

**SEANCE DU CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS
DU JEUDI 28 JUN 2018**

**CM2018/06/28/01 : ARRET DU PROJET DE PLAN METROPOLITAIN DE L'HABITAT ET DE
L'HEBERGEMENT (PMHH)**

DATE DE LA CONVOCATION : 22 JUN 2018
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 209
PRESIDENT DE SEANCE : Patrick OLLIER
SECRETAIRE DE SEANCE : Robin REDA

ETAIENT PRESENTS :

Sylvie ALTMAN, Eric AZIERE (jusqu'à 10h45), Denis BADRE, Dominique BAILLY, Catherine BARATTI-ELBAZ, Jean-Pierre BARNAUD (jusqu'à 10h35), Christiane BARODY-WEISS, Jacques BAUDRIER, Pascal BEAUDET, Patrick BEAUDOUIN, Jacqueline BELHOMME, Sébastien BENETEAU, Zacharia BEN AMAR, Jacques-Alain BENISTI, Jean-Didier BERGER, Sylvain BERRIOS, Jean-Didier BERTHAULT, Patrice BESSAC, Patrick BLOCHE, Julie BOILLOT, Jean-Paul BOLUFER, Geoffroy BOULARD, Philippe BOUYSSOU, Patrick BRAOUEZEC, Daniel BREUILLER, Galla BRIDIER, Jean-Bernard BROS, Ian BROSSAT, Colombe BROSSEL, Denis CAHENZLI, Patrice CALMEJANE, Gilles CARREZ, Luc CARVOUNAS, Laurent CATHALA, Eric CESARI, Régis CHARBONNIER, Jacques CHAUSSAT, Marie CHAVANON, Hervé CHEVREAU, Yves CONTASSOT, Gérard COSME, Jérôme COUMET (jusqu'à 10h20), Daniel-Georges COURTOIS, Stéphanie DAUMIN, Thierry DEBARRY, Claire DE CLERMONT-TONNERRE, Jean-Baptiste DE FROMENT, Marie-Pierre DE LA GONTRIE, Stéphane DE PAOLI, William DELANNOY, Tony DI MARTINO (jusqu'à 10h20), Patrick DONATH, Julien DUMAINE, Corentin DUPREY, Christian DUPUY, Nathalie FANFANT, Jean-Paul FAURE-SOULET, Léa FILOCHE, Bernard GAUDUCHEAU, Jacques GAUTIER, Jean-Michel GENESTIER, Jean-Jacques GIANNESINI (jusqu'à 11h15), Christophe GIRARD (jusqu'à 10h40), Didier GONZALES, Nicole GOUETA, Philippe GOUJON, Emmanuel GRÉGOIRE (jusqu'à 10h20), Eric HELARD (jusqu'à 10h40), Frédéric HOCQUARD (jusqu'à 10h40), Ivan ITZKOVITCH, Patrick JARRY, Halima JEMNI, Bruno JULLIARD, Jérôme KARKULOWSKI, Marie KENNEDY, Bertrand KERN, Olivier KLEIN (jusqu'à 10h40), Christine LAVARDE, Jean-Yves LE BOUILLONNEC, François LE CLEC'H, Patrice LECLERC, Françoise LECOUFFLE, Catherine LECUYER, Eric LEJOINDRE, Marie-Christine LEMARDELEY, Michel LEPRÊTRE, Marie-Pierre LIMOGE, Hervé MARSEILLE (jusqu'à 11h00), Brigitte MARSIGNY, Jacques JP MARTIN, Pierre-Yves MARTIN, Claire MAYOLY-FLORENTIN, Jean-Louis MISSIKA (jusqu'à 11h00), Philippe MONGES, Joëlle MOREL, Georges MOTHRON (jusqu'à 11h00), Gauthier MOUGIN, Christophe NAJDOVSKI (jusqu'à 11h15), Pascal NOURY, Patrick OLLIER, Philippe PEMEZEC (jusqu'à 10h30), Mao PENINO, Carine PETIT, Danièle PRÉMEL, Raphaëlle PRIMET, Robin REDA, Yves REVILLON, Laurent RIVOIRE, Laurent RUSSIER, André SANTINI (jusqu'à 10h00), Gilles SAVRY, Georges SIFFREDI, Jean-Pierre SPILBAUER, Dominique STOPPA-LYONNET, Anne TACHENE, Michel TEULET, Patricia TORDJMAN, Ludovic TORO, François VAUGLIN, Pauline VÉRON (jusqu'à 11h00), Dominique VERSINI (jusqu'à 11h00) et Alexandre VESPERINI.

Formant la majorité des membres en exercice,

ETAIENT REPRESENTES :

Miche ADAM par Sébastien BENETEAU, Manuel AESCHLIMANN par Denis CAHENZLI, Maire-Hélène AMIABLE par Jacqueline BELHOMME, François ASENSI par Michel LEPRETRE, Eric AZIERE par Stéphane DE PAOLI (à partir de 10h45), Marinette BACHE par Marie-Christine LEMARDELEY, Pierre-Christophe BAGUET par Gauthier MOUGIN, Jean-Pierre BARNAUD par Robin REDA (à partir de 10h35), Françoise BAUD par Patricia TORDJMAN, David BELLIARD par Joëlle MOREL, Nicolas BONNET-OULALDJ par Danièle PREMEL,

Alain-Bernard BOULANGER par Philippe PEMEZEC, Céline BOULAY-ESPERONNIER par Dominique BAILLY, Frédérique CALANDRA par Emmanuel GREGOIRE, Christian CAMBON par Patrick OLLIER, Vincent CAPOCANELLAS par Jacques CHAUSSAT, Raymond CHARRESSON par Claire MAYOLY-FLORENTIN, Marie-Carole CIUNTU par Jean-Paul FAURE-SOULET, Jérôme COUMET par Dominique VERSINI (à partir de 10h20), François DAGNAUD par Halima JEMNI, Philippe DALLIER par Julie BOILLOT, Grégoire DE LA RONCIERE par Patrick BEAUDOUIN, Richard DELL'AGNOLA par Nathalie FANFANT, Christian DEMUYNCK par Jean-Didier BERTHAULT, Patrick DOUET par Sylvie ALTMAN, Carole DRAI par Sylvain BERRIOS, Christian FAUTRE par Marie KENNEDY, Yvan FEMEL par Didier GONZALES, Michel FOURCADE par Corentin DUPREY, Vincent FRANCHI par Patrick CALMEJANE, Sylvie GERINTE par Jean-Baptiste DE FROMENT, Jean-Jacques GIANNESINI par Jean-Pierre SPIELBAUER (à partir de 11h15), Hervé GICQUEL par Françoise LECOUFLE, Christophe GIRARD par Carine PETIT (à partir de 10h40), Emmanuel GRÉGOIRE par Christophe GIRARD (à partir de 10h20), Didier GUILLAUME par Stéphanie DAUMIN, Jean-Jacques GUILLET par Denis BADRE, Daniel GUIRAUD par Jean-Yves LE BOUILLONNEC, Eric HELARD par Patrick DONATH (à partir de 10h40), Anne HIDALGO par Catherine BARATTI-ELBAZ, Frédéric HOCQUARD par Léa FILOCHE (à partir de 10h40), Thierry HODENT par Alexandre VESPERINI, Christine JANODET par Galla BRIDIER, Carinne JUSTE par Laurent RUSSIER, Philippe JUVIN par Eric CESARI, Jean-Claude KENNEDY par Jacques BAUDRIER, Olivier KLEIN par Marie CHAVANON (à partir de 10h40), Laurent LAFON par Jean-Pierre BARNAUD, Jean-Christophe LAGARDE par Laurent RIVOIRE, Nathalie LALLIER par Christian DUPUY, Philippe LAURENT par Anne TASCHEN, Franck LE BOHELLEC par Daniel-Georges COURTOIS, Hervé MARSEILLE par Thierry DEBARRY (à partir de 11h00), Valérie MAYER-BLIMONT par Geoffroy BOULARD, Jean-Loup METTON par Bernard GAUDUCHEAU, Virginie MICHEL-PAULSEN par ,Philippe GOUJON, Jean-Louis MISSIKA par Mao PENINO (à partir de 11h00), Georges MOTHRON par Julien DUMAINE (à partir de 11h00), Rémi MUZEAU par Catherine LECUYER, Christophe NAJDOVSKI par Daniel BREUILLER (à partir de 11h15), Jean-Charles NEGRE par Patrice BESSAC, Anne-Constance ONGHENA par Brigitte MARSIGNY, Philippe PEMEZEC par Jean-Paul BOLUFER (à partir de 10h30), Gilles POUX par Patrice LECLERC, André SANTINI par Eric HELARD (à partir de 10h00), Eric SCHLEGEL par Ludovic TORO, Jean-Pierre SCHOSTECK par Jérôme KARKULOWSKI, Marie-Christine SEGUI par Jacques-Alain BENISTI, Jean-Yves SENANT par Georges SIFFREDI, Sylvie SIMON-DECK par Laurent CATHALA, Anne SOUYRIS par Yves CONTASSOT, Azzédine TAÏBI par Patrick BRAOUEZEC, Sylvine THOMASSIN par Zacharia BEN AMAR, Georges URLACHER par Dominique STOPPA-LYONNET, Corinne VALLS par Gérard COSME Sophie VALLY par Pascal BEAUDET, Laurent VASTEL par Ivan ITZKOVITCH, Pauline VÉRON par Marie-Pierre DE LA GONTRIE (à partir de 11h00), Dominique VERSINI par Colombe BROSSSEL (à partir de 11h00), Jean-Marie VILAIN par François LE CLECH et Jean-François VOGUET par Philippe BOUYSSOU.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

Julien BARGETON, Eric BERDOATI, Marielle DE SARNEZ, Olivier DOSNE, Didier DOUSSET, Jean-Christophe FROMANTIN, Afaf GABELOTAUD, Stéphane GATIGNON, Claude GOASGUEN, Eric GRILLON, François HAAB, Marie-Laure HAREL, Michel HERBILLON, Vincent JEANBRUN, Nathalie KOSCIUSKO-MORIZET, Jean-François LAMOUR, Xavier LEMOINE, Jacques MAHEAS, Fadila MEHAL, Thierry MEIGNEN, Jean-Marc NICOLLE et Martine VALLETON.

La métropole du Grand Paris a engagé, lors de son conseil du 10 février 2017, la procédure d'élaboration du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH).

Les prochaines étapes de cette procédure sont les suivantes :

- Arrêt du projet de PMHH ;
- Recueil des avis des communes et des établissements publics territoriaux dans un délai de deux mois à compter de la transmission par la Métropole du projet de PMHH ci-annexé
- Réunion de concertation avec les personnes publiques associées ;
- Nouvelle délibération du Conseil Métropolitain d'arrêt du projet de PMHH après avis des communes et des établissements publics territoriaux ;
- Recueil de l'avis de l'Etat ;

- Approbation définitive du PMHH pour la période 2019-2025 ;
- Le PMHH est exécutoire, deux mois après l'approbation définitive par le Conseil Métropolitain et sa transmission au Préfet de Région.

En lien avec le PMHH, la Métropole délibèrera également avant le 31 décembre 2018 sur l'intérêt métropolitain relatif à l'amélioration du parc immobilier bâti et la réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.

Le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH) tiendra lieu de programme local de l'habitat. En tant que document stratégique de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat et de l'hébergement à l'échelle métropolitaine et infra-métropolitaine, doté d'un programme d'actions opérationnelles, le PMHH est le premier fondement de la compétence en matière de politique locale de l'habitat.

Le projet qui vous est soumis aujourd'hui a donc vocation à se substituer aux PLH existants et propose de définir « (...) pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (art.L302-1 du code de la construction et de l'habitation).

La loi MAPTAM dispose que le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement sera élaboré au regard des programmes locaux de l'habitat approuvés avant la date de création de la Métropole par les communes et les EPCI de son périmètre. Les PLH locaux et les réalités territoriales ont servi de base à l'élaboration de ce document.

Ce projet, réalisé en moins de 18 mois, à l'échelle des cent trente-et-une communes de la métropole du Grand Paris, est issu d'une démarche de co-construction. Cent quatorze communes ont, à ce jour, répondu à un questionnaire préparé par la Métropole pour disposer d'une vision globale des politiques locales de l'habitat. Les Maires et les Présidents des établissements publics territoriaux (EPT) ont mobilisé leurs services afin que huit ateliers techniques puissent se tenir en mars et avril dernier pour nourrir le document.

Le diagnostic et les grands enjeux du PMHH ont été présentés en Bureau Métropolitain et en Assemblée des Maires. Une plate-forme collaborative dédiée a été mise en ligne le 5 avril 2018 pour recueillir les contributions des communes et des EPT tout au long du processus d'élaboration du PMHH.

Le projet de PMHH qui vous est soumis pour un premier arrêt, sera notifié aux communes et aux établissements publics territoriaux qui, légalement, ont deux mois pour faire connaître leurs avis. En amont, il sera versé dans les jours qui viennent sur la plate-forme collaborative : www.mgp.pmhh.fr afin que les communes et les EPT puissent en prendre connaissance dès transmission au contrôle légalité.

Le projet de PMHH s'articule en trois parties distinctes : le diagnostic, le document d'orientations et le programme d'actions.

1/ LE DIAGNOSTIC

Les principaux constats mis en avant sont les suivants :

1/ Un marché du logement extrêmement tendu sur le territoire de la Métropole :

La Métropole compte 3 110 456 résidences principales (Insee 2013) dont 773 691 logements locatifs sociaux (RPLS 2016).

Avec un accroissement des prix de vente, qui ont renoué avec leur plus haut niveau historique de 2012, un niveau de loyer moyen à la relocation de 24,5 € :m² à Paris et hors de Paris, de 17,6€/m² en 2016, le marché du logement a pour incidences :

- Une pression forte sur le parc locatif social : près de 490 000 demandeurs pour 48 000 attributions en 2016 ;
- Une décohabitation difficile, en particulier pour les jeunes, qui représentent 23% de la population ;
- Des parcours résidentiels grippés avec moins de 10% des ménages qui ont changé de logement en 2016 et une taille moyenne des ménages qui se stabilise (2,20 en 2013) alors qu'elle continue à baisser au niveau national ;
- L'accroissement de logements indignes généré par la sur-occupation, la division de logement et notamment de pavillons dans certains quartiers ;
- Un impact sur la qualité du cadre de vie ; 80% des cadres sont intéressés par un départ vers une autre métropole pour un meilleur cadre de vie ;
- Un impact sur l'attractivité économique avec 40% des entreprises affectés par les difficultés de logement de leurs salariés ;
- La recherche de logement adapté aux revenus et à la composition familiale oblige à s'éloigner des centres et des lieux d'emplois, ce qui a une incidence sur les temps de déplacement.

2/ Une population quasi stable depuis 1999 mais un solde migratoire de plus en plus déficitaire
La Métropole du Grand Paris compte 6,99 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2014 (Insee). L'accroissement démographique, de + 0,4 % entre 2009 et 2014 est lié à la natalité. Tous les EPT connaissent un déficit migratoire depuis 1999, à l'exception de l'EPT Grand Paris Seine Ouest. 43% de la population qui quitte la Métropole sont des familles avec enfants. Un vieillissement de la population s'amorce dans tous les territoires.

3/ La Métropole confrontée à la grande précarité

Près de 150 000 personnes sans domicile fixe ont été domiciliées par les centres communaux d'action sociale. Un accroissement de 84% entre 2001 et 2012 de personnes à la rue lié à un ensemble de facteurs tels que la perte de l'hébergement, l'expulsion, les flux migratoires depuis les pays en guerre, est particulièrement préoccupant. Environ 4 000 personnes vivent dans des bidonvilles. Tous les besoins ne sont pas couverts, notamment vis-à-vis de nouvelle population sans logement et sans hébergement, femmes avec enfants et familles notamment.

4/ Un parc ancien important

Avec 33% de logements construits avant 1945 et 60% avant 1970, une part importante du parc existant dans la Métropole est confrontée aux enjeux de l'évolution démographique et des modes de vies, de la transition énergétique et de l'adaptation à la vieillesse et au handicap. Une partie du parc, insalubre ou dégradée, ne pourra être pérennisé qu'au prix de fortes améliorations.

5/ Une Métropole marquée par de fortes disparités entre ses territoires

En termes de revenus : le seuil de revenu déclaré au-dessus duquel se trouvent les 10% les plus aisés est 9,3 fois supérieur à celui au-dessous duquel figurent les 10% les plus modestes. Cet écart

inter-décile ne se retrouve nulle part ailleurs en France. Entre 2001 et 2013, les revenus ont progressé dans l'ensemble des EPT. En revanche, l'écart du revenu médian métropolitain avec le revenu médian régional de 23 000 € par unité de consommation s'est accru avec une baisse de – 5% à – 50% dans les territoires du nord et du sud-est de la Métropole. Le taux de pauvreté varie entre 9% des habitants de l'EPT Grand Paris Seine Ouest et 35% des habitants de l'EPT Plaine Commune.

13% de la population métropolitaine résident dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), défini à partir de la concentration de ménages dont les revenus sont inférieurs au revenu médian francilien. 40% de ces ménages vivent sous le seuil de bas revenus (937 €/mois/ unité de consommation). Les QPV sont répartis au nord de la métropole. 53% de cette population sont concentrés dans trois EPT qui regroupent 17% de la population métropolitaine.

En termes de répartition de l'emploi : les EPT Paris-Ouest La Défense, Grand Paris Seine Ouest, Plaine Commune et Paris ont un taux d'emploi, supérieur à 1, c'est-à-dire que le nombre d'emploi est supérieur au nombre d'actifs qui y réside.

En termes de répartition du parc locatif social : d'après le Répertoire du Parc de Logement Social 2013, les territoires qui ont les taux les plus élevés de logements locatifs sociaux sont Plaine Commune et Est Ensemble (plus de 40%). Paris, malgré son grand nombre de logements locatifs sociaux, Grand Paris Seine Ouest et Paris Est Marne et Bois ont les taux les plus faibles (inférieurs à 20%).

En termes de répartition des places hébergement : la Métropole comprend 114 000 places d'hébergement qui représente une moyenne de 16 places pour 1000 habitants. La répartition spatiale de ces places est déséquilibrée entre les EPT et aussi entre les communes d'un même EPT. Les communes situées majoritairement à l'est d'une ligne nord-sud ont un ratio de place pouvant aller jusqu'à 27 places pour 1000 habitants. L'une des conséquences est une demande de logement très social qui y reste concentrée

En termes de présence de logement indigne et de quartiers dégradés : les trois quarts des logements potentiellement indignes de la Métropole sont regroupés à Paris, Plaine Commune et Grand Orly Seine Bièvre. Entre 2015 et 2017, 40% des arrêtés d'insalubrité sont concentrés à Paris et dans l'EPT Plaine Commune. 18% des copropriétés dans la Métropole sont considérées comme fragiles et certaines font l'objet de dispositif de redressement lourd depuis plusieurs années. Les opérations coercitives et massives de résorption des dysfonctionnements social et urbain se déploient principalement dans un grand quart nord-est de la Métropole.

2/ LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat.

Les orientations du PMHH et le programme d'actions qui les prolongent s'inscrivent dans la volonté de réussir à mobiliser les leviers efficaces dont disposera la Métropole, avec les EPT et les communes, pour s'engager dans une trajectoire visant la réduction des inégalités entre les territoires et le développement d'un modèle urbain, social et économique durable, afin d'assurer une meilleure attractivité et compétitivité au bénéfice de l'ensemble du territoire national.

Les orientations s'énoncent en 6 axes :

1. Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH
2. Tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logement mixte et accessible
3. Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs de logements existants
4. Permettre un parcours résidentiel des publics en difficulté en renforçant le lien entre l'hébergement et le logement
5. Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc existant
6. Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH

Conformément au porter-à-connaissance de l'Etat du 5 mai 2017, il est proposé de tendre vers une production neuve de 38 000 logements annuels. La répartition de production de logements neufs par commune, proposée pour les années 2019 et 2020, s'appuie sur les intentions des communes transmises par le questionnaire d'avril 2017 à la Métropole. A défaut, les objectifs des PLH exécutoires ont été repris et, à défaut de PLH, les moyennes logements autorisés entre 2011-2016 ont été reprises.

Concernant la production de logement social, le porter-à-connaissance de l'Etat indique un objectif annuel d'agrément de 22 700 logements sociaux, sans compter la reconstitution de l'offre issue des démolitions dans les QPV soutenues par l'Anru. La proposition de répartition par commune pour les années 2019 et 2020 reprend les objectifs triennaux notifiés par l'Etat pour la période 2017-2019 en application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains pour les communes qui y sont soumises. Pour les communes au-delà de 25% de logements sociaux, ont été prises en compte les intentions de production renseignées dans le questionnaire d'avril 2017 et à défaut, la reconduction de la moyenne annuelle d'agrément de logements sociaux entre 2010 et 2015.

Pour le rééquilibrage de l'offre d'hébergement, les élus ont proposé que toutes les communes atteignent progressivement sur la durée du PMHH, la moyenne régionale de 12,5 places d'hébergement pour 1000 habitants. En complément, la réduction progressive du nombre de places d'hôtels dans les communes les plus dotées en place d'hébergement dont les places d'hôtels a été proposée. Enfin, les communes qui ont un nombre de places d'hébergement inférieur à la moyenne de 12,5 places pour 1000 habitant mais dont le taux de logement sociaux est supérieur à 25% auraient un effort de création de places minoré.

Le document d'orientations souligne que le maintien du rythme de production de logements neufs pourrait subir des inflexions dans les années à venir en raison de l'incertitude des délais de mise en service des projets de transport lourd, et notamment des lignes du Grand Paris Express, et de la réduction de loyer de solidarité issue de la loi de Finances pour 2018, qui pourrait avoir un effet direct sur la production de logement sociaux et par voie de conséquence de production de logements neufs assurée à 79% en 2017 par le logement social. Par ailleurs, la maîtrise des dépenses de fonctionnement de certaines communes inscrite dans le pacte de confiance avec l'Etat pourrait également avoir un effet sur les volontés de développement du parc de logements.

3/ LE PROGRAMME D' ACTIONS

Le programme d'actions se doit d'indiquer et de territorialiser les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il doit comporter une dimension opérationnelle, notamment par le choix des dispositifs mobilisables mais aussi par les capacités foncières engagées et les moyens financiers mis à disposition. Les dispositifs de financement du présent PMHH sont conditionnés au vote des crédits annuels dédiés à la compétence habitat du budget métropolitain et limités aux enveloppes qui y seront fixées.

Il convient de noter que le PMHH est renforcé dans son volet Hébergement, par rapport à un PLH dans la mesure où il doit comporter une programmation pluriannuelle de réalisation et de rénovation de places d'accueil et de services associés en faveur de l'insertion des personnes sans domicile fixe et des populations les plus fragilisées.

Ce programme d'actions constitue un programme de travail pour les six années à venir, tant pour la Métropole au regard de sa compétence en matière de planification de l'habitat et opérationnelle en matière d'aides au logement, et d'aménagement, gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux, que pour les établissements publics territoriaux, au regard de leurs compétences en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat avec les conférences intercommunales du logement et le soutien à l'amélioration de l'habitat privé, que pour les communes, compétentes en matière d'autorisation d'urbanisme et en tant qu'échelons de proximité et de connaissance des besoins des habitants. L'ensemble de ces politiques opérationnelles sont intrinsèquement liées et devront être coordonnées.

Ce projet de programme d'actions positionne la Métropole :

- En tant qu'acteur de l'habitat au titre du transfert de la compétence : planification, aides financières au logement social, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux ;
- En tant que coordonnateur et ensemblier des politiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement, avec un suivi annuel de la mise en œuvre du PMHH à travers la création de l'observatoire métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, et des évolutions qu'il faudra, le cas échéant, introduire au PMHH ;
- Dans un rôle d'appui auprès des EPT et des communes, notamment en matière de politiques foncières, liées aux politiques d'aménagement ;
- Dans un rôle de production d'études pour éclairer les décisions de sa propre politique, telles que la définition de critères d'octroi d'aides métropolitaines en faveur du logement, et celle des établissements publics territoriaux et des communes dans leurs compétences ;
- Dans un rôle d'animateur d'un réseau intercommunal et inter Territoires et de partage de bonnes pratiques ;
- Dans un rôle de porte-parole auprès de différents partenaires et notamment l'Etat, pour peser sur des évolutions nécessaires des politiques nationales au regard de la spécificité du territoire métropolitain.

Le niveau de compétence entre la Métropole et les établissements publics territoriaux pour les actions à mener sur le parc privé dépendent de la définition de l'intérêt métropolitain en matière d'amélioration du parc immobilier bâti et de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre. A l'heure actuelle, il convient de souligner que, pour le traitement du parc privé, et notamment du parc privé dégradé, les communes restent l'échelon de proximité pour le repérage des situations individuelles, et les EPT et les communes portent les opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Les décisions en termes de modalités d'accompagnement des copropriétés les plus dégradées, l'identification des territoires en dépréciation seront prises à la lumière des résultats d'études d'impact qui permettront ultérieurement de définir l'intérêt métropolitain. Le projet de SCoT pourrait également permettre d'aider à l'identification de problématiques territoriales qui pourront entrer dans une réflexion quant à leurs intérêts métropolitains.

Le programme d'actions se décline comme suit :

Axe 1. Maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH

Orientation 1.1. Réunir les conditions pour répondre à l'objectif de la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris décliné dans le porter à connaissance de l'Etat pour tendre vers la construction d'un objectif annuel moyen de 38 000 logements neufs dans l'ensemble de la Métropole

Action 1.1.1. Tendre vers un objectif de construction annuel moyen de 38 000 logements neufs dans l'ensemble de la Métropole

Les perspectives de production de logements neufs sont établies par commune pour les années 2019-2020, à la lumière des réponses au questionnaire d'avril 2017. Chaque année, un bilan faisant l'état des lieux des logements autorisés et en intégrant une visibilité en termes de production de logements pour les deux années suivantes avec les communes et les EPT sera établi.

Action 1.1.2. Assurer la Maîtrise d'Ouvrage des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain

La Métropole définira une programmation de logements avec les communes et les EPT, la plus adaptée aux contraintes et potentiels des sites et qui réponde aux ambitions du PMHH.

Action 1.1.3. Etablir un socle commun sur la qualité de la production neuve à l'échelle métropolitaine

La Métropole coordonnera un socle commun avec les communes et les EPT sur la qualité de la production neuve, en identifiant les axes pertinents qui pourront servir de base à des déclinaisons locales sous la forme de « chartes promoteurs ».

Orientation 1.2. Accompagner les communes par une aide métropolitaine aux Maires bâtisseurs

Action 1.2.1. Définir une aide financière aux maires bâtisseurs

Il s'agit de soutenir financièrement les communes qui font un effort important pour construire des logements. Un projet de règlement financier proposé par un groupe de travail composé d'élus métropolitains sera présenté au Bureau Métropolitain et au Conseil Métropolitain en 2020.

Orientation 1.3. Favoriser la mobilisation du foncier à court, moyen et long termes

Action 1.3.1. Partager une stratégie foncière métropolitaine

Il s'agit, en lien avec le SCoT, de partager une stratégie foncière métropolitaine au service de la production de logements, d'agréments de logements sociaux et de places d'hébergement, de l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux pour les gens du voyage, à travers le renouvellement urbain à toutes les échelles dont le recyclage de bâti existant, d'encourager la mise en œuvre des outils de stratégie foncière qui relève de la compétence des EPT et des communes et, le cas échéant, de proposer un appui en termes d'ingénierie aux EPT et aux communes qui en feraient la demande.

Orientation 1.4. Promouvoir l'innovation dans le champ du logement

Action 1.4.1. Favoriser le déploiement opérationnel de solutions innovantes dans le champ du logement

La Métropole propose de promouvoir, partager et capitaliser les pratiques innovantes dans le champ du logement, qui peuvent concerner les moyens de maîtrise des prix, les conditions de production de l'habitat participatif, l'habitat inclusif pour les personnes âgées, les solutions de l'architecture pour offrir une amélioration du cadre de vie collectif et privé, etc.

Axe 2. 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

Orientation 2.1. Développer l'offre locative accessible

Action 2.1.1. Partager un objectif production de logements sociaux par an et par commune dans une perspective de rééquilibrage entre les territoires

La Métropole fixe comme objectif de :

- Répondre à l'enjeu du projet métropolitain de construire une métropole inclusive, en permettant aux ménages modestes d'y habiter et de s'y maintenir en répondant à leurs besoins par la production de logements locatifs sociaux adaptés à leurs revenus.
- Freiner l'accroissement de logements indignes, conséquences d'un manque de logements à prix abordable
- Faciliter les parcours de la rue au logement dans le cadre de la mise en œuvre du « logement d'abord ».

Le porter-à-connaissance de l'Etat établit l'objectif d'agréer par an 22 700 logements sociaux pour atteindre l'objectif de 30% de logements sociaux fixé par le SDRIF, dont 14 900 logements sociaux pour respecter l'obligation de rattrapage dans les communes sous le taux de 25%. Un accroissement de 2% à 5% de logements très sociaux est préconisé. La reconstitution de l'offre sociale démolie dans les projets soutenus par l'Anru n'est pas comptabilisée.

Une production de 20 600 logements sociaux a été identifiée à partir des réponses aux questionnaires d'avril 2017 pour les années 2019-2020. Chaque année, un bilan annuel faisant état des logements agréés sera établi en vue d'alimenter, les perspectives métropolitaines de production de logements neufs et de logements sociaux pour les deux années suivantes.

Action 2.1.2. Subventionner la production de logements sociaux et en garantir les emprunts

Les objectifs mentionnés dans le porter-à-connaissance de l'Etat en matière d'agrément de logements sociaux ne pourront être atteints sans moyens financiers conséquents que doivent y consacrer l'ensemble des partenaires, et en considérant toutes les pistes opérationnelles de création de logements sociaux adaptés aux territoires qui les porteront (neuf, acquisition-amélioration, conventionnement sans travaux, ...).

Un règlement des aides financières aux bailleurs sociaux et des conditions de garanties d'emprunt sera formalisé par les élus. Les dispositifs de financement du présent PMHH sont conditionnés au vote des crédits annuels dédiés à la compétence habitat du budget métropolitain et limités aux enveloppes qui y seront fixées.

En contrepartie de financement et/ou de garantie, la Métropole bénéficierait d'un droit de réservation sur une partie des logements produits. La Métropole délèguera ses droits aux EPT, compétents en matière d'attribution de logements sociaux.

Action 2.1.3. Développer une offre de logements locatifs intermédiaires en réponse aux besoins des ménages

Il s'agira d'identifier avec les communes, les secteurs propices à la production de logement locatif intermédiaire au regard des prix des loyers des logements sociaux PLS et des logements locatifs privés pour déterminer un objectif global de production de logements locatifs intermédiaires à l'échelle de la Métropole.

Orientation 2.2. Agir sur les prix de sortie du logement en garantissant la qualité de l'offre nouvelle

Action 2.2.1. Développer les outils de maîtrise des prix de sortie

Pour répondre à l'enjeu du projet métropolitain de construire une Métropole inclusive et influencer sur la réduction du déficit migratoire des 30-49 ans, il s'agira, à partir notamment des résultats d'une étude des outils de dissociation du foncier et du bâti, de mettre en œuvre les moyens qui pourraient favoriser un prix de revient maîtrisé.

Action 2.2.2. Renforcer les outils d'observation des loyers

Le partenariat avec l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne permettra d'affiner la connaissance des niveaux de loyers du parc privé. Les résultats de ces travaux permettront de mieux cibler les secteurs de développement du logement intermédiaire et le cas échéant, de peser pour une adaptation des politiques publiques nationales au regard des spécificités du territoire métropolitain.

Orientation 2.3. Favoriser l'accès à la propriété

Action 2.3.1. Etudier les conditions pour développer le Prêt Social Location Accession

Bien que peu produit sur le territoire francilien, le PSLA peut être une voie pour l'accès à la propriété des ménages modestes. La Métropole propose d'étudier les conditions de mise en œuvre du PSLA et rechercher les conditions juridiques et financières permettant l'optimisation du dispositif et l'augmentation des agréments ou la définition de solution(s) alternative(s).

Action 2.3.2. Etudier les conditions de la création d'un PTZ métropolitain pour l'accèsion à la propriété

Il s'agira d'étudier les conditions de la création d'un PTZ métropolitain. En fonction des résultats de l'étude qui aura pour objet d'estimer la complémentarité du PTZ métropolitain avec celui de l'Etat et de délimiter ses conditions d'octroi, la Métropole pourrait inscrire à son budget un montant destiné au financement d'un PTZ métropolitain.

Orientation 2.4. Prendre en compte les besoins en logements spécifiques des jeunes, étudiants et jeunes actifs, très présents dans la Métropole

Action 2.4.1. Favoriser la création de logements sociaux à destination des étudiants et des jeunes actifs

Un objectif minimum de création annuelle de 2000 logements sociaux conventionnés à destination des étudiants, des jeunes travailleurs et des apprentis est inscrit au PMHH, qui pourra aller au-delà des préconisations de l'Etat pour favoriser l'autonomie et la réussite éducative d'un public qui représente près d'un quart de la population de la zone dense. Un montant de subvention en faveur du logement étudiant pourrait être réservé par le règlement métropolitain des aides financières aux bailleurs sociaux et des conditions de garanties d'emprunt formalisé par les élus. Pour les jeunes actifs, un partenariat avec Action Logement pour faciliter l'accès au logement des jeunes salariés et apprentis sera développé.

Orientation 2.5. Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Action 2.5.1. Développer et améliorer l'offre en structures spécialisées dans l'accueil des personnes âgées et celles à destination des personnes en situation de handicap

Afin d'augmenter le nombre de places en structures spécialisées pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap et de rénover les places existantes, il s'agira, après avoir étudié les conditions de financement, de prendre part à la création de nouvelles structures dédiées aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap, et notamment celles habilitées à l'aide sociale à l'hébergement, et participer au financement du plan de réhabilitation des structures dédiées aux personnes âgées en lien avec le projet régional de santé de l'Agence Régionale de Santé. La production de nouvelles structures devra permettre un rééquilibrage de l'offre dans la Métropole.

Action 2.5.2. Améliorer les conditions de maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Afin que le maintien à domicile des seniors et des personnes en situation de handicap se fasse dans de bonnes conditions, il s'agira de réaliser une étude sur la population des demandeurs en situation de handicap du parc social et de proposer une contractualisation avec les bailleurs sociaux métropolitains sur un objectif annuel de réalisation de travaux d'adaptation des résidences et des logements aux ménages en situation de handicap et aux seniors, en cohérence avec les capacités financières de ces publics.

Action 2.5.3. Améliorer l'accès au logement social des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Afin d'améliorer l'attribution des logements sociaux qui répondent aux besoins des personnes âgées et des personnes handicapées, un bilan annuel du parc de logements sociaux accessibles

de la rue au logement, des résidences et des logements accessibles et des logements adaptés sera dressé pour apprécier l'opportunité de créer une bourse d'échange inter-réservataires en vue de faciliter l'attribution des logements sociaux qui ont fait l'objet de travaux d'accessibilité et/ou d'adaptation à un demandeur en situation de handicap.

Orientation 2.6. Répondre au souhait d'ancrage territorial des gens du voyage

Action 2.6.1. Approfondir la connaissance des besoins des gens du voyage

Afin d'améliorer l'accueil et l'ancrage des gens du voyage dans la Métropole du Grand Paris, il s'agira d'approfondir la connaissance des besoins des gens du voyage et de ré-interroger les objectifs d'accueil des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage dans le but d'améliorer les équilibres à l'échelle métropolitaine, en fonction des modes de vie des gens du voyage recensés pour in fine déterminer le nombre d'aires d'accueil et de terrains familiaux à créer.

Action 2.6.2. Assurer la maîtrise d'ouvrage et la gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux à destination des gens du voyage

En tenant compte des besoins exprimés par l'étude sur l'amélioration de la connaissance des besoins, et en fonction du rapport d'évaluation des charges transférées établi par la CLECT, la Métropole assurera la gestion des aires d'accueil existantes en lien avec les communes et les EPT concernés et d'identifiera avec les communes et les EPT les projets d'aires d'accueil étudiés ou en cours d'aménagement. Enfin, la faisabilité technique et financière de propositions alternatives tel que l'habitat adapté sera étudié avec des opérateurs.

Axe 3. Favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs existants

Orientation 3.1. Réintroduire la mobilité dans le parc social et réduire les situations de sous et sur occupation

Action 3.1.1. Prendre en compte les zones d'exonération de Supplément de Loyer Solidarité existantes dans le PMHH et prévoir les conditions des modifications à venir

La Métropole prévoit de reconduire les dispositions existantes dans les PLH exécutoires au 31 décembre 2015 en matière de zones d'exonération du supplément de loyer solidarité (SLS) et de définir, avec l'Etat, les communes et les EPT, des modifications de périmètres ou la création de nouveaux.

Action 3.1.2. Participer aux conférences inter communale du logement (CIL) et favoriser les partages d'expériences entre les CIL

La définition de la stratégie intercommunale d'attribution transcrite dans chaque convention intercommunale d'attribution doit répondre aux principales problématiques d'accès au logement et de rééquilibres territoriaux qui se posent sur le territoire intercommunal. L'ensemble des documents de planification ou de programmation existants (SCoT, PMHH, PLUI, PDU...) ont par ailleurs vocation à être intégrés dans les diagnostics qui serviront de base aux CIL pour formuler leurs orientations stratégiques en matière d'attributions. Il convient donc que la Métropole participe aux CIL et facilite le partage d'approches et d'expériences entre les différents EPT.

Action 3.1.3. Faciliter les mutations pour réduire les situations de sous occupation et de sur-occupation des logements sociaux

Les expériences et les bonnes pratiques permettant de réduire les situations de sous occupation et de sur-occupation des logements sociaux seront valorisées et partagées. La Métropole pourra adhérer à la bourse d'échanges de l'AORIF permettant les échanges inter-réservataires pour renforcer les mutations au sein du parc social.

Orientation 3.2. Freiner l'augmentation du nombre de logements inoccupés et veiller au maintien du parc des résidences principales

Action 3.2.1. Etudier les conditions de remise sur le marché des logements inoccupés
Afin d'empêcher la progression de la part des logements inoccupés, il s'agira d'observer leur évolution dans les communes de la Métropole (période, état, etc.) et des conditions de remise sur le marché de ces logements, pour, le cas échéant, étudier avec les communes concernées la mise en place d'outils incitatifs de remise de ces logements sur le marché, y compris d'outils réglementaires telle qu'une harmonisation des réglementations fiscales, permettant le maintien des résidences principales. Afin de contrôler le développement de la location meublée de courte durée aux dépens du logement, il s'agira de créer un observatoire auquel toutes les communes seraient conviées de façon à informer et capitaliser les retours d'expériences sur le développement et les moyens de régulation de ce phénomène, mais aussi d'encourager la mise en place d'un numéro d'enregistrement métropolitain afin de suivre l'activité des locations meublées de courte durée, en proposant comme base de travail l'exemple de l'outil d'enregistrement développé par la Ville de Paris.

Orientation 3.3. Encourager le développement de l'intermédiation locative

Action 3.3.1. Participer au développement des dispositifs d'intermédiation locative
Afin de développer l'offre de logements accessibles à travers le développement des dispositifs d'inter médiation locative (IML), la Métropole prévoit de solliciter de la part de l'Etat un recensement annuel des logements captés par commune dans le cadre de SOLIBAIL, de participer au financement des campagnes de promotion des dispositifs de remise sur le marché des logements vacants et d'apporter, si cela s'avère opportun après analyse de la situation actuelle, un soutien financier complémentaire aux dispositifs existants.

Axe 4. Permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté de logement en renforçant les liens entre l'hébergement et le logement

Orientation 4.1. Développer l'offre d'hébergement et de logements adaptés en tenant compte des besoins des nouveaux publics

Action 4.1.1. Solliciter auprès de l'Etat le diagnostic territorialisé des besoins et l'affiner en lien avec les communes et les territoires

En lien avec les communes et les EPT, la Métropole veillera à ce que les projets locaux répondent aux besoins transmis par l'Etat en considérant les réalités locales mais également en visant le rééquilibrage de l'offre.

Action 4.1.2. Soutenir la création de places d'hébergement et de logements adaptés dans une perspective de rééquilibrage

L'examen de la répartition des dispositifs sur le territoire fait ressortir des déséquilibres territoriaux importants au regard du ratio régional de places d'hébergement et de logements adaptés de 12,55 places pour 1 000 habitants. Dans une perspective de rééquilibrage, la Métropole propose de soutenir la création de places dans toutes les communes qui ont un ratio de places pour 1 000 habitants inférieur au ratio régional et de réduire le recours à l'hôtel pour les communes qui sont au-delà de ce ratio. Cette proposition a pour conséquence une production nette annuelle d'environ 1000 places.

Action 4.1.3. Développer une communication pédagogique en direction des territoires et acteurs locaux sur la vocation et le fonctionnement de l'offre développée

Les dispositifs d'accueil, d'hébergement et de logements adaptés sont nombreux et peu lisibles. Afin de sensibiliser les acteurs locaux, la Métropole favorisera le partage de bonnes pratiques et contribuera à l'outillage et à la formation des acteurs locaux.

Orientation 4.2. 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

Action 4.2.1. Encourager la participation des acteurs de l'hébergement et de l'insertion aux CIL

La Métropole souhaite encourager la participation des acteurs de l'hébergement et de l'insertion aux conférences intercommunales du logement afin de sensibiliser l'accès au logement social des publics hébergés pour permettre d'assurer la sortie des structures d'hébergement et contribuer à fluidifier les parcours entre hébergement et logement.

Action 4.2.2. Contribuer à l'harmonisation et à l'optimisation des dispositifs d'hébergement et de logements existants par un soutien à la coordination des acteurs

La Métropole souhaite favoriser la mise en réseau des acteurs de l'hébergement et du logement adapté et soutenir les initiatives visant une plus grande harmonisation du fonctionnement des principaux dispositifs notamment via l'élaboration d'un répertoire des acteurs et une cartographie des dispositifs existants.

Orientation 4.3. Réhabiliter et adapter l'offre existante

Action 4.3.1. En lien avec l'Etat et les communes, contribuer à la réhabilitation des centres d'hébergement

La Métropole accompagnera la mise en œuvre du programme d'humanisation des centres d'hébergement lancé en 2008 et piloté par l'Etat en favorisant l'humanisation des deux derniers centres d'hébergement de plus de 200 places sur la durée du PMHH. Dans la logique du « Logement d'abord », la Métropole étudiera également les possibilités de transformation de places d'hébergement en logements et la mutation de structures d'hébergement d'urgence en structures d'insertion.

Action 4.3.2. Favoriser une répartition équilibrée de la reconstitution de l'offre issue de la transformation des FTM en résidences sociales

La Métropole proposera de participer à la gouvernance du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et portera dans ce cadre l'objectif de rééquilibrage de l'offre tout en tenant compte des problématiques locales.

Axe 5. Accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc de logements existant et le traitement des situations d'habitat indigne et dégradé

Orientation 5.1. Faciliter la lisibilité des dispositifs d'aide en matière d'amélioration du parc privé existant et promouvoir une réhabilitation durable du parc de logements

Action 5.1.1. Mettre en place un guichet unique à destination du grand public et coordonner les initiatives locales

Il est proposé la création d'un guichet unique à l'échelle métropolitaine au service du grand public permettant de rendre plus lisibles les aides financières des dispositifs locaux et nationaux pouvant être mobilisées à destination des particuliers souhaitant réaliser des travaux.

Action 5.1.2. Promouvoir les filières d'éco-construction et l'économie circulaire

La Métropole réaffirme dans le PMHH certaines recommandations du Plan Climat Air Énergie Métropolitain (PCAEM) arrêté en 2017 en mettant en place des actions telles que l'élaboration d'un plan des plate-formes territoriales d'économie circulaire, au titre de la compétence métropolitaine, la transcription des enjeux en matière d'éco-construction et d'économie circulaire dans le socle commun sur la qualité de la production neuve, ou encore la structuration de partage d'expériences.

Orientation 5.2. Développer la rénovation thermique du parc

Action 5.2.1. Favoriser la rénovation énergétique du parc

En cohérence avec l'ambition du PCAEM, la Métropole réaffirme son engagement pour une réduction des consommations énergétiques finales dans le secteur résidentiel. en se donnant pour objectifs dans la durée d'application du PMHH de :

- Améliorer la connaissance des consommations énergétiques des logements pour identifier le parc concerné par les besoins de rénovation énergétique et les ménages en situation de précarité énergétique.
- Définir un objectif annuel à l'échelle de la Métropole du Grand Paris et des établissements publics territoriaux de logements à réhabiliter, en s'appuyant sur les Plans climat air énergie, ainsi que les PLU territoriaux.
- Soutenir le traitement de la thématique de performance énergétique dans le parc de logements privés dans le cadre d'opérations sous convention avec l'Anah en complément des aides existantes, en ciblant prioritairement les ménages en situation de précarité énergétique sur la base de critères arrêtés par les élus métropolitains.
- Définir, en lien avec les communes et les EPT, un cadre de participation de la Métropole à la rénovation thermique des logements locatifs sociaux conventionnés de son territoire.
- Etudier l'entrée au capital social de la SEM Energies Positif.

Orientation 5.3. Intensifier et coordonner la lutte contre l'habitat dégradé et indigne

Action 5.3.1. Proposer la mise en place d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle métropolitaine

La Métropole propose d'élaborer un protocole métropolitain de lutte contre l'habitat indigne qu'elle signerait avec l'Etat d'une part (Préfet de Région, Directeur général de l'Agence régionale de santé, Procureur de la République) et les collectivités concernées d'autre part, mais aussi l'ordre des avocats, afin de structurer durablement, à l'échelle de la métropole, les actions en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. Renforcer la coordination de la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle métropolitaine constituerait un signal fort envoyé aux marchands de sommeil.

Action 5.3.2. Contribuer à la réhabilitation du parc dégradé et indigne par la mise à disposition d'une ingénierie dédiée

Pour permettre aux propriétaires modestes de s'engager financièrement dans la réhabilitation de leurs biens, la Métropole du Grand Paris pourrait identifier les conditions de création d'un outil de préfinancement des subventions publiques. Cet outil interviendrait en complément des mécanismes d'avance ou d'acompte d'ores et déjà pratiqués par l'Anah pour appuyer les opérations sous conventions Anah et sous maîtrise d'ouvrage des EPT.

Parallèlement à la définition d'outil de préfinancement des subventions, la Métropole propose de conduire une réflexion sur les conditions nécessaires à la mise en œuvre et au fonctionnement d'un outil de portage de lots dans les copropriétés privées dégradées pour accélérer le traitement des copropriétés dont la gouvernance est fragile.

Action 5.3.3. Constituer un « fonds d'aide métropolitain » pour accompagner les opérations sous convention Anah

Plusieurs pistes pouvant faire l'objet d'une contractualisation avec les EPT, seront étudiées pour identifier les contours et les cibles d'un "fonds d'aide métropolitain" dans la recherche d'un effet levier à l'échelle de la Métropole :

- Ciblage sur les dispositifs de prévention actuellement moins soutenus, avec abondement aux aides de l'Anah pour financer les besoins en ingénierie nécessaires au déploiement de ces dispositifs (montage et animation d'observatoires, animation auprès des instances de la copropriété), voire financement d'investissements jugés prioritaires.
- Mobilisation prioritaire sur les situations les plus critiques (copropriétés engagées dans des Plans de Sauvegarde, immeubles engagés dans des Opérations de Restauration Immobilière) en complément des aides d'ores et déjà mobilisables.

Orientation 5.4. Accompagner le traitement des copropriétés dégradées et agir en prévention

Action 5.4.1. Etre partenaire de l'observatoire des copropriétés dégradées mis en place par l'Etat

Pour améliorer la connaissance et le suivi du parc privé, la Métropole pourrait prendre part à l'observatoire des copropriétés fragiles mis en place par l'Etat en favorisant la remontée d'informations issues de l'animation du réseau de ses partenaires et veillerait à articuler cet observatoire avec le développement de son observatoire métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

Action 5.4.2. Assurer l'information et la formation des futurs copropriétaires

Afin d'assurer l'information et la formation des futurs copropriétaires, la Métropole pourrait lancer un groupe de travail en lien avec les ADIL situées dans son périmètre.

Action 5.4.3. Identifier les copropriétés éligibles à opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt métropolitain

La Métropole pourra identifier, en lien avec l'ensemble des partenaires concernés, les sites pour lesquels les dispositifs préexistants se sont montrés insuffisants pour redresser la copropriété que ce soit d'un point de vue financier (résorption des impayés de charges), technique, du dynamisme de la gouvernance ou du repositionnement des biens sur un marché immobilier. Des dispositifs d'Opérations de requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) d'intérêt

métropolitain pourraient alors être expérimentés sur ces ensembles immobiliers à condition de lever les financements suffisants.

Orientation 5.5. Poursuivre l'identification des territoires en dépréciation

Action 5.5.1. Approfondir la connaissance des territoires en dépréciation

La réalisation d'une étude sur les marchés du logement dans la métropole, complémentaire à celle sur les marchés locatifs (cf. action 2.1.3) permettra de cerner les facteurs de dépréciation de secteurs et leurs périmètres.

La Métropole proposerait un appui en ingénierie aux Maires et aux Présidents des EPT pour définir les stratégies d'actions de requalification possibles dans le cadre d'un contrat métropolitain de développement, à l'instar de ce qui est proposé par l'appel à manifestations d'intérêts « Centres-villes vivants ».

Certains secteurs identifiés dans ce cadre pourraient ultérieurement faire l'objet d'actions croisées relevant de l'intérêt métropolitain en matière d'aménagement et d'habitat.

Axe 6. Assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH

Orientation 6.1. Garantir l'observation, le développement et la diffusion des connaissances

Action 6.1.1. Mettre en place un Observatoire métropolitain de l'habitat et de l'hébergement

Le cadrage de l'observatoire sera piloté par le comité de pilotage du PMHH qui validera ses objectifs, ses moyens, ainsi que le format et la fréquence des publications à paraître.

L'observatoire métropolitain de l'habitat et de l'hébergement s'articulera à l'ensemble des observatoires existants. Les données et des publications issues de l'observatoire seront ensuite mises à profit dans le cadre de la gouvernance générale du PMHH.

Orientation 6.2. Animer la politique métropolitaine de l'habitat et de l'hébergement

Action 6.2.1. Mettre en place la gouvernance du PMHH

La mise en place d'instances dédiées au PMHH ainsi que la mobilisation des outils pertinents d'animation de ces instances permettront de s'assurer de la bonne mise en œuvre de son programme d'actions et contribuera à faire émerger une culture commune métropolitaine des politiques de l'habitat et de l'hébergement.

Action 6.2.2. Organiser le partage de bonnes pratiques

La Métropole organisera le partage des bonnes pratiques et les retours d'expériences via notamment : la mise en place d'un répertoire des acteurs, la diffusion d'outils clé en main, l'organisation de groupes de travail techniques et politiques, l'organisation d'une journée métropolitaine de l'habitat et de l'hébergement.

Action 6.2.3. Assurer le portage des sujets stratégiques partagés par les communes et les EPT

Dans un contexte notamment de raréfaction des moyens financiers et d'incertitudes calendaires concernant la mise en service des lignes de métro du Grand Paris Express, la Métropole entend

porter, au nom de ses membres, l'ensemble des sujets stratégiques partagés par les EPT et les communes, indispensables à la bonne mise en œuvre de sa politique métropolitaine de l'habitat et de l'hébergement. De la même manière, la Métropole entend nouer les partenariats clés utiles à la mise en œuvre de son programme d'actions.

LE CONSEIL DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5219-1,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants ;

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) et notamment son article 12,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment son article 59,

Vu le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la métropole du Grand Paris,

Vu le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF), adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013 et approuvé par l'Etat par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

Vu l'arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France n° IDF-2017-12-20-007 du 20 décembre 2017 adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France (SRHH),

Vu la délibération du conseil métropolitain CM2017/02/07 portant engagement de la procédure d'élaboration du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement

Vu le porter à connaissance du représentant de l'Etat dans la région daté du 5 mai 2017

Vu l'avis de la commission Habitat-Logement du 14 juin 2018,

Considérant la compétence de la Métropole en matière de planification de l'habitat depuis le 1^{er} janvier 2017

Considérant qu'aux termes de l'article L.5219-1-V susvisé, il appartient à la métropole du Grand Paris d'élaborer un plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, qui tient lieu de programme local de l'habitat,

Considérant les enjeux d'amélioration du cadre de vie des habitants, de réduction des inégalités entre les territoires de la Métropole, de promotion d'un modèle urbain, social et économique durable,

Considérant les amendements exposés en séance et soumis au vote,

La commission Habitat et logement consultée,

APRES EN AVOIR DELIBERE

ARRETE le projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement ci-annexé

TRANSMET le projet de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement arrêté aux communes et aux établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis. Faute de réponse dans ce délai de deux mois, à compter de sa notification, leur avis est réputé favorable.

Au vu de ces avis, le Conseil Métropolitain délibèrera à nouveau sur le projet de Programme Local de l'Habitat et le transmettra au représentant de l'Etat dans la Région.

A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

ABSTENTIONS : 22

P-C. BAGUET (LR-DVD), S. BERRIOS (LR-DVD), J-D BERTHAULT (LR-DVD), J. BOILLOT (LR-DVD), G. BOULARD (LR-DVD), C. BOULAY-ESPERONNIER (LR-DVD), A-B. BOULANGER (LR-DVD), D-G. COURTOIS (LR-DVD), C. de CLERMONT-TONNERRE (LR-DVD), J-B. de FROMENT (LR-DVD), C. DRAI (LR-DVD), N. FANFANT (LR-DVD), J-J. GIANNESINI (LR-DVD), P. GOUJON (LR-DVD), T. HODENT (LR-DVD), C. LAVARDE (LR-DVD), C. LECUYER (LR-DVD), G. MOUGIN (LR-DVD), A-C. ONGHENA (LR-DVD), P. PEMEZEC (LR-DVD), D. STOPPA-LYONNET (LR-DVD), A. VESPERINI (LR-DVD).

Le Président de la métropole du Grand Paris


Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Maire de Rueil-Malmaison

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Paris dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de sa publication.