à 20 %. Au 1er janvier 2016, 56 communes de la Métropole n’ont pas at- teint l’objectif SRU.

##### Les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap et les gens du voyage : des besoins en logements spécifiques qui appellent des réponses adaptées

Avec des taux d’effort pour payer les dé- penses de logement plus élevées que le reste de la population au niveau natio- nal et des départs de plus en plus tardifs de chez leurs parents, les 20-35 ans, qui représentent 23 % de la population de la Métropole, connaissent des difficultés particulières pour se loger. À l’opposé de la pyramide des âges, les personnes de plus de 65 ans, en augmentation constante, font face à des difficultés liées à la perte d’autonomie car le parc existant n’a majoritairement pas fait l’objet de tra- vaux pour favoriser le maintien à domicile des seniors. Comme les personnes âgées, les personnes en situation de handicap souffrent de l’insuffisance de l’offre en lo- gements adaptés. Selon les données uti- lisées dans les schémas départementaux d’accueil pour les gens du voyage, 2607 caravanes seraient dénombrées dans la Métropole en plus des 352 présentes sur les aires d’accueil existantes.

##### Le rôle essentiel du parc locatif pour la mobilité des ménages

L’attractivité de la MGP en matière d’emplois, les besoins de décohabita- tion des jeunes et résultant des sépa- rations, pèsent sur l’offre locative qui permet de loger pour une durée plus ou moins longue les ménages. L’offre loca- tive constitue une offre clé dans les par- cours résidentiels. Les locations à loyers

moyens compris entre 9 € et 13 €/m2 sont peu présentes sur le territoire. Face à cet enjeu, le développement d’une offre locative adaptée aux besoins des métro- politains, y compris des plus modestes, et des ménages souhaitant rejoindre la Métropole est un objectif poursuivi, no- tamment dans les territoires bien des- servis et fortement pourvus en emplois.

**Ainsi le PMHH prévoit de :**

* Développer l’offre locative acces- sible.
* Agir sur les prix de sortie du lo- gement pour une adéquation avec les revenus des Métropolitains, en garantissant la qualité de l’offre nouvelle.
* Favoriser l’accession à la propriété,
* Prendre en compte les besoins en logements spécifiques des jeunes, étudiants et jeunes actifs, très pré- sents dans la Métropole.
* Anticiper les besoins en logements des personnes âgées dans une Mé- tropole de plus en plus marquée par la présence des seniors.
* Répondre aux besoins en loge- ments des personnes en situation de handicap.
* Répondre au souhait d’ancrage ter- ritorial des gens du voyage.

**Développer l’offre locative accessible**

* Faire agréer 22700 logements so- ciaux par an, conformément au por- ter-à-connaissance de l’État, adaptés à la demande, notamment des ménages les plus modestes, pour viser une moyenne de 31 % de logements so- ciaux prévus par le SDRIF pour le cœur de l’agglomération à horizon 2030 dont 15 000 logements sociaux au titre du rattrapage SRU. Le récolement de ces objectifs d’agrément de logements sociaux locaux issus du questionnaire permet d’atteindre environ 90 % de l’objectif global fixé par l’État à la Mé- tropole du Grand Paris pour les années 2018-2020, à savoir 22 700 nouveaux logements sociaux par an.
* Rééquilibrer géographiquement l’offre de logement social et articuler à l’échelle locale la production de logements so- ciaux et de logements privés dans une logique de mixité sociale, en s’accordant sur des objectifs de création de loge-

ment sociaux pour chaque commune de la Métropole et en visant une augmen- tation annuelle de 2 à 5 % des PLAI à destination des ménages très modestes.

* Favoriser la production de typologies (T1, T2, T3, etc.) de logements qui ré- pondent aux besoins.
* Soutenir une dynamique de recons- titution de l’offre locative sociale des quartiers ANRU dans une recherche d’une plus grande mixité. Dans les ter- ritoires où les QPV sont étendus, pré- voir la possibilité de s’affranchir des limites de l’EPT pour la reconstitution de l’offre démolie.
* Maintenir et développer une offre à destination des classes moyennes en augmentant l’offre de logements loca- tifs intermédiaires et libres, en fonc- tion des marchés du logement et des projets locaux.

## Agir sur les prix de sortie du logement pour une adéquation avec les revenus des Métropolitains en garantissant la qualité de l’offre nouvelle

* Expérimenter des montages juri- diques et économiques d’opérations innovants, notamment la dissociation

du foncier et du bâti, en parallèle de la constitution de réserves foncières notamment avec l’aide de l’Epfif.

## Favoriser l’accession à la propriété

* Accompagner les parcours résidentiels des ménages en développant l’accession aidée à la propriété en mobilisant notam- ment des outils tels que le prêt social lo- cation-accession (PSLA), susceptibles de permettre aux locataires du parc social de poursuivre leur parcours résidentiel.
* Définir un cadre métropolitain concer- nant les ventes de logements sociaux aux occupants et sécuriser les futures copropriétés pour ne pas créer les co- propriétés en difficulté de demain.

## Prendre en compte les besoins en logements spécifiques des jeunes

* Veiller à l’augmentation de l’offre de logements en location, de type studio ou T2, au loyer abordable, à proximité des transports en commun.
* Encourager la construction de rési-

dences étudiantes et de résidences pour les jeunes actifs, en privilégiant les structures sociales et convention- nées et en veillant à optimiser sa loca- lisation en lien avec les établissements d’enseignement supérieur.

## Anticiper les besoins en logements des personnes âgées

* Favoriser le maintien à domicile des Métropolitains âgés en accompagnant la réalisation de travaux d’adaptation dans les logements existants et en contribuant aux réflexions pour ren- forcer le maillage en structures d’ac- cueil de jour et en offre de services (de type soins infirmiers à domicile) dans la Métropole.
* Augmenter le taux d’équipement de la Métropole en EHPA, EPHAD et USLD, en priorisant les territoires les plus dé- pourvus de la Métropole.
* Accompagner les projets de rénova- tion des structures existantes.
* Prendre en compte le vieillissement de la population dans le parc social en établissant des conventions avec les bailleurs sociaux en vue de la ré- alisation d’un pourcentage annuel de logements sociaux adaptés et d’un sui- vi des logements rendus accessibles au moment des nouvelles attributions.
* Promouvoir les appels à projets inno- vants, tels qu’Inventons la métropole, pour favoriser la construction de loge- ments modulables et évolutifs ou bien les programmes intergénérationnels, en renforçant les liens avec les asso- ciations expérimentées dans ce type de projets.

## Répondre aux besoins en logements des personnes en situation de handicap

* + Approfondir la connaissance des be- soins des personnes handicapées, tous types de handicaps confondus.
  + Augmenter le taux d’équipement de la Métropole en structures d’héber- gement pour adultes et enfants han- dicapés (tous handicaps confondus), en priorisant les territoires les moins pourvus de la Métropole.
  + Faciliter l’accès au logement social pour les personnes handicapées en

permettant une attribution plus effi- cace des logements adaptés aux be- soins de ces publics spécifiques.

* Favoriser le maintien à domicile des métropolitains handicapés en ac- compagnant la réalisation de travaux d’adaptation dans les logements exis- tants et en contribuant aux réflexions pour renforcer le maillage en struc- tures d’accueil de jour et en offre de services (de type soins infirmiers à do- micile) dans la Métropole.

## Répondre au souhait d’ancrage territorial des gens du voyage

* + Approfondir la connaissance sur les besoins des gens du voyage vivant dans la Métropole, sur leurs modes de vie et leurs souhaits d’habitat pour réinterroger en tant que de besoin les objectifs inscrits dans les schémas dé- partementaux d’accueil des gens du voyage (SDAGV).
* Développer les projets de terrains fa- miliaux et expérimenter les projets de logements sociaux adaptés aux gens du voyage pour les ménages ayant un désir d’ancrage territorial et un mode de vie s’y prêtant, en les associant à l’élaboration du projet.

# Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser

**3.**

l’occupation des parcs de logements existants (privé et social)

##### Une mobilité des ménages très faible dans le parc social qui pèse sur le nombre d’attributions

Le taux de rotation des logements so- ciaux, c’est-à-dire la part de logements qui changent d’occupants au cours d’une année, s’élève à 5 % pour l’en- semble de la Métropole et varie peu se- lon les territoires.

Cette faible mobilité du parc social vient en grande partie du fait que les ménages qui obtiennent des logements sociaux dans la Métropole y demeurent long- temps : 35 % des logements locatifs so- ciaux sont occupés par un ménage dont le bail a 15 ans ou plus. Or, parmi les 490 000 demandeurs de logements so- ciaux recensés fin 2016, 27 % sont déjà logés dans le parc social et cherchent à changer de logement social.

##### Des situations fréquentes de sous- et de sur-occupation dans le parc social et dans le parc privé

L’occupation d’un logement par un même ménage sur une longue période conduit à des situations relativement fréquentes de sous-occupation, liées à l’évolution de la composition du ménage. Près de 20 % des locataires du parc social vivent en situation de sous-occupation, dont 5 % sont en sous-occupation pronon- cée (les logements concernés comptent 3 pièces de plus que le nombre d’occu- pants actuels). Dans l’ensemble du parc de logements, privé comme social, les

seniors de 65 ans et plus sous-occupant leur logement représentent la moitié des situations de sous-occupation.

Les ménages de la Métropole connaissent aussi des situations de sur-occupation : 8 % dans le parc social et 5 % dans le parc locatif privé.

##### Un parc de 3,5 millions de logements, dont 10 % de logements inoccupés

La Métropole du Grand Paris compte 3,5 millions de logements. Près de 90 % sont occupés par des ménages au titre de résidences principales et 10 % sont considérés comme inoccupés. Il s’agit de logements recensés comme vacants (6,5 %) d’une part et de résidences se- condaires ou logements occasionnels (4 %) d’autre part. En 2013, ce parc inoc- cupé (vacants + résidences secondaires ou logements occasionnels), représente 340 000 logements, dont une partie, si elle était remobilisée en tant que rési- dences principales, pourrait permettre d’accroître l’offre à destination des ha- bitants de la Métropole.

**Ainsi le PMHH prévoit de :**

* Réintroduire la mobilité dans le parc social et y réduire les situa- tions de sous et sur occupation.
* Freiner l’augmentation des lo- gements inoccupés et veiller au maintien du parc de résidences principales.
* Encourager le développement de l’intermédiation locative.

D’après les statistiques communiquées par Airbnb en 2016-2017, 85 000 loge- ments sont proposés à la location sur cette plateforme dans la Métropole. Si Paris est de loin la commune la plus concernée en nombre d’annonces, le nombre de logements captés par Airbnb a un taux de croissance qui dépasse ce- lui de la capitale dans les départements de la petite couronne en 2016.

**Réintroduire la mobilité dans le parc social et réduire les situations de sous et sur occupation**

* + Favoriser les rapprochements habitat

– emploi et la résorption des situa- tions de sous-occupation et sur-occu- pation en mettant en place une charte métropolitaine des mutations, com- prenant notamment la création d’une bourse d’échange de logements.

* + Viser à ce que les contingents de ré- servation ne constituent plus un obs- tacle aux mutations désirées par les locataires et aller vers une harmoni- sation des pratiques en proposant de travailler avec les différentes Confé-

rences intercommunales du logement en cours de constitution dans les terri- toires de la Métropole.

* Maintenir les conditions actuelles d’exonération de supplément de loyer de solidarité (SLS) pour préserver la mixité sociale dans le cadre du pre- mier PMHH métropolitain et définir, en lien avec les communes et les EPT, les conditions de propositions de nou- velles zones d’exonération de SLS en négociant avec l’État.

## Freiner l’augmentation des logements inoccupés et veiller au maintien du parc de résidences principales

* + Surveiller l’évolution de la vacance et participer à la réflexion pour créer des outils incitatifs de remise sur le mar- ché des logements vacants.
* Faire un état des lieux de l’impact des locations meublées de courte durée sur l’offre résidentielle métropolitaine dans le but de mettre en place une ré- glementation adaptée à l’ensemble de la Métropole.

## Encourager le développement de l’intermédiation locative

* + Soutenir les dispositifs d’intermédia- tion locative pour loger les ménages

les plus modestes et limiter le recours à l’hébergement.

# Permettre le parcours résidentiel

des publics en difficulté en renforçant le lien entre l’hébergement

**4.**

et le logement

##### Une offre d’hébergement et de loge- ment adapté importante équivalente à 114 000 places

Avec plus de 114 000 places (soit 16 places pour 1 000 habitants), le parc d’héberge- ment et de logements adaptés de la Mé- tropole du Grand Paris est très dévelop- pé. Cette offre comprend 18 500 places d’urgence dans des centres de type CHU, CHRS et CADA, auxquelles s’ajoutent 58 000 places dans des logements adap- tés de type résidences sociales, foyers de jeunes travailleurs, foyers de travailleurs migrants et pensions de familles, mais aussi environ 25 000 nuitées en hôtel mobilisées chaque nuit par les services de l’État, notamment au titre de l’aide sociale à l’enfance. Enfin, les logements du parc privé captés au travers des dispo- sitifs d’intermédiation locative (Solibail et Louez solidaire et sans risque), repré- sentent l’équivalent de 12 500 places.

##### Mais tous les besoins ne sont pas couverts

Malgré le développement de l’offre d’hé- bergement et de logement adapté dans des proportions bien supérieures aux préconisations de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les ex- clusions, qui fixe un minimum de 1 place pour 1 000 habitants, les dispositifs d’hé- bergement de la Métropole sont saturés et tous les besoins ne sont pas couverts. À Paris et en Seine-Saint-Denis, en 2015, près des 2/3 des demandes enregistrées par les 115 n’ont pas donné lieu à un hé- bergement. Depuis le début des années

2000, le nombre de personnes en situa- tion de très grande précarité ou à la rue a fortement augmenté (d’après l’INSEE,

+84 % d’adultes francophones sans do- micile dans l’agglomération parisienne entre 2001 et 2012). Autre difficulté, la diversité des publics s’est accentuée de- puis 2001 : plus de femmes, plus de fa- milles, plus d’enfants et une population de personnes hébergées qui vieillit. La plupart des solutions existantes d’héber- gement ne sont plus tout à fait adaptées à ces nouveaux besoins.

##### Une offre d’hébergement et des dispositifs d’aides associés inéga- lement répartis au sein de l’espace métropolitain

La répartition de l’hébergement et du logement adapté dans la Métropole fait ressortir de forts déséquilibres territo- riaux ramenés à la moyenne métropoli- taine de 16 places pour 1 000 habitants :

Plaine Commune (30 places pour 1 000 hab.), Est Ensemble (22), Grand-Orly Seine Bièvre (21), Boucle Nord de Seine et Paris (17) quand plusieurs autres ter- ritoires comptent moins de 10 places pour 1 000 habitants. Au sein des terri- toires, certaines communes concentrent une fraction importante des places, sans rapport avec leur poids démogra- phique. 13 communes concentrent 60 % de l’offre existant dans la Métropole du Grand Paris.

##### 4 000 personnes environ vivraient dans des bidonvilles dans la MGP

D’après le recensement effectué par la DIHAL en avril 2017, la région Ile- de-France regroupe 113 sites de cam- pement illicite pour environ 6 000 habitants, soit 38 % de la totalité des habitants de campements illicites en France métropolitaine, ce qui en fait la région la plus concernée par cette forme d’habitat précaire. La difficulté du traitement de ces campements illi- cites réside dans le peu de propositions de relogement pérenne qui entraîne la reconstitution de ces campements à la suite des opérations de démantèlement régulièrement effectuées.

**Ainsi le PMHH prévoit de :**

* Développer l’offre d’hébergement et de logements adaptés en assu- rant un meilleur équilibre géo- graphique et en tenant compte des besoins des nouveaux publics, tout en réduisant progressivement le recours à l’hôtel.
* Dans une approche « Logement d’Abord », fluidifier les parcours depuis la rue jusqu’au logement en facilitant notamment le passage de l’hébergement au logement.
* Réhabiliter et adapter l’offre exis- tante.
* Contribuer à prévenir les expulsions.

**Développer l’offre d’hébergement et de logement adapté en assurant un meilleur équilibre géographique et en tenant compte des besoins des nouveaux publics, tout en réduisant progressivement le recours à l’hôtel**

* + Favoriser le rééquilibrage de la répar- tition géographique des places d’hé- bergement et de logements adaptés entre les différentes communes de la Métropole du Grand Paris, en fixant des objectifs de création de places dans toutes les communes qui ont une offre inférieure au ratio régional et en limitant la création de places dans les autres communes.
* Approfondir la connaissance des be- soins des nouveaux publics pour adap- ter l’offre à venir en conséquence.
* Soutenir le plan de réduction du re- cours à l’hôtel engagé par l’État en ciblant prioritairement les efforts de réduction du recours à l’hôtel dans les communes qui ont une offre d’héber- gement supérieure au ratio régional.

## Dans une approche « Logement d’Abord », fluidifier les parcours depuis la rue jusqu’au logement et accélérer le passage de l’hébergement au logement

* + Rééquilibrer géographiquement l’offre de logement social et de logements adaptés et articuler à l’échelle locale la production de logements sociaux et de logements privés dans une logique de mixité sociale, en s’accordant sur des objectifs de création de logements so- ciaux pour chaque commune de la Mé- tropole et en visant une augmentation annuelle de 2 à 5 % des PLAI à destina- tion des ménages très modestes.
* Encourager la création d’un service in- tégré d’accueil et d’orientation (SIAO) à l’échelle métropolitaine.
* Soutenir et développer l’offre d’ac- compagnement et de services favori- sant l’accès aux droits et au logement des plus fragiles, de manière équili- brée sur le territoire métropolitain.
* Participer à la résorption des bidon- villes.

## Réhabiliter et adapter l’offre existante

* + Participer au renforcement des moyens consacrés à la mise en œuvre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants.
* Concourir à la réhabilitation des sites d’hébergement non encore humanisés.

## Contribuer à prévenir les expulsions

* + Favoriser le maintien dans le logement des ménages modestes qui supportent de lourdes charges de loyer comparati- vement à leur budget en recensant les

aides locales, municipales ou départe- mentales, qui permettent de renforcer la solvabilité des locataires en titre dans le but de prévenir les expulsions.

# Accompagner et renforcer

1. la dynamique de rénovation du parc existant

##### Un parc vieillissant issu de différentes époques de construction

La Métropole du Grand Paris est un ter- ritoire urbanisé en totalité depuis de nombreuses décennies. Plus de 60 % des logements ont été construits depuis plus de 40 ans, c’est-à-dire avant 1975 et la première réglementation thermique, et sont susceptibles d’avoir besoin de travaux d’amélioration, notamment pour réduire la consommation énergé- tique. On dénombre 425 000 ménages exposés à la précarité énergétique dans la Métropole, soit environ 15 % de l’en- semble des ménages.

##### La mise en place progressive d’une politique de rénovation énergétique

Les enjeux autour de la rénovation énergétique des logements sont consi- dérables sur le plan du coût prévision- nel des travaux et de leur financement, de la définition de bonnes pratiques ou bien encore plus simplement du suivi de la mise en œuvre des objectifs énoncés dans les documents stratégiques qui s’appliquent dans le périmètre de la Métropole. En 2016, seulement 4 700 lo- gements sociaux et 2 300 logements pri- vés ont fait l’objet d’une aide publique à la réalisation de travaux de rénovation thermique. Ces chiffres traduisent l’am- pleur des actions à mener.

Parmi celles-ci, la rénovation énergé- tique du parc bâti privé métropolitain en copropriété représente un vaste chantier dans la mesure où 61 % des lo- gements du parc existant sont des loge- ments en copropriétés.

##### L’habitat dégradé et indigne, une di- versité de formes appelant des solu- tions adaptées

La Métropole accueille des popula- tions précaires, captives d’une offre de logements de mauvaise qualité. Ce croisement entre difficultés sociales et vieillissement du parc entraîne la reconstitution permanente de formes d’habitat indigne qui revêt plusieurs dimensions : inconfort, habitat dégra- dé, insalubre ou dangereux, logement sur-occupé… Il prend la forme de lo- gements anciens dégradés dans les centres-villes, dont des hôtels meublés en mauvais état, de copropriétés en dif- ficulté, de pavillons divisés et occupés par des populations fragiles mais aus- si de campements illicites, de grands squats ou de bidonvilles.

Ces situations sont mal connues car peu documentées et quantifiées, au travers de différentes sources, qui se recouvrent en partie. Ainsi dans la Métropole, 127000 logements sont identifiés par l’État comme potentiellement indignes (PPPI), 163 000 résidences principales sont définies comme sans confort et l’ANAH recense 18 565 copropriétés

**Ainsi le PMHH prévoit de :**

* Faciliter la lisibilité des dispositifs d’aide en matière d’amélioration du parc privé existant.
* Développer la rénovation ther- mique du parc et lutter contre la précarité énergétique des ménages modestes.
* Intensifier et coordonner la lutte contre l’habitat dégradé et indigne.
* Traiter les copropriétés dégradées et agir en prévention.

« fragiles », soit 18 % des copropriétés du territoire.

Au-delà de la question du repérage, trai- ter ces situations d’habitat dégradé et indigne suppose une ingénierie spécia- lisée, d’importants moyens financiers et de fortes capacités de relogement.

**Faciliter la lisibilité des dispositifs d’aide**

**en matière d’amélioration du parc privé existant**

* + Aller vers la mise en place d’un « gui- chet unique » métropolitain permet- tant d’informer les ménages sur les dis- positifs locaux d’accompagnement et d’aides dans le champ de la rénovation

du parc de logements existant.

* Promouvoir les filières d’écoconstruc- tion et l’économie circulaire ainsi que les initiatives d’auto-réhabilitation.

## Développer la rénovation thermique du parc et lutter contre la précarité énergétique

* + Favoriser l’amélioration de la perfor- mance thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique en se donnant un objectif annuel de logements à rénover.
  + Apporter un appui financier en com- plément des aides existantes.
* Accroître la connaissance sur la per- formance énergétique du parc de lo- gements et la consommation énergé- tique réelle des ménages, notamment pour être en mesure d’identifier les ménages en situation de précarité énergétique.

## Intensifier et coordonner la lutte contre l’habitat dégradé et indigne

* + Mettre en place un protocole métropo- litain de lutte contre l’habitat indigne pour contrer notamment les stratégies des marchands de sommeil et les ef- fets de report par une action coordon- née à l’échelle de la Métropole.
  + Se doter d’outils métropolitains partagés pour mener à bien des opérations qui re- quièrent une ingénierie spécialisée.
  + Étudier l’opportunité de créer d’autres outils pour développer le portage tem- poraire de lots permettant d’interve- nir dans les copropriétés en difficulté

ou bien encore préfinancer des sub- ventions publiques et ainsi faciliter le déclenchement des travaux.

* Accompagner la mise en œuvre des nouveaux outils tels que le permis de louer et de diviser, notamment pour lutter contre les divisions incontrôlées de pavillons.
* Améliorer la connaissance des situa- tions d’habitat indigne et des enjeux singuliers qu’elles soulèvent pour pré- venir la dégradation du bâti et amélio- rer les conditions de logement.

## Traiter les copropriétés dégradées et agir en prévention

* + Prévenir les risques de « décrochage » de copropriétés existantes et agir en prévention auprès des copropriétés nouvellement constituées.
* Accompagner le redressement des co- propriétés les plus dégradées.

## Poursuivre l’identification des territoires en dépréciation

* + Coordonner l’identification de terri- toires et quartiers en dépréciation en lien avec une évaluation des marchés

du logement, l’initiative métropoli- taine « centres-villes vivants » et iden- tifier les actions de requalification.

# Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH

**6.**

Le Plan Métropolitain de l’Habitat et de l’Hébergement est la traduction d’une ambition commune de tous les acteurs institutionnels de la Métropole du Grand Paris et plus particulièrement des communes et des EPT du territoire : faire de la Métropole un territoire in- clusif et attractif pour l’ensemble de ses habitants. La mise en œuvre des actions du PMHH nécessite donc l’implication de tous les acteurs institutionnels, tous partenaires au sein de la Métropole : l’État, la Région Ile-de-France, les dé- partements franciliens, les EPT et bien évidemment les communes.

Les 5 axes précédents sont la base d’ac- tions, pour certaines ambitieuses, pour répondre aux besoins de la population de la Métropole du Grand Paris en lo- gements et en places d’hébergement, en développant une offre de logements mixte et accessible à tous les métropoli- tains actuels et futurs, tout en impulsant une dynamique de rénovation du parc existant de logements et de places d’hé- bergement.

La mise en œuvre de ce programme d’actions et sa réussite nécessitent une mobilisation de l’ensemble des acteurs métropolitains du logement et de l’hé- bergement, mais également un envi- ronnement institutionnel, budgétaire, fiscal et financier stable au cours des 6 années suivant l’adoption du présent PMHH, ainsi que le soutien financier des principaux contributeurs au pre- mier rang desquels se trouve l’État.

La mise en œuvre du PMHH devra éga- lement se faire en association étroite avec l’ensemble des acteurs impliqués dans les politiques de l’habitat : ANRU, ANAH, AORIF, ARS, ADEME, ORF,

OLAP, ORIE, EPFIF, Action Logement…

Le travail à mener avec l’ensemble des partenaires pourra prendre différentes formes : information, diffusion et pré- sentation de bonnes pratiques, identi- fication, partage et mutualisation d’ou- tils, échanges d’expériences pouvant aller, le cas échéant jusqu’à proposer des formations voire des échanges d’agents in situ, etc.

Enfin, pour apprécier les effets de la mise en œuvre des actions du PMHH, voire les adapter au fur et à mesure en fonction tant des évolutions struc- turelles que conjoncturelles, que des constats opérés, il est indispensable d’être en mesure d’en dresser un bi- lan régulier. Conformément à la loi, la Métropole du Grand Paris devra se doter de dispositifs d’observation et d’études. L’observatoire métropolitain du logement et de l’hébergement sera l’outil métropolitain pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PMHH, et plus largement documenter les pro- blématiques relatives au logement et à l’hébergement dans le temps et assu- rer l’information et la communication vis-à-vis des citoyens habitant dans la Métropole du Grand Paris.