



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

Présentation UDEAT 92 – CAUE 92
Journée du 12 avril 2022

Ordre du jour

- 1. Rappel des objectifs de production de logements et de densification raisonnée du SDRIF par EPT
- 2. Objectifs et bilan de la loi SRU
- 3. Équilibre Logements / Bureaux : objectifs de la doctrine et Bilan

Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

1. Rappel des objectifs de production de logements et de densification raisonnée du SDRIF par EPT :

=> 70 000 logements / an : objectif de construction de logements en Île de de France du SDRIF de 2013 - repris dans le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de 2017 qui a fixé les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement pour les 6 années à venir.

=> 38 000 logements / an : Objectif annuel de construction pour la Métropole du Grand Paris

=> 11 800 logements / an : Objectif de production de logement dans les Hauts-de-Seine

- 2 900 : Boucle Nord de Seine
- 4 300 : Paris Ouest La Défense
- 2 000 : Grand Paris Seine Ouest
- 2 600 : Vallée Sud Grand Paris

=> Objectif d'accroissement de 15 % de densité humaine et de la densité des espaces d'habitat à l'horizon 2030 pour chaque commune (à l'exception de la commune de Montrouge qui compte déjà 228 logements à l'hectare).

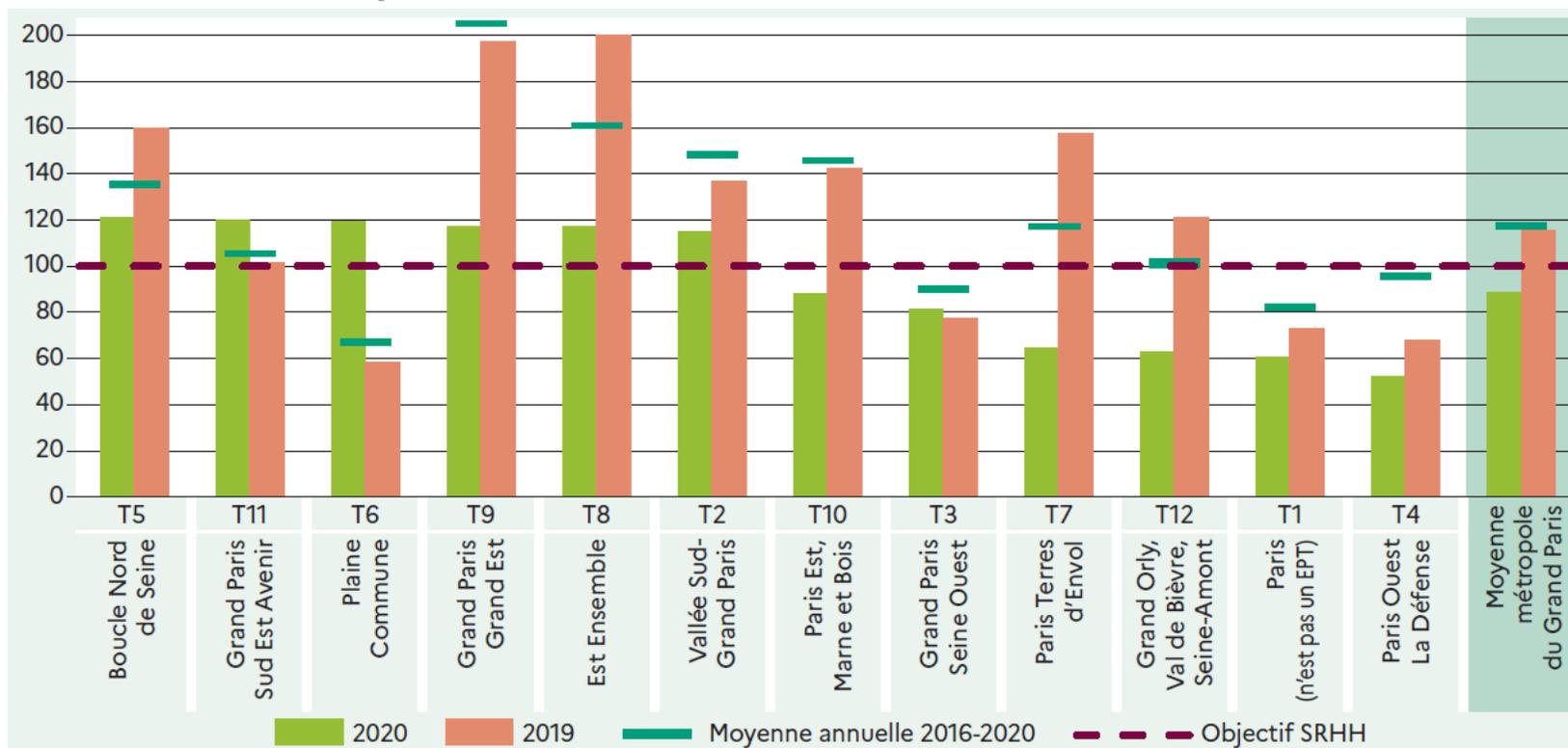
Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

1. Rappel des objectifs de production de logements et de densification raisonnée du SDRIF par EPT :

La production de logements dans les territoires de l'Île-de-France
Bilan 2020

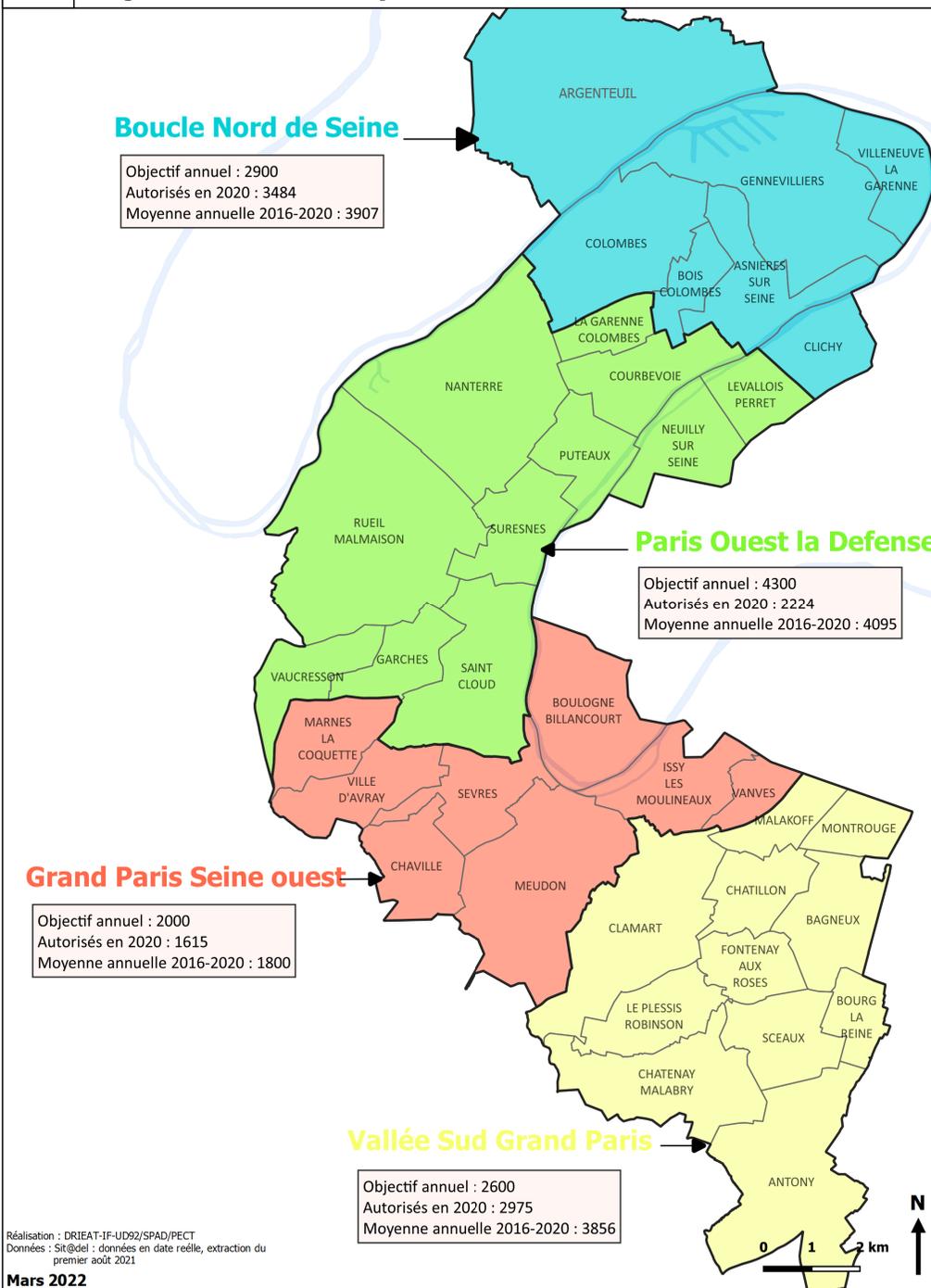
Les EPT de la MGP¹

Taux de réalisation des objectifs du SRHH dans les territoires de la MGP (en %)



Source : Sit@del2, logements autorisés, données en date réelle (01/08/2021)

Nombre de logements et taux de réalisation des objectifs du SRHH par EPT

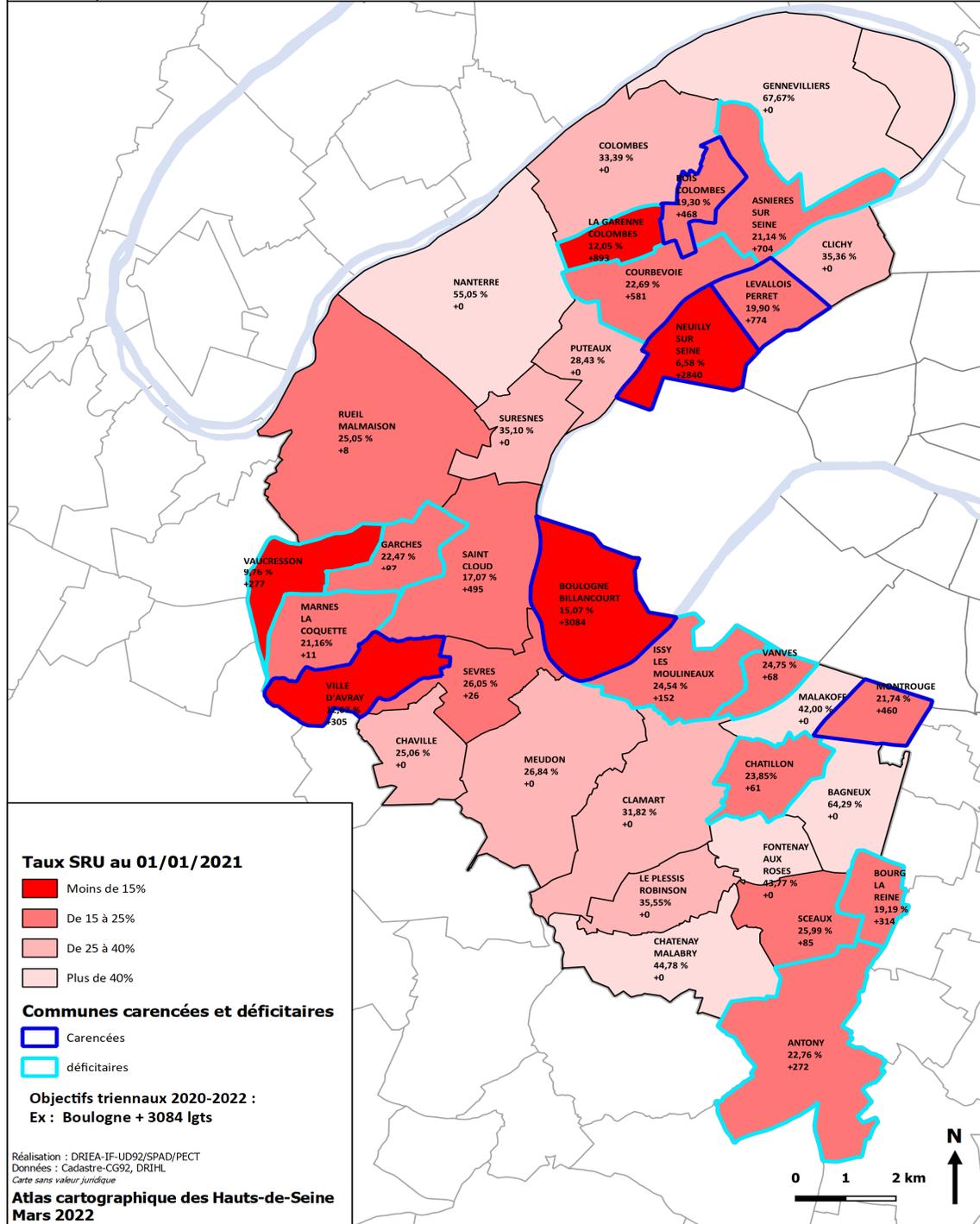


Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

2. Rappel des objectifs de la loi SRU

- **Loi SRU** : loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dont l'article 55 impose aux communes de plus de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne de disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.
- Au 1er janvier 2021, **le parc social des Hauts-de-Seine représente 28,56 % des résidences principales du département contre 28,43 % en 2020**, soit 210 110 logements (augmentation de 1 258 logements) .
- En 2021, 2 911 logements sociaux ont été agréés dans le département avec 791 PLAI (+47,57 %) dont 108 financés par l'ANRU, 1 203 PLUS (+104,94 %) dont 40 financés par l'ANRU et 917 PLS (+17,87 %). Hausse de 53,13 % par rapport aux chiffres de 2020.

Logement social SRU au 01/01/2021 et communes carencées ou déficitaires 2022



Taux SRU au 01/01/2021

- Moins de 15%
- De 15 à 25%
- De 25 à 40%
- Plus de 40%

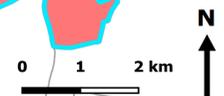
Communes carencées et déficitaires

- Carencées
- déficitaires

Objectifs triennaux 2020-2022 :
Ex : Boulogne + 3084 lgts

Réalisation : DRIEA-IF-UD92/SPAD/PECT
Données : Cadastre-CG92, DRHIL
Carte sans valeur juridique

**Atlas cartographique des Hauts-de-Seine
Mars 2022**



Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

2. Rappel des objectifs de la loi SRU

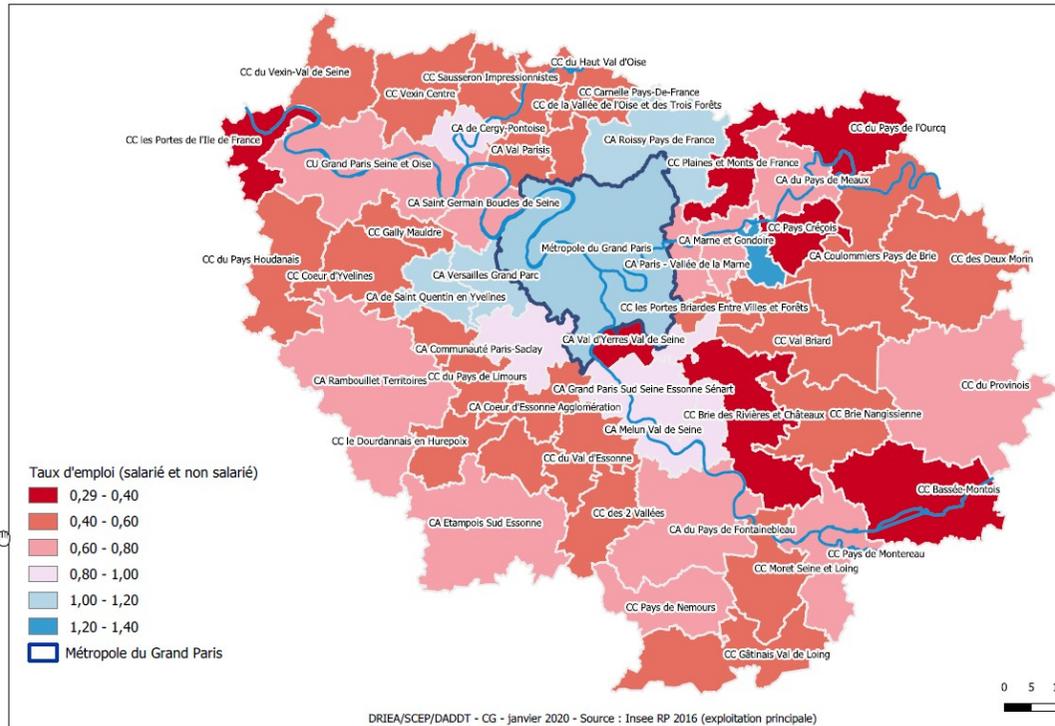
- Au 31 décembre 2018 : 113 155 demandes de logements sociaux dans le département pour 8 445 logements attribués
- Les communes où la pression est la plus forte sont :
 - Neuilly/Seine
 - Malakoff
 - Levallois-Perret
 - Asnières sur Seine

libellé commune	Pression de la demande 2020			Attractivité
	Nombre de demandes au 31 décembre 2018	Nombre d'attributions en 2018	Indicateur de pression	attractivité de la commune sur le département (% de demandes sur la commune sur les demandes du dptmt)
Antony	3 233	245	13,2	2,9%
Asnières-sur-Seine	6 428	316	20,3	5,7%
Bagneux	3 671	352	10,4	3,2%
Bois-Colombes	1 423	122	11,7	1,3%
Boulogne-Billancourt	7 386	423	17,5	6,5%
Bourg-la-Reine	1 274	86	14,8	1,1%
Châtenay-Malabry	1 701	211	8,1	1,5%
Châtillon	2 057	175	11,8	1,8%
Chaville	892	141	6,3	0,8%
Clamart	3 852	429	9,0	3,4%
Clichy	6 421	349	18,4	5,7%
Colombes	6 068	332	18,3	5,4%
Courbevoie	5 789	358	16,2	5,1%
Fontenay-aux-Roses	1 339	183	7,3	1,2%
Garches	489	106	4,6	0,4%
Garenne-Colombes	1 591	96	16,6	1,4%
Gennevilliers	6 467	519	12,5	5,7%
Issy-les-Moulineaux	5 250	305	17,2	4,6%
Levallois-Perret	5 621	253	22,2	5,0%
Malakoff	2 696	112	24,1	2,4%
Marnes-la-Coquette	51	5	8,5	0,0%
Meudon	1 988	203	9,7	1,7%
Montrouge	3 878	169	22,9	3,4%
Nanterre	10 881	751	14,5	9,6%
Neuilly-sur-Seine	2 175	49	44,4	1,9%
Plessis-Robinson	1 592	126	12,6	1,4%
Puteaux	4 559	442	10,3	4,0%
Rueil-Malmaison	4 289	485	8,8	3,8%
Saint-Cloud	1 045	109	9,6	0,9%
Sceaux	1 052	90	11,7	0,9%
Sèvres	1 022	163	6,3	0,9%
Suresnes	2 855	412	6,9	2,5%
Vanves	1 354	127	10,7	1,2%
Vaucresson	159	15	10,6	0,1%
Ville-d'Avray	310	31	10,0	0,3%
Villeneuve-la-Garenne	2 317	164	14,1	2,0%
Hauts-de-Seine	113 155,00	8 455,00	13,4	100,0%
Boucle Nord de Seine	29 124,0	1 802,0	16,2	25,7%
Paris Ouest La Défense	39 453,0	3 076,0	12,8	34,9%
Grand Paris Seine Ouest	18 233,0	1 399,0	13,0	16,1%
Vallée Sud Grand Paris	26 345,0	2 178,0	12,1	23,3%

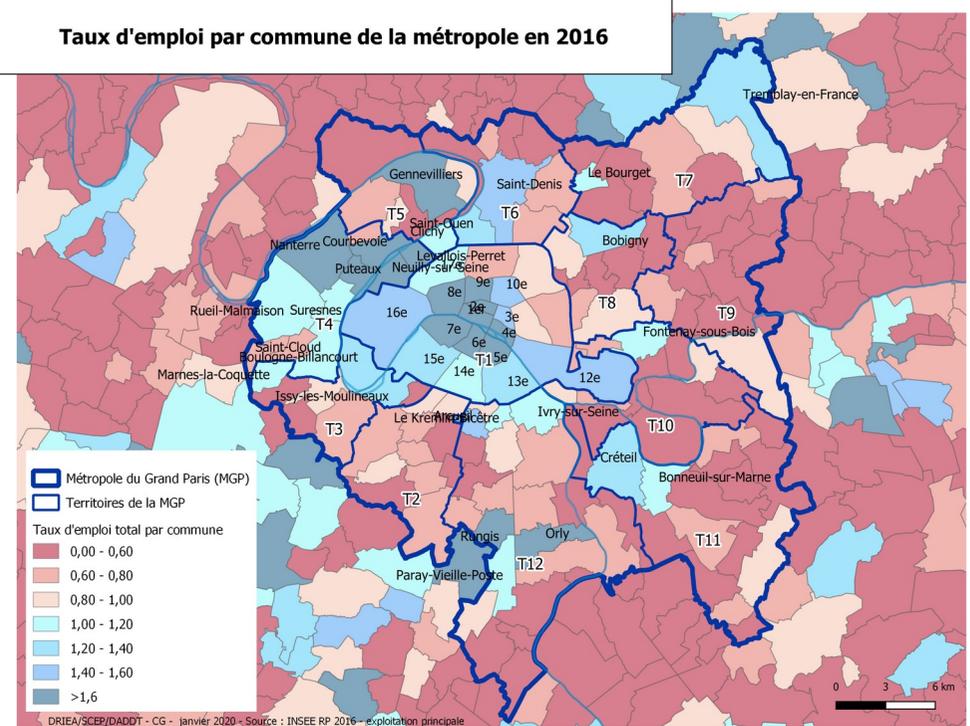
Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

3. Équilibre Logements / Bureaux : Contexte en Île-de-France

Taux d'emploi par EPCI en 2016



Taux d'emploi par commune de la métropole en 2016



- Des emplois centralisés au cœur de la Métropole, avec de fortes hétérogénéités entre les territoires
- Des territoires du centre/ouest plus attractifs

Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

3. Équilibre Logements / Bureaux : Bilan

- 416 agréments accordés dans les Hauts de Seine entre 2010 et 2021 soit plus de **7 Millions m² de SDP de bureaux agréés** (dont 4 millions pour la construction et 3 millions pour l'extension)

-**Ratio L/B par commune** : rapport entre le nombre de m² de surface de logements construits et le nombre de m² de bureaux construits sur une zone une période donnée – Moyenne réalisée entre 2011 et 2020 pour les EPT des Hauts-de-Seine-

Établissement Public Territorial	Ratio logement/ bureau
Boucle Nord de Seine	3,71
Grand Paris Seine Ouest	1,31
Paris Ouest La Défense	1,25
Vallée Sud Grand Paris	2,89

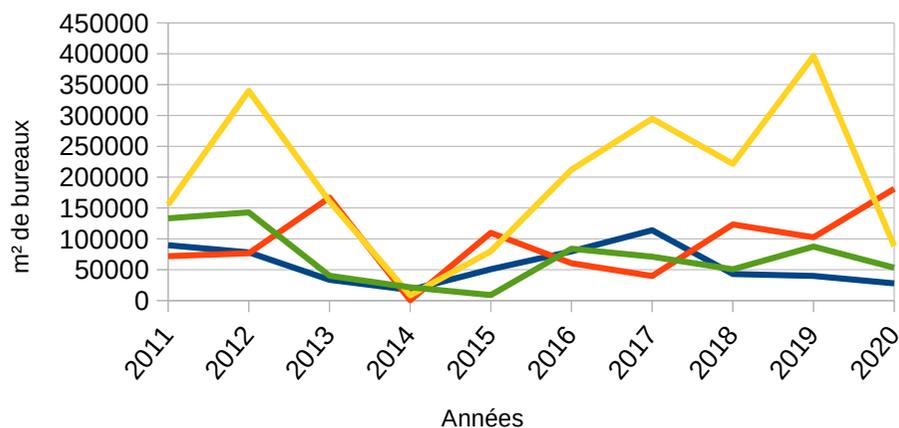
Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

3. Équilibre Logements / Bureaux : Bilan

→ Evolution de la construction dans les Hauts-de-Seine – 2011-2020 – Données Sit@del

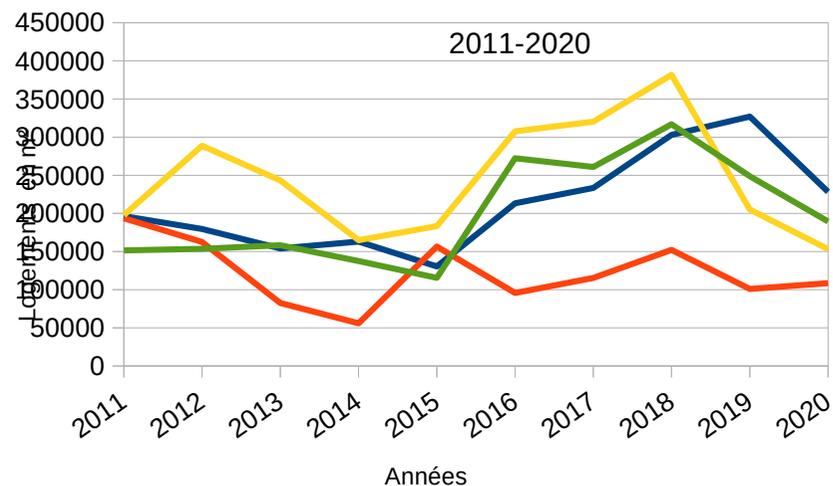
Evolution de la construction des bureaux

2011-2020



Evolution de la construction de logements

2011-2020



Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

3. Équilibre Logements / Bureaux : objectifs de la doctrine d'agrément de bureaux

L'agrément : autorisation préalable à l'obtention d'un permis de construire mise en place en 1958 pour réguler l'équilibre des fonctions Habitat/Emploi- articles L.510-1 et s. du code de l'urbanisme

La doctrine : orientations définies par le Préfet de Région en 2018 et renforcées en 2021

- **contribuer à la mixité urbaine** (en particulier dans les territoires déséquilibrés du centre et de l'ouest de l'agglomération parisienne)
- **contribuer à la mixité sociale** (communes carencées SRU)
- **accompagner la requalification du parc tertiaire obsolète**

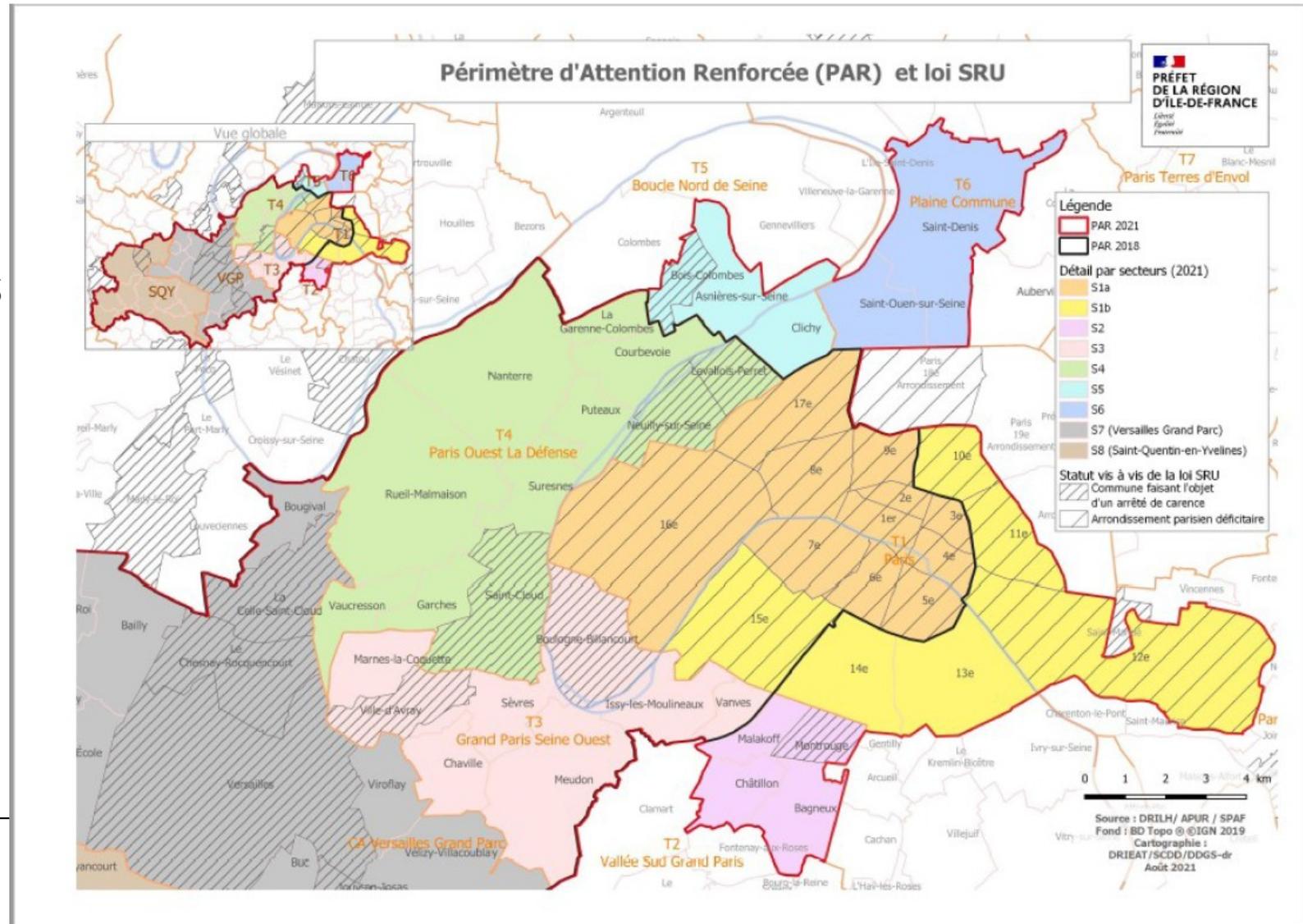
Les outils :

- **Création d'un Périmètre d'attention renforcée (PAR)** : compensation en logement si +10 % d'extension) et d'un périmètre d'attention (PA), périmètre d'application de la loi SRU
 - **Exigences de mixité** pour les projets en recyclage foncier (seuil de surface des parcelles)
-

Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

3. Équilibre Logements / Bureaux : Une première doctrine en 2018, renforcée en 2021

- **Ajouts de nouveaux secteurs au PAR :**
7 communes des Hauts de Seine
- 3 communes de BNS (Asnières S/Seine, Bois-Colombes, Clichy) ;
- 4 communes de VSGP (Bagneux, Châtillon, Malakoff, Montrouge)



Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

3. Équilibre Logements / Bureaux : Une première doctrine en 2018, renforcée en 2021

- **Le principe de mixité renforcée :**
 - Nouveaux seuils de superficie de terrain à partir duquel la mixité logement est attendue plus exigeant (3 000 m² pour les communes denses (SDRIF) / 5 000 m² pour le PAR)
 - Part minimum de logements exigés par opération de recyclage : 40 %
 - **Le mécanisme de compensation en logements réaffirmé**
 - **Des compensations en logements de l'ordre de 3 fois la surface de bureaux** supplémentaire sollicitée par rapport à l'existant seront exigées si le projet ne permet pas la mixité. Ces compensations devront se situées dans la commune ou dans le PAR.
 - Seuil de 10 % d'extension de l'existant, à partir desquels des compensations en logements sont attendues
 - **Fixer un plafond numérique de 500 m² pour les extensions** pour les communes du PAR carencées
 - **Des orientations spécifiques à définir dans l'OIN La défense Seine Arche** dans le cadre de la mise en place d'un COTECH-Equilibre Habitat-Emploi
 - **Attention portée à la mise en œuvre des standards environnementaux_ RE 2020** : justification des choix de démolition/reconstruction/réhabilitation
-

Production de logement dans les Hauts-de-Seine : bilan et objectifs

Les points clés de la production de logement dans le 92

=> 11 800 logements / an : Objectif de production dans les Hauts-de-Seine

=> 25 % de logements sociaux (LLS) minimum par commune : Objectif d'équilibre

=> le déséquilibre logement / bureau : moyenne sur les EPT = 2,29. Objectif > 3

=> nécessité de trouver des gisements de production de logements... par la transformation des bureaux en logements ?

MERCI de votre attention