

Séminaire des Élus : La production des logements sociaux

Lors du séminaire tenu le 22 mai 2026, la DRIHL92 a présenté ses 3 objectifs en termes de production de logements sociaux :

- Accélérer leur production dans les 15 communes déficitaires en présentant les dispositifs à mettre en œuvre,
- Répondre à la demande des 135 000 ménages en construisant des logements familiaux aux loyers accessibles,
- Maîtriser le renouvellement urbain en adoptant un rythme des démolitions cohérent avec les capacités de relogement.

Quelques données de contexte

- Le département des Hauts de Seine compte 216 000 logements sociaux Inégalement répartis sur le territoire. Sur les 36 communes que compte le département 15 communes sont déficitaires, n'ayant toujours pas 25 % de logements sociaux.
- On compte 135 000 demandes actives de logements sociaux pour 9 000 attributions annuelles.
- Les objectifs de production sont rappelés : la déclinaison de l'objectif à l'échelle de l'Ile de France de 31 500 à 38 000 logements sociaux par an se traduit par un objectif d'au moins 6 300 logements pour les Hauts de Seine. La Drihl92 précise que l'objectif départemental est ramené à 5 000 à 6 000 logements sociaux par an (dont 30 % intégrés dans le flux de production).

Des enjeux territoriaux différenciés selon l'importance du parc social

- Une production massive est nécessaire pour atteindre le seuil SRU pour **les 15 communes déficitaires** avec une priorité absolue pour les 9 communes carencées qui sont par ordre de taux SRU croissant :
Neuilly 5,9%, Vaucresson 11,7 %, La Garenne-Colombes 14,1 %, Ville d'Avray 14,7 %, Boulogne-Billancourt 15,7 %, Saint Cloud 17,6 %, Bois-Colombes 19,8 %, Levallois-Perret 20,4 %, Montrouge 22,7 %.
A cela s'ajoutent les six communes en risque de carence : Bourg-la-Reine 20,3 %, Marnes-la-Coquette 21,8 %, Courbevoie 23,1 %, Antony 23,5 %, Garches 23,6 %, Vanves 24,8 %.

IL est rappelé que, dans ces communes, il manque 20 000 logements sociaux.
- **Pour les 10 communes ayant entre 25 % et 30 % de logements sociaux**, l'objectif est d'éviter de basculer sous les 25 %, ce qui entraînerait un risque de carence.
- **Pour les 11 communes restantes avec un taux SRU > 30 % (dont 7 > 40 %)**, les enjeux identifiés par la Drihl concernant :
 - o La mixité sociale en veillant à une diversification de l'offre : éviter la concentration de logements sociaux.
 - o Le renouvellement urbain pour remplacer les logements vétustes (ex : 50% des démolitions de droit commun en IDF sont dans les Hauts-de-Seine).

Quels leviers, quelles opportunités ?

- **Des outils juridiques et financiers**

- Pour les 15 communes déficitaires, il est proposé un **CMS** (contrat de mixité sociale) qui permet de bénéficier d'aides à la pierre majorées (État) et de subventions déductibles **des** pénalités SRU, d'un accompagnement EPFIF (Veille foncière et soutien aux projets), d'une garantie d'emprunt (sécurisation financière pour les villes).
- Pour toutes les communes, des **réservations de terrains** pour le logement social (inscrites dans les PLUI / Secteurs de mixité sociale).
- Il existe une opportunité spécifique aux Hauts-de-Seine qui est **la transformation de bureaux en logements (la majorité de la vacance des bureaux en IDF se situe dans le 92 → potentiel immense pour créer des logements sociaux)**.

- **Renouvellement urbain**

9 projets NPNRU sont en cours dans les Hauts-de-Seine et il faut engager financièrement avant fin 2027 : 1 000 relogements restants à réaliser (priorité absolue) et 4 000 relogements totaux à assurer pour les opérations autorisées.

- **Parmi les objectifs de 2026**, à noter les **bilans et objectifs SRU** : les échanges contradictoires avec les communes sur le bilan triennal 2023-2025 + fixation des objectifs 2026-2028, les décisions de carence et sanctions associées pour les communes déficitaires et la signature de CMS (6 CMS sont déjà signés dans le 92).