

Direction de l'aménagement et du développement

Service de l'habitat et de la politique de la ville

2e commission

RAPPORT AU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 2 février 2017

OBJET : AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA SEINE-SAINT-DENIS SUR LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT.

1. Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et ses enjeux du point de vue du Département

1 - Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et la procédure d'avis

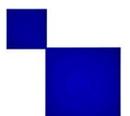
Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), co-présidé par le Préfet de Région et la Présidente du Conseil régional, est l'instance de gouvernance chargée d'assurer, depuis le 1^{er} juillet 2014, la cohérence des politiques publiques de l'habitat et de l'hébergement sur le territoire régional.

Il est notamment en charge de réaliser le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) qui a vocation à être pris en compte par les futurs documents de programmation et d'urbanisme de l'ensemble des EPCI, dont la Métropole du Grand Paris.

Lors de sa séance plénière du 18 octobre 2016, il a émis un avis favorable sur le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement dont il a lancé la procédure d'élaboration le 12 décembre 2014.

Ce projet de schéma est maintenant soumis pour avis au Conseil régional, aux Conseils départementaux, à la Métropole du Grand Paris, aux EPCI compétents en matière de PLH ainsi qu'aux communes n'appartenant pas à de tels EPCI.

Au vu de ces avis, le CRHH délibérera sur un nouveau projet de schéma et le soumettra au Préfet de Région.



Le projet de schéma, amendé pour tenir compte des demandes de modification adressées, le cas échéant, par le Préfet de région, sera approuvé par le CRHH puis arrêté par le Préfet de région.

2 - Enjeux et rappel de la contribution départementale à l'élaboration du schéma régional

Le Département a été associé à l'élaboration de ce Schéma en tant que membre de droit du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, et membre du bureau du CRHH, en charge de préparer le projet de Schéma.

Compte tenu des enjeux pour la Seine-Saint-Denis, le Département est favorable à un Schéma régional fort, susceptible d'organiser les politiques de l'habitat au niveau régional, car c'est l'outil indispensable dans le bassin d'habitat unique que représente l'Île-de-France pour améliorer la situation du logement en Seine-Saint-Denis.

C'est pourquoi, lors de la séance du 30 juin 2016, il a adopté une contribution départementale, afin d'y porter les préoccupations de la Seine-Saint-Denis en mobilisant au mieux ce nouveau vecteur d'action qu'offre dorénavant la loi.

Le Département a souhaité que ce Schéma détermine des objectifs à atteindre en matière de construction de logements, de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, d'amélioration et de renouvellement du parc et d'accroissement du nombre de places d'hébergement. Il doit aussi déterminer la mise en œuvre de ces objectifs sur le territoire régional et pour la Métropole, et en préciser la territorialisation par EPCI.

Le Département a énoncé dans sa contribution un certain nombre de préconisations afin que le schéma ait l'incidence escomptée sur les documents et programmations à venir des différents territoires franciliens, et a demandé notamment que le Schéma :

- puisse concrètement peser sur les orientations qui seront prises dans les futurs documents d'Île-de-France (Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement, PLUi, etc.) qui régiront à l'avenir les conditions d'habitat en Seine-Saint-Denis ;
- prenne en compte l'importance et la spécificité des problématiques d'habitat rencontrées en Seine-Saint-Denis, la massification et l'intensité des difficultés auxquelles le territoire et sa population sont confrontés, par des territorialisations claires d'objectifs sur l'ensemble de la région permettant d'y remédier ;
- propose des éléments de régulation du marché du logement, qui est d'envergure régionale, afin d'atténuer les tendances à la spécialisation et les déséquilibres territoriaux interdépartementaux, en influant sur les mécanismes qui les génèrent ;
- prenne les mesures nécessaires pour que les carences dans les politiques locales de l'habitat menées par des territoires franciliens peu solidaires cessent d'impacter les territoires les plus fragilisés, réduisant leurs latitudes d'action et pesant sur les politiques sociales départementales des territoires les plus accueillants ;
- s'assure que la construction de la nouvelle gouvernance de la région-capitale prenne bien en compte les besoins des publics les plus en difficulté, et que la recherche du consensus ne génère pas l'aggravation de l'exclusion.

Si de manière générale, les différentes questions ont bien été évoquées lors de l'élaboration du Schéma, les dernières évolutions remettent en cause l'essence même et le rôle à venir

de ce document pourtant essentiel. L'esprit du texte du projet présenté est relativement éloigné de la démarche initiale qui se voulait tournée vers un schéma fort et volontariste œuvrant à une région solidaire en matière d'habitat.

Les textes de la loi MAPTAM relatifs au rôle du schéma semblent avoir été interprétés a minima.

Le principe même de définir des objectifs se trouve remis en question, et la volonté de territorialisation des objectifs s'estompe au motif de ne pas imposer de règles, ou ne pas aller à l'encontre de la volonté des élus locaux.

Le Département n'y retrouve plus certain des principes et propositions qu'il avait formulés, notamment en ce qui concerne les questions des équilibres territoriaux, de l'amélioration du parc, de la prise en compte des publics fragiles.

En effet, le Schéma s'oriente dorénavant vers une conception du rôle des politiques publiques facilitatrices des tendances existantes et non régulatrices, actant ainsi la spécialisation des territoires en matière d'habitat au motif de leurs complémentarités.

Or, il est de l'intérêt régional et métropolitain d'éviter le décrochage des grands territoires solidaires de la région-capitale, dont l'abandon rejaillirait sur l'ensemble du territoire, et au-delà, aux plans national et international. D'autant que ces territoires en devenir et aux multiples projets disposent de ressources précieuses pour le développement de la métropole : jeunesse, culture, patrimoine, foncier disponible, dynamiques de construction et des acteurs locaux...

Afin que les latitudes laissées à notre collectivité ne consistent pas à organiser la hiérarchie de la précarité sur un territoire par ailleurs structurellement fragilisé, le Département avait interpellé sur les conditions pratiques de la solidarité et de la cohésion territoriale de l'agglomération en matière d'habitat et d'hébergement. Il avait demandé que soient insérées, tant au plan métropolitain qu'au plan régional, les conditions nécessaires pour permettre ces solidarités et cette cohésion territoriale dont est tributaire le rayonnement mondial de la région capitale.

Enfin le Département de part son expertise du territoire, sa connaissance des enjeux mais aussi de son action en matière de logement et d'hébergement, souhaite qu'à l'issue de l'adoption du SRHH par le CRHH, il puisse continuer d'être associé aux travaux qui seront conduits sur la base de ce texte par la Métropole du Grand Paris dans l'élaboration de son futur Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

Pour ces raisons, je vous propose de prendre acte du projet de Schéma régional de, l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France qui nous est soumis, et de demander que soient intégrées les préoccupations départementales dans le projet définitif.

2. Avis et observations du Département.

1 - Le Département prend acte du projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

Le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement devrait constituer un socle positif pour relancer la construction améliorer les conditions d'habitat en Île-de-France et faciliter la prise en compte des publics en difficulté dans les politiques publiques.

Il propose certes un cadre de référence qui représente une avancée pour la conduite des politiques de l'habitat en Île-de-France et la prise en compte des publics démunis, et qui constitue un complément indispensable au SDRIF longtemps attendu par les acteurs pour permettre une politique d'habitat globale et cohérente en Île-de-France.

Il aborde les différents domaines et les diverses approches des questions complexes impactant les problématiques d'habitat en Île-de-France. Mais il reste relativement descriptif et en retrait pour ce qui est des mesures permettant la concrétisation de ses ambitions.

Le programme de travail et d'actions envisagé dans son 3^{ème} volet ainsi que les outils d'analyse et de suivi du Schéma mis en place dans ce cadre pourront être de nature à compenser ces manques et à faire évoluer et perfectionner le schéma.

Notamment la grille de lecture des PLH prévue pourra être un outil structurant pour faciliter la cohérence des futures politiques publiques, de même que le dispositif d'évaluation du schéma dont il conviendra de rester particulièrement attentif aux critères retenus, aux résultats et à l'analyse qui en sera faite.

2 - Le Département émet les observations et réserves suivantes :

- **Le Département demande que le Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement soit fort et fédérateur de l'action publique :**

L'ambition modeste du schéma, notamment pour ce qui est de la définition des objectifs et de leurs déclinaisons territoriales est regrettable et mériterait d'être relevée.

La question des solidarités sociales et territoriales n'est pas résolue, et semble reportée pour l'essentiel au niveau infra territorial ce qui risque d'avoir pour conséquences le renforcement des spécialisations sociales et territoriales au niveau francilien.

Si des objectifs clairs sont prévus par exemple en matière de construction de logement, de réhabilitation, de rénovation thermique, l'énoncé des objectifs susceptibles de permettre le logement des publics fragiles est parfois ambigu, et en deçà des besoins à l'échelle de la région. L'imprécision des objectifs définis dans le volet 2 est regrettable, notamment en ce qui concerne le logement des publics modestes.

Les mesures prises en matière de solidarités entre les grands espaces métropolitains en vue d'œuvrer pour le rééquilibrage social et territoriale n'apparaissent pas de manière tangible dans les objectifs du schéma.

- **Le Département demande que soient mieux intégrées certaines des orientations qu'il avait préconisées :**
- **Révéler les écarts, pour que les objectifs fixés en matière d'habitat et les moyens répartis au plan métropolitain œuvrent à leur régulation et à une plus grande justice.**

Les objectifs assignés, et l'appréciation des résultats ne peuvent se réduire à des moyennes de la petite couronne métropolitaine masquant les écarts indignes entre les grands territoires qui la composent. La mesure de ces écarts doit présider à des décisions de régulation, de répartition et de justice.

- **Intégrer l'objectif de régulation** et veiller à ce qu'il soit intégré dans le futur Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement.

Il revenait au SRHH d'inscrire les éléments nécessaires pour faire prendre en compte concrètement les préoccupations de solidarité sociales et territoriales en matière d'habitat, et la mise en œuvre des politiques de solidarité envers les plus fragiles.

- **Rompre avec le principe de réponse locale aux besoins exprimés localement**, qui a jusqu'à présent contribué à accentuer la spécialisation sociale des territoires.

Le Département préconisait la notion de mutualisation du besoin des plus démunis au plan régional, et le principe de produire des réponses allant dans le sens du rééquilibrage social de chacun des territoires, et de régulation de l'espace métropolitain.

- **Un référentiel métropolitain, adossé à un référentiel régional.**

Ce référentiel, garant de la justice sociale et territoriale de l'espace métropolitain, aurait permis de présider tant aux orientations de programmations qu'aux orientations de financement.

- **Le Département regrette que les évolutions récentes du Schéma viennent en atténuer la portée et le sens :**

- **Le retrait concernant les préconisations relatives à la MGP affaiblit considérablement la portée du Schéma de l'habitat et de l'hébergement de la région capitale.**

La loi MAPTAM édictant que le SRHH précise les objectifs globaux et leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque EPCI, les orientations du futur Plan métropolitain devraient prendre en compte les orientations du SRHH.

Dès lors, on conçoit difficilement le retrait du SRHH quant aux préconisations relatives à la MGP qui totalise 7 millions d'habitants, soit plus de la moitié de la population régionale (12 millions d'habitants).

- **La suppression de l'objectif chiffré au niveau régional de nouveaux PLAI concrétise l'absence de volonté politique du CRHH pour loger les publics modestes.**

Le Département regrette la suppression de la formulation de l'objectif chiffré au niveau régional de production d'une offre de 25 % à 30 % de PLAI, et aurait souhaité que le schéma puisse contribuer à la réalisation d'une région-métropole plus solidaire en prenant des orientations allant au-delà des seules obligations légales, notamment pour les territoires carencés.

L'offre existante générant la demande, et étant à l'heure actuelle particulièrement déséquilibrée au plan francilien, il craint qu'une formulation trop ambiguë ne risque en effet de contribuer à perpétuer les déséquilibres existants et la spécialisation sociale des territoires ;

En outre, le Département craint qu'aux déséquilibres spatiaux s'ajoute un renforcement des inégalités au détriment des maires bâtisseurs car plus de la moitié des communes du Département pourraient ne plus bénéficier d'aides de la Région à la construction de logements sociaux, ayant toutes plus de 30% de logements sociaux sur leur territoire. Par ailleurs, il conviendra d'évaluer très précisément les impacts des nouvelles politiques de la Région à cet égard.

- **L'introduction de la préférence communale pour le logement des publics "DALO" représente un vecteur supplémentaire d'exclusion des ménages les plus fragiles.**

Le Département alerte sur le fait qu'une préférence communale sur les contingents DALO irait à l'encontre des règles d'équité, et risque de créer un facteur supplémentaire d'exclusion des publics les plus fragiles, une surenchère dans les priorisations, et une sur-spécialisation des territoires où une offre accessible aux ménages modestes existe.

En conclusion, je vous propose de discuter de la pertinence :

- de prendre acte du projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement ;
- demander que les observations portées dans le rapport soient prise en compte par le CRHH.

Le Président du Conseil départemental,

Stéphane Troussel

SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DÉFI, ENJEUX, ORIENTATIONS

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DU 18 OCTOBRE 2016

VOLET 1 : DEFIS, ENJEUX, ORIENTATIONS



 **île de France**

SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT DEFIS, ENJEUX, ORIENTATIONS

CRHH DU 18 OCTOBRE 2016

Sommaire

I. PRODUIRE UNE OFFRE DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT ADAPTEE AUX BESOINS DES MENAGES	8
1. Augmenter la production de logements	8
a. Réaffirmer l'urgence de répondre aux besoins en produisant au minimum 70 000 logements par an	8
b. Mobiliser l'ensemble des acteurs, publics et privés, pour décliner des objectifs par segment de parc.....	8
c. Agir sur le foncier	9
d. Agir sur tous les leviers facilitant le développement d'une offre adaptée et diversifiée en matière d'habitat et d'hébergement	10
2. Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux	11
a. Produire des logements que les ménages puissent louer ou acheter, une condition pour réaliser les objectifs 11	
b. Réaliser les objectifs de production de la loi SRU	11
c. Développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources	11
3. Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés	12
a. Développer des réponses plus structurelles face à l'urgence.....	12
b. Proposer des solutions de qualité adaptées à la diversité des publics.....	13
c. Développer une offre alternative pour la sortie de squats et de bidonvilles	13
4. Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages.....	14
a. Adapter les logements aux évolutions de la famille, stimuler l'offre de grands logements à prix abordable... 14	
b. Maintenir et développer une offre de petites surfaces locatives connectées aux réseaux de transports.....	14
c. Proposer une offre évolutive, des logements modulables	14
d. Développer et adapter le parc de logements pour anticiper les besoins liés au vieillissement de la population 14	
5. Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants	16
a. Atteindre les objectifs du Schéma Régional du Logement étudiant et développer les capacités d'accueil des étudiants	16
b. Développer une offre de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes mobiles ou en difficulté	16
c. Proposer à l'échelle des territoires un accompagnement adapté aux besoins spécifiques des jeunes ménages 16	
II. FAVORISER LA MOBILITE DES MENAGES ET LES PARCOURS RESIDENTIELS	17
1. Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivées dans la région...)	17
a. Maintenir une offre locative privée pour répondre aux besoins liés à l'attractivité d'une région capitale	17
b. Mobiliser les propriétaires bailleurs, particuliers et institutionnels, pour répondre aux enjeux sociaux.	17
c. Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé	18
2. Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé	18
a. Développer une offre locative privée à vocation sociale.....	18
b. Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles	18
3. Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels	19
a. Harmoniser les conditions d'accès au parc social et la gestion des attributions.....	19
b. Recréer des parcours résidentiels pour les occupants, dans et hors du parc social.....	19
c. Améliorer les réponses du parc social aux publics spécifiques.....	20
4. Offrir des parcours adaptés vers l'accession.....	21

a.	Favoriser la production de logements privés à prix modéré pour recréer de la mobilité dans l'ensemble du parc 21	
b.	Relancer la primo-accession et développer l'accession à prix maîtrisés des classes moyennes	21
c.	Favoriser l'accession sociale sécurisée des ménages modestes.....	22
5.	Développer des passerelles de la rue au logement autonome.....	22
a.	Améliorer l'inscription des dispositifs d'urgence dans des parcours d'insertion	22
b.	Réaffirmer la priorité du « logement d'abord ».....	22
c.	Construire des réponses mieux articulées entre offre et accompagnement	23
d.	Promouvoir une approche globale de la situation des personnes	23

III. GARANTIR L'ACCES AUX DROITS DES PERSONNES LES PLUS FRAGILES ET LES PLUS EXCLUES **24**

1.	Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable.....	24
a.	La domiciliation, un droit fondamental à faire respecter dans tous les territoires	24
b.	Progresser dans l'organisation territoriale du dispositif de veille sociale	24
c.	Promouvoir une évolution des modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement pour adapter la réponse aux besoins des personnes	25
d.	Sensibiliser les territoires aux besoins et à l'accueil des personnes les plus exclues	25
e.	Garantir l'application de la loi DALO.....	25
2.	Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien	26
a.	Progresser dans la lutte contre le non-recours (la mobilisation des personnes autour de leurs droits), notamment en matière de prévention des expulsions locatives.....	26
b.	Mieux coordonner les réponses aux besoins d'accompagnement social et médico-social et sanitaire	26
3.	Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes 27	
a.	Faire du SRHH un espace qui favorise l'harmonisation des dispositifs départementaux et la capitalisation de l'existant à l'échelle régionale	27
b.	Prévenir les ruptures de parcours liées aux passages entre champs de compétence.....	28
4.	Vers une meilleure intégration des gens du voyage	28
a.	Acculturer les acteurs régionaux et locaux aux enjeux sociaux, économiques et résidentiels des gens du voyage.....	28
b.	Respecter les obligations légales d'accueil des gens du voyage, coordonner la mise en œuvre des schémas départementaux	28
c.	Travailler à une meilleure intégration des aires d'accueil dans le tissu urbain	28
d.	Faciliter l'accession à la propriété des gens du voyage	29
e.	Faire émerger des projets d'habitat adapté	29

IV. RENOVER LES LOGEMENTS, LES QUARTIERS ET DEVELOPPER UN CADRE DE VIE REpondant AUX MODES DE VIE ET AUX ATTENTES DES HABITANTS **30**

1.	Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement	30
a.	Articuler les politiques de l'habitat et le développement de l'offre de transports	30
b.	Organiser la mixité sociale et fonctionnelle des territoires	30
c.	Renforcer l'acceptabilité sociale et l'intégration des projets	31
2.	Contribuer à la transition énergétique de la région	31
a.	Un SRHH en appui à la réalisation des objectifs de la transition énergétique.....	31
b.	Des enjeux concentrés sur le parc existant, des efforts à y engager en priorité	32
c.	Garantir la qualité des travaux et des résultats effectifs	32

d.	Mobiliser les outils et moyens d'intervention à disposition	32
e.	Une attention particulière à la précarité énergétique.....	33
3.	Améliorer et requalifier le parc existant francilien	33
a.	Accompagner l'amélioration du parc privé et préserver sa vocation sociale	33
b.	Poursuivre la requalification et l'adaptation du parc social	34
c.	Des enjeux de réhabilitation et d'adaptation de l'offre d'hébergement et de logement adapté	34
4.	Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé.....	34
a.	Lutter contre les spirales de dégradation et l'habitat indigne, une priorité à réaffirmer, des moyens à consolider	34
b.	Traiter les copropriétés fragiles et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles.....	35
c.	Prendre en compte les dimensions sanitaires spécifiques	35
d.	Réguler les processus de dégradation et accompagner la diversification du tissu pavillonnaire.....	36

V. RENFORCER LA SOLIDARITE ENTRE LES TERRITOIRES, PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS 37

1.	Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires	37
a.	Le SRHH, des principes partagés de solidarité et d'équité territoriale	37
b.	Des objectifs à l'EPCI, des préconisations sur les équilibres infra-territoriaux	37
c.	Le CRHH : un garant des équilibres territoriaux.....	38
2.	Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées.....	38
a.	Poursuivre la rénovation urbaine et soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers en politique de la ville 38	
b.	Promouvoir l'accession sociale dans les zones en TVA réduite	39
c.	Faire des futurs « quartiers de gare » du Grand Paris Express (GPE), et en particulier de ceux couverts par une OIN, des quartiers mixtes et de qualité.	39
3.	Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement	40
a.	Renforcer et préciser les obligations des communes soumises à la loi SRU.....	40
b.	Déterminer une stratégie équilibrée de développement de l'offre de logements très sociaux, entre solidarité régionale et réponse aux besoins locaux.....	40
c.	Mieux répartir l'offre d'hébergement et garantir la solidarité des territoires face à l'accueil des plus fragiles.....	41

PRÉAMBULE

La loi MAPTAM a confié au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), désormais co-piloté par l'État et la Région, l'élaboration d'un Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH). La loi prévoit que ce schéma, qui doit s'inscrire dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le caractère novateur d'un Schéma de l'habitat et de l'hébergement doit résider dans sa capacité à proposer une vision globale des problématiques et des réponses à apporter pour permettre l'accès au logement ordinaire des personnes qui en sont dépourvues ou qui vivent dans des conditions d'habitat indigne, mais aussi toute solution la plus adaptée à leur situation. Le schéma a pour ambition de réduire les déséquilibres territoriaux tout en apportant une réponse solidaire et adaptée aux besoins de la population. Il vise résolument à prendre en compte et à améliorer les parcours résidentiels des Franciliens en veillant à une approche équilibrée entre les territoires.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Le SRHH : une stratégie régionale partagée pour créer les conditions d'une mobilisation de l'ensemble des acteurs

Dans un système de gouvernance des politiques du logement et de l'hébergement particulièrement complexe en Île-de-France et en pleine mutation, le SRHH est un document de référence pour l'ensemble des acteurs franciliens concernés. Il offre un cadre d'harmonisation des politiques locales pour une efficacité renforcée.

Il constitue, pour les 6 années de sa mise en œuvre, une stratégie d'ensemble partagée. Les objectifs définis dans ce cadre à l'issue d'une délibération collective émanent de l'ensemble des acteurs et reposent sur leur mobilisation conjointe.

Cette visibilité des priorités à 6 ans est un vecteur de dynamisation des partenariats et doit faciliter les démarches de contractualisation entre l'ensemble des acteurs de la chaîne de production du logement, de l'hébergement et de l'urbanisme (sphère publique et privée, associative et citoyenne, acteurs économiques...).

La publication de ce schéma est ainsi un vecteur de sensibilisation de l'opinion publique. Les enjeux et défis à relever ne sont pas seulement un corpus technique, mais la traduction d'une stratégie politique et d'une vision collective contribuant à faire évoluer les convictions, les regards et les appréciations.

Le SRHH un cadre de coordination et de convergence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France

Le SRHH doit associer, de manière équilibrée, une ambition de développement économique et de rayonnement de l'Île-de-France, à un impératif d'égalité, de citoyenneté et de cohésion du territoire régional.

Il est porteur d'une vision partagée des enjeux et des priorités de l'intervention publique en matière d'habitat et d'hébergement et doit permettre de mettre en œuvre des réponses coordonnées, à la hauteur des besoins croissants et de la demande des Franciliens, des problématiques interdépartementales qui se posent particulièrement dans cette région. En permettant de définir des objectifs partagés par l'ensemble des acteurs, il doit contribuer à réduire les fractures spatiales qui marquent aujourd'hui l'espace régional et il doit favoriser l'accès et le retour à l'emploi ou la mobilité professionnelle trop entravés par une insuffisance de logements à un coût abordable.

Le CRHH, un pilotage régional pour la mise en cohérence des pratiques des acteurs

Définissant des orientations prioritaires et des objectifs territorialisés, élaborés en concertation au sein du CRHH, le SRHH permet au comité de jouer pleinement son rôle d'impulsion et de mise en cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement dont la mise en œuvre implique l'action coordonnée de l'ensemble des acteurs selon leurs compétences respectives.

L'élaboration partagée d'un schéma régional et le suivi de sa mise en œuvre par les membres du CRHH doivent favoriser la convergence des pratiques des acteurs et améliorer l'équité de traitement des Franciliens au sein de l'ensemble du territoire régional en réduisant les disparités constatées lors du diagnostic. Il offre ainsi un cadre d'harmonisation des dispositifs départementaux et de capitalisation des outils existants à l'échelle régionale.

Ce cadre de pilotage régional doit faciliter la coordination des réformes en cours en matière de gestion de la demande sociale et de peuplement des quartiers (conférences intercommunales du logement, plan partenarial de gestion de la demande) en partageant une vision d'ensemble des enjeux et en prescrivant des méthodes communes d'observation. Il doit aussi contribuer à faire converger certaines pratiques en matière de traitement et de gestion de la demande locative sociale : modes de calcul du reste pour vivre, systèmes de cotation de la demande, processus de mutation interne.

Un SRHH élaboré en concertation avec les acteurs de l'habitat et de l'hébergement représentés au CRHH

Afin de favoriser l'appropriation collective des enjeux et défis à relever en matière d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France, cinq groupes de travail ont été réunis autour des axes suivants :

- adapter l'offre de logements, de logements adaptés et d'hébergement aux besoins des ménages ;
- permettre les parcours résidentiels (quelles réponses pour quels publics ?) ;
- promouvoir le cadre de vie et la qualité de l'habitat ;
- renforcer l'accès aux droits des personnes les plus fragiles ou les plus exclues ;
- réduire les déséquilibres territoriaux en matière de logement et d'hébergement.

Ces ateliers co-présidés par l'État et la Région ont été animés chacun par deux co-rapporteurs représentants des différents collèges du CRHH. Ils ont réunis de 60 à 80 membres du CRHH et ont donné lieu à de nombreuses prises de paroles et débats. Ils ont permis de traduire le diagnostic en priorités partagées de l'action publique et de construire les orientations du schéma régional qui constituent ce premier volet du SRHH.

I. Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement intervient dans un contexte de tension entre l'offre et la demande de logement en Île-de-France. L'attractivité de la région demeure importante et la relance de la construction est encore trop récente pour produire des effets durables. L'enjeu phare de ce premier SRHH est bien de conforter la reprise actuelle de la construction sur les 6 prochaines années. Il s'agit de porter et de traduire l'objectif ambitieux du SDRIF de mettre en chantier chaque année 70 000 logements, au minimum, tout en assurant une composition de l'offre qui soit plus en adéquation avec les besoins des Franciliens.

1. Augmenter la production de logements

a. Réaffirmer l'urgence de répondre aux besoins en produisant au minimum 70 000 logements par an

L'Île-de-France se caractérise par une croissance démographique importante mais aussi par une forte attractivité économique et culturelle. Cette croissance et cette attractivité génèrent d'importants besoins en logements.

Or depuis plusieurs années, l'offre de logements ne répond pas à la demande. Le marché immobilier francilien présente toutes les caractéristiques d'un marché tendu : envolée du coût du logement par rapport au revenu des ménages (en location comme en accession), réduction du parc inoccupé (logements vacants et secondaires), faible renouvellement immobilier...

Pour répondre à cet enjeu, les besoins de construction sont estimés à 70 000 logements par an inscrits dans la loi du Grand Paris et dans le Sdrif. Quatre facteurs, chiffrés dans le cadre du Sdrif, expliquent les besoins de construction :

- l'accueil de nouveaux ménages dans le cadre de la croissance démographique ;
- le renouvellement du parc obsolète et la compensation des disparitions de logements ;
- la fluidité du marché, notamment par le maintien d'un stock de logements vacants de courte durée permettant la mobilité résidentielle ;
- le rattrapage du déficit de construction accumulé ces dernières années, pour assurer des conditions de vie acceptables pour les Franciliens.

Le SRHH affirme la nécessité de réaliser et de maintenir cet objectif quantitatif de construction.

Si la région Île-de-France est le premier marché immobilier au plan national elle concentre également une part significative de population en situation de mal ou de non logement, et l'offre d'hébergement et de logement accompagné destinée à répondre aux situations des plus vulnérables est mise en forte tension. C'est pourquoi, il apparaît nécessaire de développer une offre d'hébergement spécifique (en urgence et en insertion) pour les mettre à l'abri et/ou les accompagner vers une installation pérenne sans perdre l'objectif de l'accès au logement comme enjeu majeur pour la région.

Répondre de manière juste et équilibrée à cette demande est une orientation centrale du SRHH.

b. Mobiliser l'ensemble des acteurs, publics et privés, pour décliner des objectifs par segment de parc

Pour atteindre cet objectif, **l'ensemble des acteurs (publics et privés) doit être mobilisé et contribuer à la poursuite de la dynamique de relance de la construction engagée.**

Le SRHH s'attache à ce que l'offre développée à l'échelle régionale et au sein de chaque territoire soit équilibrée par famille d'acteurs et par modes de production.

A côté des efforts demandés aux bailleurs sociaux dans la production de structures d'hébergement et de logements sociaux, les acteurs privés sont aussi appelés à accroître leur production, condition sine qua non en vue d'atteindre les objectifs fixés de 70 000 logements neufs par an en Ile-de-France. Leur apport est notamment fondamental en ce qui concerne le développement du parc locatif privé et de l'accession à la propriété. Ils contribuent également à la production de logements sociaux, à travers les Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) auprès des bailleurs sociaux.

Cet effort de construction doit contribuer à mieux répondre de manière qualitative aux besoins des Franciliens en garantissant un continuum de solutions d'hébergement et de logements dans l'ensemble des territoires et la disponibilité d'une gamme de produits et de prix répondant à la grande diversité des demandes des ménages et de leurs moyens.

Pour cela :

- Le dynamisme de production de logements sociaux doit être poursuivi avec une vigilance toute particulière au respect de la loi SRU. Ce développement de l'offre sociale doit aussi s'appuyer sur l'objectif de 30 % de logements sociaux dans le parc francilien à horizon 2030 visé par le Sdrif.
- Le maintien de la part du parc locatif privé, dont la fonction d'accueil constitue une réponse à l'attractivité de l'Île-de-France, doit être soutenu. Une partie de ce parc privé doit être mobilisé pour proposer une offre à vocation sociale. Une offre intermédiaire au sein de ce parc locatif privé doit être développée pour faciliter les parcours résidentiels, notamment les sorties du parc social.
- L'accession à la propriété répond aux attentes d'une part importante des Franciliens et doit être favorisée, de manière à diversifier l'offre au sein des territoires (avec un panel d'offres en individuel ou collectif et selon les capacités des futurs accédants - accession sociale ou libre) et améliorer la rotation du parc social par le départ de ménages en capacité de concrétiser un projet d'accession
- Enfin, le développement de l'offre en résidences sociales (RS-FJT, pensions de famille, RS polyvalentes) pour les personnes ayant essentiellement des difficultés financières, ou qui sont dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde s'avère indispensable. Pour les personnes en mobilité temporaire ou en formation professionnelle, le développement de Résidences hôtelières à vocation sociale doit aussi être envisagé.

La mise en œuvre du SRHH et son suivi doivent contribuer à consolider la connaissance de la réalité des niveaux de programmation et des modes de production des logements par segments et famille d'acteurs.

c. Agir sur le foncier

La production d'une offre de logements suffisante et à prix accessible est un enjeu en Île-de-France dans un contexte de marché tendu. Dans ce contexte, **la réalisation des objectifs de production de logements doit s'articuler avec une stratégie foncière volontaire favorisant une production suffisante de terrains constructibles, mobilisables en temps utile et à prix maîtrisés, ainsi que leur utilisation optimale.**

La volonté, dans le respect des orientations du Sdrif, de favoriser un développement de l'offre de logements économe en consommation foncière et privilégiant la densification et le recyclage des tissus urbains rend plus complexe les modes de production de l'offre neuve et renchérit les coûts de sortie des logements produits. L'atteinte des objectifs de construction suppose alors l'implication de tous : propriétaires fonciers privés et publics et opérateurs de l'aménagement et de la construction.

Cela suppose en premier lieu de définir une stratégie des pouvoirs publics en direction des propriétaires privés (particuliers, entreprises et autres personnes morales) qui détiennent aujourd'hui les quatre cinquièmes du patrimoine foncier francilien. Cette réflexion stratégique doit prendre en compte l'extrême diversité de ces acteurs, de leurs motivations et de leur horizon de réflexion, et fixer le cadre général et les principes d'action qui font aujourd'hui défaut.

Il est également nécessaire d'accroître la mobilisation du foncier public, qu'il appartienne à l'État, à ses établissements, ou aux collectivités. Il s'agit notamment de mieux l'identifier, d'apprécier les conditions de sa mutation et les modalités de cession. Cette approche patrimoniale concerne également les bailleurs sociaux. Nombre d'entre eux disposent d'un « potentiel de densification » qu'il convient de révéler et de valoriser. Enfin, l'aménagement public doit être exemplaire et, au travers de son action, il doit être porteur d'une exigence de qualité et de quantité. À ce titre, le NPNRU et l'aménagement des nouveaux quartiers de gare représentent de réelles opportunités.

La mise en œuvre du SRHH doit ainsi conduire à renforcer le partenariat de l'ensemble des acteurs fonciers intervenants dans la production de terrains (État, grands propriétaires fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs privés, EPCI, EPFIF, SGP, GPA, EPA, EPL,...) afin de développer des coopérations opérationnelles.

Les outils de la maîtrise publique foncière, et en particulier l'EPFIF, doivent contribuer à la programmation de projets urbains mixtes, concertés et partenariaux, riches en construction de logements de tous types. Ils doivent également permettre l'accès des opérateurs sociaux à des fonciers

bien situés et créer des synergies entre acteurs pour la valorisation des terrains les moins « porteurs ». La recherche de solutions innovantes doit également être encouragée pour une meilleure maîtrise des coûts fonciers. La mobilisation des terrains détenus par des propriétaires fonciers publics doit participer sur ces sites au développement d'une offre de logement accessible à une grande diversité de ménages. La mobilisation et la réhabilitation du foncier public, qui recouvre également les biens immobiliers de l'État et des collectivités, doivent permettre, avec une économie de moyens et dans de brefs délais, la création de logements sociaux dans le diffus, bien intégrés au tissu urbain.

Le CRHH veille lors de l'examen des volets « foncier » des PLH et PLUi à ce que la production de logements s'appuie sur une stratégie foncière claire, basée sur les préconisations spatiales du SDRIF, favorisant le renouvellement urbain, la mutation des espaces bâtis existants et la mobilisation des éventuelles friches urbaines présentes au sein des territoires.

d. Agir sur tous les leviers facilitant le développement d'une offre adaptée et diversifiée en matière d'habitat et d'hébergement

Si la production de foncier constructible, est indispensable, elle n'est pas à elle seule suffisante et doit être accompagnée d'un soutien à la construction en limitant entre autres les entraves potentielles à la délivrance des permis de construire. Cela passe notamment par les actions visant à limiter les délais d'instruction par les services compétents, mais également les recours juridiques abusifs à l'encontre des permis de construire, qui peuvent venir mettre en danger des opérations par les délais supplémentaires qu'ils engendrent.

Le CRHH doit également contribuer à améliorer la connaissance des outils financiers et fiscaux de la politique du logement qui peuvent être mobilisés pour contribuer à solvabiliser les opérations, favoriser l'accession des ménages, l'investissement des particuliers et des institutionnels. Ces leviers sont nécessaires pour soutenir des niveaux élevés de production de logements et renforcer la diversification de l'offre locale. Les aides publiques qui ont un impact de plus en plus considérable sur la production de logements (y compris privée) doivent contribuer, en orientant les dynamiques de marché, à gommer les déséquilibres territoriaux.

2. Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux

a. Produire des logements que les ménages puissent louer ou acheter, une condition pour réaliser les objectifs

Le manque de logements à prix accessible se traduit en Île-de-France par une nette intensification de l'occupation du parc, en particulier pour les ménages les plus modestes, sur petites surfaces locatives et dans le parc social notamment. Les ménages les plus modestes sont souvent en situation de fort surpeuplement et acceptent parfois des formes de partage subi du logement pour faire face à son coût. Les familles, y compris celles des classes moyennes, tendent à renoncer à changer de logement pour se maintenir au centre.

L'observation des comportements résidentiels des ménages franciliens et la baisse de leur mobilité témoignent de l'adaptation des ménages aux contraintes actuelles du marché. Les objectifs de production de 70 000 logements prévus ne résoudront les tensions que si l'offre créée correspond à leurs critères de solvabilité. **La programmation des logements doit conduire à mettre sur le marché une offre en phase avec la demande solvable des ménages**, faute de quoi il sera difficile de produire et de commercialiser les logements à hauteur des objectifs.

b. Réaliser les objectifs de production de la loi SRU

La production de logements sociaux a été stimulée par la loi SRU. La loi du 18 janvier 2013 a rehaussé le seuil minimal de logements sociaux de 20 à 25 %. En Île-de-France, cela représente, pour la période triennale 2014-2016, près de 53 000 logements sociaux à produire dans les 268 communes soumises à rattrapage.

Tous les leviers doivent être mobilisés pour atteindre les objectifs légaux de développement du parc social : construction neuve, acquisition-amélioration de logements du parc privé, ou re-conventionnement de parc HLM arrivé en fin de convention.

c. Développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources

Près de la moitié du parc social francilien affiche des loyers très sociaux de niveau PLAI, c'est-à-dire inférieurs à 6 €/m². Ces logements sont pour la plupart anciens et se caractérisent parfois par une moindre qualité de service rendu. La production récente peine à proposer des loyers aussi bas, alors que 70% des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.

La part de logements très sociaux (PLAI) dans la production sociale, et notamment la part des logements familiaux très sociaux, doit être renforcée. Au sein de la production PLAI, se pose également la question de la répartition entre logements familiaux et structures collectives (logements-foyers, résidences sociales, pensions de famille...) : entre 2010 et 2015, les agréments PLAI se sont partagés à parts égales entre ces deux catégories. Au regard de l'augmentation attendue des agréments PLAI, la part des logements familiaux devra être supérieure à celle des structures collectives.

Les loyers en financement PLAI restent cependant encore trop élevés pour une frange importante des demandeurs et **les montages financiers visant à développer des logements à bas et à très bas niveau de quittance doivent également être recherchés.** De même, les formules impliquant un accompagnement des locataires et une gestion locative adaptée méritent d'être développées à destination des ménages les plus précaires (logement HLM accompagné, PLAI adapté, logements produits par la maîtrise d'ouvrage d'insertion...).

Le rehaussement de la proportion de PLAI suppose des arbitrages entre objectifs et financements mobilisables (subvention, prêts, avantages fiscaux...) ainsi que **des démarches pédagogiques pour améliorer l'image des logements très sociaux (PLAI) notamment auprès des élus et de leurs administrés.** Il est donc indispensable de contribuer à leur acceptabilité sociale par une stratégie de communication institutionnelle, pluriannuelle.

La géographie de cette offre très sociale appellera bien sûr une vigilance particulière, dans un objectif de mixité sociale, à la diversification et à la non-spécialisation des territoires. Il paraît donc indispensable de mobiliser aux côtés du parc social le parc privé afin d'y développer des offres à vocation sociale et intermédiaire. La répartition du parc de logement social implique de travailler à la

mixité sociale dans les deux sens. Le financement du logement très social doit ainsi se concilier avec la production de logements sociaux intermédiaires (PLS) et de logements en accession sociale dans les quartiers qui concentrent beaucoup de logements sociaux.

En effet, le parc social doit aussi répondre aux besoins de ménages à revenus moyens qui n'ont pas la capacité d'accéder au marché privé du centre de la région. On dénombre en Ile-de-France 450 000 ménages locataires à revenus moyens répondant à des critères de ressources du logement social intermédiaire. Une offre de logements de type PLS, proposant des loyers compris entre 7,5 €/m² et 10,5€/m² peut constituer un élément de réponse à ces publics difficilement identifiables, car peu présents parmi les demandeurs.

Cette offre intermédiaire est à développer en priorité dans les marchés immobiliers tendus de l'agglomération, lorsque l'écart avec le marché libre le justifie, en particulier dans les communes où il existe déjà une offre sociale à diversifier ainsi qu'une population solvable pour ce type de produits.

3. Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés

L'offre d'hébergement et de logement adapté est composée de produits diversifiés, qui répondent à des besoins distincts : la mise à l'abri (hébergement d'urgence), l'accompagnement à visée d'insertion ou d'aide à l'accès au logement autonome (hébergement d'insertion dans les CHRS, intermédiation locative dans le parc privé), un accueil temporaire pour des personnes en mobilité ou qui ne peuvent, momentanément, en raison de difficultés financières, accéder à un logement autonome (FJT, résidence sociale), un accueil plus pérenne pour des personnes durablement en incapacité de vivre de manière autonome (pension de famille et résidence accueil, foyers de travailleurs migrants pour les migrants âgés). L'ensemble de l'offre représente près de 80 000 places en logements-foyers et environ 80 000 en hébergement (accueil d'urgence, d'insertion, nuitées hôtelières, accueil des migrants et demandeurs d'asile...).

Le dispositif est globalement saturé. En 2015, environ 80 000 personnes ont recours chaque nuit à des solutions d'urgence et d'hébergement financées par l'État et les « 115 » ne peuvent répondre à l'ensemble de la demande. Des listes d'attente importantes se créent aux portes des résidences sociales et pensions de famille. Les tensions à l'entrée dans le dispositif se sont traduites par une augmentation très importante des places d'urgence, en particulier en nuitées hôtelières : 33 740 places en 2015 (soit +176% depuis 2010), qui accueillent en majorité des familles avec enfants.

En 2015, 8400 personnes sont sorties de l'hébergement ou du logement accompagné vers le logement ordinaire : l'accès au logement, s'il s'est fortement amélioré, reste insuffisant pour réduire la pression sur l'hébergement.

a. Développer des réponses plus structurelles face à l'urgence

Pour répondre aux besoins, le parc d'hébergement d'urgence s'est fortement accru ces dernières années alors même que la volonté des pouvoirs publics portait la priorité sur le développement des réponses stables vers l'insertion. L'accroissement du recours à l'hébergement hôtelier traduit cette évolution. Des efforts importants ont été consentis pour renforcer l'orientation et l'accompagnement des personnes notamment grâce à la création des SIAO.

En 2015, des solutions plus durables ont été proposées dans le plan de réduction des nuitées hôtelières. Un objectif de 4 500 logements captés en intermédiation locative est posé par l'État en 2016. Le SRHH s'inscrit dans cette lignée : **les moyens dédiés à l'hébergement hôtelier sont à rediriger vers des réponses plus structurelles, favorisant une véritable prise en charge des personnes et des familles et le développement de parcours résidentiels ascendants.** Ces réponses peuvent prendre plusieurs formes : l'intermédiation locative, qui permet une expérience de logement autonome, ou toutes les formes d'hébergement d'insertion et de résidences sociales qui favorisent la stabilisation des ménages.

De manière générale, l'enjeu identifié pour le SRHH est bien de réduire progressivement le recours aux formes d'hébergement d'urgence et de réorienter les moyens vers l'hébergement stable ainsi que le logement adapté.

b. Proposer des solutions de qualité adaptées à la diversité des publics

L'évolution des structures d'accueil, construites à l'origine dans de grands collectifs à destination essentiellement d'hommes isolés désocialisés, est en cours, mais doit se poursuivre pour répondre à la diversification des publics. Les dispositifs d'hébergement et de logement adapté accueillent de plus en plus de femmes, parfois victimes de violences conjugales, souvent seules avec des enfants ainsi que des personnes présentant des pathologies chroniques, des handicaps ou des addictions. L'un des enjeux spécifiques pour ces publics (augmentation du nombre de personnes concernées et impact socio-sanitaire à court, moyen et long terme) est celui de l'accès à un hébergement durable et au logement.

Face à l'évolution de ces besoins, le SRHH soutient l'augmentation de la production de résidences sociales polyvalentes, en particulier dans les segments qui proposent une offre très adaptée pour les plus fragiles (pensions de famille).

Parallèlement, pour répondre aux enjeux d'accueil des migrants sur le territoire francilien, l'offre d'hébergement ou de logement nécessite d'être adaptée à l'ampleur des besoins et aux spécificités de la prise en charge de ces publics.

c. Développer une offre alternative pour la sortie de squats et de bidonvilles

Depuis plusieurs années, des bidonvilles et squats se sont reformés sur le territoire francilien. Ils accueillent, dans des conditions indignes, une grande diversité de populations en situation de grande exclusion qui vivent de longs parcours d'errance. Les évacuations régulières de ces campements occasionnent des ruptures dans les démarches d'accès aux droits et dans les parcours d'insertion. Elles se réalisent souvent dans une logique de court terme, qui ne permet pas de construire des solutions plus durables, respectueuses des personnes concernées.

Il apparaît essentiel de soutenir la stratégie régionale adoptée par l'État visant à résorber les bidonvilles après concertation avec les acteurs concernés, collectivités et associations. Elle doit permettre, en amont de prendre en compte les projets d'insertion en cours (notamment de scolarisation) et de respecter les droits fondamentaux des personnes ; et en aval de conforter les solutions alternatives déjà expérimentées, ayant déjà fait la preuve de leur efficacité, comme la mise à disposition temporaire de foncier le recours à l'habitat modulaire ou encore à l'habitat adapté à la résidence mobile, s'il s'agit du mode d'habitat des familles concernées.

4. Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages

Le marché immobilier francilien tend à offrir des produits de plus en plus standardisés. Il peine à proposer des logements qui correspondent aux besoins des Franciliens, en taille ou en budget, tandis qu'à l'inverse la demande évolue et se diversifie du fait des transformations des structures familiales, de l'évolution des modes de vie, des besoins de décohabitation des jeunes et du vieillissement de la population.

a. Adapter les logements aux évolutions de la famille, stimuler l'offre de grands logements à prix abordable

Les surfaces familiales sont de plus en plus difficiles à produire, en location comme en accession. Elles représentent un coût unitaire que nombre de familles ne peuvent pas payer sur le marché de l'accession comme dans le secteur locatif. Parallèlement le nombre de logements sociaux à bas loyers libérés chaque année ne cesse de se réduire du fait du vieillissement de leurs occupants et de la baisse des taux de rotation.

La production doit ainsi favoriser le développement de logements familiaux centraux à prix ou loyers modérés pour corriger un des principaux maillons manquants de la réponse aux besoins des ménages franciliens. Certaines familles peuvent trouver satisfaction dans une offre en accession sociale ou à prix encadré, mais une part importante des besoins relève d'une offre locative à loyer très social et social, notamment pour répondre aux besoins des familles monoparentales ou issues de recompositions familiales et de grande taille. **Une part de la demande, dans les tissus les plus valorisés et les plus centraux, relève également d'une offre locative à destination des familles des classes moyennes.**

b. Maintenir et développer une offre de petites surfaces locatives connectées aux réseaux de transports

Malgré une production importante, le nombre de petites surfaces disponibles pour l'accueil des petits ménages mobiles reste stable (du fait des processus de fusions-restructurations dans le parc existant, de la démolition d'anciens immeubles de rapport dégradés...). Cette situation ne satisfait pas les besoins croissants de solutions locatives accessibles sans délais à des budgets modérés. **Le développement d'une offre de petites surfaces locatives à loyer social et modéré, connectées aux réseaux de transports, localisées à proximité des polarités centrales, doit être encouragé.** Il est en effet un vecteur de satisfaction d'un large spectre de besoins : décohabitation des jeunes natifs franciliens, accueil des jeunes attirés par le bassin d'emploi et d'études de la région, sortant d'hébergement vers le logement, demande de retour au centre urbain des personnes âgées,...

Par ailleurs, par l'adéquation de son agencement, de son loyer et de ses charges aux besoins des ménages les plus modestes, le logement PLAI adapté doit être encouragé au sein des programmes des bailleurs sociaux.

c. Proposer une offre évolutive, des logements modulables

Il est aujourd'hui constaté la difficulté à faire muter d'anciens bâtis tertiaires en faveur du logement dans le cœur de Paris où les valeurs de marché semblent pourtant pouvoir absorber ces surcoûts. En contribuant au changement d'usage des tissus, ces transformations sont à faciliter car elles permettent à la fois de délester le parc de bureaux de locaux devenus inadaptés et de produire une offre neuve de logements ; tout en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale des quartiers.

Devant la rapidité des évolutions des modes de vie et des besoins en logement, la modularité des bâtiments produits et la réversibilité de leurs usages doivent être préservées et anticipées comme autant de garanties de la résilience et de la pérennité des logements construits.

d. Développer et adapter le parc de logements pour anticiper les besoins liés au vieillissement de la population

Le taux d'équipement en nombre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées et personnes âgées dépendantes (EHPA et EPHAD) pour 1000 personnes de plus de 75 ans reste inférieur à la moyenne nationale en Île-de-France, notamment en raison du sous équipement en structures adaptées aux personnes âgées dépendantes en petite couronne francilienne. L'offre existante ne répond pas de manière satisfaisante aux besoins liés au vieillissement des Franciliens, ni en volume, ni en accessibilité financière, les tarifs pratiqués dans la région tendant à être plus élevés

que dans les autres régions. **Le développement de l'offre spécifique à destination des personnes âgées doit permettre une meilleure couverture du territoire francilien et favoriser des produits à tarifs modérés.**

En raison de la croissance actuelle du nombre de personnes à la rue prématurément vieilles et des difficultés, voire des blocages, dans les sorties des structures de soins résidentiels, **une attention particulière doit être portée pour favoriser les articulations entre les dispositifs et ainsi renforcer les parcours de ce public vers le logement de droit commun, de type classique ou en EPHAD**

En parallèle du développement de ces produits, les politiques de l'habitat doivent favoriser le vieillissement à domicile des Franciliens et prévenir la perte d'autonomie pour répondre au souhait majoritaire des personnes âgées. **Les objectifs d'interventions en faveur de l'adaptation du parc existant et de distribution des aides de l'Anah doivent être renforcés en recherchant une plus grande coordination des acteurs et une meilleure information des ménages sur les dispositifs existants.** Ces interventions concerneront en priorité les bassins de vie les plus marqués par le vieillissement des populations, en tenant compte de la capacité d'accueil différenciée des territoires (santé, services, équipements, desserte).

5. Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants

L'Île-de-France est une des régions européennes qui accueille le plus de jeunes aux profils multiples : étudiants non franciliens attirés par l'offre de formation de la région, jeunes actifs en début de parcours professionnel, natifs franciliens en quête d'autonomie... Cela entraîne une concurrence forte sur le segment des petites surfaces locatives, concurrence dont les jeunes les plus précaires sont les premières victimes. Cette situation se traduit par des difficultés accrues de décohabitation des jeunes natifs franciliens dont l'âge moyen de prise d'autonomie recule. **Le développement d'une offre adaptée aux besoins et aux ressources des jeunes ménages est une des priorités fortes fixées par le SRHH pour les six prochaines années.**

a. Atteindre les objectifs du Schéma Régional du Logement étudiant et développer les capacités d'accueil des étudiants

De nombreux étudiants franciliens sont contraints de travailler pour financer leur logement et leurs études ou de subir de longues navettes domicile - lieux d'études, au préjudice du temps consacré à étudier. L'offre développée d'hébergement institutionnelle et sociale à destination des étudiants représente pour les étudiants modestes une condition impérative de poursuite et de réussite de leurs études.

Avec plus de 600 000 étudiants inscrits dans la région, l'offre existante est loin de couvrir l'ensemble des besoins. Malgré une forte progression des efforts de production ces dernières années, on dénombre près de 12 places pour 100 étudiants, tout type d'offre compris, et 7,4 places conventionnées pour 100 étudiants (pour une moyenne nationale de près de 9 places conventionnées pour 100 étudiants).

Pour améliorer l'offre francilienne, dans le respect des objectifs et des bassins prioritaires de développement identifiés du Schéma régional du logement étudiant, et en prolongement des engagements actuels de l'État et de la Région, 24 000 logements sociaux étudiants devront être produits en six ans dont une majorité en cœur de métropole, le reste étant orienté dans des secteurs bien desservis par les transports et donnant accès aux principaux services.

b. Développer une offre de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes mobiles ou en difficulté

Du fait de leur précarité de statut, de la faiblesse de leurs revenus et de leur mobilité, les jeunes sont particulièrement victimes des tensions du marché francilien et confrontés aux niveaux de loyers les plus élevés (loyers de relocation des petits logements). **Le développement de foyers de jeunes travailleurs et de résidences sociales dédiées en tout ou partie à l'accueil de jeunes doit permettre une meilleure réponse aux besoins spécifiques d'une partie de ces jeunes publics :** apprentis, jeunes en mobilité seuls en Île-de-France ou changeant de postes au sein de la région, jeunes précaires ayant besoin d'un accompagnement social particulier... Un objectif de production de 9 000 places en foyers de jeunes travailleurs et/ou de places ouvertes aux jeunes actifs dans des résidences sociales est fixé pour la période du SRHH, en prolongement des engagements actuels de l'État et de la Région.

c. Proposer à l'échelle des territoires un accompagnement adapté aux besoins spécifiques des jeunes ménages

Compte-tenu du caractère hétérogène et mouvant des profils des jeunes demandeurs de logement, de leur inscription dans des parcours résidentiels de moins en moins linéaires, de leur méconnaissance des dispositifs qui leur sont dédiés, l'accompagnement à l'accès au logement, destiné à ce public, notamment sur les territoires à forts enjeux en matière d'accroissement de l'offre, doit être renforcé.

II. Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels

Dans le contexte tendu de l'Île-de-France, les parcours résidentiels sont de plus en plus atypiques et de moins en moins linéaires pour une grande part des Franciliens, voire même très souvent entravés. L'accession à la propriété, souhaitée par de nombreux ménages est un aboutissement de moins en moins certain de leurs parcours résidentiels. Dans cette optique, l'effort doit tout d'abord être porté sur le développement d'un parc locatif à coût maîtrisé (privé, mais aussi social). La mobilité des locataires au sein du parc social doit être favorisée tout comme le développement d'un parc locatif privé permettant de loger les ménages pour lesquels l'accession n'est pas souhaitée ou viable. Le parc locatif doit ainsi pouvoir offrir une alternative de long terme pour les ménages en Île-de-France.

1. Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivées dans la région...)

a. Maintenir une offre locative privée pour répondre aux besoins liés à l'attractivité d'une région capitale

Porte d'entrée pour les nouveaux arrivants en Île-de-France – qu'ils soient étudiants ou salariés attirés par la richesse de son offre de formation et le dynamisme de son bassin d'emploi – ou parc de transition pour les ménages mobiles, **le parc locatif privé occupe de multiples fonctions, particulièrement adaptées aux spécificités d'une métropole attractive, et sa part dans le parc doit être maintenue.**

b. Mobiliser les propriétaires bailleurs, particuliers et institutionnels, pour répondre aux enjeux sociaux.

La préservation et le développement de l'offre locative nécessitent de **maintenir des dispositifs incitatifs en faveur de l'investissement locatif des particuliers, sous la condition de s'assurer de leur utilité sociale** (empêcher les comportements les plus spéculatifs par le maintien de plafonds de loyers et/ou par des conditions sur le niveau de revenus des ménages logés) **et de leur efficacité quant à la localisation des logements produits** (produire avant tout dans les zones de marché les plus tendues, mieux prendre en compte le lien habitat – emploi...).

Ces outils posent cependant la question de la pérennité de l'offre locative produite et de son devenir au-delà de la période de location obligatoire. L'enjeu est bien de favoriser la production d'un parc locatif amené à se maintenir sur le long terme. La sensibilisation et l'implication des professionnels de l'immobilier (agents immobiliers, promoteurs, organismes bancaires, etc.) doivent être renforcées pour mieux promouvoir ces dispositifs aux finalités sociales.

L'objectif de consolidation et de préservation d'un parc locatif privé diversifié appelle à favoriser le retour sur le marché locatif des investisseurs institutionnels qui se sont largement retirés du marché au début des années 1990. Le contexte économique, marqué à la fois par des taux d'intérêt et obligataires historiquement bas et par des perspectives de croissance économique faibles, semble propice à ce retour. Des initiatives semblables à celle du Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), porté par le groupe SNI (filiale de la CDC), qui offre des conditions avantageuses aux investisseurs (taux de rendement assurés), tout en produisant – à l'instar du dispositif Pinel – des logements à des niveaux de loyers inférieurs de 15-20% à ceux des loyers de marché, peuvent être une des voies de ce retour. **Ces produits sont à privilégier dans les marchés les plus tendus à proximité des pôles d'emplois et dans certains secteurs engagés dans des processus de diversification et de mutation urbaine profonde (quartiers de gare).**

Un autre levier important pour la mobilisation du parc privé en faveur de l'offre locative consiste à **réduire au maximum le parc vacant sans causes avérées**, à la fois par des dispositifs incitatifs mais aussi par des mesures contraignantes (par exemple, l'optimisation de la fiscalité relative aux biens vacants pour accélérer leur remise sur le marché).

L'ensemble des outils existants pour mobiliser le parc privé, notamment le bail à réhabilitation, doit être mieux connu et faire l'objet de campagne de sensibilisation auprès des acteurs concernés par le parc privé et auprès des élus.

c. Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé

Face à ces constats, **des outils en faveur de la maîtrise des niveaux excessifs de loyers du parc privé peuvent contribuer à réguler les conséquences d'un marché de pénurie**. Une première étape a été franchie avec le décret encadrant de manière stricte la hausse des loyers lors des relocations. Ce dispositif a été complété en 2015 dans Paris intra-muros par un arrêté d'encadrement des loyers qui vise notamment à limiter les loyers excessifs. Il s'appuie sur une connaissance fine des niveaux de loyer pratiqués. Cette connaissance doit être encore améliorée et élargie à l'ensemble de l'agglomération parisienne. De plus, **l'application effective des dispositifs existants**, en particulier celle de la taxe Apparau sur les loyers élevés des logements des plus petites surfaces au sein de la zone A de l'agglomération parisienne **doit également permettre de modérer les excès constatés**.

2. Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé

a. Développer une offre locative privée à vocation sociale

Dans un contexte de stabilisation des loyers à un niveau élevé après des années de hausse, le parc locatif privé accessible aux ménages modestes dans des conditions soutenables recule. Pourtant, dans un marché marqué par des taux de rotation très faibles dans le parc locatif social et par une accession à la propriété de plus en plus difficile, il constitue un rouage essentiel du parcours résidentiel et de la mobilité des ménages et se mue plus souvent que par le passé en un statut de long terme pour de nombreux ménages. Jouant un rôle de parc social de fait, il est souvent le parc de secours des ménages connaissant des ruptures dans leur parcours résidentiel (divorce, chômage, etc.) mais aussi un parc d'installation pour de nombreux ménages modestes. Ces ménages locataires s'acquittent alors de taux d'effort menaçant leur capacité à se maintenir dans ces logements durablement.

Le maintien de la vocation sociale d'une part du parc locatif privé est nécessaire pour faire face aux besoins et à la demande solvable des ménages.

Le parc social ne peut en effet pas accueillir l'ensemble des ménages modestes et la majeure partie de l'offre locative privée nouvelle n'est pas fléchée vers ces publics. Les produits défiscalisés développent un parc privé au mieux aux niveaux des loyers intermédiaires, qui ne répond pas à la demande la plus sociale et prioritaire (revenus sous les plafonds PLUS et PLAI). Dans cette optique, **les outils permettant de conventionner des logements du parc privé en faveur des ménages les moins favorisés doivent être soutenus et consolidés tels que les conventionnements Anah et les dispositifs d'intermédiation locative** entre propriétaires et associations spécialisées (Louez Solidaire à Paris intra-muros, Solibail pour le reste de l'Île-de-France, intermédiation locative dans les communes insuffisamment dotées en logements sociaux).

b. Stabiliser et sécuriser davantage les ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles

Du côté de la demande, se pose également **un enjeu de stabilisation et de sécurisation des ménages locataires ou aspirants-locataires les plus fragiles, les plus susceptibles d'être exclus du parc locatif privé**. Cette sécurisation implique de renforcer la lutte contre tous les types de discriminations qui peuvent toucher les candidats à la location en améliorant les outils de connaissance de cette réalité et de prévention de ces comportements (campagne de sensibilisation et d'information, mobilisation du défenseur des droits...).

Le SRHH réaffirme également la nécessité de mieux prévenir les expulsions et de renforcer les outils de prévention existants, afin de réduire le nombre de ménages concernés par une procédure. Pour cela, les capacités d'intervention des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), récemment mises en place à un niveau départemental, doivent être renforcées et harmonisées. Doivent également être mises en œuvre des formations et des campagnes de sensibilisation des travailleurs sociaux et un processus partagé de traitement des situations à la suite des jugements d'expulsion. L'accompagnement juridique des ménages menacés d'expulsion les plus fragiles doit être soutenu. **Plus largement, il convient de travailler de manière partenariale à une harmonisation et une articulation des outils et dispositifs existants de garantie des risques locatifs afin d'améliorer la couverture de l'ensemble des publics**. En l'état, la nouvelle garantie Visale (caution accordée par Action Logement) s'adresse à une population trop restreinte et laisse une large part de locataires fragiles en dehors de son spectre d'intervention. Les

niveaux de garantie proposés ne permettent pas toujours de faire face aux taux d'effort importants spécifiques au marché locatif francilien.

Dans cette veine, les chartes de préventions des expulsions locatives réactivées par la loi ALUR (art 28) et son décret d'application immédiate du 31 mars 2016 doivent être élaborées dans tous les départements franciliens, avec l'ensemble des partenaires locaux et co-signées par les Préfets et les présidents de Conseils départementaux. Elles doivent notamment définir les engagements et les moyens alloués à la prévention tant en matière d'information que de dispositifs d'aide et d'accompagnement mobilisables.

3. Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels

a. Harmoniser les conditions d'accès au parc social et la gestion des attributions

Dans le prolongement des lois Alur et de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, un nouveau cadre de gestion de la demande et de pilotage des politiques d'attribution se met en place. Une transparence accrue, une meilleure information des demandeurs et une simplification de leurs démarches sont recherchées, ainsi qu'une gestion plus partenariale de la demande à l'échelle intercommunale (dans les EPCI dotés d'un PLH approuvé).

C'est dans ce cadre que les conférences intercommunales du logement (CIL) sont initiées. Elles définissent les grandes orientations en matière de politique d'attribution. Ces dernières doivent être déclinées de façon opérationnelle au travers de deux documents : les conventions d'équilibre territorial (CET), liées aux contrats de ville qui incluent notamment les stratégies de relogement des ménages concernés par un projet de renouvellement urbain porté par l'Anru, et les accords intercommunaux d'attribution. **Le SRHH réaffirme l'enjeu de garantir l'égalité des droits d'accès au logement social au sein du territoire régional. Il accompagne la réforme des attributions par la définition de socles régionaux pour l'action** (CIL, plans partenariaux de gestion partagée de la demande, cotation, etc.)

La mise en place de ces nouveaux outils suppose la mobilisation de l'ensemble des acteurs (État, bailleurs sociaux, collectivités locales, Action Logement...) autour d'objectifs partagés. Il apparaît en effet important de mettre un terme à des politiques d'attribution trop segmentées.

Au-delà des spécificités de chaque réservataire et des différents territoires, **la convergence des pratiques des acteurs doit être renforcée dans un certain nombre de domaines**, tels que : l'appréciation des ressources pour l'accès au logement social ; les dispositifs de cotation de la demande et leurs critères de priorisation (parmi lesquels les situations locatives prioritaires et le rapprochement domicile-travail ont toute leur place), l'organisation des mutations internes...

Des outils de suivi des attributions (et non plus seulement de la demande) à un niveau fin, par exemple par contingent, ont également tout leur sens dans le cadre de cette réforme.

L'intercommunalité est aujourd'hui promue comme l'échelle pertinente pour déployer les politiques d'attribution. Pour autant, au vu des enjeux franciliens, les périmètres intercommunaux apparaissent parfois encore trop restrictifs. **Des politiques interdépartementales et une mise en cohérence à l'échelle régionale sont nécessaires, particulièrement en ce qui concerne le relogement des publics prioritaires** (Dalo, sortants d'hébergement, PDALHPD, femmes victimes de violence...), avec un double enjeu à la fois social et territorial.

b. Recréer des parcours résidentiels pour les occupants, dans et hors du parc social

Au fil du temps, le parc social est devenu un parc d'ancrage plus que de passage : en 2013, la durée moyenne d'occupation s'élève à treize années, alors qu'elle était de huit ans en 1984. Cet allongement de la durée d'occupation, qui se traduit par une baisse du taux de rotation, amène à considérer l'installation durable dans le parc social comme une trajectoire résidentielle à part entière, posant la question de l'organisation des mutations internes et de leur place dans les attributions : elles concernent d'ores et déjà 29% des attributions.

De même, au sein des demandeurs franciliens, 30 % sont déjà locataires dans le parc social. Parmi les motifs les plus souvent exprimés figure, pour les familles, la recherche de la « pièce en plus », de même que le « logement à soi » pour les personnes hébergées chez des tiers.

Les chartes de mutation peuvent être développées tout en maintenant le niveau attendu en faveur des primo accédants au parc social et en premier lieu les publics prioritaires. Elles sont un moyen de faciliter ces mobilités en proposant des logements adaptés en termes de taille et de niveau de loyer. Mises en place à l'échelle d'un bailleur, elles peuvent aussi, pour plus d'efficacité, fonctionner à une échelle inter-bailleurs. Elles peuvent être l'occasion de faciliter également les mutations inter réservataires.

Par ailleurs, **la fluidification des sorties du parc social doit être facilitée par le développement de l'accession sociale à la propriété et d'un parc locatif intermédiaire.**

L'accession sociale, et notamment l'accession sécurisée proposée par les bailleurs sociaux permet aux ménages à revenus modestes et moyens de dérouler un parcours résidentiel en dehors du parc social et crée une diversification de l'offre de logements dans certains quartiers. De manière ponctuelle, le développement d'un parc locatif intermédiaire, dont l'intérêt est de créer une offre nouvelle pour les classes moyennes, peut aussi constituer un vecteur de sortie du parc social.

Parmi les autres pistes, **la mobilisation des bailleurs d'envergure nationale doit être recherchée via la mise à disposition pour les Franciliens de logements situés en province.**

La forte chute de la mobilité dans le parc social incite également à reconsidérer partiellement le droit au maintien dans les lieux, dans le prolongement des dispositions de la loi Molle pour les personnes qui dépassent nettement les plafonds de ressources (selon l'enquête OPS 2012, 5 % des locataires Hlm disposent de revenus supérieurs à 130% des plafonds PLUS). **Une application plus systématique et renforcée du supplément de loyer de solidarité (SLS) pourrait contribuer à rehausser ponctuellement le taux de rotation dans le parc social. La décorrélation entre financements initiaux et loyers pratiqués permettrait également de fluidifier le parc.**

c. Améliorer les réponses du parc social aux publics spécifiques

L'évolution et la diversification des besoins observés doivent conduire à penser aussi à l'adaptation des modalités d'accès au parc social de certains publics spécifiques qui en demeurent encore aujourd'hui relativement exclus ou y sont logés dans des conditions insuffisamment adaptées : les jeunes, les personnes âgées isolées, les personnes handicapées, les personnes souffrant de troubles de santé mentale, et plus généralement les personnes en situation de précarité sociale et économique dans une logique de continuité des parcours résidentiels¹.

Les jeunes de 18 à 29 ans représentent 21 % des demandeurs. Or l'accès de ce public au parc social est devenu difficile, au vu de la précarité de leur situation, de la concurrence des ménages prioritaires, de la faible rotation et de la structure du parc (moins de 8% de T1). **Le parc social doit mieux répondre à la demande des jeunes en âge de décohabiter ou confrontés à des loyers élevés dans le parc privé :** accroître le nombre de petits logements, expérimenter à plus vaste échelle les formules de colocation, produire des RSFJT et RS polyvalentes ouvertes aux jeunes, ...

Par ailleurs, compte tenu de l'allongement de la durée d'occupation du parc social, on assiste à un vieillissement des locataires sur place. Le poids des retraités parmi les demandeurs va croissant suite aux ruptures de niveaux de ressources au moment de la retraite. **Divers leviers d'actions doivent permettre de mieux accueillir et « maintenir » les personnes âgées dans le parc social :**

- adapter les logements à la perte d'autonomie ;
- travailler de concert avec les services de maintien à domicile ;
- organiser des mutations dans le parc social en tenant compte de l'attachement au quartier et en levant l'obstacle du risque de renchérissement du niveau de loyer ;
- accroître le parc de résidences pour personnes âgées (Ehpad, Ehpa) proposant des niveaux de loyers abordables ;
- développer le logement intergénérationnel, associant bailleurs sociaux et caisses de retraite ;
- conventionner une partie des places à l'aide sociale pour ne pas exclure les personnes âgées en situation de précarité ;
- accompagner spécifiquement l'accès au logement social des personnes vieillissantes à la rue...

Pour les personnes handicapées, il convient d'améliorer la mise en relation entre leur demande de logement et le parc effectivement accessible et adapté.

¹ Voir partie II-5 « Développer des passerelles de la rue au logement autonome »

La meilleure intégration des gens du voyage dans l'accès au logement social est également un enjeu important. Elle nécessite, outre l'accès à l'offre de logements de droit commun, le développement de produits adaptés, tels les terrains familiaux et, dans certains cas, de pouvoir mettre en place des maîtrises d'ouvrage urbaines, adaptées à la sédentarisation de ces ménages, engageant l'ensemble des acteurs de terrain.

4. Offrir des parcours adaptés vers l'accession

a. Favoriser la production de logements privés à prix modéré pour recréer de la mobilité dans l'ensemble du parc

La part de la propriété occupante, après une nette progression entre 1999 et 2006, ne progresse plus depuis sous les effets conjugués de la crise économique et de la hausse des prix immobiliers. La déconnexion entre l'évolution des revenus des ménages franciliens et celle des prix immobiliers a impacté la capacité des ménages à passer du secteur locatif à la propriété occupante, mais aussi la capacité de certains ménages propriétaires à accéder à la pièce « de plus » dont ils auraient besoin.

Les ménages modestes et/ou à un seul revenu ont été les plus impactés. L'accès à la propriété est désormais souvent très compromis pour les individus isolés ou les ménages monoparentaux. De même, la hausse des prix a créé des disparités générationnelles importantes en matière d'accès à la propriété : de jeunes ménages qui auraient eu les moyens d'accéder à la propriété dans les années 1990 en sont exclus aujourd'hui au même stade de leur parcours résidentiel.

Ce recul de l'accession est un des vecteurs de la baisse de la mobilité résidentielle constatée en Île-de-France. **L'action publique doit soutenir en Île-de-France, le développement d'une offre de logements privés à prix abordable, en accession sociale ou à prix maîtrisés, afin de recréer de la mobilité au sein de la chaîne de l'offre de logements dans son ensemble.**

b. Relancer la primo-accession et développer l'accession à prix maîtrisés des classes moyennes

La relance de l'accession doit permettre en priorité de recréer de la mobilité entre les segments de parcs en permettant aux locataires des parcs privé et social d'accéder à la propriété. Il est, en effet, particulièrement difficile de proposer des logements à des prix unitaires répondant aux capacités et aux souhaits des ménages primo-accédants auxquels les divers dispositifs existants s'adressent pourtant en priorité. Ces ménages disposent en effet souvent de peu d'apport personnel et sont en concurrence pour l'achat de leur logement avec les acquéreurs pouvant tirer parti du produit d'une revente avantageuse.

D'autres ménages à revenus moyens pourraient également trouver une solution adaptée dans des programmes d'accession à prix encadrés et notamment les chefs de familles monoparentales, qui peuvent disposer d'un apport en tant que secondo-accédants (divorce, séparation) mais dont le salaire unique constitue un frein pour le financement auprès des banques comme pour la satisfaction des exigences des bailleurs du parc locatif privé.

Enfin, les dispositifs d'aides peuvent s'avérer particulièrement inadaptés dans le cœur de l'agglomération où la tension du marché est la plus forte. La relance de l'accession doit ainsi être favorisée par la mise en place de politiques locales actives de soutien et l'engagement des acteurs locaux. Il peut s'agir de partenariats entre collectivités locales et promoteurs visant à proposer une offre à coûts maîtrisés au sein des opérations de construction de logements neufs.

c. Favoriser l'accès social sécurisé des ménages modestes

Développer une accession sociale à la propriété et à coûts maîtrisés en Île-de-France représente un enjeu de mixité sociale dans les territoires centraux valorisés, mais aussi un enjeu de diversification des statuts d'occupation et de recréation de possibles parcours résidentiels pour les habitants des territoires populaires. **Les politiques de soutien à l'accès social à la propriété, bien que répondant aux aspirations de nombreux ménages, doivent être assorties de gardes fous** pour ne pas mettre les accédants en situation périlleuse. La propriété occupante ne doit pas être atteinte au prix d'une dégradation excessive des conditions de vie des accédants, à la fois sur le plan financier (taux d'effort disproportionnés, remboursement d'emprunt, poids des charges d'entretien), sur le plan de la qualité des logements acquis (logement dégradé, surfaces trop étroites pour la composition du ménage) et sur le plan géographique (localisations périphériques, peu d'équipements de proximité, trop grande dépendance à la voiture, etc.).

Il convient pour cela de **promouvoir des dispositifs d'aide à l'accès social et à l'accès sécurisé des ménages à revenus moyens et modestes**. Dans les quartiers comptant une forte proportion de logements sociaux et dont le marché est en cours de mutation, renforcer l'accès peut en particulier avoir comme effet positif de libérer davantage de places dans le parc social. Dans cette optique, outre le succès des opérations en TVA ANRU dans des quartiers souvent jusqu'à récemment peu explorés par les promoteurs, il faut également **consolider l'accès social sécurisé mise en œuvre par les bailleurs sociaux** (de type PSLA), qui ne représente jusqu'à présent qu'une production annuelle limitée (environ 1000 logements par an).

5. Développer des passerelles de la rue au logement autonome

L'absence de fluidité au sein du dispositif d'hébergement et de logement adapté se traduit par des parcours longs et complexes des ménages précaires, qui ralentissent l'accès à une solution durable de logement dans de très nombreux cas et contribuent à des ruptures de parcours : alternance entre retours à la rue, habitats de fortune, hébergement chez des tiers et en institution....

a. Améliorer l'inscription des dispositifs d'urgence dans des parcours d'insertion

La première réponse à l'augmentation importante des besoins d'accueil a été de renforcer le dispositif d'urgence. Il s'agit en effet, pour l'État, de répondre à son obligation de mise à l'abri des personnes en situation de détresse médicale, psychique et sociale conformément au code de l'action sociale des familles. Mais cette réponse ne permet pas toujours d'assurer des parcours de stabilisation et d'insertion des ménages accueillis. Il est essentiel que le dispositif s'attache à **stabiliser les parcours résidentiels, dans le respect des droits des ménages**.

Ce changement de modèle ne peut se faire dans des délais courts et doit être pensé comme une stratégie à construire à moyen terme, dépendante d'une meilleure mise en cohérence avec les politiques d'action sociale locale.

b. Réaffirmer la priorité du « logement d'abord »

Le SRHH réaffirme que l'objectif de la politique menée en faveur des ménages sans logement propre est de les faire accéder en priorité à un logement autonome ou, à tout le moins, à une solution adaptée et durable d'accueil. Le recours à l'hébergement doit rester exceptionnel, justifié par l'urgence de la situation, le besoin d'accompagnement des ménages ou l'impossibilité temporaire d'accès à un logement autonome (problèmes de droit, de ressources...).

L'hébergement et le logement adapté ont des objectifs propres de mise à l'abri, d'aide à l'insertion, et de logement temporaire, qu'il est nécessaire de respecter pour assurer leur efficacité. Ils ne peuvent pas être uniquement des palliatifs du manque d'offre de logements de droit commun accessibles aux ménages très modestes.

Certaines expérimentations en cours, notamment celles conduites par les acteurs du logement d'insertion, démontrent la capacité des ménages cumulant les difficultés sociales et économiques à accéder directement au logement lorsqu'ils sont accompagnés et à s'y maintenir. **Il s'agit désormais, à travers un travail d'évaluation et de capitalisation à l'échelle régionale, d'en tirer les enseignements afin de passer le cap de l'expérimentation et d'essayer ces bonnes pratiques**.

c. Construire des réponses mieux articulées entre offre et accompagnement

Les accompagnements ont également pour fonction de mieux mobiliser le parc existant, et de faciliter les sorties vers le logement social. C'est pourquoi l'évolution attendue ne passe pas uniquement par un renforcement de l'offre d'accueil, mais aussi par un renforcement des moyens accordés à l'accompagnement des ménages ; et cela en rappelant que l'accès à l'hébergement comme au logement n'a pas à être systématiquement conditionné à la mise en place d'un accompagnement.

Le SRHH propose de poursuivre l'harmonisation des pratiques des services d'information, d'accueil et d'orientation (SIAO) départementaux, notamment en renforçant leur rôle d'identification des besoins. Une meilleure connaissance des besoins des personnes hébergées, partagée, est une condition pour construire des prestations d'accompagnement adaptées et faciliter l'accès au logement.

Cette construction passe également par **la sécurisation des moyens destinés à l'accompagnement vers et dans le logement, une coordination plus forte entre les différents financeurs d'accompagnement et un travail sur l'adaptation des pratiques.** A cet égard, une réflexion pourrait être engagée visant à assouplir les conditions de financement des mesures spécialisées ASLL – AVDL afin de pouvoir sur le terrain les adapter aux difficultés des personnes en durée et en intensité.

Parallèlement, le SRHH réaffirme la nécessité de **mobiliser tous les leviers pour améliorer la fluidité de l'hébergement vers le logement** ce qui passe par la mise en œuvre des accords collectifs départementaux ou intercommunaux ainsi que de l'accord État /Action Logement, et par la mobilisation de l'ensemble des contingents réservataires pour atteindre ces objectifs de fluidité.

d. Promouvoir une approche globale de la situation des personnes

Les ménages en situation d'exclusion vis-à-vis du logement sont susceptibles de cumuler d'autres problématiques d'insertion sociale et, à ce titre, de bénéficier de divers dispositifs, avec des référents dédiés. Les accompagnements spécialisés sur le logement que sont l'ASLL et l'AVDL peuvent se combiner à des accompagnements généralistes (services sociaux des départements ou des villes), des mesures de protection (MASP), des accompagnements d'insertion professionnelle, des suivis médico-sociaux et sanitaires... La segmentation des accompagnements reste un frein à une prise en charge coordonnée des publics.

Dans ce contexte, la promotion d'une approche globale de la situation et du parcours des personnes est un axe de progrès dans l'accès au logement. Cette approche est indissociable de la réflexion sur le « référent pivot », interlocuteur désigné à la personne accompagnée, en relation avec l'ensemble des intervenants sociaux et responsable de la cohérence et de la continuité d'une prise en charge.

III. Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues

Les efforts d'adaptation des dispositifs d'accueil et d'hébergement restent insuffisants face à la massification et la diversification des besoins observés depuis quelques années en Île-de-France. La gestion d'un volume de demandes supérieur à l'offre génère des effets de priorisation avec des risques d'éviction de certains publics qui restent éloignés des réponses institutionnelles :

- parce qu'ils se situent aux interstices de deux champs de compétence (santé/logement pour les personnes souffrant de troubles mentaux), avec des risques de rupture d'accompagnement (sortants de l'ASE et d'incarcération) ;
- par crainte ou peur de la stigmatisation (femmes victimes de violence, personnes en situation de prostitution) ;
- par découragement devant la complexité des démarches ou l'absence de réponse (isolés sans enfants, occupants des campements illicites).

Certains objectifs nécessitent ainsi d'être réaffirmés s'agissant de l'accès aux droits en matière d'hébergement et de logement des personnes en situation d'exclusion.

1. Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable

L'accompagnement et l'accès aux droits des personnes sans domicile stable les plus vulnérables sont des enjeux prégnants dans le contexte francilien. Qu'elles soient à la rue, mises à l'abri à l'hôtel, hébergées chez un tiers ou occupantes de squats, cabanes ou campements illicites, leur situation est marquée par une forte instabilité sur le territoire et une forme d'errance institutionnelle qui met à mal leur accès aux droits et la réponse à leurs besoins fondamentaux.

a. La domiciliation, un droit fondamental à faire respecter dans tous les territoires

Condition pour attester de l'ancrage sur un territoire et accéder aux droits sociaux (papier d'identité, accès aux prestations sociales, accès aux soins...), la domiciliation administrative représente au niveau communal un enjeu fondamental pour les publics dépourvus de logement personnel. Ces derniers se heurtent pourtant à l'absence, sur certains territoires, d'associations agréées ou de CCAS mobilisés pour remplir cette mission, alors qu'elle est une compétence obligatoire pour ces derniers. Cela contribue à des déséquilibres territoriaux importants : Paris et la petite couronne accueillent ainsi les deux tiers des services de domiciliation administrative et la majorité des domiciliations sont concentrées sur Paris et la Seine-Saint-Denis. Ces déséquilibres sont renforcés par d'importantes disparités dans les pratiques de domiciliation des CCAS.

En outre, les structures sont engorgées par la demande (estimation d'environ 131 000 domiciliations au 31 décembre 2014).

Aussi le SRHH souhaite porter des orientations fortes visant à répondre à la hauteur des besoins et à renforcer le pilotage et la gouvernance régionale de la domiciliation administrative dans une logique de rééquilibrage territorial. À travers l'élaboration et la mise en œuvre de schémas de domiciliation ambitieux, il s'agit plus précisément de renforcer le rôle des CCAS dans la domiciliation, mais aussi de **mieux organiser les contenus et moyens de délivrance de cette prestation tout en harmonisant davantage les pratiques des organismes agréés.**

Au-delà, il convient d'assurer un accès effectif aux droits **en renforçant les liens des services domiciliataires avec les administrations (préfecture, CAF, CPAM, Impôts, Banque, etc.) et en formant et sensibilisant les agents aux droits ouverts par la domiciliation administrative.**

b. Progresser dans l'organisation territoriale du dispositif de veille sociale

Le dispositif de veille sociale joue un rôle fondamental dans l'identification des personnes sans-abri, notamment les plus exclues et les plus marginalisées, relativement invisibles dans l'espace public. En 2014, 28 maraudes professionnelles – auxquelles il faut ajouter celles financées par des institutions et établissements publics (RATP...) et les maraudes bénévoles – et 86 lieux d'accueils de jours, répartis

majoritairement à Paris (22 accueils de jours) et en première couronne (36 accueils de jours) fonctionnaient pour apporter un premier niveau de réponse et une orientation vers un dispositif adapté.

Ce rôle essentiel « d'aller vers » les plus exclus doit aujourd'hui être conforté. Pour cela, un premier objectif vise à **renforcer la coordination et le pilotage du dispositif de veille sociale à l'échelle régionale, notamment dans les zones « blanches » des départements et dans les zones interstitielles**. Au-delà de cette amélioration de la couverture des besoins franciliens, il demeure nécessaire de **conforter le rôle des maraudes et accueils de jour dans l'observation sociale et de renforcer leurs liens avec les SIAO afin de permettre aux publics de la veille sociale d'accéder à un hébergement**.

Le dispositif de veille sociale doit enfin être élargi à d'autres acteurs clés. Il s'agit de **soutenir et valoriser les associations, les collectivités, et notamment les communes, dans leur rôle de repérage, d'identification et d'orientation des personnes en difficulté**.

c. Promouvoir une évolution des modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement pour adapter la réponse aux besoins des personnes

L'accueil de publics en grande exclusion ayant connu de longs parcours de rue, marqués par des parcours migratoires ou présentant parfois d'importantes pathologies sanitaires, interpelle et questionne fortement les professionnels dans leurs pratiques. Dans un contexte de massification et de diversification des besoins, les dispositifs peinent à s'adapter ce qui contribue à renforcer les phénomènes de non recours ou de ruptures d'accompagnement.

Fort de ces constats, le SRHH propose de faire évoluer les pratiques d'accueil et d'accompagnement avec l'idée conductrice que les dispositifs s'adaptent aux personnes et non plus l'inverse. En remettant les personnes au cœur de la réflexion, **le SRHH souhaite ainsi promouvoir des actions visant à prendre en considération les spécificités des publics et la singularité de leurs parcours**. Il pourra s'agir tout **particulièrement d'associer les personnes pour qu'elles s'expriment sur leurs parcours et leur vécu et prendre appui non plus seulement sur leurs besoins mais également sur leurs capacités**.

d. Sensibiliser les territoires aux besoins et à l'accueil des personnes les plus exclues

L'acuité des problématiques en Île-de-France implique un effort de solidarité territoriale important s'agissant de l'accueil et de la prise en charge des personnes les plus exclues. Il s'agit ainsi de réaffirmer la nécessité de reconnaître leur ancrage territorial pour mettre fin à l'errance institutionnelle des personnes.

À cet égard, la sensibilisation de l'opinion publique, des habitants d'une commune ou encore des élus reste un préalable. Il s'agit ainsi de **renforcer l'information sur l'exclusion au niveau communal, par des réponses innovantes à rechercher, comme des observatoires sur la précarité et le mal-logement**.

e. Garantir l'application de la loi DALO

Dans un contexte tendu en Ile-de-France, **le SRHH réaffirme comme priorité la mise en œuvre pleine et entière du droit au logement**, ce qui suppose d'augmenter le nombre de relogements des ménages prioritaires par tous les moyens disponibles, en permettant aux communes d'apporter une réponse aux demandes exprimées sur leur territoire tout en veillant à garantir une égalité de traitement sur l'ensemble du territoire de l'Ile-de-France.

2. Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien

a. Progresser dans la lutte contre le non-recours (la mobilisation des personnes autour de leurs droits), notamment en matière de prévention des expulsions locatives

La capacité à accéder puis à se maintenir dans les lieux dépasse la seule dimension financière et renvoie à la nécessité d'un accompagnement dédié visant à (re)mobiliser les locataires autour de leurs droits.

Les phénomènes de non recours restent en effet fréquents pour les ménages les plus en difficulté et s'expliquent par différents facteurs : incompréhension du système, manque d'information sur leurs droits, peur ou rejet de l'institution, déni de la situation, barrière linguistique...

Une marge de progrès est à réaliser dans l'information et la mobilisation des locataires dans la résolution de leurs difficultés dans le logement². À cet égard, l'accompagnement administratif, social et juridique apparaît essentiel pour guider les ménages dans les procédures complexes de lutte contre l'habitat indigne, de prévention des expulsions, dans la médiation avec les propriétaires, etc.

Cela implique de faire évoluer les pratiques. **La formation juridique des travailleurs sociaux devrait ainsi être renforcée et leur connaissance des publics spécifiques améliorée. D'autres types d'accompagnement, dont les relations d'accompagnement par les pairs, sont aussi à promouvoir.**

La prévention des expulsions pâtit plus spécifiquement d'un cloisonnement des acteurs, d'un manque de pilotage et de moyens dédiés pour réduire le nombre de ménages en situation d'expulsion. Face à ces constats, il convient **de généraliser et d'harmoniser les outils de prévention comme les chartes de prévention des expulsions afin :**

- de mieux identifier et améliorer les dispositifs et moyens de prévention, organiser l'articulation des différents outils et dispositifs existants (AVDL, ASLL, tutelles, mesures d'accompagnement social personnalisé, tutelle, lutte contre le surendettement, etc.) et la coordination des acteurs (monde associatif et bailleurs sociaux) ;
- de développer et améliorer l'information des particuliers, des bailleurs et les agences immobilières sur les droits et devoirs de chacun.

b. Mieux coordonner les réponses aux besoins d'accompagnement social et médico-social et sanitaire

Les problématiques de plus en plus complexes autour de la santé (pathologies chroniques, périnatalité, troubles psychiques, addiction, autonomie et dépendance, etc.) sont de véritables enjeux pour les pratiques et les capacités d'accueil et d'accompagnement. En effet, les personnes souffrant de troubles de santé, plus ou moins aigus, sont particulièrement représentées parmi les personnes sans logement - et, dans une moindre mesure, dans le logement comme en témoignent régulièrement les bailleurs sociaux.

Du fait de leurs conditions de vie, de leurs problématiques qui entremêlent des questions sociales, médicales et/ou psychologiques, les besoins de ces personnes sont à la fois sanitaires, médico-sociaux et sociaux (vieillesse et perte d'autonomie, accompagnement de fin de vie, addictions multiples, troubles psychiques, maladies chroniques, pathologies lourdes, etc.). La réponse impose donc de coordonner l'action de ces trois champs d'intervention et requiert en outre des savoir-faire particuliers, dans la mesure où ces personnes expriment peu leurs besoins. Certes, il existe des dispositifs médico-sociaux spécifiques pour le repérage, l'orientation et l'accueil des personnes malades en grande exclusion (Equipes Mobiles Psychiatrie Précarité, appartements de coordination thérapeutique, lits halte soins santé et lits d'accueil médicalisés), mais ils restent en nombre insuffisant au regard des besoins.

Fort de ces constats il importe, dans une logique d'appréhension du parcours global des personnes, de **promouvoir et renforcer les équipes pluridisciplinaires (sociales, médico-sociales, sanitaires)** et de favoriser l'intervention des équipes médico-sociales au sein des structures d'hébergement. **Au-delà, les acteurs de l'hébergement/logement doivent être soutenus sur les problématiques de santé**

² Par exemple, le taux de réponse des ménages aux enquêtes sociales avant assignation demeure faible. De même, une personne sur deux ne se présente pas à l'audience à Paris, alors que leur présence favorise une décision du juge plus favorable à leur égard.

en favorisant la mise en réseau, la production d'outils et la coordination locale avec les acteurs de proximité. À cet égard, la capitalisation des travaux des conseils locaux de santé mentale (CLSM) et des contrats locaux de santé (CLS), doit permettre d'envisager une réflexion régionale autour des enjeux de santé, et notamment mentale, liés à l'habitat et au logement dans leur globalité (impact du mal-logement et du non-logement sur la santé mentale, accompagnement des personnes, maintien des patients dans leur logement, etc.). Plus spécifiquement s'agissant des femmes enceintes et/ou avec des enfants en bas âge, la mise en place de chaînes courtes de prise en charge associant acteurs de l'hébergement, du logement, des SIAO, des PMI et des maternités doit être accélérée.

En outre, **un travail de communication, de formation, et de sensibilisation auprès des SIAO – ainsi que des acteurs de l'hébergement et du logement – sur les missions et le fonctionnement des structures sociales, médico-sociales et sanitaires reste à engager.** Faire connaître ces dispositifs pour limiter les retours à la rue et les épisodes de rupture en amont et en aval de l'accueil dans les établissements médico-sociaux. En ce sens, les dispositifs d'accompagnement social (AVDL, ASLL notamment) doivent être en mesure d'intégrer également les enjeux sanitaires que peuvent nécessiter les situations rencontrées (information sur les dispositifs de droit commun, accompagnement pour l'accès aux soins, etc.).

Sur l'ensemble de ces points, l'élaboration du prochain Projet régional de Santé et du PRAPS sera un moment important.

3. Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes

Les politiques publiques de l'habitat, du logement et de l'hébergement se caractérisent par la diversité de ses acteurs et l'éclatement de ses champs de compétence. La superposition des échelles d'intervention, des champs de compétence et des dispositifs divers renforce la tendance de chacun des acteurs professionnels à reporter sur les autres la responsabilité de certaines prises en charge, au détriment d'une prise en charge coordonnée et adaptée des personnes. Ce phénomène s'observe dans l'ensemble des champs de l'action sociale, et tend à se renforcer sous le double effet de la montée des précarités et d'un contexte budgétaire contraint.

L'acuité et la complexité des problématiques auxquelles sont confrontées les personnes en situation de vulnérabilité à l'égard de l'accès au logement renvoient ainsi à la nécessité d'améliorer la lisibilité des dispositifs et au besoin d'articulation entre tous les échelons et les champs d'intervention des différents acteurs.

a. Faire du SRHH un espace qui favorise l'harmonisation des dispositifs départementaux et la capitalisation de l'existant à l'échelle régionale

L'organisation de l'urgence, de l'hébergement, du logement des défavorisés se fait majoritairement à l'échelle départementale (115 - SIAO, veille sociale, PDALHPD, CCAPEX,...) ; celle de l'accès au logement social est désormais du ressort des EPCI, le financement du « volet social » de la politique du logement relève des Départements (FSL) tandis que les politiques sociales d'accompagnement, d'insertion et d'accueil relèvent des Communes et des Départements (domiciliation, éducation, action sociale, politiques de santé...).

Ce faisant, des différences de fonctionnement, de pilotage et de moyens, s'observent pour la plupart des dispositifs, notamment à l'échelle de chaque département. Cette diversité de fonctionnement pose une réelle question d'équité de traitement à l'échelle régionale des personnes sans logement propre et des ménages en difficulté de maintien.

C'est pourquoi il s'agit de promouvoir, à l'échelon régional et du SRHH, la lisibilité, la transparence, l'harmonisation et la convergence des différents dispositifs portés à l'échelle départementale, en s'appuyant notamment sur une demande de logement social qui est régionale en Ile de France depuis 2011.

b. Prévenir les ruptures de parcours liées aux passages entre champs de compétence

Certains phénomènes en dehors du champ stricto sensu du logement impactent et interpellent les politiques d'hébergement et d'accès au logement. L'évolution des politiques de santé, de la politique pénitentiaire et des logiques d'évacuation des campements illicites complexifient des efforts d'accompagnement encore timides³.

Le manque d'articulation entre ces différents champs d'intervention se traduit par un risque important de rupture dans les prises en charge et de besoins non couverts pour des publics restants aux marges des champs de compétence des institutions. C'est tout particulièrement le cas pour : les femmes sans logement, enceintes ou en sortie de maternité ; les mineurs isolés étrangers, les sortants des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance ; les réfugiés et déboutés du droit d'asile ; les demandeurs d'asile ; les familles avec enfants de moins de 3 ans ; les personnes précaires en souffrance psychique ; les personnes sans logement en sortie d'institution (hôpital, prison,..) ; les malades en grande exclusion en sortie des dispositifs d'accueil médicaux sociaux.

Au-delà des ruptures de parcours, certains publics ne trouvent pas de solution d'hébergement adaptée en raison de failles dans la chaîne des réponses proposées. C'est ainsi le cas de personnes vieillissantes à la rue en dessous de la limite d'âge permettant d'accéder à un EPAHD ;

C'est pourquoi **la mise en œuvre du SRHH doit engager un processus de déclouisonnement des politiques publiques et des dispositifs afin de prévenir les ruptures de parcours liées notamment aux passages d'un champ de compétence à un autre.**

4. Vers une meilleure intégration des gens du voyage

L'intégration des gens du voyage dans l'environnement régional, en évitant les phénomènes de relégation spatiale, constitue une ambition sociale et une préoccupation de l'action publique.

a. Acculturer les acteurs régionaux et locaux aux enjeux sociaux, économiques et résidentiels des gens du voyage

Un des premiers enjeux sera de sensibiliser et d'acculturer les acteurs régionaux et locaux (communes et EPCI) aux enjeux sociaux, économiques et résidentiels des gens du voyage. L'objectif est d'aboutir à une connaissance fine et partagée des besoins quantitatifs et qualitatifs en matière d'accueil, adaptés à la vie sociale et économique des gens du voyage (formes à privilégier, implantation et mode de gestion).

b. Respecter les obligations légales d'accueil des gens du voyage, coordonner la mise en œuvre des schémas départementaux

Le schéma départemental des gens du voyage définit, à l'échelle communale ou intercommunale, les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil. Pour pallier l'insuffisance de la réponse publique, quantitativement et qualitativement, le SRHH veille à une harmonisation des schémas départementaux en matière de diagnostics et d'estimation des besoins. Il s'assure du respect des objectifs de réalisation des aires d'accueil (67% des 5 350 places encore à créer), par le biais des validations des PLH par le CRHH et des révisions de PLU. L'absence de sanctions pour les communes ou les intercommunalités qui n'atteignent pas leurs objectifs doit être palliée par la garantie de l'application du pouvoir de substitution préfectoral, en cours de renforcement réglementaire.

c. Travailler à une meilleure intégration des aires d'accueil dans le tissu urbain

Le phénomène d'embolisation des aires est à suivre avec attention. La mise en œuvre du SRHH peut aider à la définition d'un nombre de places d'accueil plus en adéquation avec les besoins et au renforcement de l'accompagnement social et économique des gens du voyage : scolarisation, insertion professionnelle, accès à la santé. Afin de répondre aux aspirations de sédentarisation des gens du voyage et à leurs nouveaux modes de vie géographiquement plus ancrés, l'habitat adapté ou le terrain familial locatif, associant une habitation fixe à un emplacement pour la caravane, représentent une voie d'avenir pour l'hébergement des gens du voyage (14 opérations en cours en 2016). L'accompagnement

³ Le déploiement de la plate-forme régionale d'accueil, d'orientation et de suivi (AIOS) des occupants de campements illicites et bidonvilles en Île-de-France, principalement d'origine et de culture rom, n'a pas encore inversé les logiques d'action.

à la sédentarisation des ménages et notamment à leur accès au logement de droit commun doit pouvoir s'articuler autour de dispositifs co-construits avec les acteurs locaux. La révision des schémas départementaux est l'opportunité d'une meilleure prise en compte de ces besoins. La très faible présence d'aires de grand passage doit aussi trouver une réponse à travers une meilleure concertation entre départements.

d. Faciliter l'accèsion à la propriété des gens du voyage

Enfin, il faut faciliter l'accèsion à la propriété des gens du voyage, en favorisant notamment l'achat de terrains familiaux, et si besoin à travers la mise en place d'un habitat adapté ouvert à l'accèsion, sur le modèle de certaines initiatives menées en ce sens par les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne.

e. Faire émerger des projets d'habitat adapté

Afin de répondre à l'ancrage ancien des gens du voyage en Ile de France, le logement social adapté à la résidence mobile, associant une habitation fixe à un ou deux emplacements pour la caravane (en location ou en location- accèsion) ou le terrain familial locatif, emplacements pour les caravanes et bâti collectif, représentent une réponse adaptée aux besoins d'habitat non satisfaits des gens du voyage qu'il s'agit de développer. L'accompagnement à la sédentarisation des ménages et notamment à leur accès au logement de droit commun doit pouvoir s'articuler autour de dispositifs co-construits avec les acteurs locaux. **Il est rappelé l'obligation pour tout document d'urbanisme de prendre en compte les besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habiter sans discrimination.**

IV. Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants

La qualité de l'habitat et du cadre de vie relève d'une multitude de critères : qualité esthétique et fonctionnelle des espaces publics et de l'architecture résidentielle, diversité et accessibilité des services de proximité et des équipements publics, accès à la nature ou à des espaces verts de qualité, niveau de desserte et facilité des mobilités quotidiennes, sécurité des espaces collectifs, qualité et confort des logements.

Par ailleurs, compte tenu du poids important du secteur du logement dans les consommations d'énergie (33%) et les émissions de gaz à effet de serre (36%) franciliennes, la performance énergétique du parc de logements constitue également un enjeu majeur du SRHH, en articulation avec le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Le développement de l'offre de logements doit tenir compte de ces enjeux qualitatifs et s'inscrire, dans le respect du projet spatial du Sdrif, en articulation fine avec les politiques d'aménagement et de développement menées dans l'espace régional.

Des opportunités seront à saisir pour intervenir sur des travaux de rénovation (requalification, lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique, adaptation...) permettant de mutualiser les financements, de réduire les investissements nécessaires et de faciliter l'atteinte des différents objectifs.

1. Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement

Les orientations et les objectifs du SRHH ont vocation à rendre opérationnels les principes du projet spatial du schéma directeur régional : mixité et proximité des fonctions et des aménités urbaines au sein de chaque bassin de vie, et amélioration des équilibres habitat, emploi et transports collectifs. Les objectifs de construction fixés par le SRHH s'inscrivent dans la volonté de limiter l'étalement urbain, de réduire le gaspillage foncier et de privilégier le renouvellement de la ville sur la ville, la densification et l'intensification du cœur de métropole, des quartiers de gares et des pôles de centralités...

a. Articuler les politiques de l'habitat et le développement de l'offre de transports

Pour améliorer le cadre et les conditions de vie des Franciliens, le SRHH dans sa mise en œuvre veillera à sa bonne articulation avec l'ensemble des politiques urbaines, environnementales et sectorielles. Il s'agit de penser l'offre de logements dans la ville afin de proposer aux habitants un large panel de choix résidentiels possibles et de permettre à chaque territoire d'accueillir une grande diversité de modes de vie.

Le développement de l'offre de logements doit être cohérent dans le temps et dans l'espace avec celui du réseau de transports publics. La densification de l'habitat doit être favorisée dans les secteurs bien desservis, en particulier dans les abords des quartiers de gare. Les objectifs de production de logements du SRHH déclinés par territoire tiendront compte de la qualité de desserte et de l'accessibilité des territoires. Le SRHH viendra ainsi appuyer les priorités du PDUiF (plan de déplacement urbain Île-de-France) qui prévoit l'augmentation de la part des déplacements en transports collectifs et place l'articulation entre urbanisme et transport au rang de ses premiers défis.

L'élargissement des espaces bien desservis crée ainsi de nouvelles opportunités de développement urbain, en renouvellement comme en extension et doit s'accompagner d'une forte vigilance quant à la qualité des projets et aux risques d'exclusion et de relégation des populations déjà résidentes de ces territoires.

b. Organiser la mixité sociale et fonctionnelle des territoires

Au sein de l'espace régional la géographie de l'emploi est plus concentrée que celle de l'habitat et reste relativement déséquilibrée entre territoires, accentuant encore les besoins de déplacements quotidiens des actifs franciliens. Les nouvelles configurations familiales compliquent de plus l'articulation entre vie privée et vie professionnelle et viennent encore contraindre les choix résidentiels des ménages. Plus d'un Francilien sur cinq consacre ainsi plus de deux heures chaque jour à se déplacer (tous motifs confondus), contre seulement 12 % des provinciaux.

Le renforcement du réseau de transport, en améliorant la connexion de certains territoires enclavés est un vecteur de réduction des disparités territoriales en matière d'accès à l'emploi mais augmente encore la déconnexion géographique possible des logiques professionnelles et résidentielles.

Face à ces tensions, et dans le respect des objectifs de rééquilibrage portés par le Sdrif, **les politiques de l'habitat doivent favoriser un développement coordonné de l'offre de logements, et en particulier de logements sociaux, avec la géographie de l'emploi afin de contribuer à réduire les navettes quotidiennes des Franciliens.**

Face à ces dynamiques, le développement articulé de l'offre de logements avec celui des équipements et des services **doit aussi permettre la diversification de l'offre urbaine et la lutte contre les processus de spécialisation fonctionnelle des territoires.** Les pratiques quotidiennes des Franciliens s'inscrivent de manière majoritaire dans les polarités d'équipements de proximité. Il existe toutefois une forte inégalité des territoires dans leur capacité à satisfaire cette demande de proximité, notamment pour les ménages les plus fragiles ou peu mobiles. **Le développement d'une offre de logement adaptée aux populations modestes et fragiles doit être assuré à proximité des zones de dessertes et des polarités de services.**

Les grands secteurs d'aménagement urbain doivent prévoir les services et équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants et mettre en cohérence le développement du logement, des activités, des équipements et des services pour promouvoir des espaces de vie de qualité. À ce titre, les quartiers de gare et les grandes opérations d'aménagement engagées par les territoires et l'État dans le cadre des OIN (opération d'intérêt national) notamment doivent être des lieux d'innovation et d'expérimentation intégrant toutes les dimensions du développement durable (mixité, compacité, mobilité, approvisionnement énergétique économe,...).

c. Renforcer l'acceptabilité sociale et l'intégration des projets

La mobilisation des habitants et la multiplication des recours contentieux à chaque nouvelle opération de logements sont désormais parmi les premiers freins à la construction en Île-de-France. Face à de telles réactions de rejet, **des campagnes de pédagogie doivent sensibiliser les habitants aux enjeux du développement de l'offre de logement en Île-de-France et à ses retombées locales positives.**

Face aux réticences locales, la sensibilisation des habitants sur les enjeux locaux doit être développée de manière renforcée en amont des projets identifiés et tout au long des étapes de sa réalisation : de la conception à sa mise en œuvre et jusqu'à l'évaluation des projets de logements et d'aménagement. La mise en œuvre du SRHH doit être l'occasion de partager les bonnes pratiques et d'appuyer les collectivités dans ce type de démarches.

En contre point des mesures incitatives et de concertation, l'application des nouvelles mesures de lutte contre les recours abusifs doit aussi être déclenchée dès que la situation le justifie afin de soutenir la réalisation des opérations.

Plus globalement, c'est l'ensemble de la chaîne d'acteurs (publique, privée, programmatique, associative et citoyenne) qu'il s'agit d'impliquer de manière plus étroite et coopérative. Cela suppose également de trouver les échelles pertinentes de l'aménagement, en dépassant les seuls enjeux quantitatifs de production et en pensant la typologie des logements à construire en relation avec le contexte local, les usages et les usagers. Les bâtiments eux-mêmes doivent être conçus de manière à anticiper leur réversibilité et leur capacité à accueillir des usages diversifiés répondant à la nouvelle demande sociale (habitation, travail, services, espaces collectifs, ...).

2. Contribuer à la transition énergétique de la région

a. Un SRHH en appui à la réalisation des objectifs de la transition énergétique

Les orientations et les objectifs de développement de l'offre de logement inscrits dans le SRHH visent à contribuer à la transition énergétique et écologique de la région. Les enjeux du développement durable doivent être pris en compte à la fois dans les secteurs de développement urbain et d'aménagement afin de développer une offre économe en énergie et des formes urbaines résilientes, mais aussi au sein du parc existant qui représente une part importante des enjeux quantitatifs et qualitatifs de réduction des émissions liées au secteur de l'habitat. De même, la rénovation énergétique des logements, permettant de réduire les situations de précarité énergétique, entraîne une amélioration de la situation sanitaire des populations.

Le SRHH s'inscrit en articulation avec les objectifs de rénovation énergétique du parc déterminés par le SRCAE (Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France) avec 125 000 logements réhabilités par an jusqu'en 2020⁴ dont 40 000 logements individuels privés, 50 000 logements collectifs privés et 35 000 logements sociaux, le développement du chauffage urbain, la réduction progressive du fuel, du GPL et du charbon avec la mise en place de solutions alternatives, et la réduction de 5% des consommations énergétiques par des comportements plus sobres.

b. Des enjeux concentrés sur le parc existant, des efforts à y engager en priorité

Le flux de logements neufs étant relativement faible par rapport au stock de logements existants, le principal gisement d'économie d'énergie réside dans la rénovation de ces derniers. Le parc de logements antérieur à 1990, qui a peu bénéficié de réglementations thermiques et représente 75 % du parc total francilien, constitue ainsi le cœur de cible en matière de rénovation énergétique, toutes catégories de parc confondues, et sur toute l'Île-de-France.

Par ailleurs, la rénovation énergétique du parc de logements recouvre aussi des enjeux sociaux importants, car plus de 500 000 ménages consacrant plus de 10% de leurs revenus à l'énergie dans leur logement ; 700 000 ménages déclarant des situations d'inconfort dues au froid et un parc résidentiel qui représentant 29% de l'ensemble des consommations énergétiques de la région ; la rénovation du parc francilien constitue à la fois un des grands enjeux de la transition énergétique et un fort enjeu social en Île-de-France.

Le SRHH appuiera également dans sa mise en œuvre les axes d'intervention du PREE (programme régional pour l'efficacité énergétique) en cours d'élaboration. Celui-ci s'inscrira dans le prolongement du PREH (plan de rénovation énergétique de l'habitat) en définissant un plan de déploiement et de mise en réseau des plateformes territoriales de la rénovation énergétique (par exemple les Points Rénovation Info Service - PRIS), en cherchant à mieux articuler les différentes aides publiques en faveur de la rénovation énergétique, en encourageant les acteurs bancaires à développer des outils de financement adaptés, en mettant en place un réseau d'opérateurs de tiers-financement et en veillant au soutien des ménages très modestes (précarité énergétique).

c. Garantir la qualité des travaux et des résultats effectifs

Garantir la baisse des consommations énergétiques après travaux, **sans écart majeur entre performance théorique et performance réelle, nécessite de diffuser une « culture énergétique » aux usagers**, en les impliquant dans la définition des travaux et en systématisant l'accompagnement après travaux, à l'image des expériences menées par certains bailleurs sociaux de diffusion des « bonnes pratiques » suite à une réhabilitation.

Pour assurer la qualité des rénovations réalisées, des programmes de formation des entreprises et artisans du bâtiment ont été instaurés et doivent être développés, dans la continuité des travaux du PREH, telle la formation aux économies d'énergie dans le bâtiment, permettant d'obtenir l'appellation RGE (Reconnu Garant de l'Environnement), devenue incontournable puisque nécessaire à l'obtention de certains financements. Le RGE pose, cependant, la question de l'efficacité d'une obligation de moyens, là où d'autres modèles, comme l'Allemagne, sont fondés sur une obligation de résultat.

d. Mobiliser les outils et moyens d'intervention à disposition

Afin de faciliter l'engagement des acteurs et des ménages, l'accessibilité et la cohérence des aides financières restent à améliorer pour l'ensemble des ménages concernés par la problématique de la rénovation énergétique.

Il faut en particulier développer les outils de préfinancement qui visent à faciliter l'engagement de travaux en copropriété.

Par ailleurs, la faible mobilisation des aides existantes par les petits propriétaires occupants pourtant très concernés par les situations de précarité énergétique révèle la nécessité d'une information de proximité mieux ciblée, et souligne l'effet dissuasif de la complexité des mécanismes publics.

Enfin, les collectivités territoriales seront amenées à décliner au travers du plan d'action de leur futur PCAET (plan climat air énergie territorial) un certain nombre de mesures permettant d'améliorer

4 180 000 par an à partir de 2021.

l'efficacité énergétique du parc de logements sur leur territoire (ainsi que le préconise le SRCAE), dans le domaine de l'habitat (appui aux particuliers, aides aux bailleurs sociaux ou aux copropriétés...) en fonction des priorités mises en évidence dans le bilan de gaz à effet de serre territorial.

De même, le programme d'actions des PLH ou le règlement des PLU/PLUI pourront, en tant que de besoin, prévoir des actions ciblées sur l'amélioration de l'efficacité énergétique de l'habitat.

e. Une attention particulière à la précarité énergétique

En matière de soutien financier, un effort complémentaire devra être fait vis à vis des ménages les plus modestes dont une partie reste invisible des guichets sociaux. Il s'agit d'améliorer les méthodes de repérage, en s'appuyant notamment sur les associations de locataires et d'usagers, et en mettant des outils de communication à disposition de ces relais. Une attention particulière doit être portée vis à vis des quittances et du reste pour vivre des ménages les plus modestes lorsqu'ils bénéficient de travaux de performance énergétique.

Enfin, la mise en œuvre du SRHH doit être l'occasion d'engager un travail de mise en cohérence et de pérennisation des divers dispositifs de soutien à la performance et à la rénovation énergétique du parc (financements, outils, éco-conditionnalités...), dont les contradictions et l'instabilité restent un frein certain à l'intervention

3. Améliorer et requalifier le parc existant francilien

Si les logements sans confort sont en voie de disparition en Île-de-France en 2013, près de 4,5% des résidences principales dérogeraient encore à plusieurs critères de décence et présenteraient au moins trois défauts majeurs selon l'Enquête Nationale Logement 2013. L'occupation intensive du parc et le ralentissement du renouvellement immobilier freinent l'amélioration du parc et maintiennent sur le marché des logements aux caractéristiques techniques obsolètes. Persistent ainsi en Île-de-France d'importants volumes de logements nécessitant un important réinvestissement pour répondre aux normes actuelles et aux attentes des ménages.

a. Accompagner l'amélioration du parc privé et préserver sa vocation sociale

Une part non négligeable du parc privé ancien a gardé une vocation sociale et est occupé par des ménages modestes, locataires comme propriétaires. 740 000 ménages occupants du parc privé de plus de 15 ans disposaient ainsi de revenus inférieurs aux plafonds PLAI en 2011 et plus de 800 000 propriétaires entraînent dans les plafonds d'éligibilité des aides de l'Anah.

L'intervention publique en faveur de la réhabilitation du parc privé doit être un levier de maintien de la vocation sociale d'une part de ce parc qui représente un maillon essentiel du parcours résidentiel de nombreux ménages. **La finalité sociale des différents dispositifs d'amélioration de l'habitat privé doit être confortée** afin de permettre à la fois l'amélioration des conditions de logements de ses occupants modestes et de favoriser leur maintien dans ce parc. La mise en œuvre des outils d'amélioration de l'habitat doit notamment permettre la préservation d'une offre locative privée à loyer maîtrisé.

Les aides de l'Anah sont de plus en plus ciblées sur des axes d'intervention prioritaires (habitat indigne, copropriétés, rénovation énergétique). **Les modalités de distribution et le ciblage des aides à l'amélioration dans le diffus doivent être affinés.** Ces aides restent en effet souvent insuffisantes en Île-de-France pour déclencher la décision d'effectuer des travaux compte tenu des restes à charges à supporter par les propriétaires modestes (propriétaires occupants comme propriétaires bailleurs). **Une meilleure coordination des règles d'attributions des différents financeurs doit contribuer à renforcer l'efficacité des aides proposées. L'attribution des aides aux opérations d'amélioration de la performance énergétique peut être conditionnée à une répercussion effective en faveur des locataires (niveau de charges).**

A côté des outils incitatifs, qui peinent parfois à produire des effets sur le marché francilien, **les outils de contrôle et de repérage précoce des situations de dégradation et d'indécence doivent être plus systématiquement utilisés** et notamment le pouvoir de contrôle des agents de la CAF afin de lutter contre les pratiques des bailleurs indélicats ou négligents qui tirent parti d'un marché où tous les logements trouvent à se louer.

b. Poursuivre la requalification et l'adaptation du parc social

Près des deux tiers des logements sociaux franciliens datent d'avant 1974 et posent, malgré de gros efforts de réhabilitation et les démolitions inscrites dans le PRU (programme de rénovation urbaine) d'importants enjeux techniques et financiers en matière de réhabilitation et de rénovation énergétique.

Une attention particulière devra être portée aux quartiers en politique de la ville (QPV), qui concentrent encore un parc ancien important et qui ne feront pas l'objet d'une intervention aidée avec l'ANRU.

Une analyse régionale des besoins de réhabilitation du parc social doit permettre de quantifier les volumes de logements à traiter et la nature de leurs besoins techniques. Cette vision d'ensemble doit permettre d'identifier les moyens financiers et techniques nécessaires pour faire face à ces enjeux, notamment en matière de rénovation thermique, d'adaptation du parc au vieillissement, de lutte contre le risque d'exposition au plomb et de désamiantage.

La mise en œuvre du SRHH et l'analyse collective des besoins doivent **renforcer les capacités d'anticipation collective de ces enjeux** dont l'ampleur, notamment les coûts du désamiantage, inquiète les bailleurs sociaux.

c. Des enjeux de réhabilitation et d'adaptation de l'offre d'hébergement et de logement adapté

L'amélioration des conditions d'hébergement notamment à travers le programme d'humanisation doit se poursuivre. A minima les projets d'humanisation des deux derniers centres d'hébergement de plus de 200 places encore non réhabilités doivent aboutir à l'horizon des six prochaines années et les accueils collectifs en dortoirs doivent être supprimés.

Les besoins d'adaptation de l'offre d'hébergement au vieillissement des populations accueillies doivent de plus être anticipés et les associations devront être accompagnées dans cette voie.

Une centaine de foyers de travailleurs migrants qui n'ont pas été transformés en résidences sociales (au titre du « plan de traitement des FTM ») doivent encore faire l'objet d'interventions. A l'horizon de six ans, le SRHH fixe comme objectif la restructuration de 10 000 à 12 000 places de foyers, soit par réhabilitation et transformation en résidence sociale ou en centre d'hébergement, soit par démolition et reconstitution en conservant le nombre de places. Un nouveau plan d'action devra être rapidement mis en place en lien avec les collectivités locales, intégrant la priorité du traitement au regard de l'état physique des foyers, les enjeux de localisation et la nature des besoins à couvrir.

4. Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé

Pour une part non négligeable des ménages franciliens les plus vulnérables, l'exposition à la mauvaise qualité de leur habitat ou à la dégradation de leur cadre de vie vient s'ajouter à d'autres facteurs d'inégalité et de pauvreté, les confrontant ainsi à des risques sanitaires et sociaux accrus. Les problématiques de dégradation du parc privé paupérisé recouvrent en Île-de-France des besoins de grandes ampleurs à la fois en matière de lutte contre l'habitat indigne, de traitement des copropriétés en difficulté et de veille sur les quartiers pavillonnaires en voie de mutation.

a. Lutter contre les spirales de dégradation et l'habitat indigne, une priorité à réaffirmer, des moyens à consolider

En Île-de-France, pénurie de l'offre accessible, saturation de l'hébergement et flux de populations modestes attirés par son marché de l'emploi se conjuguent pour alimenter un sous-marché du logement dont tirent parti des propriétaires parfois peu scrupuleux : 4,4% du parc privé francilien est potentiellement indigne et 3,5% des demandes de logements sociaux seraient motivées par l'indignité ou l'indécence des logements occupés.

Les mesures de lutte contre l'habitat indigne a été nettement renforcée ces dernières années, mais leur efficacité reste limitée par les difficultés du repérage de cet habitat dont les occupants ne se signalent pas systématiquement, l'éclatement des circuits de décision (interventions relevant d'acteurs multiples et de cultures différentes : sanitaire, urbaine et sociale), le coût des interventions (notamment le déficit des charges foncières) et l'épineux obstacle des relogements induits s'agissant des interventions en milieu occupé. Une attention particulière doit être accordée à la prise en compte des risques spécifiques liés aux travaux (plomb, amiante notamment) : les chantiers doivent être mis en œuvre dans un souci de protection des occupants, de l'environnement et des travailleurs.

La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et le renforcement de son efficacité sont des enjeux prioritaires du SRHH.

Le SRHH constitue un cadre d'élaboration et de pilotage d'une stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Il offre en effet un nouvel espace de partage de connaissances des enjeux et de sensibilisation des acteurs sur les dynamiques à l'œuvre. Il permet une montée en compétence des acteurs et l'harmonisation de leurs pratiques (partage de normes et de méthodes d'évaluation de l'insalubrité, sensibilisation des travailleurs sociaux au repérage des enjeux de l'habitat dégradé...). **Il s'appuie pour cela sur les PDALHPD et sur les pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne dont la place centrale doit être confortée tout en s'ouvrant sur les acteurs et opérateurs de terrain.**

Les cadres de mise en cohérence des interventions des multiples acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne et contre les pratiques des marchands de sommeil doivent être consolidés à diverses échelles pour une efficacité renforcée. Il convient notamment d'assurer la cohérence et la continuité des interventions, notamment entre les mesures de police de l'habitat (sanitaires ou de sécurité) et les conditions d'accès à l'hébergement et à un relogement des occupants de l'habitat indigne. En ce sens, il est pertinent que chaque territoire raisonne et évalue, dans la mesure du possible, les moyens qu'il pourrait être amené à mobiliser pour accompagner les mesures de police et être en mesure de répondre aux besoins associés en matière de solutions d'hébergement et de relogement.

Des réflexions doivent ainsi être menées collectivement au sein du CRHH quant aux vecteurs de progrès dans la mobilisation des moyens de lutte contre l'habitat indigne : cadres de péréquation et de mutualisation des financements, renforcement des outils de police de l'habitat, systématisation des voies de repérage et du suivi des procédures...

Pour les six prochaines années, la coordination des interventions des acteurs doit favoriser la réussite des 19 projets d'aménagement de quartiers anciens couplés à des outils de résorption de l'habitat indigne retenus lors de l'appel à projets lancé fin 2013 et qui bénéficieront d'un soutien renforcé.

b. Traiter les copropriétés fragiles et prévenir la dégradation des copropriétés fragiles

L'Île-de-France fait face à des enjeux spécifiques de prévention et de traitement des copropriétés fragiles et dégradées, tant par l'ampleur du parc concerné que par la diversité des problématiques techniques, sociales et urbaines rencontrées.

Les problématiques des copropriétés franciliennes sont en effet très diverses : insalubrité de la petite copropriété d'avant 1949, diffuse ou concentrée dans certains faubourgs populaires ; copropriétés plus récentes, fragilisées par un effet de ciseaux contradictoire entre renouvellement générationnel et paupérisation de leur occupation et besoins de réinvestissement face à leur obsolescence technique, particulièrement difficiles à repérer et faisant craindre des « bombes à retardement » ; ou enfin les points durs connus des très grandes copropriétés des années 1970 comportant plusieurs milliers de logements.

Le traitement des copropriétés est une priorité en Île-de-France comme l'atteste le plan pluriannuel des copropriétés durables validé en juin 2015. Le SRHH doit favoriser une meilleure coordination des interventions des différents acteurs afin de favoriser les synergies opérationnelles et la mutualisation des moyens (diffusion de listes de syndicats spécialisés et approuvés par le préfet, mise en place de plans de financements anticipés, dispositifs croisés d'accompagnement social...). **Cette coordination renforcée doit préfigurer des cadres de mutualisation des moyens techniques, financiers et humains qui soient de nature à renforcer l'efficacité des outils existants :** meilleur suivi des procédures, application plus systématique des sanctions existantes, coordination de la lutte contre les marchands de sommeil à l'échelle régionale...

Une meilleure coordination doit également **favoriser un repérage précoce des copropriétés en difficulté en diffusant les bonnes pratiques de ce repérage et des méthodes consolidées de diagnostic** (analyse approfondie des enjeux techniques et sociaux, prise en compte des capacités de mobilisation des copropriétaires...).

c. Prendre en compte les dimensions sanitaires spécifiques

Certains mécanismes majeurs d'atteinte à la santé imposent une vigilance et une action spécifique. Outre les enjeux de santé mentale et ceux du développement psychomoteur de l'enfant (qui imposent

une action publique forte notamment sur les questions de surpeuplement des logements), l'enjeu du saturnisme en Ile-de-France doit être traité. Les nouvelles stratégies nationales, et particulièrement l'abaissement du seuil de déclaration obligatoire, et les connaissances désormais stabilisées sur les risques liés aux imprégnations en deçà de ce seuil conduisent à ce qu'un nombre bien plus important d'enfants soient visés par l'intervention publique. Cet accroissement impacte les moyens de l'action publique (diagnostics, police, travaux, accompagnement, éducation pour la santé), mais aussi les besoins en grands logements adaptés aux familles concernées. Les questions des facteurs de risques de pathologies chroniques respiratoires de l'enfant liées à l'habitat sont également à prendre en compte non seulement dans l'organisation du système de soins mais aussi dans l'organisation de l'intervention sur l'habitat concerné.

d. Réguler les processus de dégradation et accompagner la diversification du tissu pavillonnaire

La densification « spontanée » du tissu pavillonnaire, parfois due à des pratiques illégales de bailleurs peu scrupuleux résulte d'un marché immobilier régional marqué par la pénurie de l'offre et par des dynamiques fortes de spécialisation territoriale. Réponse de fait aux besoins des ménages modestes, un parc locatif social « de fait » se recompose ainsi en permanence dans le marché francilien. En net recul à Paris (disparition des chambres de bonnes et des garnis), il se recrée par un effet de vase communicant et par le biais de processus de division du bâti dans certains territoires populaires de l'agglomération (division pavillonnaire, division en chambre d'anciens immeubles de faubourg...).

Les communes se heurtent alors à des difficultés de repérage et d'anticipation de ces processus de division pavillonnaire, mais aussi à un manque de cadre juridique pour y faire face. En l'absence d'obligation de permis de construire ou d'autorisation administrative, elles n'ont les moyens ni de veiller à la qualité de ce qui est produit ni d'anticiper les conséquences de cette densification. Souvent, les collectivités n'en prennent conscience que lorsqu'elles sont confrontées à ses effets induits : besoins de stationnement, mauvaise qualité des logements venant gonfler le nombre de demandeurs d'aide énergétique ou de relogement, saturation des équipements de service à la population, sureffectifs scolaires...

À court terme, cette dynamique de densification spontanée des tissus pavillonnaires semble d'autant plus difficile à endiguer qu'elle offre une réponse rapide au besoin en logements de la région, en particulier en première couronne, où le tissu est appelé à être de plus en plus inséré dans le réseau de transports régional et devra accueillir une part importante des objectifs de croissance de l'offre de logement. Les territoires concernés par ces processus se trouvent alors pris entre deux écueils : tenter de bloquer toute possibilité d'évolution du bâti en ignorant les besoins auxquels seuls ces logements peuvent répondre, au risque de voir se développer une offre informelle de logements de mauvaise qualité ; ou tenter d'accompagner le processus de densification en le régulant, avec la difficulté de générer des besoins d'équipements et de services sans pouvoir mobiliser les circuits de financement permis par les opérations d'aménagement.

Face à ces évolutions il convient de réinventer des outils opérationnels permettant de maîtriser l'impact social et environnemental de la densification de ces tissus. Avec des enjeux différents selon les contextes : réduire les risques de dégradation dans les secteurs en voie de paupérisation ; et soutenir la diversification et le renouvellement de l'occupation du tissu pavillonnaire là où son caractère monolithique ne correspond plus aux besoins de développement du territoire (diffusion d'offre locative sociale, logement pour les jeunes, ...).

Le SRHH favorisera les mesures de repérage des tissus concernés et favorisera l'émergence d'une stratégie régionale sur la diversification des tissus pavillonnaires en mutation.

V. Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements

1. Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires

Le SRHH poursuit un objectif volontaire de rééquilibrage de l'offre de logements et d'équité entre les territoires à toutes les échelles. Il s'agit de lutter contre les disparités territoriales qui marquent une Région traversée par de forts processus de spécialisation sociale. La région connaît en effet une structure sociale très contrastée, qui se traduit par de fortes disparités de valorisation immobilière et de richesse des territoires.

Le cœur de l'agglomération compte ainsi à la fois les deux départements les plus riches de France et le plus pauvre, tandis que les disparités infrarégionales s'accroissent. La recherche de centralité des ménages aisés alimente un phénomène de gentrification dans les communes limitrophes de Paris et en proche banlieue. Par conséquent, le maintien d'une offre locative sociale ou à prix modéré en cœur d'agglomération est devenu un enjeu de plus en plus décisif d'accès à la centralité pour de nombreux ménages.

Remédier aux profonds déséquilibres socio-économiques et aux dynamiques ségrégatives qui minent la cohésion sociale en Île-de-France, nécessite d'œuvrer collectivement et d'affirmer des principes partagés de solidarité entre territoires. Le SRHH a pour ambition d'enrayer les spirales de relégation de certains territoires tout en préservant l'accès des populations modestes aux quartiers centraux en gentrification et aux territoires en passe d'être valorisés par les nouveaux projets urbains, autour des gares du Grand Paris Express (GPE) notamment. Cet objectif de rééquilibrage entre territoires à moyen terme doit s'articuler à la nécessité d'offrir une réponse adaptée, à court terme, aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles. La mutation des territoires ne doit pas se faire au détriment des parcours résidentiels des populations locales.

a. Le SRHH, des principes partagés de solidarité et d'équité territoriale

La région est traversée par des déséquilibres d'offre en direction des populations démunies et modestes, lisibles notamment au travers de la demande locative sociale et de l'offre de prestations sociales. Ces déséquilibres entraînent une tension permanente entre un enjeu de rééquilibrage et celui d'une réponse adaptée aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles (en termes d'ancrage sur un territoire, d'accessibilité des services, aux transports, à l'emploi, etc.).

Les politiques de l'habitat et de l'hébergement menées à l'échelle régionale et dans l'ensemble des territoires franciliens doivent tendre à rééquilibrer l'offre de logement afin notamment de :

- ⇒ mieux articuler développement résidentiel et économique ; assurer la mixité fonctionnelle des territoires ;
- ⇒ favoriser la mixité sociale des territoires et enrayer les phénomènes de relégation des plus modestes dans les territoires éloignés ;
- ⇒ soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers populaires et éviter leur spécialisation ;
- ⇒ favoriser l'accès et le maintien des populations modestes dans les territoires valorisés ou en cours de valorisation du fait de nouveaux projets urbains ou de l'amélioration du parc ancien, notamment autour des nouveaux quartiers de gare.

b. Des objectifs à l'EPCI, des préconisations sur les équilibres infra-territoriaux

Les objectifs territoriaux de production de logements s'inscriront dans une perspective volontaire de rééquilibrage de l'offre. Ils seront déclinés à l'échelle des EPCI et de la MGP conformément aux lois NOTRe et Maptam qui redessinent la gouvernance locale en Île-de-France.

Ces objectifs se conformeront aux objectifs du Sdrif, aux obligations légales et réglementaires (loi SRU, loi ALUR, Loi MLLE) issues du projet du Grand Paris et aux différents schémas régionaux existants en matière d'habitat et d'hébergement. Ils devront être pris en compte dans les engagements contractuels à venir tels que les CDT, les OIN, les CIN...

La déclinaison territoriale des objectifs du SRHH oriente le développement global de l'offre de logements à l'échelle des EPCI de manière à ne pas contredire les objectifs du projet spatial du Sdrif et à :

- répondre aux besoins là où ils s'expriment ;
- rapprocher les habitants et l'emploi ;
- lutter contre l'étalement urbain et privilégier la densification ;
- préserver les espaces agricoles et naturels ;
- favoriser l'accessibilité aux transports en commun

Le schéma veille également à équilibrer la composition de l'offre (sociale et privée) en cohérence avec les autres politiques publiques (transport, école, emploi, services publics) et à coordonner localement les politiques de logement et d'hébergement. Il fixera des objectifs quantitatifs de construction de logements à l'EPCI accompagnés de recommandations et/ou de prescriptions sur la segmentation de ce nouveau parc.

Le SRHH a aussi vocation à impulser une réflexion fine sur les déséquilibres infra-territoriaux, et à engager des démarches de rééquilibrage au sein des EPCI et de leurs communes.

c. Le CRHH : un garant des équilibres territoriaux

Le SRHH a vocation à établir les objectifs et à lister les indicateurs à retenir comme grille de lecture lors de l'instruction des PLH. Il constitue le principal support de dialogue dans la durée, entre le CRHH et les intercommunalités, pour atteindre des objectifs partagés autour de clés de lecture et de repères communs. Il appelle à l'élaboration et à l'actualisation des PLH dans toutes les collectivités qui y sont soumises afin qu'aucun PLU ne soit adopté sans conformité à un PLH validé.

2. Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées

La localisation constitue un facteur structurant de la fixation des prix fonciers et immobiliers en Ile-de-France. Le marché francilien se compose d'une multitude de marchés offrant des caractéristiques très variables et des niveaux de prix extrêmement différenciés. Hors soutien public à la solvabilité des opérations ou à la modération des prix de sortie, cette hiérarchie des marchés immobiliers réduit les capacités de diversification de la production de logements dans certains territoires, soit très populaires soit au contraire hyper valorisés.

a. Poursuivre la rénovation urbaine et soutenir la diversification et l'attractivité des quartiers en politique de la ville

L'Île-de-France rencontre des enjeux massifs de rénovation urbaine avec près de 280 quartiers prioritaires en politique de la ville et près de 13% de la population francilienne résidant dans ces territoires populaires. Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU 1) a ainsi concerné 90 communes et permis une réelle amélioration du cadre de vie de leurs habitants.

La requalification des quartiers populaires se poursuit dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) qui se met en place. 59 quartiers en programme d'intérêt national et 43 quartiers en programme d'intérêt régional sont concernés. Près des deux tiers sont sur le cœur d'agglomération et un tiers appartient à un quartier de gare du Nouveau Grand Paris. **Le NPNRU fait de l'intensification et de la diversification de ces sites une priorité que le SRHH conforte et inscrit dans ses objectifs territoriaux.**

Constatant les limites du PNRU en matière de rééquilibrage de l'offre sociale sur le territoire de ces communes, le NPNRU est porteur d'orientations fortes en matière de diversification de l'offre de logements, déconcentration du logement social dans les quartiers au profit d'un rééquilibrage de l'offre sociale mieux répartie à l'échelle intercommunale et de renforcement de l'attractivité des quartiers populaires. **La mise en œuvre du SRHH ainsi que sa déclinaison territoriale doivent accompagner la mutation des quartiers en rénovation urbaine.** La diversification de l'offre de logements suppose une mobilisation coordonnée et volontariste de l'ensemble des acteurs à même d'agir sur les différents leviers disponibles : reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis hors site, production de logements en accession à prix maîtrisés et en accession sociale, production de logements locatifs privés, intervention massive sur les logements sociaux et amélioration du confort intérieur avec de fortes ambitions en matière de transition écologique et énergétique.

La programmation des logements et la mobilisation du potentiel foncier des sites en rénovation urbaine doivent s'inscrire dans la stratégie de développement de l'offre de logements à l'échelle intercommunale.

Les projets de rénovation doivent ainsi mieux prendre en compte l'ensemble des dynamiques locales du marché et en particulier les enjeux du logement privé dégradé, avec lequel des effets de vases communicants ou des processus de « contagion » peuvent se produire. L'Anah et de l'Anru mènent pour cela une action conjointe et coordonnée. La diversification de l'offre de ces quartiers et le renforcement de leur attractivité passe aussi par l'amélioration des outils de gestion urbaine quotidienne et leur meilleure intégration dans leur environnement : l'amélioration attendue de la desserte d'un certain nombre de quartiers en rénovation urbaine doit favoriser l'intensification de leur offre de logements et de leur tissu économique.

b. Promouvoir l'accès social dans les zones en TVA réduite

La « TVA Anru » à 5,5% associée à la politique de rénovation urbaine a redynamisé certains de ces marchés immobiliers depuis longtemps en sommeil. Si ce dispositif n'a pas toujours conduit à la diversification de la composition sociale des secteurs concernés, il a tout au moins recréé des possibilités de parcours résidentiel en accession sociale pour une part des habitants de ces communes.

La production de logements à prix modérés, aidés par une TVA réduite, doit offrir un levier efficace pour favoriser l'accès à la propriété de ménages modestes et constituera un premier pas vers une diversification ultérieure des zones moins favorisées de proche couronne.

Toutefois, la multiplication de ces secteurs nécessite, au sein des intercommunalités, de mettre en place des dispositifs veillant à maîtriser le risque de concurrence entre ces secteurs, le cœur des projets de renouvellement urbain et les secteurs en développement, souvent mieux positionnés dans l'agglomération.

c. Faire des futurs « quartiers de gare » du Grand Paris Express (GPE), et en particulier de ceux couverts par une OIN, des quartiers mixtes et de qualité.

Cet objectif suppose de prévenir par des actions volontaires, les risques d'une envolée des prix immobiliers et de concurrence non régulée entre produits (bureaux /logements ; offre privée/ sociale ; produits familiaux/spécifiques) à proximité des gares, notamment pour prévenir l'exclusion des plus modestes. Il faut favoriser la captation par les acteurs publics (ou à vocation sociale) de la valeur créée au sein de ces quartiers par les très importants investissements publics liés au projet du Grand Paris. Cela suppose une programmation foncière et immobilière fine en leur sein, afin d'en faciliter notamment l'accès aux opérateurs sociaux et d'y imposer une part de logements sociaux et de logements spécifiques pour les RSFJT et de résidences sociales ouvertes aux jeunes.

Afin d'éviter les risques d'exclusion des ménages modestes des espaces porteurs et en devenir, **des cadres de programmation négociés et concertés devront être développés afin de coordonner l'accès aux fonciers les mieux localisés et les mieux desservis et de permettre l'émergence de projets urbains mixtes et diversifiés.**

3. Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement

Le SRHH poursuit un projet volontariste de rééquilibrage et de diffusion de l'offre sociale.

a. Renforcer et préciser les obligations des communes soumises à la loi SRU

La loi SRU a eu un réel impact en faveur du rééquilibrage de l'offre sociale : l'application de La loi SRU a permis la diffusion de l'offre sociale dans des secteurs aisés de l'ouest de la région où l'augmentation du nombre de ménages occupant le parc social a été aussi forte que dans les secteurs modestes du nord est parisien, contribuant à un léger rééquilibrage de l'offre. La mobilisation des communes soumises à la loi SRU est cependant restée inégale : sur la période 2011-2013, parmi les 187 communes soumises à obligation, 45 n'ont pas atteint leurs objectifs et 40 ont fait l'objet d'un arrêté de carence. **La déclinaison des objectifs du SRHH nécessite un effort de production renforcé des communes carencées, particulièrement déficitaires en logements sociaux.**

La loi du 18 janvier 2013 a recentré les obligations de production des communes en rattrapage sur le secteur le plus social, **en limitant la part de production de logements PLS et en fixant un seuil minimal pour les logements très sociaux PLAI.** Il s'agit d'orienter la production pour les communes en rattrapage vers le logement familial et l'offre la plus sociale.

Le SRHH fait du respect des obligations des communes soumises à la loi SRU une priorité. Il veille dans sa mise en œuvre à la bonne réalisation des objectifs fixés. Les communes en dessous des objectifs fixés par la loi doivent produire suffisamment de logements sociaux pour atteindre les objectifs qui leur sont fixés à l'horizon 2025. **Le développement du parc social doit aussi s'inscrire dans une diversification vers des quartiers moins dotés ou en émergence** et peut aider à résorber un parc privé dégradé accueillant des ménages aux faibles ressources.

Dans ce cadre, la possibilité pour les communes carencées de financer une intermédiation locative en parc privé afin de déduire les financements engagés des pénalités qu'elles encourent peut aussi contribuer à répondre à des besoins d'accueil même temporaires de ménages défavorisés, dès lors que les produits mis en place à ce titre soient réservés aux publics prioritaires, sortants de places d'hébergement d'urgence ou d'insertion.

Afin d'assurer une répartition territoriale équilibrée et équitable de la production de logements sociaux, les efforts ne doivent cependant pas concerner uniquement les communes en rattrapage SRU. Ainsi, pour répondre à l'ampleur de la demande, les objectifs de production fixés pour chaque EPCI par le SRHH incluent également la réponse à des besoins de production de logements locatifs sociaux hors périmètre SRU. De même, des orientations de niveaux de production sont fixées dans les communes au-dessus des objectifs SRU et qui ont toujours des besoins non satisfaits concernant le logement des populations modestes sur leur territoire.

Enfin, dans le cadre du renouvellement à venir des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) entre les bailleurs et l'État pour la période 2017-2022, le SRHH invite les signataires à s'assurer du bon maintien du parc social ancien sous conventionnement, afin de limiter au maximum les sorties de ce parc et de maintenir l'offre existante.

b. Déterminer une stratégie équilibrée de développement de l'offre de logements très sociaux, entre solidarité régionale et réponse aux besoins locaux

Le développement de l'offre de logements très sociaux (PLAI) mais aussi de logements PLS doit respecter les cadres fixés par la loi Duflot en matière de proportions de PLAI et de PLS dans la production totale de logements locatifs sociaux des communes. Le CRHH y veillera particulièrement lors de l'examen des PLH.

Par ailleurs, les objectifs fixés en PLAI doivent prendre en compte le nécessaire rééquilibrage territorial dans les communes jusqu'ici très peu pourvues en logements de cette catégorie, en particulier pour les logements familiaux.

À l'autre extrémité du gradient de la production sociale, les financements PLS devront être fléchés en priorité vers des communes accueillant des ménages solvables pour ce type de produits et qui connaissent des difficultés pour s'insérer dans le parc locatif privé. Cela concerne notamment les zones les plus tendues de l'agglomération parisienne.

c. Mieux répartir l'offre d'hébergement et garantir la solidarité des territoires face à l'accueil des plus fragiles

L'offre d'hébergement et de logements adaptés est inégalement répartie sur le territoire régional, disparité qui tient à la fois à l'histoire des structures et à des besoins différenciés. Les deux tiers des places d'hébergement sont ainsi concentrés sur Paris et la petite couronne, avec des taux d'équipements particulièrement élevés à Paris et en Seine-Saint-Denis. De cette inégale prise en compte des publics les plus fragiles par les différents territoires résultent une errance et une mobilité résidentielle forcée des plus fragiles vers les territoires les plus accueillants, conduisant à la saturation de leurs dispositifs d'accueil et d'accompagnement.

Le SRHH s'attache à rééquilibrer l'offre d'hébergement et de logements adaptés, en étant attentif aux besoins des personnes et au nécessaire effort de solidarité entre territoires dans l'accueil des populations précaires sans logement propre.

Des secteurs déficitaires nécessitant un développement particulier de cette offre seront identifiés, sur le principe d'une réduction des écarts à la moyenne régionale, afin de déterminer les objectifs territoriaux fixés par le SRHH.

SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT DÉCLINAISON TERRITORIALE DES ORIENTATIONS

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE
L'HÉBERGEMENT DU 18 OCTOBRE 2016

**VOLET 2 : OBJECTIFS GLOBAUX ET DECLINAISON TERRITORIALE DES
ORIENTATIONS**



 **île de France**

SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE
L'HEBERGEMENT
DECLINAISON TERRRITORIALE DES ORIENTATIONS

CRHH DU 18 OCTOBRE 2016

Sommaire

Préambule	05
I. Produire une offre de logement contribuant au développement équilibré des territoires	
1. Des objectifs de construction neuve par EPCI visant à répondre aux besoins de développement des territoires.....	05
2. Des objectifs territoriaux visant à soutenir une production sociale dynamique et adaptée aux besoins.....	10
a) Des objectifs de production sociale par EPCI garants de l'application de la loi SRU et du rééquilibrage du parc social au sein de l'espace régional	
b) Des objectifs volontaires de production de produits locatifs très sociaux (PLAI), adaptés à la réalité des ressources des demandeurs	
c) Orientations propres à la métropole du Grand Paris	
d) Des objectifs en faveur de typologies de logements sociaux et de surfaces facilitant l'accès au logement des plus modestes	
3. Des objectifs en faveur du développement d'une offre diversifiée et accessible, notamment dans les contextes de marché tendu	19
a) Identifier des marchés locatifs privilégiés pour le développement d'une offre intermédiaire, y compris sociale	
b) Identifier des territoires pertinents pour le développement d'opérations d'accession sociale ou à prix encadré	
c) Mieux mobiliser le parc privé en complément du parc social	
4. Identifier des besoins locaux pour des publics spécifiques.....	21
a) Identifier les territoires avec de forts enjeux en matière de logement des jeunes ménages	
b) Renforcer les connaissances des besoins des gens du voyage, développer une offre de logements sociaux adaptés et de terrains familiaux locatifs,...	
II. Réguler l'offre d'hébergement et de logements adaptés, en se donnant les moyens de maîtriser la tendance au développement des réponses d'urgence	
1. Postulats et principes pour répondre aux besoins en hébergement et logement adaptés	25
2. Construire une stratégie régionale pour maîtriser le recours croissant aux réponses par l'urgence	27
a) La construction de scénarios prospectifs, par la mobilisation de 4 leviers d'intervention	
b) Poursuivre et renforcer les dynamiques engagées de régulation de l'urgence	
c) Développer une offre alternative pour la sortie de l'habitat (hors logement) indigne	
3. Une territorialisation des objectifs des EPCI fondée sur les ratios d'équipement	30
a) Les places créées doivent bénéficier aux territoires où l'expression des besoins est la plus pressante.	
b) Un rééquilibrage de l'offre qui doit prendre en compte la diversité des territoires et des besoins	
4. La prise en compte des besoins de certaines populations spécifiques.....	35
5. Domiciliation, accompagnement social : les leviers de la programmation au-delà de l'offre	36
a) La domiciliation	
b) L'accompagnement social lié au logement ou à l'hébergement	
6. Progresser dans la prévention des expulsions locatives	38
III. Renforcer la mixité sociale des territoires par la diversification de l'habitat et de l'accès au logement	

1. Piloter à l'échelle des EPCI, des stratégies d'attributions et d'équilibre territorial	39
2. Le nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU) : une opportunité pour diversifier l'offre de logements et offrir des parcours résidentiels aux habitants de ces quartiers.....	43
IV. Adapter et améliorer le parc existant	
1. Définir une stratégie régionale en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant : mieux connaître la réalité des enjeux des territoires et mieux prioriser les interventions.....	45
a) Renforcer la connaissance des enjeux et faire converger la finesse des diagnostics locaux engagés	
b) Prioriser les interventions en cohérence avec la gradation des enjeux au sein de chaque territoire	
2. Rénovation énergétique : donner de la visibilité aux territoires sur la nature de leurs enjeux et les aider à entrer en phase opérationnelle	47
3. Lutter contre l'habitat indigne : une géographie prioritaire au service d'une stratégie régionale	49
4. Copropriétés dégradées : porter la réponse institutionnelle à la hauteur de l'enjeu	52
5. Développer des actions en faveur de l'adaptation de l'offre de logements dans les territoires sensibles au vieillissement de leur population	52

Préambule

Ce deuxième volet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement fixe les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration du SRHH. Il constitue la déclinaison territoriale des orientations stratégiques du SRHH et précise la contribution attendue de chaque territoire à la réalisation des objectifs régionaux, dans le respect des principes d'équité territoriale retenus.

Conformément à la loi Maptam, le SRHH décline les orientations stratégiques régionales à l'échelle de chaque EPCI en matière de :

- développement de l'offre de logements ;
- structuration de l'offre d'hébergement et de logements adaptés ;
- accès au logement et mixité sociale ;
- adaptation et amélioration du parc.

Ce volet territorial et prescriptif décline la stratégie régionale en fixant des objectifs quantitatifs en matière de production de logements et de réhabilitation, mais aussi en livrant des éléments de méthodes à respecter dans les politiques locales. Cette convergence des méthodes et des cadres de réflexion entre les territoires et le respect de principes communs de priorisation et de territorialisation des interventions sont en eux-mêmes des objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le volet II du SRHH constitue pour cela un cadre de référence à prendre en compte dans les stratégies des acteurs de la politique d'habitat et d'hébergement à l'échelle régionale, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) de la métropole du grand Paris, ainsi que dans les documents de planification infrarégionaux élaborés par les collectivités et leurs groupements.

Les outils permettant la réalisation de ces objectifs seront déclinés dans le volet 3. Des indicateurs de suivi et d'évaluation seront définis afin de mesurer l'atteinte et la prise en compte des objectifs territoriaux évoqués.

I. Produire une offre de logement contribuant au développement équilibré des territoires

La première des orientations stratégiques est de réaliser et maintenir l'objectif quantitatif de 70 000 logements /an au minimum dans le respect du projet spatial du SDRIF. Il entend également favoriser une programmation des logements qui permette de mettre sur le marché une offre en phase avec la demande solvable des ménages et contribuer au développement équilibré des territoires.

Ces orientations centrales structurent les choix méthodologiques retenus pour la déclinaison locale des objectifs de croissance et de typologie de l'offre de logements.

1. Des objectifs de construction neuve par EPCI visant à répondre aux besoins de développement des territoires

Les objectifs de construction sont issus d'une déclinaison, à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole, des 70 000 logements à produire par an. Ces objectifs sont fixés dans le respect des principes d'équité réaffirmés dans les orientations stratégiques du SRHH.

Ces objectifs se substituent à la « Territorialisation des Objectifs Logement » (TOL) - arrêtée par le préfet de région le 26 mars 2012, qui fixe des objectifs de contribution annuelle à l'échelle de 38 bassins de territorialisation régionaux et sert de référence aux PLH.

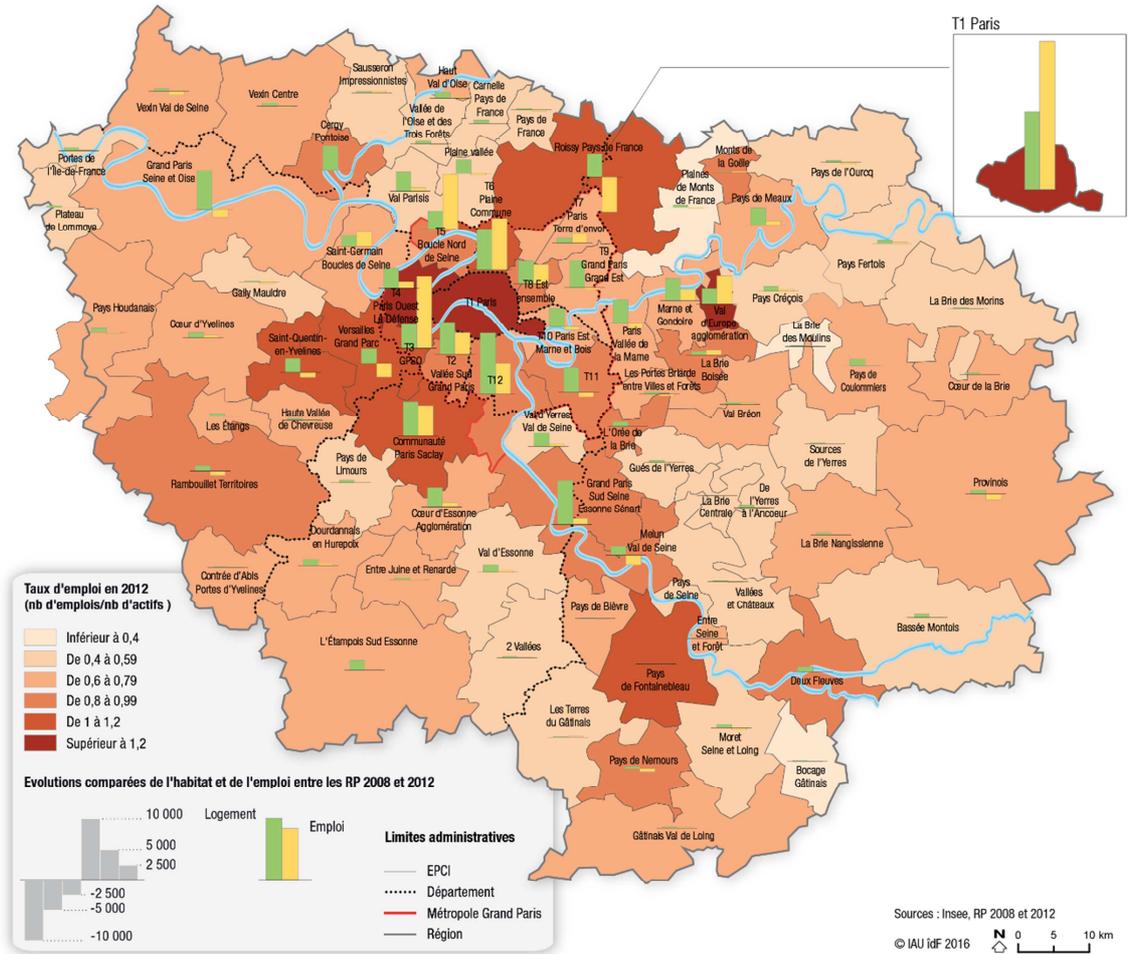
Cette territorialisation avait pour objectif de répartir à moyen terme le développement de l'offre nouvelle à l'échelle de grands bassins, en distinguant différents besoins :

- le **maintien de la population** (renouvellement du parc, desserrement familial, vacance structurelle) ;
- **l'accueil de nouveaux ménages** (besoins liés au développement urbain et inscrits dans le SDRIF en tenant compte des capacités physiques de réceptivité du territoire) ;
- l'accompagnement du **développement des territoires sous influence du « Grand Paris »** (intensification qui tient compte de l'amélioration de la desserte en transports en commun et de la nouvelle géographie de l'emploi qui en résultera).

Afin de décliner les nouveaux objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, les objectifs de la TOL 2012 ont été ajustés en prenant en compte :

- **l'atteinte des objectifs initiaux et l'intensité de l'effort demandé** à chaque territoire par rapport à son niveau de production (moyenne annuelle d'autorisations entre 2010 et 2014, rapportée à l'objectif TOL) et la densité de son parc. Le taux de construction attendu (flux de construction/stock de logements existants) a été comparé pour chaque territoire à celui de territoires de densité comparable (selon quatre territoires de référence : Paris ; établissements publics territoriaux de la MGP hors Paris ; EPCI situés dans l'unité urbaine de Paris hors MGP ; autres EPCI). Ce travail d'analyse a permis de modifier, au besoin, certains objectifs à des fins de rééquilibrage.
- **l'horizon temporel du SRHH (6 ans)**, en s'appuyant notamment sur :
 - les engagements contractuels préexistants (CDT) et leur évolution possible en cours de période ;
 - le rythme récent de production au vu des contraintes connues (demande locale de logements, évolution de l'offre de transports en lien avec le projet Grand Paris, possibilités foncières locales, contraintes d'urbanisme, stratégies des acteurs de la construction, perspectives de création d'emplois, etc.) ;

L'équilibre habitat / emploi en Île-de-France en 2012



- **l'analyse des capacités ouvertes par le SDRIF en extension et en densification des tissus urbains et le respect des grandes orientations spatiales de ce document.**

L'objectif de production fixé à chaque EPCI constitue une contribution minimale à l'impératif régional de produire chaque année 70 000 nouveaux logements. À ce titre, il doit être considéré à la fois comme un minimum à atteindre, et comme une référence à prendre en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Ainsi, les EPCI situés dans l'agglomération centrale peuvent être porteurs, d'un objectif supérieur à celui prévu au SRHH, en fonction de leur stratégie locale et du contexte de leur territoire, sans limite autre que celle de la compatibilité avec le SDRIF. Cette latitude d'adaptation permet de répondre à des besoins particuliers de développement comme la nécessité de respecter la loi SRU, l'accompagnement du développement économique ou la réponse aux besoins de populations spécifiques.

Les objectifs de construction de logements sont les suivants à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole :

EPCI	Objectif annuel de construction de logements
Métropole du Grand Paris	38 000
CU Grand Paris Seine & Oise	2 300
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1 350
CA de Cergy-Pontoise	1 500
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2 400
CA Marne et Gondoire	1 150
CA Melun Val de Seine	700
CA Paris - Saclay	4 000
CA Paris - Vallée de la Marne	1 600
CA Pays de Meaux	680
CA Plaine Vallée	850
CA Rambouillet Territoires	340
CA Roissy Pays de France	1 700
CA Saint Germain Boucles de Seine	1 800
CA Saint-Quentin-en-Yvelines	1 700
CA Val d'Europe Agglomération	800
CA Val d'Yerres Val de Seine	650
CA Val Parisis	1 500
CA Versailles Grand Parc	2 000
CC Brie Boisée	40
CC Brie Nangissienne	70
CC Carnelle - Pays de France	100
CC Cœur d'Yvelines	290
CC Contrée d'Ablis-Porte d'Yvelines	35
CC de la Bassée-Montois	50
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	180
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	215
CC de l'Yerres à l'Ancoeur	90
CC des 2 Vallées	70
CC des Etangs	65
CC des Gués de l'Yerres	60
CC des Portes de l'Île de France	70
CC Deux Fleuves	200
CC du Bocage Gâtinais	15
CC du Cœur de la Brie	30
CC du Haut Val d'Oise	150
CC du Pays de Fontainebleau	180
CC du Pays de France	60
CC du Pays de Limours	110
CC du Pays de l'Ourcq	40
CC du Pays Fertois	140
CC du Pays Houdanais	159
CC du Plateau de Lommoye	25
CC du Provinois	100
CC du Val d'Essonne	270
CC du Vexin-Val de Seine	50
CC Entre Juine et Renarde	140
CC Entre Seine et forêt	25
CC Etampois Sud Essonne	239
CC Gally Mauldre	100
CC Gâtinais Val de Loing	42
CC la Brie Centrale	30
CC la Brie des Morin	40
CC la Brie des Moulins	50
CC le Dourdannais en Hurepoix	130
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	185
CC les Sources de l'Yerres	35
CC Les terres du Gâtinais	25
CC l'Orée de la Brie	200
CC Monts de la Goële	25
CC Moret Seine et Loing	120
CC Pays Créçois	185
CC Pays de Bière	55
CC Pays de Coulommiers	180
CC Pays de Nemours	80
CC Pays de Seine	35
CC Plaines et monts de France	60
CC Sausseron Impressionistes	152
CC Val Bréon	80
CC Vallées et Châteaux	55
CC Vexin Centre	138
TOTAL Ile-de-France	70 290

Au sein de la métropole du Grand Paris, le développement de l'offre de logements devra mobiliser de manière très volontariste le potentiel de développement de chaque commune. Un effort tout particulier devra porter sur le développement de l'offre à proximité des gares, existantes ou à venir au sein du grand Paris, et dans les principaux bassins d'emploi, notamment dans l'ouest de la métropole qui est le secteur le plus marqué par le déséquilibre entre emplois et logements. Les territoires qui dépassent un seuil de 0,8 emploi par actif résidant devront être particulièrement vigilants quant au développement d'une offre élevée de logements en leur sein.

Une répartition indicative des logements à construire, qui respecte ces orientations régionales, est fournie à l'échelle des EPT de la métropole. Elle devra être précisément réexaminée et déclinée par le PMHH au regard des potentiels locaux de développement, en considérant notamment les engagements déjà pris par les communes à travers les PLH et les CDT. Elle servira d'objectif pour les PLU dont l'élaboration serait entamée avant l'entrée en vigueur du PMHH.

EPT	Objectif annuel de construction de logements
EPT 1	4 500
EPT 2	2 600
EPT 3	2 000
EPT 4	4 300
EPT 5	2 900
EPT 6	4 200
EPT 7	2 450
EPT 8	2 850
EPT 9	2 300
EPT 10	2 500
EPT 11	1 800
EPT 12	5 600

Cette répartition est reconnue indispensable à ce stade pour ne pas interrompre les politiques et processus en cours jusqu'à l'entrée en vigueur du PMHH, dont l'élaboration relève de la compétence de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2017.

2. Des objectifs territoriaux visant à soutenir une production sociale dynamique et adaptée aux besoins

L'offre de logements neufs développée à l'échelle régionale et au sein de chaque territoire doit être équilibrée et diversifiée entre les différents segments de parc. Des objectifs visant à susciter des programmations de logements en phase avec la demande solvable des ménages sont fixés.

a) Des objectifs de production sociale¹ par EPCI garants de l'application de la loi SRU et du rééquilibrage du parc social au sein de l'espace régional

En matière de production sociale, l'impératif d'atteindre les objectifs de la loi SRU et de développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources des ménages demandeurs est réaffirmé.

Pour chaque EPCI, deux valeurs de référence sont données concernant le nombre de logements sociaux à produire chaque année, auxquelles s'ajouteront les logements permettant de reconstituer de l'offre démolie dans les opérations de renouvellement urbain (ANRU).

La première valeur constitue une déclinaison à l'EPCI d'un objectif régional d'environ 37 000 LLS à produire par an pendant toute la durée du SRHH, plaçant l'IDF dans une trajectoire lui permettant d'atteindre à horizon 2030 les objectifs du SDRIF. Ce premier nombre est à prendre en compte dans les diagnostics territoriaux. Il constitue une valeur de référence à adapter en fonction d'un diagnostic territorial plus poussé permettant d'évaluer les besoins de la population et de qualifier la demande de logements sociaux.

La seconde valeur correspond à l'objectif permettant de respecter la loi SRU à horizon 2025 mais aussi d'assurer les mécanismes de solidarité régionale et de réduction des déséquilibres, tout en inscrivant une proportion de logements sociaux dans les opérations nouvelles. Elle doit être considérée comme un minimum à respecter par les EPCI dans l'établissement de leur politique publique et la traduction de celle-ci dans les PLH et les PLU.

Ces valeurs sont établies pour chaque EPCI, dans la limite de 70% de l'objectif de construction², en regardant la situation des différentes communes de l'intercommunalité par rapport aux objectifs de la loi SRU, puis en agrégeant les objectifs communaux :

- pour les communes en rattrapage SRU, la valeur basse correspond à la production minimale qui garantit l'atteinte de 25 % de logements sociaux dans le total des résidences principales à l'horizon 2025. Elle est la somme du rattrapage constaté sur le stock – soit le nombre de logements sociaux à produire annuellement, au vu de l'état actuel du parc, pour atteindre 25% en 2025 – et du rattrapage prévisible du fait de l'augmentation du parc d'ici 2025 – soit 25% de la production prévisible de logements³. La valeur haute mobilise un potentiel de 35 % de la production prévisible, de nature à faire converger le taux de logements sociaux de l'EPCI autour de 30% à l'horizon 2030.

1 On entend ici par logements sociaux tous nouveaux logements agréés rentrant dans les critères de prise en compte au titre de la loi SRU : logement familial, logements spécifiques, résidences sociales, etc. La production de logements sociaux peut passer soit par de la construction neuve, soit par des opérations d'acquisition-amélioration. Les valeurs indiquées ici n'incluent pas la production de logements sociaux au titre de l'ANRU.

² Dès lors que les objectifs permettent de respecter les obligations au titre de la loi SRU.

³ Cette production pour les communes soumises aux rattrapages SRU ne correspond pas à une augmentation par rapport aux objectifs triennaux, mais bien à un lissage. Ce lissage, rendu possible par l'estimation du rythme de production, doit permettre de réduire significativement les augmentations successives des objectifs triennaux.

- pour les communes au-dessus des objectifs SRU, avec un parc de logements sociaux compris entre 25 et 35% du total des résidences principales, les deux valeurs retenues correspondent respectivement à 35 et 25 % de la construction neuve prévue. Cette production de logements sociaux autour de 30% est de nature à amener les territoires à l'objectif de 30 % en 2030.
- pour les communes au-dessus des objectifs SRU et au-dessus de 35% de logements sociaux, les deux valeurs retenues correspondent respectivement à 25 et 20 % de la construction neuve prévue ;
- pour les communes hors-périmètre SRU de plus de 1500 habitants, elles correspondent à respectivement 12 et 8% de la construction neuve prévue, soit un objectif visé à long termes de 10%.

En complément des objectifs quantitatifs par EPCI, il est recommandé :

- une répartition équilibrée de la production de logements sociaux de manière à garantir la mixité sociale aux différentes échelles, des EPCI jusqu'aux quartiers ; les PLH devront préciser le plan d'action envisagé pour favoriser le rééquilibrage interne à l'EPCI ;
- l'intensification des nouveaux quartiers de gare au sein de la métropole du grand Paris et pour les quartiers de grande couronne à proximité des lignes de transport en commun, tout en garantissant la mixité sociale et la diversification de l'habitat.

Par ailleurs, un effort particulier en matière de construction de logements très sociaux doit contribuer à produire des logements accessibles pour les plus démunis, en particulier pour les ménages prioritaires au titre de la loi DALO et les sortants d'hébergement.

b) Des objectifs volontaires de production de produits locatifs très sociaux (PLAI), adaptés à la réalité des ressources des demandeurs

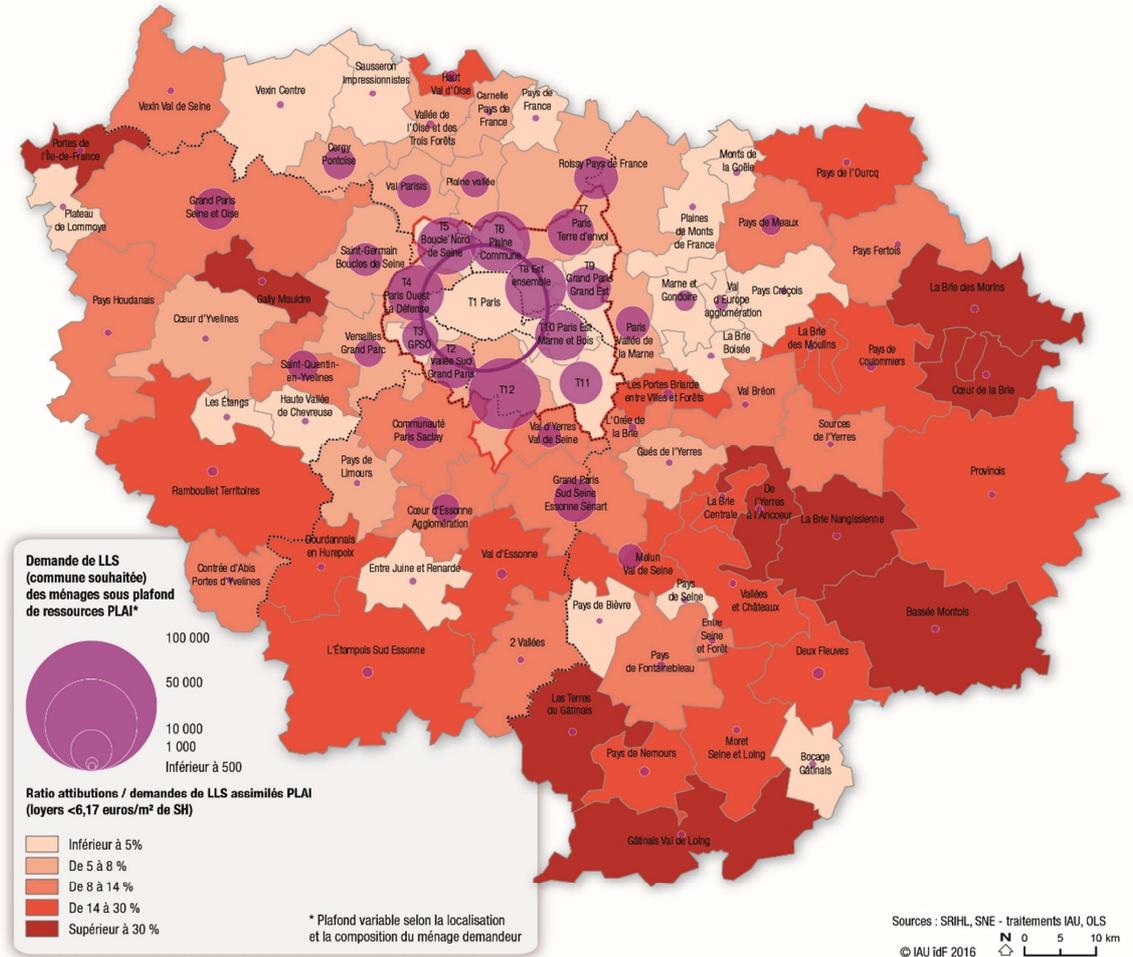
Un objectif renforcé de production de logements très sociaux dans la production sociale et notamment des logements très sociaux familiaux est fixé. **Un objectif renforcé de production de logements très sociaux dans la production sociale et notamment des logements très sociaux familiaux est fixé. Entre 2005 et 2014, les agréments PLAI ont oscillé entre 21% et 27% de l'ensemble des agréments. Il est impératif de maintenir cet effort a minima, d'une année sur l'autre, sur l'ensemble du territoire. Il convient par ailleurs de respecter strictement la loi qui impose 30% de PLAI pour les communes en rattrapage SRU.**

La géographie de cette offre très sociale doit permettre de mieux répondre à la réalité de la demande exprimée sans accentuer la spécialisation des territoires.

Des objectifs locaux en matière de développement de l'offre très sociale sont pour cela établis au vu du profil de la demande en attente d'attribution pour chaque territoire. Un indicateur de pression est calculé pour chaque EPCI en rapportant la demande de PLAI au 31 décembre 2015 au nombre d'attributions effectives de logements aux loyers inférieurs au PLAI au 31 décembre 2015. Cet indicateur est proposé et cartographié à titre indicatif pour montrer la sensibilité de chaque territoire à la demande très sociale.

Un minimum prescriptif de PLAI est défini, intégrant l'obligation SRU calculé pour chaque EPCI (30 % du rattrapage SRU) ainsi qu'un seuil d'au moins 70 % de PLAI – PLUS sur la base du rattrapage SRU.

Rapport demandes / attributions de logements locatifs sociaux (LLS) à loyer PLAI en 2015



Les objectifs de production de logements sociaux sont les suivants à l'échelle des EPCI de grande couronne et à l'échelle de la métropole :

EPCI	Répartition de l'objectif régional annuel de production de logements sociaux (hors rénovation urbaine)				
	Déclinaison à l'EPCI de l'objectif régional d'environ 37 000 LLS	Objectif minimal à respecter par les EPCI	Dont rattrapage SRU (n.c. = non concerné)	Production minimale en PLAI dans les communes assujetties au rattrapage SRU	Production minimale cumulée en PLAI-PLUS dans les communes assujetties au rattrapage SRU
Métropole du Grand Paris	22 678	19 701	14 848	4 454	10 394
CU Grand Paris Seine & Oise	1 108	935	643	193	450
CA Cœur d'Essonne Agglomération	697	568	384	115	269
CA de Cergy-Pontoise	501	385	129	39	90
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	987	803	426	128	298
CA Marne et Gondoire	545	438	418	125	293
CA Melun Val de Seine	315	269	178	53	125
CA Paris - Saclay	1 823	1 494	1 241	372	868
CA Paris - Vallée de la Marne	702	570	426	128	298
CA Pays de Meaux	285	245	158	47	111
CA Plaine Vallée	595	517	467	140	327
CA Rambouillet Territoires	217	192	191	57	134
CA Roissy Pays de France	486	391	247	74	173
CA Saint Germain Boucles de Seine	1 260	1 260	1 214	364	850
CA Saint-Quentin-en-Yvelines	711	565	342	103	239
CA Val d'Europe Agglomération	135	95	41	12	29
CA Val d'Yerres Val de Seine	435	377	313	94	219
CA Val Parisis	912	776	673	202	471
CA Versailles Grand Parc	1 400	1 332	1 280	384	896
CC Brie Boisée	19	17	16	5	11
CC Brie Nangisienne	4	3	n.c.		
CC Carnelle - Pays de France	11	7	n.c.		
CC Cœur d'Yvelines	115	103	92	28	65
CC Contrée d'Ablis-Porte d'Yvelines	2	1	n.c.		
CC de la Bassée-Montois	2	1	n.c.		
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	126	126	126	38	88
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêt	151	150	148	44	103
CC de l'Yerres à l'Ancoeur	8	5	n.c.		
CC des 2 Vallées	5	3	n.c.		
CC des Etangs	7	5	n.c.		
CC des Gués de l'Yerres	6	4	n.c.		
CC des Portes de l'île de France	7	4	n.c.		
CC Deux Fleuves	21	14	n.c.		
CC du Bocage Gâtinais	1	0	n.c.		
CC du Cœur de la Brie	2	1	n.c.		
CC du Haut Val d'Oise	30	24	14	4	10
CC du Pays de Fontainebleau	21	14	n.c.		
CC du Pays de France	6	4	n.c.		
CC du Pays de Limours	10	7	n.c.		
CC du Pays de l'Ourcq	2	1	n.c.		
CC du Pays Fertois	9	6	n.c.		
CC du Pays Houdanais	8	5	n.c.		
CC du Plateau de Lommoye	1	1	n.c.		
CC du Provenois	7	5	n.c.		
CC du Val d'Essonne	74	60	48	14	34
CC du Vexin-Val de Seine	2	1	n.c.		
CC Entre Juine et Renarde	12	8	n.c.		
CC Entre Seine et forêt	3	2	n.c.		
CC Etampois Sud Essonne	166	148	120	36	84
CC Gally Mauldre	11	7	n.c.		
CC Gâtinais Val de Loing	3	2	n.c.		
CC la Brie Centrale	2	1	n.c.		
CC la Brie des Morin	2	1	n.c.		
CC la Brie des Moulins	5	4	n.c.		
CC le Dourdannais en Hurepoix	12	8	n.c.		
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêt	130	127	122	37	85
CC les Sources de l'Yerres	2	1	n.c.		
CC Les terres du Gâtinais	1	1	n.c.		
CC l'Orée de la Brie	140	121	119	36	83
CC Monts de la Goële	3	2	n.c.		
CC Moret Seine et Loing	11	8	n.c.		
CC Pays Créçois	18	12	n.c.		
CC Pays de Bière	2	2	n.c.		
CC Pays de Coulommiers	16	11	n.c.		
CC Pays de Nemours	8	5	n.c.		
CC Pays de Seine	4	2	n.c.		
CC Plaines et monts de France	4	3	n.c.		
CC Sausseron Impressionnistes	97	88	86	26	60
CC Val Bréon	7	4	n.c.		
CC Vallées et Châteaux	3	2	n.c.		
CC Vexin Centre	5	3	n.c.		
TOTAL Ile-de-France	37 112	32 060	24 510	7 353	17 158

Pour la métropole du Grand Paris, et pour les EPCI de grande couronne dont l'effort de rattrapage se traduit par un volume élevé de logements sociaux (particulièrement ceux dont le rattrapage dépasse en volume 40% à 50 % de l'objectif global de production de logements), l'objectif fixé par le SRHH pourra être atteint par le développement de solutions permettant de diversifier les voies de production du logement social, voire par l'augmentation du volume global de production de logements au-delà du minimum préconisé.

c) Orientations propres à la métropole du Grand Paris

Dans le cadre de la compétence de la métropole à partir du 1er janvier 2017, les principes généraux suivants sont définis.

La métropole, les EPT et les communes de la métropole mettront en œuvre les actions visant à développer le parc social pour répondre aux besoins des ménages. Ils assureront la programmation d'au minimum 19 701 nouveaux logements sociaux chaque année, correspondant aux impératifs de la loi SRU et à l'inscription d'une part de logement social dans les opérations nouvelles. Au-delà de ce minimum indispensable, ils viseront à atteindre un objectif de 22 678 nouveaux logements sociaux, auxquels s'ajouteront les logements permettant de reconstituer de l'offre démolie dans les opérations de renouvellement urbain (ANRU). Cette valeur de 22 678 nouveaux logements, qui s'inscrit dans la dynamique prévue par le SDRIF, traduit à l'échelle de la métropole l'objectif régional global d'environ 37 000 logements sociaux prévus au titre de l'offre nouvelle.

Les communes et EPT viseront par ailleurs, à travers le développement de l'offre, à réduire les déséquilibres dans la répartition du parc de logements sociaux, en prenant en compte les enjeux suivants :

- contribuer, pour les territoires les moins dotés, à l'effort de solidarité pour l'accueil des personnes et des ménages en difficulté d'accès au logement ;
- favoriser la mixité sociale, tout en intégrant le fait que dans certains quartiers, le parc privé se trouve également accueillir dans de grandes proportions des ménages pauvres et une population en difficulté ;
- offrir une palette diversifiée de logements financièrement accessibles au plus grand nombre : locatif social, locatif intermédiaire, locatif privé libre, accession sociale à la propriété, accession à prix maîtrisé ;
- diminuer l'écart de répartition du logement social entre les territoires de la métropole, en s'inscrivant dans la perspective à l'horizon de 2030, d'une moyenne sur la métropole correspondant aux 31 % prévus par le SDRIF pour le « cœur d'agglomération ».

Les quatre EPT (Paris, EPT3, EPT9 et EPT10) dont le taux de logements sociaux dans le total des résidences principales est inférieur à 25 % devront particulièrement contribuer au rééquilibrage. Ils se donneront comme objectif d'adapter leur production pour s'assurer d'atteindre l'objectif SRU de 25% de logements sociaux dans le total des résidences principales en 2025. En complément des opérations d'acquisitions dans le parc privé existant et/ou le parc non conventionné, le développement du logement social justifiera ainsi sur ces territoires une mobilisation significativement supérieure à 30 % de la construction neuve.

En outre, les communes de la métropole situées en dessous du seuil de 25 %, ainsi que la métropole et ses EPT, chacun dans leurs compétences, mettront en œuvre toutes les actions nécessaires pour atteindre les objectifs de développement du parc social, tels que prévus par l'article 55 de la loi SRU. L'ensemble des communes disposant d'un parc de moins de 25 % au sens de la loi SRU, devra produire au minimum 14 848 logements sociaux, et intégrer dans cette production :

- un minimum de 30 % de PLAI, soit 4 454 PLAI, dont une majorité sera constituée de logements familiaux ;
- un minimum de 70 %, soit 10 394, de PLUS et PLAI combinés.

Dans les communes disposant d'un parc social abondant, la programmation de nouveaux logements sociaux⁴ trouve sa justification dans la réponse aux besoins des habitants, notamment pour :

- apporter une diversité d'offre dans la constitution de nouveaux quartiers d'habitat, et dans la rénovation et l'amélioration des quartiers situés à proximité des transports performants, notamment les gares du Grand Paris,
- accompagner la résorption du parc privé indigne, et permettre le relogement des ménages en difficulté dans des conditions satisfaisantes,
- diversifier le parc en intégrant des logements répondant à des besoins spécifiques, comme celui des jeunes et des étudiants.

Une attention particulière sera portée aux EPT dépassant significativement la moyenne préconisée par le Sdrif pour le cœur d'agglomération à l'horizon 2030. La production de nouveaux logements sociaux prendra en compte le besoin de diversification à l'échelle locale et de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle métropolitaine.

Le PMHH devra prendre en compte l'ensemble de ces enjeux et objectifs, dans ses orientations comme dans sa déclinaison territoriale, et intégrer les actions nécessaires à leur réalisation.

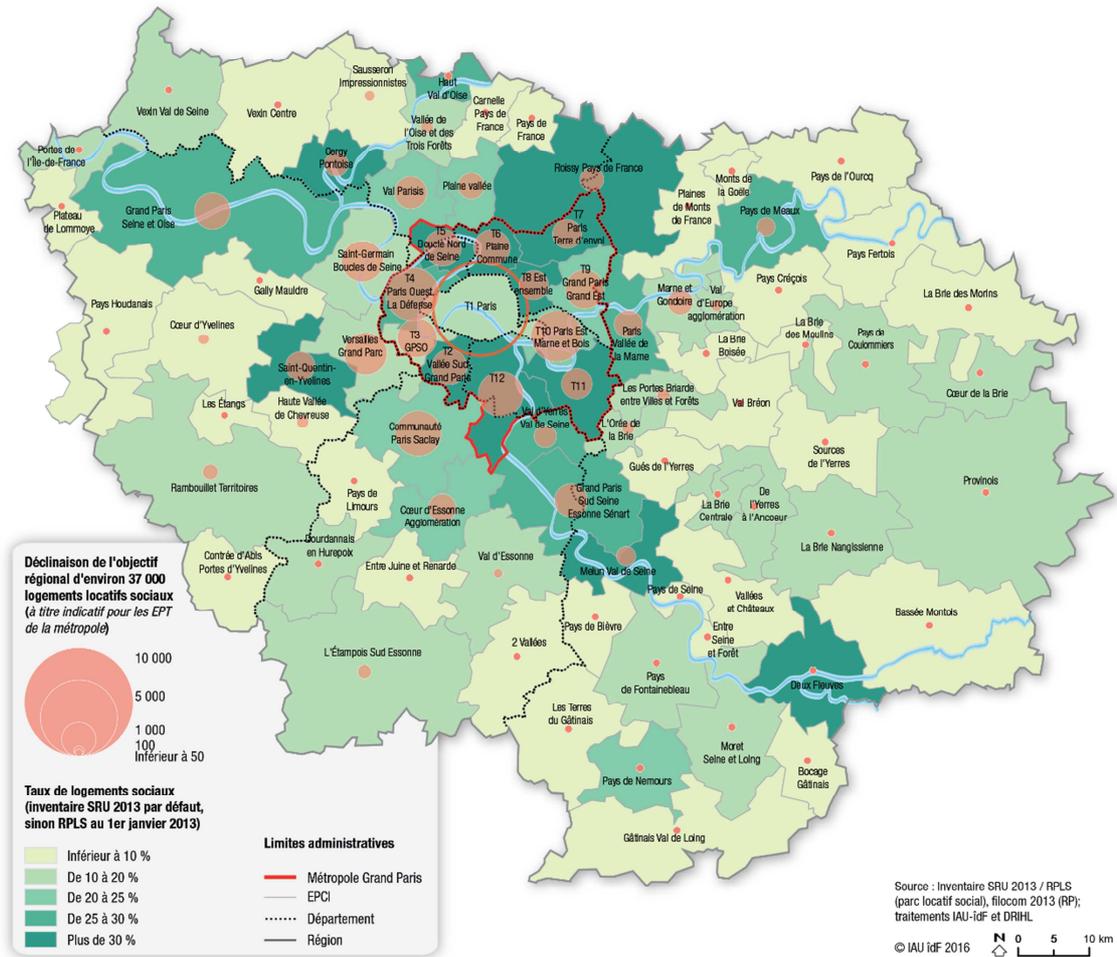
Une répartition indicative des logements sociaux à produire, qui respecte les orientations ci-dessus, est fournie à l'échelle des EPT de la métropole. Elle devra être précisément réexaminée et déclinée par le PMHH au regard des potentiels locaux de développement, en prenant en compte ces orientations et les textes réglementaires existants.

EPT	Déclinaison indicative par EPT de l'objectif métropolitain de 22 678 logements sociaux (base régional env. 37 000 logements)	Objectif minimal permettant de répondre aux orientations fixées à la métropole, traduit à l'échelle de chaque EPT	Dont rattrapage SRU (n.c. = non concerné)	Production minimale en PLAI dans les communes assujetties au rattrapage SRU	Production minimale cumulée en PLAI-PLUS dans les communes assujetties au rattrapage SRU
EPT 1	7 998	7 548	7 548	2 264	5 284
EPT 2	1 070	860	575	172	402
EPT 3	1 351	1 151	1 083	325	758
EPT 4	2 439	2 059	1 771	531	1 240
EPT 5	1 162	925	460	138	322
EPT 6	1 103	866	n.c.		
EPT 7	724	546	n.c.		
EPT 8	731	579	n.c.		
EPT 9	1 282	1 069	788	236	551
EPT 10	2 276	2 042	1 859	558	1 301
EPT 11	816	686	409	123	286
EPT 12	1 726	1 370	356	107	249

Cette répartition est reconnue indispensable à ce stade pour ne pas interrompre les politiques et processus en cours jusqu'à l'entrée en vigueur du PMHH, dont l'élaboration relève de la compétence de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2017.

⁴ Hors reconstitution éventuelle de l'offre de logements sociaux au titre de l'ANRU.

Taux de logements sociaux et objectifs de production de logements sociaux



d) Des objectifs en faveur de typologies de logements sociaux et de surfaces facilitant l'accès au logement des plus modestes

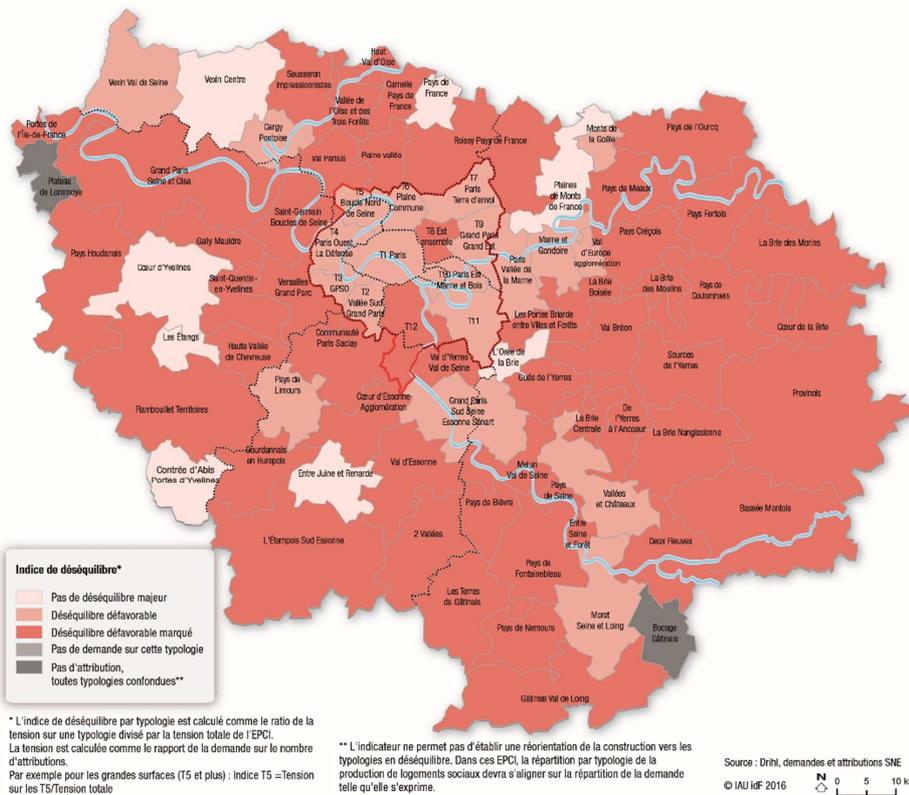
L'offre de logements doit être mieux adaptée aux évolutions de la famille et des modes de vie. Pour cela il est préconisé de développer des petites surfaces locatives bien connectées aux services urbains.

Une évaluation du niveau de la demande non satisfaite par type de logement permet d'identifier les inflexions nécessaires à donner à la production nouvelle pour une meilleure réponse aux besoins.

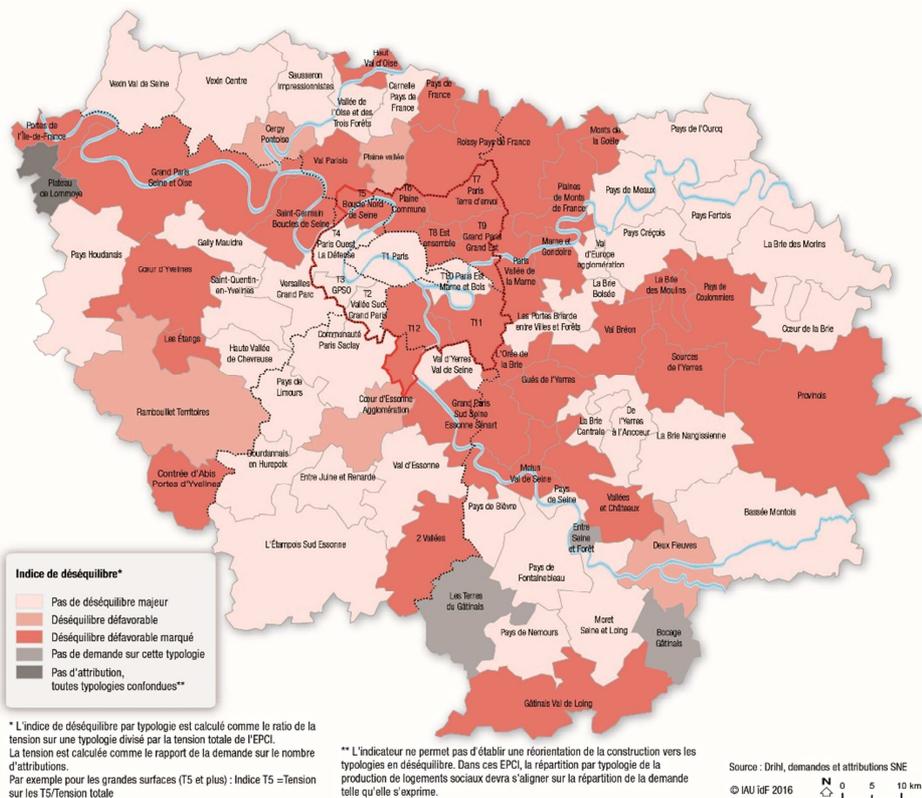
La programmation en volume doit avant tout être ajustée au nombre de demandeurs par type de logement. Néanmoins, pour les EPCI présentant un déséquilibre spécifique en matière d'attributions sur les T1/T2 ou les T5+, il est recommandé d'amplifier l'effort sur ce type de logement afin de raccourcir les délais d'attente des demandeurs et de réduire les disparités constatées.

Le SRHH rappelle notamment l'enjeu de produire des logements de grande surface (T5 ou plus), pour répondre à une demande trouvant peu d'échos aujourd'hui. Si le nombre de demandeurs est moindre, l'enjeu est primordial pour les grands ménages, particulièrement enclins à rencontrer des difficultés à se loger hors du parc social, et les plus susceptibles d'être en situation de surpeuplement. Un minimum de grands logements sera donc à définir dans les PLH en fonction de la demande.

Indicateur de déséquilibre entre demandes et attributions de logements sociaux, de type T1 et T2



Indicateur de déséquilibre entre demandes et attributions de logements sociaux, de type T5 et plus



3. Des objectifs en faveur du développement d'une offre diversifiée et accessible, notamment dans les contextes de marché tendu

Chaque territoire doit offrir un éventail d'offre de logements suffisant pour répondre à la diversité des besoins des ménages et permettre la fluidité de leurs parcours résidentiels en mêlant produits sociaux aidés, produits privés à prix régulés et libres. Il s'agit de développer un continuum de réponses, adapté aux contextes locaux : logements locatifs sociaux, locatifs intermédiaire et à loyers libres, logements en accession sociale, à prix encadrés ou de marché...

a) Identifier des marchés locatifs privilégiés pour le développement d'une offre intermédiaire, y compris sociale.

Face au recul de l'offre locative ordinaire et à loyers modérés, le développement d'une offre locative intermédiaire, à hauteur de 3 000 à 4 000 logements par an, dans les marchés immobiliers tendus de l'agglomération et le maintien du poids de ce segment d'offre doit être soutenu pour répondre aux besoins de mobilité d'une métropole capitale.

Pour décliner cette orientation à l'échelle des EPCI et définir des objectifs en logements intermédiaires (PLI, LLI, Pinel, conventionnement Anah), les territoires identifient au sein de leur périmètre les marchés locatifs présentant un différentiel élevé entre les plafonds de loyer PLS et les loyers du marché qui constituent des territoires privilégiés de développement de ces produits.

La production de logements locatifs PLS et de logements intermédiaires est jugée pertinente dans les territoires où les loyers de ces produits sont inférieurs de 15 à 20 % aux loyers de marché pratiqués dans le secteur libre.

Sur la base des plafonds réglementaires applicables par zone, sont fixés des seuils de loyers du parc privé en dessous desquels ces produits ne sont pas intéressants si les loyers pratiqués ne sont pas modulés par rapport aux plafonds réglementaires.

Ces seuils correspondent à 120 % des loyers plafonds fixés par la réglementation.

Zone	Seuil de loyer du parc privé permettant l'insertion de loyers PLS aux plafonds réglementaires (€/m ²)	Seuil de loyer du parc privé permettant l'insertion de loyers intermédiaire aux plafonds réglementaires (€/m ²)
A bis	15,68	20,18
A	12,07	14,99
B1	10,39	12,07
B2	9,97	10,49

De manière générale, si les loyers libres sont inférieurs aux seuils présentés dans le tableau ci-dessus, il est recommandé de proposer des loyers de sorties inférieurs aux loyers plafonds de façon à obtenir un écart significatif avec le marché libre (de l'ordre de 15 à 20 %).

Si les loyers libres sont inférieurs au seuil permettant l'insertion de loyers PLS, il convient de s'interroger sur la pertinence de développer une offre locative intermédiaire compte tenu de l'étroitesse entre les plafonds PLS et les loyers du marché libre. Dans ces territoires, il est recommandé de proposer des loyers de sortie des PLS inférieurs aux plafonds réglementaires et de privilégier des offres d'accession sociale telles que le PSLA, les produits d'accession sociale ainsi que le dispositif de TVA réduite dans les quartiers en politique de la ville (QPV).

Ces produits peuvent constituer des atouts à moyen terme pour diversifier l'habitat dans des territoires aux marchés immobiliers moins valorisés.

Si les loyers libres sont compris entre les seuils présentés dans le tableau ci-dessus, une offre en PLS est possible. Toutefois si celle-ci se situe au niveau des plafonds réglementaires, elle peut difficilement cohabiter avec une offre en logements locatifs intermédiaires. Ces derniers doivent se situer 15 à 20 % sous les prix du marché libre. La modulation des loyers de sortie des PLS et des logements intermédiaires doit rendre ces produits attractifs et pertinents au regard de l'offre libre. De plus, dans ces territoires, une offre d'accès sociale à la propriété de type PSLA peut être considérée comme pertinente si les coûts de production permettent de proposer des opérations financièrement accessibles aux ménages modestes et moyens.

Si les loyers libres se situent au-delà du seuil permettant l'insertion d'une offre locative intermédiaire, les deux types d'offres (PLS et logements locatifs intermédiaires) peuvent cohabiter.

Les PLH s'appuient sur ce raisonnement pour construire une stratégie de développement de l'offre intermédiaire sociale et privée. Il convient quelle que soit la situation de conduire une analyse des loyers pratiqués dans le parc locatif libre pour définir les plafonds de sortie à privilégier. Cette analyse est d'autant plus nécessaire qu'il est possible d'observer des variations des marchés locatifs à des échelles infra-communales.

b) Identifier des territoires pertinents pour le développement d'opérations d'accès sociale ou à prix encadré

Le développement volontaire de logements privés à prix modérés est recherché dans le cœur de l'agglomération et dans les territoires dont le marché immobilier tend à exclure les ménages aux revenus modestes et moyens et en particulier les familles et les grands ménages. Il affirme pour cela la nécessité de soutenir le développement d'une offre en accès sociale ou à prix maîtrisés, afin de recréer de la mobilité au sein de la chaîne de l'offre de logements dans son ensemble. Il soutient notamment le développement d'opérations en accès sociale sécurisée pour les accédants les plus modestes et les locataires sortants du parc social. Il assortit cet objectif d'une vigilance sur la qualité et la localisation des produits proposés. Les territoires privilégiés pour le développement de logements en accès sociale ou à prix maîtrisés se caractérisent par un contexte de tension du marché ainsi que par une bonne connexion au réseau des transports et à la géographie de l'emploi.

c) Mieux mobiliser le parc privé en complément du parc social

Le développement de l'offre locative privée à des fins sociales est un des moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il convient alors que :

- Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées fixent un objectif chiffré de mobilisation du parc privé pour chaque EPCI concerné. Les EPCI étant chargés de répartir cet objectif entre les communes, notamment celles qui n'ont pas encore atteint la part de logements sociaux prévus par la loi, en tenant compte du nombre de logements sociaux manquants.

Les PLH prévoient les actions à mobiliser pour mobiliser l'offre locative privée existante à des fins sociales (faisant l'objet d'un conventionnement ouvrant droit à l'APL, y compris en intermédiation locative).

Pour soutenir la production de logements sociaux ou très sociaux via la maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI), le SRHH encourage les initiatives pour faciliter l'accès au foncier : expérimenter un « droit de préemption à vocation sociale », calculer la décote afin d'équilibrer le budget de l'opération, développer les baux à construction, les baux à emphytéotiques, les baux à réhabilitation...

4. Identifier des besoins locaux pour des publics spécifiques

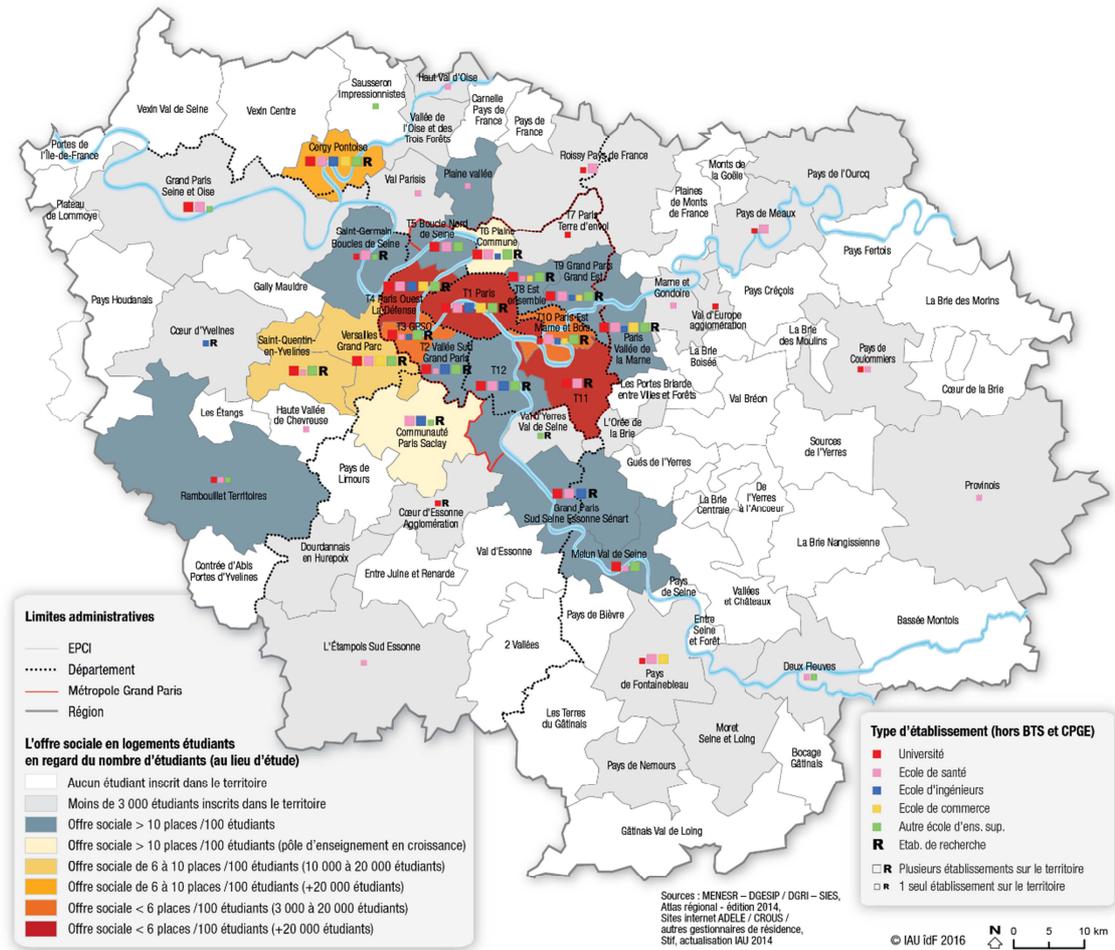
a) Identifier les territoires avec de forts enjeux en matière de logement des jeunes ménages

- **Définir des objectifs en faveur du développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes et des étudiants**

Le développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes ménages est une priorité. Les EPCI appartenant à un bassin de formation déficitaire identifié par le Schéma Régional du Logement Etudiant doivent contribuer au développement de nouvelles places en résidences étudiantes. Il fixe également un objectif de développement de structures polyvalentes pour l'accueil des jeunes en mobilité et en difficulté.

La déclinaison territoriale de ces objectifs, de l'ordre de 24 000 places en continuité des engagements pris par l'Etat et la Région, s'appuie en ce qui concerne le logement étudiant sur l'observation du taux de logements étudiants de chaque EPCI comparé à la moyenne régionale : Les EPCI en déficit situés dans les zones prioritaires définies par le SRLE constituent des lieux de développement prioritaires des places attendues.

L'offre et la demande en logements sociaux étudiants en Île-de-France en 2014



➤ Identifier les territoires avec de forts enjeux en matière de logement des jeunes ménages

L'État et la Région ont signé une convention, reconduite en 2016, sur le logement des jeunes et des étudiants selon laquelle ils ont convenu de soutenir la création de logements en résidences sociales, notamment en foyers de jeunes travailleurs (FJT). Ils ont fixé un objectif d'agrément et de financement en 2016 de 1.500 logements à destination de ces derniers en PLUS et PLAI.

Les jeunes de moins de 25 ans, voire de 25 à 30 ans, dont les difficultés économiques et sociales sont en nette augmentation trouvent difficilement leur place dans les dispositifs existants. L'offre développée (en termes de bâti, de niveau de redevance et d'accompagnement) doit ainsi permettre de répondre au plus près des besoins des jeunes qui se distinguent d'autres publics par :

- des statuts socio-professionnels de plus en plus perméables (étudiants, stagiaires, apprentis salariés, indépendants, etc.) et des périodes de transition floues et hachées ;
- des mobilités contraintes par le marché du travail qui se heurtent à un marché du logement rigide et exigeant ;
- des ressources faibles et fluctuantes et un risque d'être sans ressource faute de pouvoir bénéficier du RSA et lorsque la solidarité familiale s'épuise...
- dans certains cas, des parcours marqués par les ruptures de prise en charge et de soutien familial et/ou institutionnel.

Le FJT peut être une solution adaptée pour des jeunes en sortie de CHRS. Comme défini par le décret n°2015-951 du 31 juillet 2015, les FJT accueillent prioritairement des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle, âgés de 16 à 25 ans, notamment à l'issue d'une prise en charge par le service d'aide à l'enfance. Ils ne peuvent accueillir de personnes de plus de 30 ans. Comme pour l'ensemble des résidences sociales, la mobilisation du contingent préfectoral en direction de publics prioritaires est un des éléments constitutif des attributions des FJT.

Soumis à la procédure d'appel à projet, au titre des établissements sociaux, sanitaires, médico-social (ESSMS), il y a nécessité de programmer annuellement un nombre de places à autoriser. En tendance, environ 800 places jusqu'à fin 2013 ont été créées par an : (400 par an si l'on prend des périodes de référence plus longues) cet ordre de grandeur servira de référence pour les prochaines programmations.

La localisation des projets de logements pour les jeunes est privilégiée :

- dans les bassins d'emploi et de formation identifiés (conférences territoriales de bassins d'emplois (CTBE)...)
- dans des zones desservies par les transports en commun et notamment à proximité des gares du Grand Paris Express ;
- dans les périmètres des Contrats de Développement Territorial (CDT) et des territoires à fort potentiel de construction de logements du Grand Paris de l'aménagement et du logement ;
- en cohérence et en adaptation avec les offres de services de proximité (loisir, culture, commerces...).

Cette localisation devra également tenir compte :

- des taux d'équipements actuels et déjà financés en termes d'offre à destination des jeunes ;
- de la situation des communes au regard de la loi SRU (vigilance à avoir sur les communes carencées et, inversement, sur les communes déjà fortement dotées en logement social).

b) Renforcer les connaissances des besoins des gens du voyage, développer une offre de logements sociaux adaptés et de terrains familiaux locatifs et respecter les objectifs légaux en matière d'aires d'accueil

Face à la méconnaissance locale des enjeux, faute de données suffisantes sur les gens du voyage, à l'exception de quelques observatoires locaux, il est difficile de décliner à l'échelle des EPCI des objectifs de développement d'offre de logement adapté.

Il s'agit alors dans un premier temps de renforcer les connaissances permettant de mieux évaluer les besoins (notamment par une étude dans le cadre du volet 3 sur les conditions et les configurations territoriales permettant la sédentarisation des ménages qui le souhaitent).

En ce sens, le SRHH rappelle aux PLH la nécessité d'identifier les besoins des ménages avec un ancrage territorial et de développer l'offre de logements adaptés ou d'emplacements en terrains familiaux à construire en conséquence. Pour mémoire, au moins 5 145 ménages sont intéressés par l'habitat adapté selon les associations franciliennes.

Parallèlement à la réponse aux besoins en habitat, les objectifs des schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage doivent être respectés.

II. Réguler l'offre d'hébergement et de logement adapté, en se donnant les moyens de maîtriser la tendance au développement des réponses d'urgence

Des principes et des objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement ou pour rééquilibrer territorialement l'offre sont fixés, en précisant notamment les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières.

L'accueil dans le secteur d'hébergement se caractérise par son principe d'inconditionnalité : celui-ci est accessible à toute personne sans abri en situation de détresse médicale, psychique ou sociale, sans conditions de ressources et de statut. Si la mise à l'abri des personnes en situation de détresse relève des missions régaliennes de l'Etat, les Départements, au titre de leur mission d'Aide sociale à l'enfance peuvent contribuer à l'hébergement.

Ce dispositif d'hébergement est en très forte expansion, notamment sur l'urgence ces dernières années, en raison entre autre de l'impact des migrations internationales. Cette pression s'accompagne de blocages importants : une saturation de la veille sociale ; une demande non pourvue qui progresse ; des difficultés de fluidité, particulièrement dans l'accès au logement ; l'invisibilité de certains publics pour lesquels les réponses apparaissent peu adaptées.

L'exercice de programmation est complexe, car les besoins sont difficiles à évaluer : des urgences par nature imprévisibles, une dépendance par rapport à des politiques ne relevant pas de l'hébergement (flux migratoires, politiques de santé...), un contexte économique fluctuant. La création de places se heurte, elle aussi, à de nombreux blocages : un environnement juridique complexe, aussi bien pour les résidences sociales (réglementation ERP, sécurité...) que pour l'hébergement (pas de souplesse sur les créations de CHRS ou de CADA, financés par des dotations globales de fonctionnement et très réglementées) ; une tendance à répondre en fonction d'opportunités foncières ou immobilières ; des blocages politiques locaux.

Pour autant, il existe des cadres dans lesquels inscrire certaines programmations :

- le schéma national de l'asile, et sa déclinaison régionale ;
- le plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières ;
- les objectifs de création de places en pensions de famille pour la région ;
- les schémas départementaux de la domiciliation ;
- les PDALHPD et les diagnostics 360°, les PLH et le futur PMHH, les contrats de ville ;
- des liens à faire avec les Contrats Locaux de santé et Plan Locaux de Santé.

1. Postulats et principes pour répondre aux besoins en hébergement et logement adapté

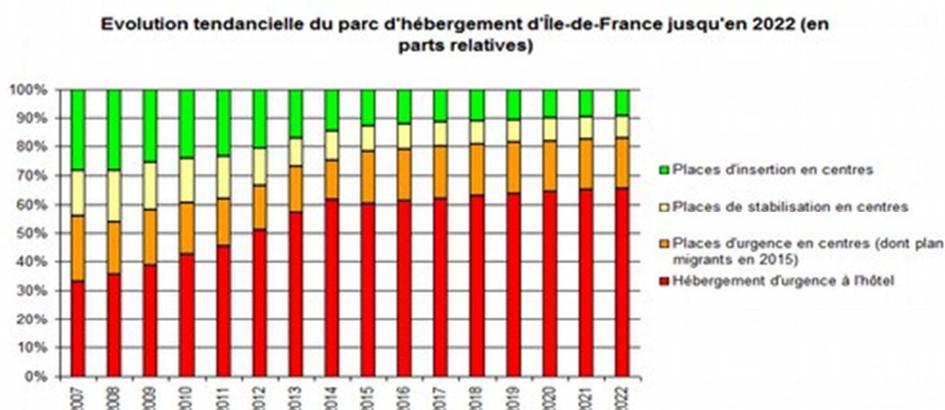
La stratégie de territorialisation régionale de l'offre d'hébergement et de logement adapté repose sur plusieurs principes :

- **répondre à l'urgence tout en promouvant une évolution du parc d'hébergement d'urgence vers des dispositifs d'insertion et d'accès au logement.**
- **aller vers une plus grande répartition de l'effort**, sur un territoire régional très hétérogène, où l'offre se concentre historiquement sur la ville centre et la Seine-Saint-Denis ;
- veiller à la **diversification des produits** au niveau de chaque EPCI ;
- **mutualiser la réponse aux besoins** indépendamment du territoire sur lequel ils s'expriment, afin de répondre aux enjeux d'inter-départementalisation (réservation de nuitées dans d'autres départements, centres financés par un département et implantés sur un autre..) ;

- **faire émerger des produits polyvalents**, en particulier en faisant évoluer les projets sociaux des résidences sociales ;
- **développer des prises en charge spécifiques** en articulation avec d'autres secteurs ;
- **fonder les dispositifs d'aide sur une évaluation des besoins des personnes**, notamment celle réalisée par les SIAO ;
- **assurer une offre d'accompagnement social pour tous les ménages qui le nécessitent et le souhaitent**: cet accompagnement doit pouvoir être mené aussi bien dans le cadre d'un hébergement que d'un logement. Des plateformes territoriales d'accompagnement pourraient être structurées pour ce faire par mutualisation de l'existant ;
- **achever l'humanisation des centres d'hébergement collectif pour assurer l'égalité de traitement et limiter les échecs d'orientation**.

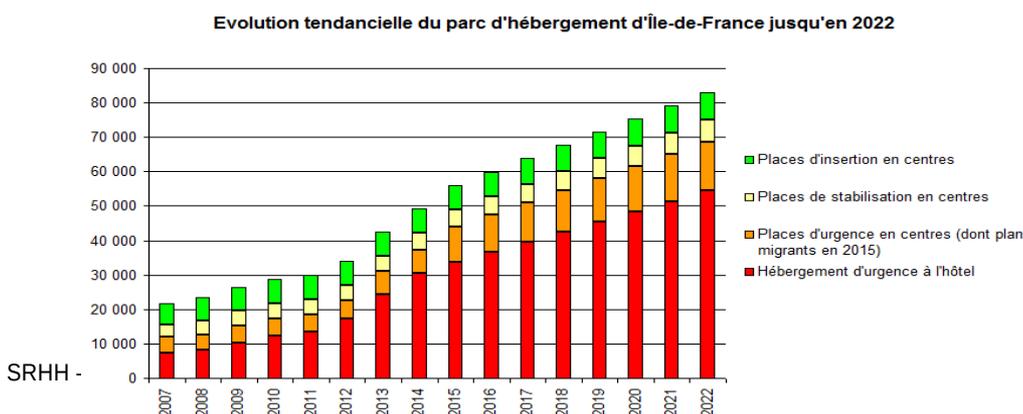
La construction d'une stratégie de régulation de l'offre repose sur l'évolution tendancielle du parc jusqu'en 2022

Les dispositifs d'urgence, plus flexibles et s'accroissant à chaque crise, voire après chaque hiver par pérennisation de places, ont pris ces dernières années une place prépondérante dans le dispositif d'hébergement en Île-de-France. Si cette tendance se poursuivait, les besoins en place d'hébergement pourraient atteindre plus de 80 000 places d'ici 2022.



Le tendanciel révèle qu'en 15 ans, le pourcentage de place d'insertion pourrait tomber de 30 à moins de 10 %, au profit des places d'urgence.

La stratégie mise en place doit alors se donner comme objectif de préserver les dispositifs d'insertion au sein du secteur de l'hébergement, avec un souci particulier de préservation de l'inconditionnalité de l'accueil, et de renforcer l'offre de logement adapté, de manière à s'assurer d'une diversité de réponses.



2. Construire une stratégie régionale pour maîtriser le recours croissant aux réponses par l'urgence

L'objectif de la stratégie régionale est de maîtriser l'augmentation tendancielle du recours à l'urgence. Pour tendre vers cet objectif, il s'agit de mobiliser l'ensemble des leviers nécessaires au développement d'une offre de réponse diversifiée et mieux répartie sur le territoire.

a) La construction de scénarios prospectifs, par la mobilisation de 4 leviers d'intervention :

- **Améliorer la fluidité : se donner un objectif de doublement des sorties vers le logement social à l'horizon 2023**

Entre 2014 et 2015, le nombre de personnes hébergées ou logées en logements transitoires a progressé de 40% (6 068 relogées en 2014, 8 553 en 2015). En 2015, ces relogements représentent entre 4 et 5% des attributions (3 765 ménages sur 80 000). Il est donc possible d'infléchir l'augmentation tendancielle en fluidifiant les parcours vers le parc social.

Plusieurs conditions doivent toutefois être réunies pour y parvenir. Il s'agit notamment :

- d'améliorer encore l'identification des ménages prêts à sortir de l'hébergement par le renforcement du rôle des SIAO et d'organiser des travaux collectifs entre les acteurs du relogement (bailleurs, associations, Action Logement...) autour des pratiques en matière d'attributions dans le cadre des CIL ;
- d'assurer des engagements contractuels « pluri-contingents » prévoyant des objectifs spécifiques pour les sorties d'hébergement ;
- d'identifier un potentiel de logements à faibles loyers en mobilisant les vacances dans le parc ancien et en favorisant la mise en place de politiques de loyers ;
- améliorer le suivi et l'accompagnement social dans l'urgence (hôtels, centres hivernaux...)
- de développer l'offre de logements familiaux d'insertion, particulièrement bien adaptés aux besoins.

- **Viser une augmentation de 2 à 5% chaque année de la production de logements sociaux et places de résidences sociales en financements PLAI**

Du fait des fortes tensions sur le marché du logement, l'augmentation de la production de logements sociaux vers des produits de type PLAI aura un effet potentiel sur les ménages susceptibles de faire appel à l'hébergement.

Aujourd'hui, environ 8 500 logements sont financés en PLAI, logements familiaux et résidences sociales. Une augmentation de cette production de 2 à 5% chaque année permettrait d'apporter une réponse supplémentaire aux ménages les plus précaires et de prévenir certaines situations à risque.

- **Développer les résidences sociales polyvalentes : un objectif de 10 000 logements supplémentaires d'ici 2022**

L'analyse des besoins dans le logement accompagné montre la nécessité de développer une offre de résidences sociales correspondant aux besoins de publics diversifiés : travailleurs migrants, jeunes et jeunes actifs, personnes en situation de grande exclusion, personnes en situation de précarité sociale. Un objectif de production de 10 000 logements est fixé pendant la durée du SRHH, soit plus de 1 500 logements par an. Il s'agit de promouvoir des projets de résidences sociales polyvalentes, basées sur la mixité de publics et une typologie plus large de logements. Ces résidences sociales accueillent en effet aujourd'hui plutôt des personnes isolées pour des durées moyennes de deux à trois ans. Un accueil renforcé de familles

monoparentales ou de familles, notamment sortant d'hôtel, est certainement à promouvoir tout en gardant la fonction transitoire et intégrative de ce type d'établissement.

Pour programmer cet objectif il est donc recommandé de:

- développer les partenariats avec les collectivités locales susceptibles d'accueillir ce type d'établissement ;
- soutenir l'investissement dans ce type de résidence sociale ;
- mettre en place les moyens d'accompagnement nécessaires lors de l'ouverture de ces établissements.

La réorientation des aides allouées à la rénovation des FTM et l'utilisation du foncier des FTM encore existants permettraient une première action, ainsi que le développement de la mixité dans certains produits existants tournés trop exclusivement vers des jeunes en moindre difficulté.

➤ **Développer l'intermédiation locative : passer de 4 000 à 6 000 logements en 6 ans (hors Louez Solidaire)**

Le parc francilien est aujourd'hui de près de 4 000 logements (auquel s'ajoutent les 1 000 logements de Louez Solidaire financés par la Ville de Paris) : 92 % de ses occupants sortent d'hébergement (76 % de places hôtelières et 16 % de structures d'hébergement), il joue donc un rôle important dans la fluidité de l'offre.

L'objectif est de développer l'offre de 2 000 logements en 6 ans, en étant attentif à l'adaptation aux besoins des ménages (de la vacance est observée dans certains départements de grande couronne).

A côté de cette offre dans le parc privé, les bailleurs sociaux pourraient également être mis à contribution, notamment par une mobilisation de logements vacants au sein de leur parc (comme certains PLS) sur les territoires en retard de captation.

Des études nécessaires au développement de l'intermédiation locative sont à conduire et à inscrire dans les axes de mise en œuvre du SRHH.

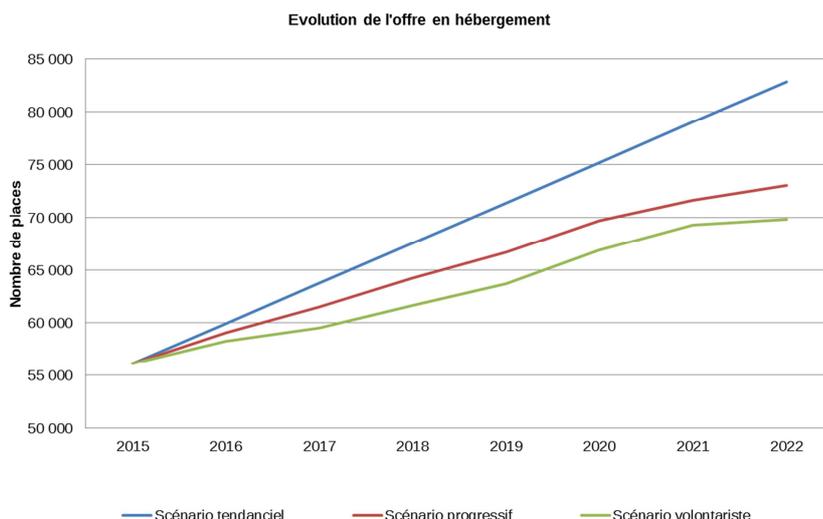
Pour programmer l'offre en intermédiation locative dans le cadre des PLH, il est recommandé de croiser plusieurs données :

- la mobilisation du parc hôtelier local à des fins d'accueil d'urgence et d'hébergement ;
- la quantification du parc privé par territoire et enquête/étude sur les potentialités de locations solidaires ;
- l'identification des PLS vacants du parc social,
- la vérification de l'accessibilité de l'offre (couverture avec les transports collectifs).

La construction de deux scénarios prospectifs :

A l'aide de ces différents leviers, deux scénarios sont proposés pour infléchir les besoins en places d'hébergement :

- un premier scénario progressif « moins de 75 000 » permettant de réduire l'augmentation tendancielle de près de 10 000 unités ;
- un second scénario volontariste permettant de maintenir des besoins en places d'hébergement sous les 70 000 unités.



Leviers	Scénario progressif	Scénario volontariste
Augmentation des sorties d'hébergement vers le parc social	+10% en 2016 et 2017 + 15% en 2018 et 2019 +17,5% en 2020 +20% en 2021 et en 2022	+20% par an entre 2016 et 2020
Augmentation de la production de PLAI Dont développement de résidences sociales polyvalentes	+2% d'augmentation annuelle 10 000 logements progressivement créés accueillant en moyenne 1,5 personnes	+5% d'augmentation annuelle 10 000 logements progressivement créés accueillant en moyenne 1,5 personnes
Augmentation du parc en intermédiation locative	2 000 nouvelles places progressivement créées entre 2016 et 2020	2 000 nouvelles places progressivement créées entre 2016 et 2020

b) Poursuivre et renforcer les dynamiques engagées de régulation de l'urgence

L'objectif de régulation des dispositifs d'hébergement d'urgence s'accompagne d'une volonté de préserver et structurer les dispositifs d'hébergement d'insertion. Des dynamiques déjà lancées sont à prolonger :

- la création d'alternatives à l'hébergement à l'hôtel, outre l'intermédiation locative, par le développement de dispositifs d'insertion sous subvention (centres familles, cf. le plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières) ;
- le développement de pensions de famille à destination des grands exclus. Un nouvel objectif a été fixé à 4000 places sur la région.

Ce nouvel objectif sera réparti entre département en fonction de deux critères pondérés :

- un critère de mesure de la pauvreté (nombre de bénéficiaires de l'AAH et du RSA)
- un critère prenant en compte le nombre de places de pensions de famille au regard du nombre de places d'hébergement.

Il est recommandé dans le cadre de l'élaboration des PDALHPD et des PLH de se rapprocher des SIAO pour mieux connaître la répartition des préconisations par dispositif : cela permet d'objectiver les besoins et donc les produits à privilégier. Une enquête flash sur les préconisations faites par les SIAO révèle que 38% des préconisations se font vers les dispositifs d'insertion, 26% vers le logement adapté (voire autonome). A l'avenir, le déploiement du SI-SIAO permettra d'améliorer la connaissance des besoins et d'orienter le développement de l'offre en fonction de ces besoins.

c) Développer une offre alternative pour la sortie de l'habitat (hors logement) indigne

Le SRHH soutient la stratégie régionale adoptée par l'État après concertation avec les acteurs concernés, collectivités et associations, qui doit permettre, en amont de prendre en compte les projets d'insertion en cours (notamment de scolarisation) et de respecter les droits fondamentaux des personnes ; et en aval de conforter les solutions alternatives déjà expérimentées, ayant fait la preuve de leur efficacité, comme la mise à disposition temporaire de foncier pour le recours à l'habitat modulaire ou encore à l'habitat adapté à la résidence mobile, s'il s'agit du mode d'habitat des familles concernées.

3. Une territorialisation des objectifs des EPCI fondée sur les ratios d'équipement

Afin de faciliter le rééquilibrage territorial pour les offres d'hébergement et de logement adapté, le développement ou la transformation de l'offre est fondé sur un principe de réduction des écarts à la moyenne régionale de l'offre de chaque EPCI, (en nombre de places pour 1000 habitants), en tenant compte du niveau de tension du marché du logement.

a) Les places créées doivent bénéficier aux territoires où l'expression des besoins est la plus pressante.

Pour les EPCI sur lesquels un effort de solidarité est attendu car situés très en dessous du ratio régional, un déficit à combler est fixé. Il prend en compte le niveau de tension du marché du logement, en pondérant l'effort attendu en fonction du zonage communal ABC⁵. Ce déficit est exprimé selon deux références :

- l'hébergement – y compris les nuitées hôtelières – et les pensions de famille,
- l'hébergement, les pensions de famille et le logement adapté.

Si le développement d'une offre nouvelle est nécessaire, elle est orientée prioritairement sur ces territoires déficitaires. Il est attendu des PLH qu'ils reprennent les objectifs chiffrés du SRHH et qu'ils déclinent précisément les actions permettant de faciliter ces créations : recherche de foncier, mise à disposition de foncier, contribution aux actions d'insertion des publics accueillis, accompagnement au développement de l'intermédiation locative, etc.

En revanche, **pour les EPCI très au-dessus du ratio régional**, l'Etat cherche, dans la limite du possible et sous réserve des impératifs liés à sa mission de mise à l'abri humanitaire, à ne pas encourager la création de places nouvelles d'hébergement et de logement adapté.

De même, **aucun objectif n'est fixé pour les EPCI où le marché du logement est très détendu** (zones rurales, peu ou mal desservies). Toutefois dans ces territoires, les PLH pourront prévoir des actions permettant de modifier ou d'améliorer l'offre d'hébergement existantes, par exemple par la transformation de places d'hébergement d'urgence ou hôtelier en places pérennes ou en logements transitoires.

b) Un rééquilibrage de l'offre qui doit prendre en compte la diversité des territoires et des besoins

L'application du ratio n'exclut pas une analyse plus fine des besoins des territoires : mise en place d'indicateurs de mesures de pression (maraudes, 115, demandes non pourvues, listes d'attente en résidence sociale, pression sur LLS...),

La territorialisation doit aussi se traduire par une meilleure intégration des dispositifs de veille sociale (mutualisation des besoins en fonction des ancrages réels des personnes indépendamment du territoire où ils ont sollicité le 115, convergence du fonctionnement des 115 et des SIAO, rapprochement des SIAO, développement de produits plus flexibles et plus modulables...).

Il est aussi nécessaire d'améliorer le partage d'information entre l'Etat et les collectivités locales (bilans partagés, etc.) afin de connaître la réalité de l'hébergement, tout financeur confondu, par territoire.

⁵ Le zonage ABC caractérise la tension du marché du logement en découpant le territoire national en 5 zones, de la plus tendue (A bis) à la plus détendue (zone C). Ce zonage est utilisé pour moduler les dispositifs financiers d'aide à l'accession à la propriété et à la location.

EPCI	Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logement adapté			
	Ecart entre le ratio de l'EPCI et le ratio régional* (hébergement + pensions de famille) en nombre de places pour 1000 habitants <i>* Ratio régional = 5,49</i>	Déficit en nombre de places (hébergement + pensions de famille) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH	Ecart entre le ratio de l'EPCI et le ratio régional* (hébergement+logement adapté+IML) en nombre de places pour 1000 habitants <i>* Ratio régional = 12,55</i>	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH
CU Grand Paris Seine & Oise	1,46	-	2,94	-
CA Cœur d'Essonne Agglomération	-2,71	315	-6,22	753
CA de Cergy-Pontoise	2,82	-	6,22	-
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sén	2,16	-	3,92	-
CA Marne et Gondoire	-0,56	-	-0,17	-
CA Melun Val de Seine	-0,14	-	-1,20	-
CA Paris - Saclay	0,33	-	-1,13	-
CA Paris - Vallée de la Marne	1,06	-	-1,33	-
CA Pays de Meaux	2,72	-	-2,74	15
CA Plaine Vallée	-4,26	605	-8,14	1133
CA Rambouillet Territoires	-2,58	35	-9,35	193
CA Roissy Pays de France	3,21	-	1,15	-
CA Saint Germain Boucles de Seine	-3,64	1131	-7,20	2366
CA Saint-Quentin-en-Yvelines	-2,63	380	-0,36	-
CA Val d'Europe Agglomération	-1,04	2	15,88	-
CA Val d'Yerres Val de Seine	-1,36	66	-5,64	636
CA Val Parisis	-2,27	343	-3,74	455
CA Versailles Grand Parc	-4,00	1011	-7,03	1862
CC Brie Boisée	-5,49	17	-12,55	36
CC Brie Nangissienne	-2,10	-	-9,16	-
CC Carnelle - Pays de France	-5,49	32	-12,55	49
CC Cœur d'Yvelines	-5,49	105	-12,55	215
CC Contrée d'Abliis-Porte d'Yvelines	0,00	-	0,00	-
CC de la Bassée-Montois	0,00	-	0,00	-
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	-3,62	55	-8,50	127
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois For	-1,62	11	-8,55	209
CC de l'Yerres à l'Ancoeur	0,00	-	0,00	-
CC des 2 Vallées	-5,49	9	-12,55	14
CC des Etangs	-4,90	19	-11,96	33
CC des Gués de l'Yerres	0,00	-	0,00	-
CC des Portes de l'île de France	-5,49	25	-12,55	38
CC Deux Fleuves	-3,90	11	-10,95	37
CC du Bocage Gâtinais	0,00	-	0,00	-
CC du Cœur de la Brie	0,00	-	0,00	-
CC du Haut Val d'Oise	3,39	-	6,35	-
CC du Pays de Fontainebleau	-2,43	40	-9,39	216
CC du Pays de France	-5,49	16	-12,55	24
CC du Pays de Limours	-5,49	77	-12,55	156
CC du Pays de l'Ourcq	0,00	-	0,00	-
CC du Pays Fertois	-2,15	-	-9,14	-
CC du Pays Houdanais	-5,49	7	-12,55	10
CC du Plateau de Lommoye	-5,49	2	-12,55	3
CC du Provenois	-2,98	-	-10,04	7
CC du Val d'Essonne	-4,19	86	-11,23	232
CC du Vexin-Val de Seine	-5,49	5	-12,55	8
CC Entre Juine et Renarde	-5,40	49	-12,46	78
CC Entre Seine et forêt	-5,49	35	-12,55	81
CC Etampois Sud Essonne	1,41	-	4,80	-
CC Gally Mauldre	-5,49	39	-12,55	58
CC Gâtinais Val de Loing	0,00	-	0,00	-
CC la Brie Centrale	0,00	-	0,00	-
CC la Brie des Morin	0,00	-	0,00	-
CC la Brie des Moulins	-5,49	11	-12,55	16
CC le Dourdannais en Hurepoix	-4,93	31	-4,82	-
CC les Portes Briardes Entre Villes et For	-2,96	88	-3,91	77
CC les Sources de l'Yerres	0,00	-	0,00	-
CC Les terres du Gâtinais	0,00	-	0,00	-
CC l'Orée de la Brie	-1,74	10	-8,77	148
CC Monts de la Goële	0,00	-	0,00	-
CC Moret Seine et Loing	-4,63	32	-11,69	60
CC Pays Créçois	-5,49	140	-12,55	326
CC Pays de Bière	-5,49	20	-12,55	30
CC Pays de Coulommiers	4,09	-	-2,97	-
CC Pays de Nemours	-0,74	-	-7,66	-
CC Pays de Seine	-5,49	19	-12,55	28
CC Plaines et monts de France	-5,49	14	-12,55	20
CC Sausseron Impressionistes	-4,94	57	-12,00	137
CC Val Bréon	0,00	-	0,00	-
CC Vallées et Châteaux	0,00	-	0,00	-
CC Vexin Centre	-5,49	15	-12,55	23

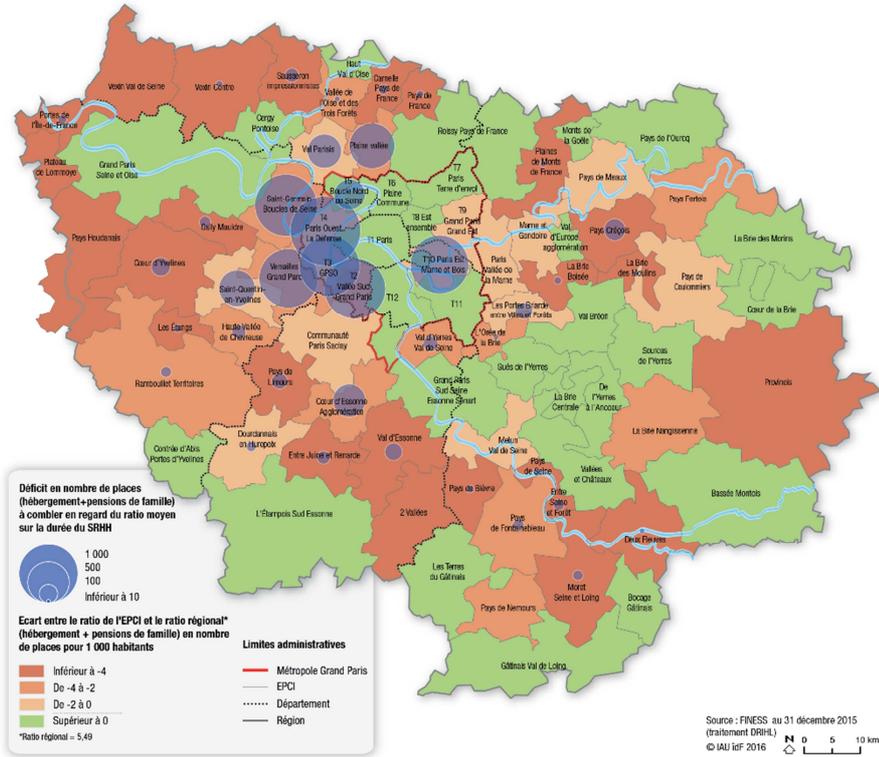
Pour la métropole du Grand Paris et pour les EPCI de grande couronne dont le déficit à combler est supérieur à 1000 places, l'effort de rattrapage pourra être lissé dans un calendrier de réalisation au-delà des 6 ans du schéma.

Une quantification de l'effort au regard des déficits à combler pour l'hébergement et le logement adapté est également donnée à titre indicatif pour les EPT de la métropole. Elle devra être réexaminée dans le cadre des travaux d'élaboration du PMHH au regard d'un diagnostic plus approfondi des besoins de rééquilibrage territorial et de développement de l'offre.

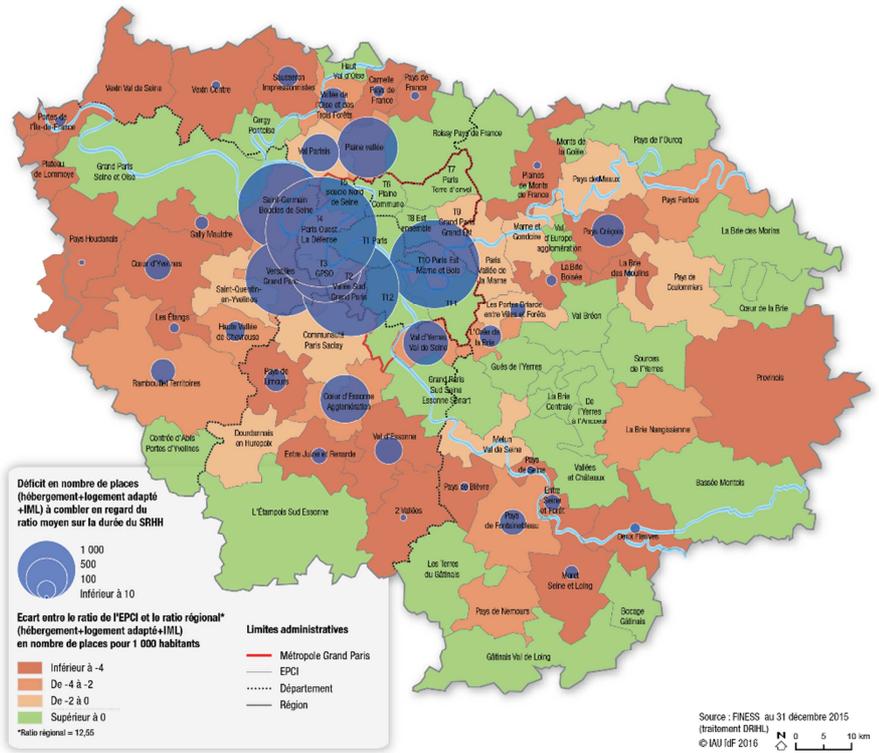
Cette répartition est reconnue indispensable à ce stade pour ne pas interrompre les politiques et processus en cours jusqu'à l'entrée en vigueur du PMHH, dont l'élaboration relève de la compétence de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2017.

EPT	Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logement adapté			
	Ecart entre le ratio de l'EPCI et le ratio régional* (hébergement + pensions de famille) en nombre de places pour 1000 habitants <i>* Ratio régional = 5,49</i>	Déficit en nombre de places (hébergement + pensions de famille) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH	Ecart entre le ratio de l'EPCI et le ratio régional* (hébergement+logement adapté+IML) en nombre de places pour 1000 habitants <i>* Ratio régional = 12,55</i>	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH
EPT 1	0,83	-	2,08	-
EPT 2	-2,26	1098	-5,26	2857
EPT 3	-2,87	1067	-3,20	1629
EPT 4	-2,02	1444	-4,70	3791
EPT 5	-0,75	286	1,83	-
EPT 6	5,15	-	14,53	-
EPT 7	0,18	-	1,61	-
EPT 8	3,42	-	8,38	-
EPT 9	1,35	-	-0,27	-
EPT 10	-1,72	977	-3,77	2485
EPT 11	1,29	-	1,04	-
EPT 12	2,00	-	5,14	-

Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement



Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logement adapté



4. La prise en compte des besoins de certaines populations spécifiques

Pour certains publics, l'accueil, l'orientation, l'hébergement mais aussi l'accompagnement nécessitent une adaptation au plus près des modalités de prise en charge. En termes de volume de création de places, ces populations spécifiques devront s'intégrer dans le tendancier décrit ci-dessus.

Plus globalement, il est nécessaire de diversifier les réponses proposées aux différents publics évoqués dans le diagnostic (jeunes en errance, sortants d'institution, personnes malades vivant à la rue, personnes victimes de violences, demandeurs d'asile, mineurs isolés étrangers, etc.). La détermination des besoins est en partie dépendante d'une amélioration de l'observation sociale (cf. volet 3 du SRHH), mais pour certaines populations, l'exercice de programmation est déjà cadré. Il convient notamment de veiller au respect des documents de programmation s'y référant (schéma de l'asile, SROSMS).

- En ce qui concerne les demandeurs d'asile, le développement de l'offre d'hébergement devra être compatible les objectifs définis par le Schéma Régional de l'Accueil des Demandeurs d'Asile (SRADA). Un appel à projet a d'ores et déjà été lancé en 2016 qui vise le développement en Ile-de-France de 749 places en CADA sur la période 2016/2017.
- Le Schéma Régional d'Organisation Médico-Sociale (SROMS) fixe des orientations territoriales à l'échelle départementale des dispositifs d'accueil, dont certains sont principalement mobilisables pour des personnes malades vivant à la rue. Il prévoit pour les Lits Halte Soins Santé (LHSS), le développement d'une offre minimale de 40 places dans chaque département (40 places) et vise le doublement de l'offre à l'échelle régionale. Il prévoit également de développer l'offre en Lits d'Accueil Médicalisés (LAM) dans chaque département (25 places minimum).
Le développement de cette offre adaptée nécessite d'aller vers plus de coopération entre le secteur médico-social et le secteur hébergement-logement, en amont et en aval des offres médico-sociales, afin de sécuriser les parcours des personnes. Il s'agit tout aussi bien de prendre en compte les problématiques graves de santé des personnes très démunies, que d'assurer une continuité du parcours résidentiel et des soins en sortie des structures d'accueil médico-sociale.
La réflexion sur le développement de l'offre de pensions de famille à l'échelle d'un territoire doit prendre en compte l'existence du modèle de "résidence accueil", qui propose des prestations proches du dispositif médico-social.
- Il existe par ailleurs une offre de 1055 places dédiée à l'accueil des **personnes victimes de violence** (victimes de violences intraconjugales ou du système prostitutionnel). Cette offre reste marquée par une forte disparité territoriale avec l'absence de places dédiées dans le 78, une faiblesse de l'offre dans le 94, et une forte représentation de l'offre sur le secteur parisien.

Suite à une étude réalisée par le réseau en 2015, il était préconisé, pour ce public, une réponse via Solibail, voire via un accompagnement directement dans un logement. Quelques principes sont à prendre en compte dans le développement de cette offre :

- préserver le principe de nuitées hôtelières qui permettent, pour une ou deux nuits, de faire face à la crise ;
- couvrir les territoires les moins couverts ;
- concilier la nécessité d'un éloignement sans déraciner la personne ;
- diversifier les modalités d'hébergement et de logement, avec un accompagnement adapté (Intermédiation locative, résidence sociale, logement, hébergement,..) ;
- éviter les mono-produits et ne pas dédier de résidences sociales et pensions de famille à ce public, au risque de détourner ces produits de leur vocation.

5. Domiciliation, accompagnement social : les leviers de la programmation au-delà de l'offre

a) La domiciliation

En Île-de-France au 31 décembre 2014, 131 535 attestations de domicile étaient en cours de validité. 47 % de ces attestations ont été délivrées à Paris mais seules 8 % par le CASVP ; 20 % l'ont été en Seine-Saint-Denis. Si ces données sont à mettre en lien avec la concentration sur certains territoires des populations précaires et des dispositifs d'accueil, elles soulèvent néanmoins la question de répartition territoriale de l'offre de domiciliation.

Seuls 30 % des CCAS franciliens déclarent une activité de domiciliation, alors qu'ils en sont les acteurs de plein droit. Leur implication est globalement plus faible en grande couronne, comme le met en évidence la carte ci-dessous. Le nombre important de domiciliations réalisées sur ces territoires par les organismes agréés montre que l'implication réduite des CCAS ne découle pas seulement d'une moindre demande.

La part des nouvelles domiciliations dans les attestations délivrées en 2014 (58 %) montre la relative fluidité du dispositif. Le taux d'augmentation du nombre de domiciliations entre 2013 et 2014 (+ 12 %) met en évidence une plus grande mobilisation des acteurs liée à l'élaboration des schémas départementaux, tant en termes d'augmentation de l'activité qu'en termes d'amélioration du renseignement de l'enquête annuelle.

	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
Taux de CCAS pratiquant la domiciliation	100%	17%	39%	41%	83%	93%	87%	14%	30%
Part des CCAS dans les domiciliations au 31/12/2014	8%	35%	26%	45%	24%	36%	25%	38%	21%
Nombre d'organismes agréés	42	7	11	10	14	19	17	15	135
Nombre d'agrément droit commun	44	6	10	6	12	16	15	13	122
Nombre d'agrément AME	38	1	2	1	8	13	2	1	66
Nombre d'agrément asile	8	1	3		5	3	5	2	27
Nombre de domiciliations au 31/12/2014	61 229	7 531	6 385	6 826	10 349	25 905	8 745	4 565	131 535
Part des domiciliations régionales	47%	6%	5%	5%	8%	20%	7%	3%	
Taux d'augmentation par rapport à 2013	3%	13%	35%	17%	22%	26%	16%	14%	12%
Part des nouvelles domiciliations dans les attestations 2014	61%	54%	61%	32%	49%	66%		51%	58%

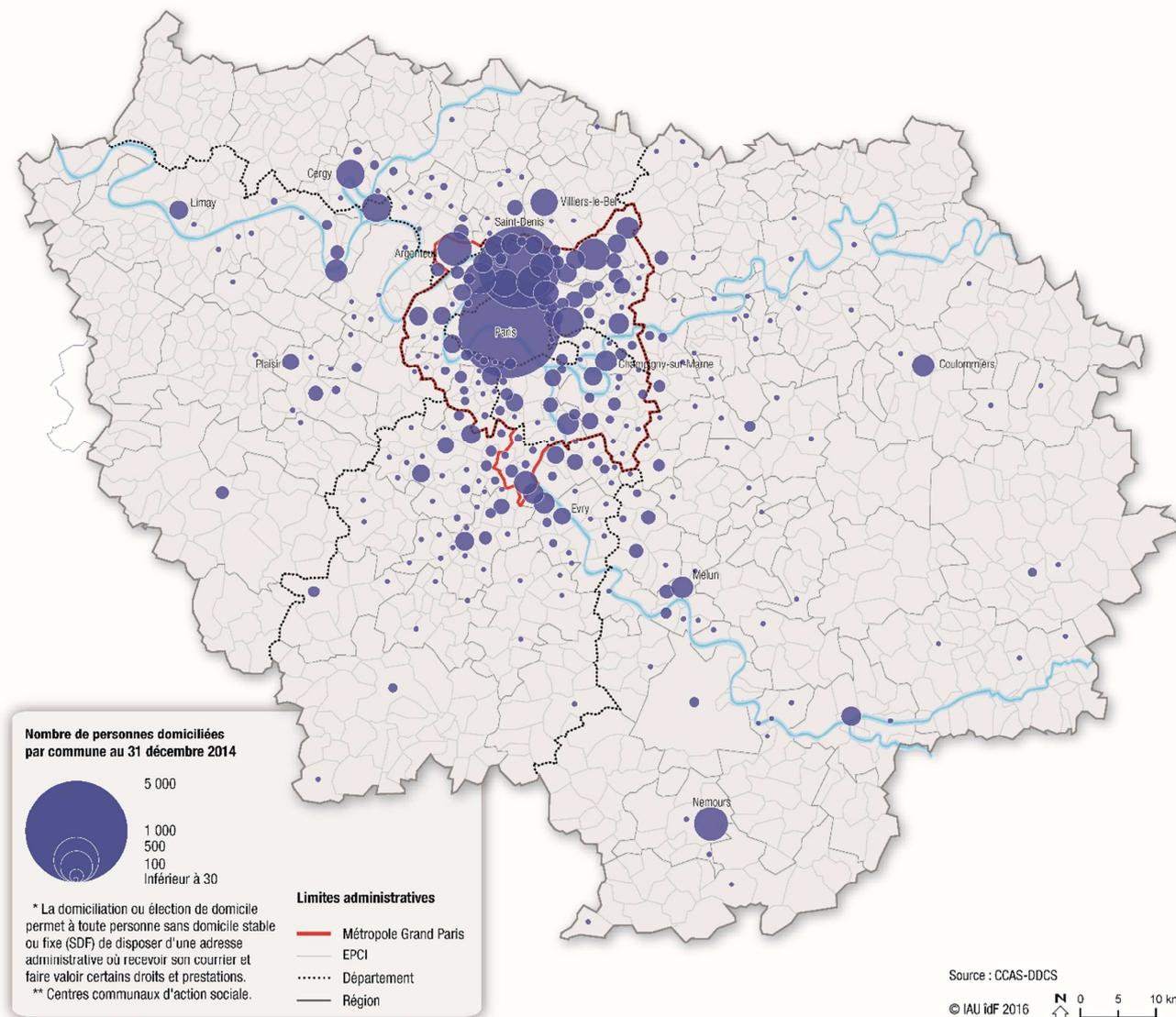
En lien avec les schémas départementaux de la domiciliation et les axes stratégiques régionaux, il s'agit de :

- faire appliquer les obligations des CCAS et harmoniser les critères utilisés pour la domiciliation, en lien avec la commune ;
- inciter les EPCI à mettre en place des lieux de régulation pour rééquilibrer les territoires ;
- harmoniser les pratiques au niveau régional avec un véritable pilotage régional par les services de l'État comme le préconise la loi ALUR,
- faire preuve de vigilance sur la domiciliation des familles hébergées à l'hôtel en garantissant une domiciliation sur un territoire d'ancrage.

b) L'accompagnement social lié au logement ou à l'hébergement

Les EPCI assurent une mise en cohérence des aides communales. Il est en effet constaté que ces disparités peuvent se traduire sous la forme de déséquilibres dans la répartition de la demande : les ménages s'orientant vers les territoires dont les aides sont les plus avantageuses.

La domiciliation* des personnes sans domicile stable par les CCAS** en Ile-de-France



Il est difficile de fixer des objectifs à ce sujet, faute d'une connaissance suffisamment fine des différents dispositifs qui cohabitent à des échelles différentes (CD, Commune, Etat). Le volet 3 doit contribuer à améliorer les connaissances sur ces dispositifs.

Les mesures d'accompagnement à l'accès ou au maintien dans le logement doivent être simplifiées, en réfléchissant notamment, aux synergies ASLL/AVDL, pour toute personne qui le nécessite, en rappelant que l'accompagnement doit être modulable.

Les PLH prennent en compte le nombre d'assignations dans le cadre des procédures d'expulsion locative pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure notamment encourage le développement de l'accompagnement juridique des ménages les plus fragiles menacés d'expulsion à tous les stades de la procédure.

6. Progresser dans la prévention des expulsions locatives

Les chartes de prévention des expulsions doivent être mises à jour, en y incluant tous les motifs d'expulsion (congé, troubles...) et en y affirmant des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure. Le SRHH insiste sur la révision des règlements intérieurs des FSL qui le nécessiteraient pour permettre l'octroi du FSL sans l'accord du bailleur conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Le relogement inter-bailleur doit être organisé le plus en amont possible pour les ménages locataires du parc social dont la dette locative est due à une inadaptation des caractéristiques du logement à leur structure familiale et / ou à leurs ressources

Le rôle de coordination, d'évaluation et d'orientation de la CCAPEX sur le dispositif de prévention des expulsions prévu par la loi ALUR est réaffirmé. Il est recommandé d'y inclure l'ensemble des acteurs y compris les magistrats, les huissiers, les avocats, le Bureau d'Aide Juridictionnelle, la Commission de surendettement, les travailleurs sociaux et les propriétaires privés et encourage à la réalisation d'évaluations annuelles des objectifs à atteindre par ces instances.

Le décloisonnement des champs d'intervention des acteurs de la prévention des expulsions doit être encouragé par la mise en place de cycles de formation réguliers, des temps d'échanges et de travail réguliers sur les points d'achoppement de la prévention des expulsions, développer l'articulation entre procédure de surendettement et d'expulsion.

Les PLH tiennent compte du nombre d'assignations pour demander l'expulsion pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure notamment en soutenant l'accompagnement juridique des ménages les plus fragiles menacés d'expulsion.

III. Renforcer la mixité sociale des territoires par la diversification de l'habitat et l'accès au logement

1. Piloter à l'échelle des EPCI, des stratégies d'attributions et d'équilibre territorial

Le SRHH s'élabore alors que la réforme des attributions (prévue par la loi ALUR) s'organise autour des principes de territorialisation (conférences intercommunales du logement), de lisibilité sur l'accès au logement (document stratégique d'attribution élaboré par chaque CIL), de partenariat entre acteurs du logement (document stratégique et plan partenarial de gestion partagée de la demande).

Sa mise en œuvre doit donc concilier la « territorialisation » des orientations en matière d'accès au logement et les impératifs de relogements massifs dictés par les politiques publiques.

Dans un souci de cohérence régionale et d'équilibre territorial à l'échelle interdépartementale, il s'agit de :

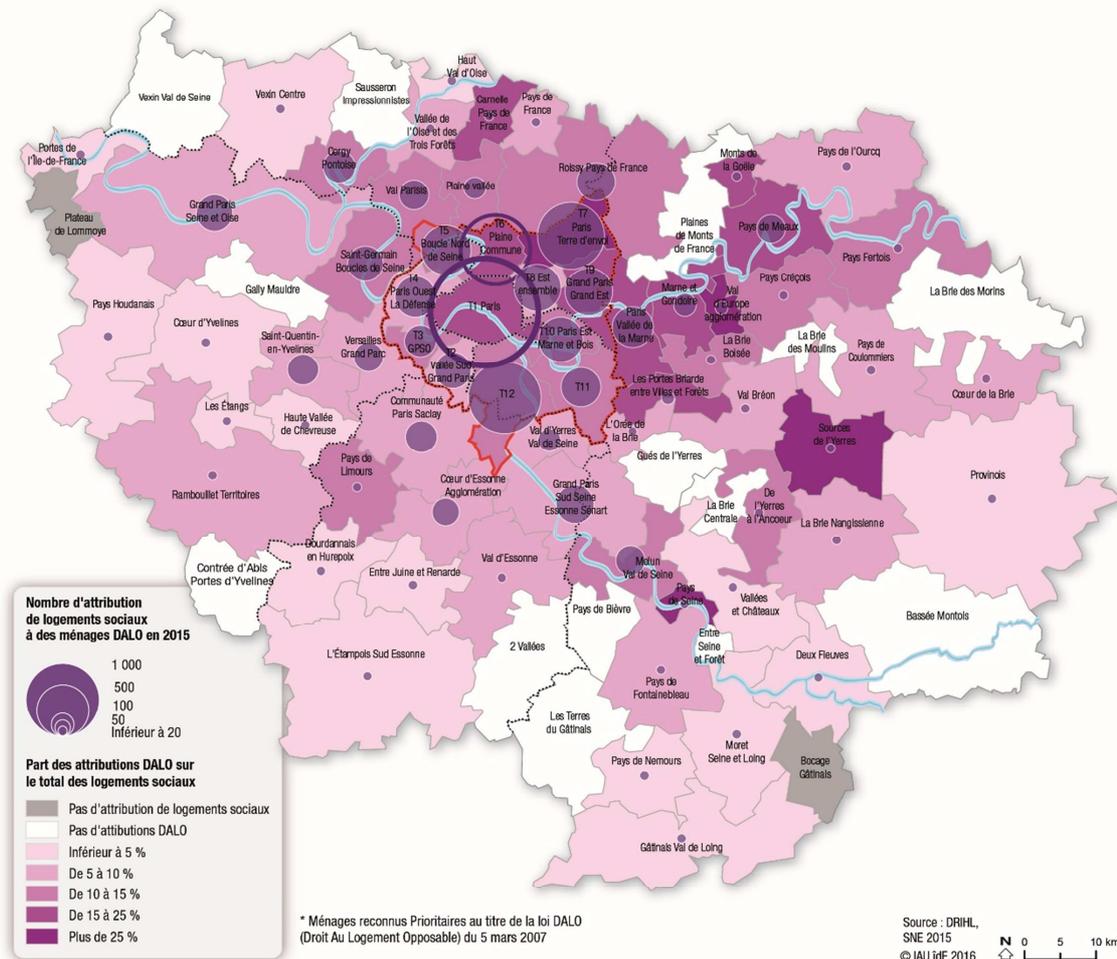
- garantir l'accès au logement des publics prioritaires (DALO, sortants d'hébergements, publics définis dans les plans départementaux d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, ménages à reloger au titre des programmes de rénovation urbaine et ORCOD) ;
- tendre vers un équilibre territorial en s'appuyant notamment sur la coopération entre les membres des conférences intercommunales (réservataires et bailleurs) ;
- tout en favorisant l'inter-départementalisation des attributions et la solidarité entre les intercommunalités pour l'accès au logement des publics prioritaires.

Les obligations légales de l'accès au logement et des politiques sociales d'accès au logement en faveur des publics mal logés prioritaires s'appliquent à tous les territoires sans motif de préférence communale recevable.

Un objectif de constitution et de partage d'un vivier régional unique des publics prioritaires pour l'accès au logement est fixé.

A ce titre, il est rappelé la nécessité de reprendre à l'échelle des EPCI l'objectif quantitatif visé par les accords collectifs départementaux qui fixent à un quart les attributions destinées aux publics prioritaires, dont les ménages DALO.

Les attributions de logements sociaux aux ménages DALO* en 2015



Afin de mettre en cohérence les documents stratégiques d'attribution et les plans partenariaux de gestion de la demande, les CIL suivent les préconisations et recommandations suivantes.

Pour les documents stratégiques d'attribution, il est recommandé de :

- définir collectivement et mettre en place des critères régionaux permettant de formaliser et de partager la stratégie d'attribution tout en garantissant l'égalité de traitement des demandeurs ;
- mobiliser tous les contingents (Etat, Action Logement, collectivités locales) pour développer des politiques d'attribution aux échelles intercommunales en faveur des publics prioritaires ;
- favoriser l'inter-départementalité et les solidarités interterritoriales dans le processus d'attribution ;
- obtenir l'engagement des partenaires de la CIL de viser l'atteinte des objectifs de relogement des publics prioritaires (accords collectifs intercommunaux ou départementaux) en puisant dans le vivier régional.

Il est préconisé sur le plan méthodologique

- d'établir avant l'élaboration des documents stratégiques des diagnostics de peuplement à l'échelle de l'intercommunalité en prévoyant dans le cadre du volet 3 un socle commun aux diagnostics ;
- d'appliquer une règle commune pour le calcul du taux d'effort et du reste pour vivre.

Pour les plans partenariaux de gestion de la demande, des échanges dans le parc social sont envisageables pour réduire les sur-occupations à l'échelle des EPCI.

Les cartes qui suivent quantifient et localisent les phénomènes de sous-occupation et de sur-occupation ; elles donnent de premières indications sur les possibilités de coopérations entre bailleurs pour réduire les surpeuplements et favoriser les attributions aux demandeurs hors parc social.

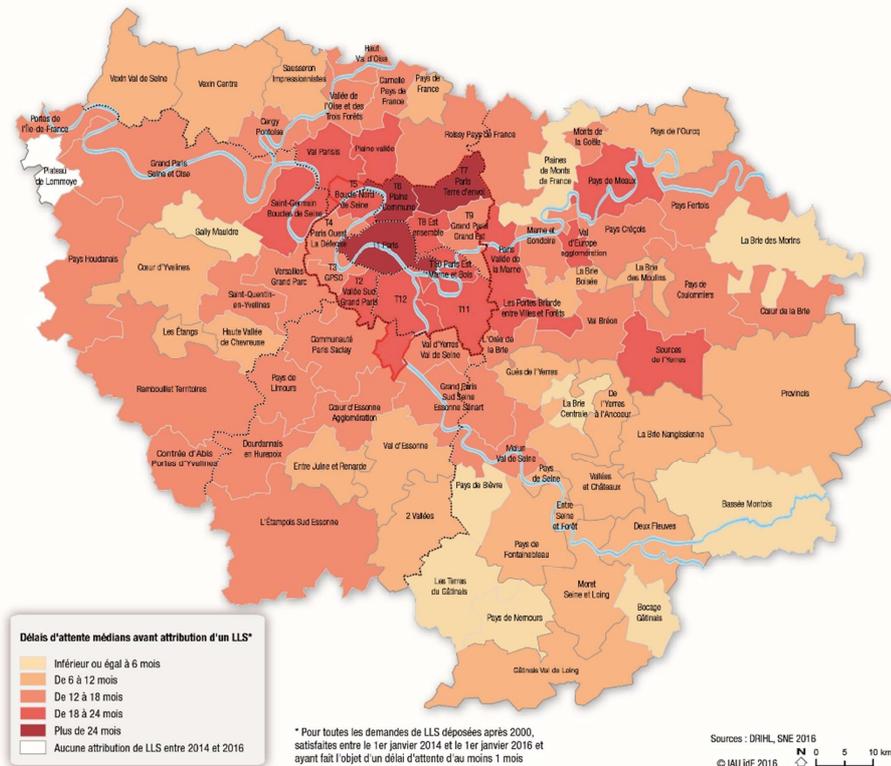
Les délais d'attente moyens par EPCI illustrent les disparités régionales. Les indicateurs de pression présentés dans la partie I.2.d permettent d'évaluer les tensions constatées par type de logement dans le patrimoine des EPCI.

En zone tendue le souhait géographique ne doit pas être considéré comme l'élément déterminant du processus d'attribution : l'analyse de la demande est établie selon des critères d'urgence, de priorité, de besoins et de capacité contributive ; ces éléments pris en compte, il faut néanmoins chercher dans la mesure du possible à ménager au mieux les liens existants pour tous les ménages, et en particulier les plus précaires.

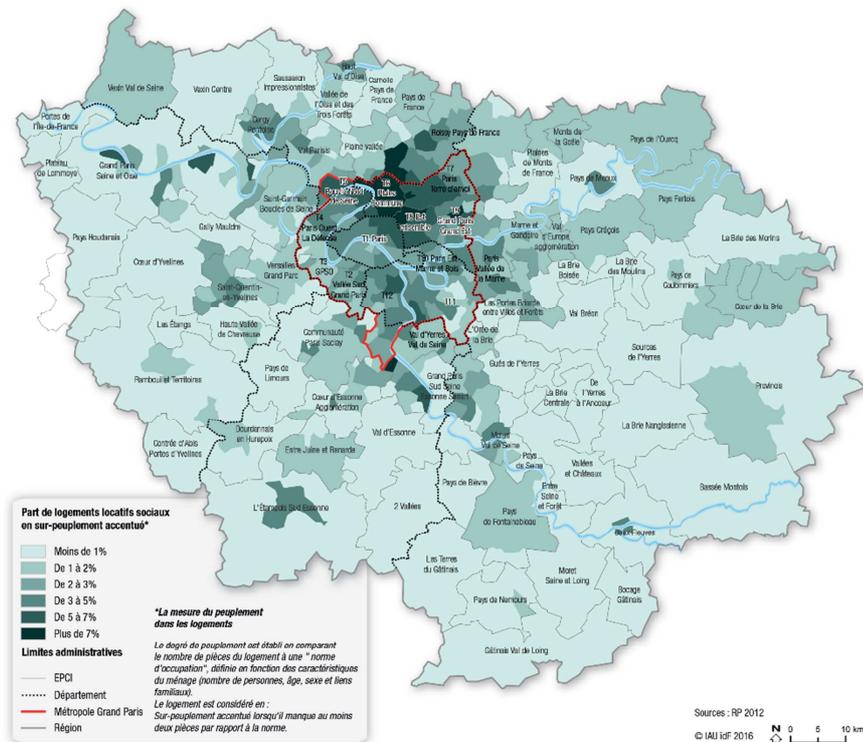
Par ailleurs, il est également recommandé :

- la mise en place d'un système « socle » de cotation partagée de la demande à l'échelle régionale ;
- la constitution d'un socle commun pour la réalisation des plans partenariaux de la demande qui explicite la stratégie et les modalités d'attribution, de retrait et de caducité pour les publics prioritaires.

Délais d'attente médians des ménages pour les attributions de logements locatifs sociaux (LLS) entre 2014 et 2016



Le sur-peuplement accentué* dans le parc social en îdF en 2012



2. Le nouveau programme national de rénovation urbaine (PNRU) : une opportunité pour diversifier l'offre de logements et offrir des parcours résidentiels aux habitants de ces quartiers

La diversification de l'habitat est un des objectifs fondamentaux de la politique du nouveau programme de renouvellement urbain pour les secteurs d'intervention de l'Anru. Au-delà des secteurs d'intervention de l'Anru, de manière générale, les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont l'enjeu d'une cohésion sociale et d'une solidarité à l'échelle des EPCI, EPT et régionale et sont concernés par les objectifs et recommandations ci-après.

En Ile-de-France, la géographie urbaine prioritaire du nouveau programme national de renouvellement urbain représente 25% de l'ensemble des quartiers en France : 59 sites d'intérêt national (PRIN) et 43 sites d'intérêt régional (PRIR) dont la liste a été déterminée en accord avec la Région.

Les politiques locales de l'habitat doivent contribuer à l'application des principaux objectifs visés par l'ANRU :

- penser le projet de renouvellement urbain à une échelle large en cohérence avec les principaux outils de planification et de programmation (SCOT, PLH, PLUI) ;
- créer les conditions favorables à la production de logement, à la diversification de l'offre de logement coordonnée avec les marchés locaux de l'habitat, et au rééquilibrage territorial de la production de l'offre locative sociale ;
- favoriser une reconstruction hors QPV. La reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux supprimée devra être située, sauf contexte particulier argumenté :
 - ✓ en dehors des QPV (et quartiers hors QPV ayant fait l'objet du premier PNRU) ;
 - ✓ en dehors des communes à forte proportion de LLS (supérieur à 50%) ;
 - ✓ à proximité des transports en commun et des services ;
- privilégier une reconstitution en PLAI (au moins 60% de la reconstitution de l'offre) pour compenser l'offre à bas loyer supprimée dans le cadre du projet urbain, et concourir au rééquilibrage du logement social à bas loyer sur le territoire de l'agglomération ;
- adapter la programmation de la reconstitution de l'offre au contexte local, pour la rendre compatible avec les besoins structurels en logements à l'échelle de l'unité urbaine concernée (volume, typologie, produits, localisation, calendrier) ;
- porter une attention particulière aux copropriétés fragiles en matière de prévention et de traitement de leurs dégradations.

Pour répondre aux enjeux franciliens dans le cadre des nouveaux projets, il est recommandé de :

- définir une ambition de construction et des enjeux d'intensification urbaine en rapport avec les dynamiques d'aménagement et en cohérence avec le Sdrif ;
- produire des logements tout en favorisant la mixité fonctionnelle ;
- contribuer à la densification de certains quartiers en mettant en cohérence les objectifs et les usages des quartiers
- favoriser l'intensification tant pour répondre aux impératifs de constructions de logements que pour limiter le déficit des opérations d'aménagement et de démolition de logement social financés par l'Anru ;
- développer une stratégie foncière de production de logements dans le QPV et de logements locatifs sociaux hors QPV, hors commune dont le taux de LLS est > 50 %, en s'appuyant sur un diagnostic foncier, en recherchant les partenariats nécessaires au portage foncier le cas échéant, notamment lorsque l'évolution de l'image du quartier est

attendue, et en définissant une politique d'investissement public pour la maîtrise des prix de sortie ;

- dans les quartiers d'habitat privé dégradé en QPV, intégrer la production de logements sociaux à une stratégie urbaine et sociale globale ;
- en cas de démolition de logements, définir une stratégie de relogement à l'échelle de l'EPCI/EPT, sans que cela fasse obstacle aux relogements hors EPCI autant que de besoin, et associer l'ensemble des réservataires à cette stratégie ;
- prévoir le relogement de tous les habitants concernés par les démolitions en prenant en compte leurs souhaits de localisation dans la mesure du possible ;
- appliquer la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux familiaux au 1 pour 1 à l'échelle au moins de l'EPT ou de l'EPCI ;
- favoriser le travail inter –bailleurs dans la gestion des reconstitutions et des relogements (politique d'attribution) ;
- favoriser la production d'opérations mixtes -sociale, accession, locatif intermédiaire ;
- veiller à la production d'opérations garantissant une gestion pérenne dans le temps (nombre de logements par opérations, identification claire de la propriété foncière) ;
- poursuivre la lutte contre la précarité énergétique en prenant en compte la contrainte de ne pas financer les travaux de réhabilitation par des hausses de loyers ;
- poursuivre la sécurisation des espaces publics et privés ;
- inscrire les opérations de traitement de copropriété fragile dans le contexte des actions régionales et intégrer les possibilités de financement de l'Anah ;
- associer les habitants à la définition et à la mise en œuvre des projets.

IV. Adaptation et amélioration du parc existant

1. Définir une stratégie régionale en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant : mieux connaître la réalité des enjeux des territoires et mieux prioriser les interventions

Deux axes de progrès stratégiques sont identifiés pour renforcer la cohérence de l'intervention régionale et l'équité de l'action publique au sein des territoires en matière de réhabilitation et d'amélioration du parc :

a) Renforcer la connaissance des enjeux et faire converger la finesse des diagnostics locaux engagés

Les interventions sur le parc existant gagnent à être clairement intégrées à une stratégie territoriale qui leur assigne des objectifs en cohérence avec les autres objectifs de la politique de l'habitat. Afin de favoriser la définition de politiques locales et d'actions adaptées à chaque territoire, les diagnostics pré-opérationnels ou préalables à l'engagement de PLH doivent prendre en compte la complexité des contextes et favoriser au maximum des analyses transversales alliant les approches:

- ⇒ sanitaire et sociale, centrées sur la sécurité, la santé et la précarité des occupants,
- ⇒ techniques : intégrant la qualité de conception et l'état du bâtiment, de son occupation et celui de sa gestion,
- ⇒ immobilière et urbaine, replaçant les objets dans leur environnement physique et leur marché immobilier,
- ⇒ thermique : identifiant la performance énergétique des bâtiments et leur potentiel d'amélioration pouvant contribuer à arbitrer en défaveur de leur conservation.

Le guide méthodologique d'élaboration des PLH prévu dans le volet 3 proposera en ce sens des cadres de mutualisation et de diffusion des méthodes disponibles pour une harmonisation et une montée en qualité des volets habitat privé des PLH et des éventuels diagnostics pré-opérationnels.

b) Prioriser les interventions en cohérence avec la gradation des enjeux au sein de chaque territoire

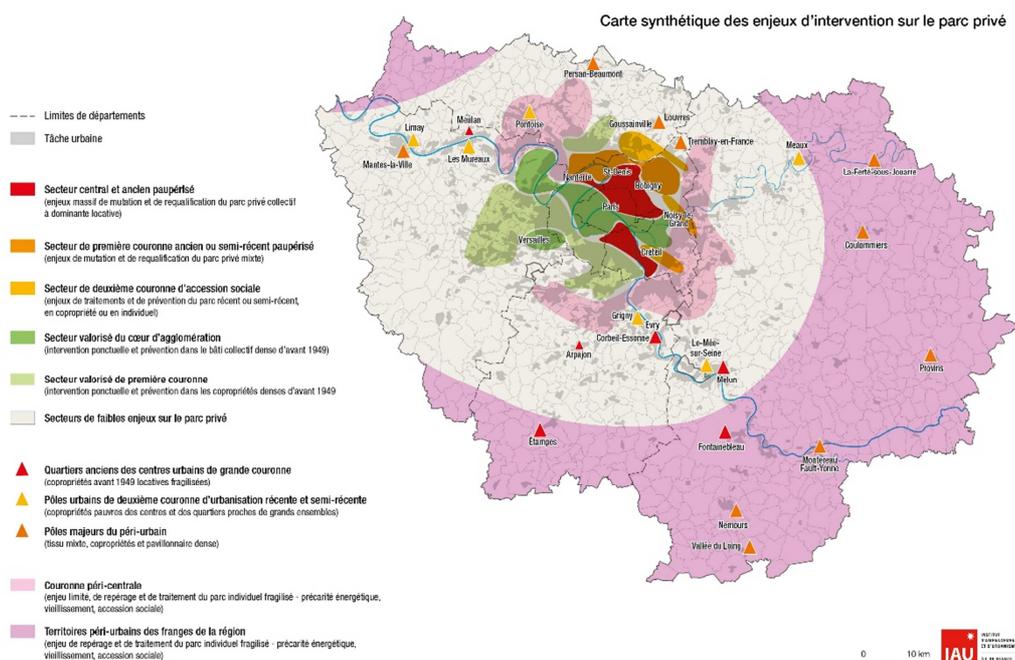
En matière d'amélioration et d'adaptation du parc existant, les PLH doivent identifier les types d'intervention à privilégier (rénovation énergétique, santé, accessibilité/vieillesse, lutte contre l'habitat indigne), en fonction du profil de leur parc, de la nature de leurs problématiques et de leurs dynamiques de marché, ainsi que le parc à viser en priorité (parc social, copropriétés, parc privé individuel) pour mieux qualifier les objectifs.

Les PLH identifient des priorités d'intervention et fixent des objectifs en matière de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat ancien en tenant compte des contextes locaux :

- ⇒ Dans les tissus centraux au bâti dense et ancien où les volumes de parc privé paupérisé à traiter sont élevés et représentent une part importante de leur parc, l'ampleur des besoins appelle à une intervention prioritaire en faveur des opérations de restructuration urbaine et nécessite une mobilisation importante et coordonnée des moyens des différents acteurs.
- ⇒ Dans les tissus denses des marchés immobiliers valorisés ou plus éloignés du cœur de l'agglomération, les politiques locales doivent hiérarchiser leurs actions et leurs moyens, portant sur des thématiques plus ciblées: identification de poches de dégradation localisées, copropriétés paupérisées isolées, parc social à réhabiliter, insalubrité diffuse ou enjeux patrimoniaux du parc ancien.

- ⇒ Dans les territoires péri-urbains et ruraux où les enjeux sont parfois très prégnants localement mais ne représentent pas de volumes importants, la priorité est de mobiliser et de sensibiliser les acteurs locaux, de permettre une montée en compétence des services ou une mutualisation d'outils dans des tissus où le manque de masse critique limite le marché de l'ingénierie...

Dans l'ensemble de la région, les territoires comportant un important parc pavillonnaire soumis à de fortes pressions, sont appelés à mettre en place une veille sur les phénomènes de division et de mutation spontanée de leur tissu pavillonnaire.



Selon la densité de leur parc ancien et collectif, les dynamiques de marché et de spécialisation sociale dans lesquelles ils s'inscrivent, les territoires sont confrontés à des priorités d'intervention très différentes. Les documents locaux, appuyés sur des diagnostics affinés et un repérage plus systématique de certains enjeux, tels que la dégradation des copropriétés devront définir des éléments de priorisation de leurs interventions et de coordination de leurs moyens en traitant en priorité les situations les plus dégradées.

Dans les territoires à enjeux sur le parc privé, les documents de programmation devront prévoir des objectifs quantitatifs et :

- des moyens de réhabilitation du parc le plus dégradé, y compris les copropriétés ;
- des moyens de veille et de lutte contre l'habitat indigne, contre la dégradation des copropriétés précarisées et des tissus pavillonnaires en déprise ;
- des moyens de lutte contre la précarité énergétique. des moyens d'information des propriétaires et locataires sur leurs droits et obligations et sur l'ensemble des outils à leur disposition ;

Les territoires accueillant un important parc locatif privé à réhabiliter sont appelés à privilégier les interventions avec des finalités sociales permettant de mettre une partie de ce parc à contribution pour le développement d'une offre sociale et très sociale (conventionnement Anah, intermédiation locative, bail à réhabilitation). Des objectifs quantitatifs sont spécifiés.

2. Rénovation énergétique : donner de la visibilité aux territoires sur la nature de leurs enjeux et les aider à entrer en phase opérationnelle

Les orientations et les objectifs de développement de l'offre de logement inscrits dans le SRHH visent à contribuer à la transition énergétique et écologique de la région et à la mise en œuvre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie.

Le SRCAE, document cadre régional État-Région de 2012 fixe en effet un objectif de triplement du rythme de rénovation, pour atteindre 125 000 logements réhabilités chaque année (soit 2,5 % du parc de l'époque) d'ici 2020. Cet objectif est décliné sur différents segments du parc : individuel privé : 40 000 logements par an, collectif privé : 50 000 logements par an par an, parc social : 35 000 logements par an.

Les EPCI prennent en compte les orientations suivantes en matière de rénovation énergétique :

- réhabiliter, à terme, l'ensemble des logements suivant un niveau de haute performance énergétique, de type « BBC rénovation » (Bâtiment Basse Consommation), permettant des économies d'énergies supérieures à 50%, quels que soient le segment du parc, les périodes de construction, les modes constructifs, le statut d'occupation, etc. ;
- favoriser dès aujourd'hui la tenue de travaux « BBC compatibles » afin de permettre une bonne progression de la performance énergétique des bâtiments, ceci afin de minimiser les difficultés d'atteinte du « Facteur 4 » à long-terme ;
- s'appuyer sur les outils développés par les services de l'État et de la Région pour diagnostiquer les spécificités du parc de logements d'un territoire (les territoires franciliens étant très hétérogènes) afin d'identifier les leviers adaptés à mobiliser et les points de vigilance au regard de leur rénovation énergétique.

Des cibles de rénovation énergétique sont définies pour chaque EPCI permettant d'appréhender l'importance des enjeux de rénovation énergétique dans chaque territoire et de répartir les objectifs globaux du SRCAE entre les territoires; ce principe de territorialisation, ébauché dans le cadre du comité technique du PREH (plan de rénovation énergétique de l'habitat ; volet habitat du SRCAE) repose en première approche sur des **règles proportionnelles en fonction du poids des segments du parc du territoire dans le parc régional**, en excluant les logements construits plus récemment pour éviter le biais lié à l'évolution récente des réglementations thermiques. Ils constituent des données indicatives permettant aux EPCI d'évaluer les volumes potentiels de logements à réhabiliter. Ces cibles peuvent être adaptées, notamment à partir de diagnostics territoriaux plus précis sur les besoins en réhabilitation énergétique.

Les cibles de réhabilitation énergétique par grandes catégories de logements sont les suivantes à l'échelle des EPCI de grande couronne et de la métropole :

EPCI	Objectifs annuels de réhabilitation énergétique					
	Fourchette logement privé individuel		Fourchette logement privé collectif		Fourchette logement social	
Métropole du Grand Paris	11300	13600	36600	44700	21200	25900
CU Grand Paris Seine & Oise	1900	2400	600	700	1100	1300
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1000	1200	300	350	400	500
CA de Cergy-Pontoise	700	900	200	250	600	700
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	1200	1400	600	700	900	1100
CA Marne et Gondoire	350	450	70	90	90	110
CA Melun Val de Seine	500	600	250	300	400	500
CA Paris - Saclay	1300	1600	700	900	600	700
CA Paris - Vallée de la Marne	900	1100	200	300	500	700
CA Pays de Meaux	300	400	100	150	250	300
CA Plaine Vallée	800	1000	350	450	300	400
CA Rambouillet Territoires	400	500	80	100	100	100
CA Roissy Pays de France	1400	1700	400	500	1000	1200
CA Saint Germain Boucles de Seine	1300	1600	1000	1200	600	800
CA Saint-Quentin-en-Yvelines	800	1000	300	400	700	800
CA Val d'Europe Agglomération	50	60	5	10	5	10
CA Val d'Yerres Val de Seine	900	1000	350	450	500	600
CA Val Parisis	1200	1500	500	600	600	700
CA Versailles Grand Parc	700	800	1200	1400	500	700
CC Brie Boisée	60	70	5	10	5	10
CC Brie Nangisienne	130	150	10	20	30	40
CC Carnelle - Pays de France	180	220	10	20	10	20
CC Cœur d'Yvelines	400	490	40	50	5	10
CC Contrée d'Ablis-Porte d'Yvelines	60	70	5	10	5	10
CC de la Bassée-Montois	270	330	15	25	10	20
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	220	260	25	35	5	10
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	260	320	40	50	25	35
CC de l'Yerres à l'Ancoeur	110	140	15	25	15	25
CC des 2 Vallées	190	240	25	35	5	10
CC des Etangs	100	120	10	20	5	10
CC des Gués de l'Yerres	100	120	10	20	5	10
CC des Portes de l'Île de France	130	150	10	20	25	35
CC Deux Fleuves	200	240	50	60	100	120
CC du Bocage Gâtinais	60	80	5	10	5	10
CC du Cœur de la Brie	80	100	10	20	15	25
CC du Haut Val d'Oise	180	220	35	45	100	120
CC du Pays de Fontainebleau	170	210	180	220	80	100
CC du Pays de France	80	90	5	10	5	10
CC du Pays de Limours	140	170	10	20	10	20
CC du Pays de l'Ourcq	190	230	20	30	10	20
CC du Pays Fertois	230	280	35	45	20	30
CC du Pays Houdanais	230	280	15	20	5	10
CC du Plateau de Lommoye	60	70	5	10	5	10
CC du Provenois	280	350	50	60	70	80
CC du Val d'Essonne	400	480	50	60	50	60
CC du Vexin-Val de Seine	160	190	10	10	15	20
CC Entre Juine et Renarde	230	280	25	35	5	10
CC Entre Seine et forêt	70	90	5	10	5	10
CC Etampois Sud Essonne	350	420	110	130	80	90
CC Gally Mauldre	200	240	10	20	5	10
CC Gâtinais Val de Loing	210	250	20	30	10	20
CC la Brie Centrale	50	60	5	10	5	10
CC la Brie des Morins	180	220	5	10	5	10
CC la Brie des Moulins	80	100	5	10	5	10
CC le Dourdannais en Hurepoix	180	220	30	40	40	50
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêt	300	370	40	50	80	90
CC les Sources de l'Yerres	80	100	5	10	5	10
CC Les terres du Gâtinais	140	170	5	10	10	10
CC l'Orée de la Brie	120	150	30	40	30	35
CC Monts de la Goële	35	45	5	10	5	10
CC Moret Seine et Loing	380	460	40	50	40	50
CC Pays Créçois	300	370	20	30	5	10
CC Pays de Bière	120	140	5	10	5	10
CC Pays de Coulommiers	280	340	40	50	60	80
CC Pays de Nemours	200	240	30	40	70	90
CC Pays de Seine	100	120	10	15	5	10
CC Plaines et monts de France	150	190	10	15	5	10
CC Sausseron Impressionnistes	190	230	10	20	5	10
CC Val Bréon	110	130	10	20	5	10
CC Vallées et Châteaux	140	170	10	15	5	10
CC Vexin Centre	210	260	10	20	5	10
TOTAL Ile-de-France	36075	43845	45000	55210	31485	38675

Une répartition indicative des logements à réhabiliter, qui respecte les orientations régionales, est également fournie à l'échelle des EPT de la métropole. Elle devra être précisément réexaminée et déclinée par le PMHH au regard des enjeux et des potentiels locaux.

EPT	Objectifs annuels de réhabilitation énergétique					
	Fourchette logement privé individuel		Fourchette logement privé collectif		Fourchette logement social	
EPT 1	200	200	19900	24400	6100	7400
EPT 2	800	1000	1300	1600	1500	1800
EPT 3	300	400	1700	2100	700	800
EPT 4	700	800	2700	3200	1600	2000
EPT 5	900	1000	1600	1900	1500	1900
EPT 6	600	700	1400	1700	1600	2000
EPT 7	1400	1700	600	700	1100	1300
EPT 8	700	900	1300	1600	1800	2200
EPT 9	1500	1800	1000	1200	800	1000
EPT 10	1400	1700	2400	2900	1200	1500
EPT 11	900	1100	700	900	900	1100
EPT 12	1900	2300	2000	2500	2400	2900

Cette répartition est reconnue indispensable à ce stade pour ne pas interrompre les politiques et processus en cours jusqu'à l'entrée en vigueur du PMHH, dont l'élaboration relève de la compétence de la Métropole à compter du 1^{er} janvier 2017.

Au-delà de ces cibles chiffrées, l'ensemble des actions en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc doivent intégrer autant que possible des objectifs de renforcement de la performance énergétique du bâti. Les politiques actives de rénovation énergétique doivent de plus cibler prioritairement les logements occupés par des ménages modestes ou très modestes.

3. Lutter contre l'habitat indigne : une géographie prioritaire au service d'une stratégie régionale

La poursuite de la lutte contre l'habitat indigne et le renforcement de son efficacité est un enjeu prioritaire du SRHH. La définition d'une stratégie régionale doit faciliter la mise en cohérence des interventions des multiples acteurs intervenant dans la lutte contre l'habitat indigne pour une efficacité renforcée.

Pour dynamiser le traitement de l'habitat indigne et dégradé dans tous les territoires concernés, le SRHH en dresse une géographie prioritaire qui a pour objet d'illustrer la sensibilité du territoire aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne et d'identifier les différentes situations d'indignité et leur poids. Cette géographie ne peut pas être utilisée pour fixer des objectifs territorialisés, qui dépendent de diagnostics pré-opérationnels beaucoup plus fins.

Le CRHH constitue une instance d'élaboration et de pilotage d'une stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé et veille à la cohérence des priorités d'interventions des territoires avec le profil de leur parc lors de l'examen des PLH, qui doivent identifier clairement les enjeux de traitement de leur bâti dégradé et de leur habitat indigne.

Pour les six prochaines années, la coordination des interventions des acteurs doit favoriser la réussite des 19 projets d'aménagement de quartiers anciens couplés à des outils de résorption de l'habitat indigne retenus.

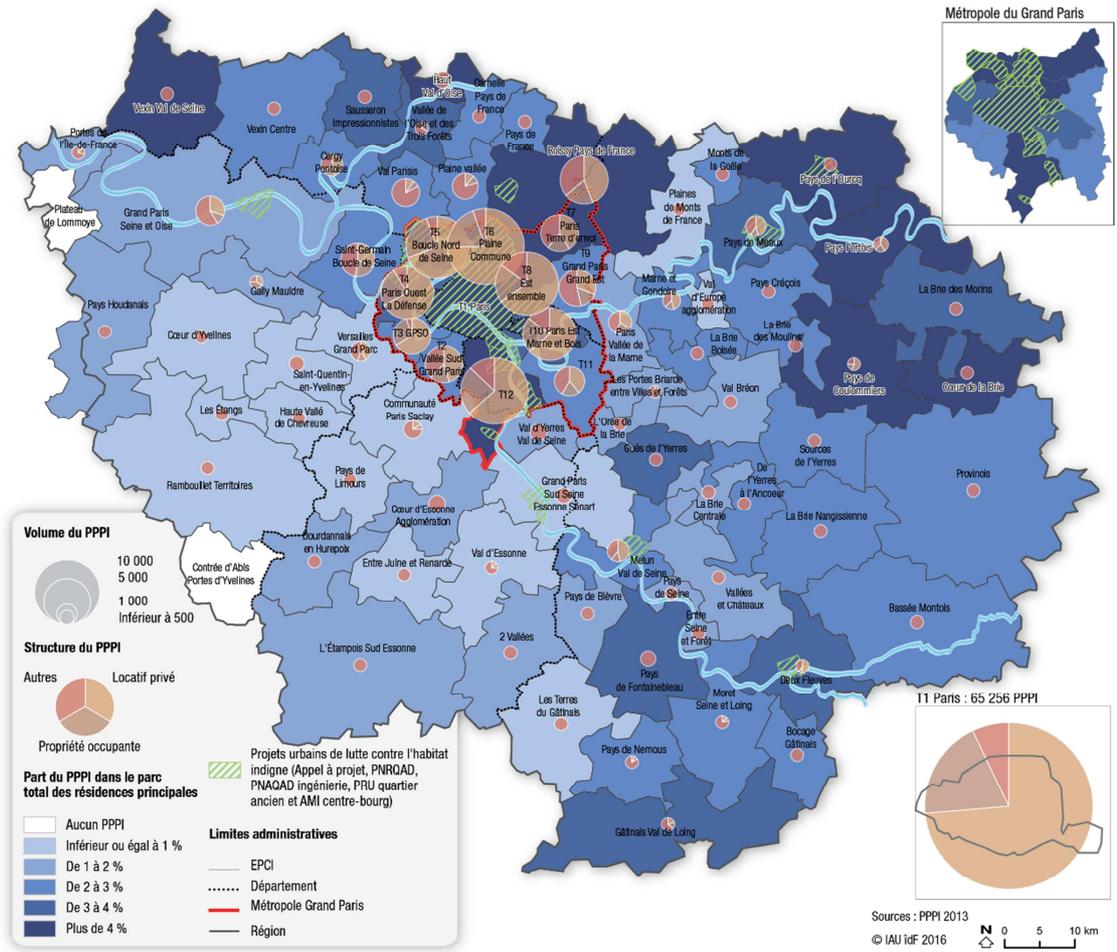
Chaque territoire évalue l'importance des enjeux locaux et les moyens qu'il pourrait être amené à mobiliser pour :

- accompagner les mesures de police et être en mesure de répondre aux besoins associés en matière de solutions d'hébergement et de relogement ;
- accompagner dans leurs droits les occupants victimes de propriétaires indécents ;

- sensibiliser et former les acteurs locaux aux problématiques de la lutte contre l'Habitat Indigne, notamment les travailleurs sociaux et les agents des commissariats de police ;
- repérer et traiter l'habitat indigne sous ses diverses formes : terrains d'habitat en résidences mobiles insalubres, bidonvilles, cabanisation, etc...

Les Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne représentent une instance unique et incontournable de repérage et de suivi des situations d'habitat indigne. Ils doivent inclure tous les types d'habitat (à partir du moment où c'est la résidence principale de l'occupant) et associer tous les intervenants de la lutte contre l'habitat indigne.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) en Île-de-France en 2013



4. Copropriétés dégradées : porter la réponse institutionnelle à la hauteur de l'enjeu

L'ampleur du parc de logements inscrits dans des copropriétés dégradées ainsi que la diversité des situations de fragilité rencontrées conduisent le SRHH à rappeler les enjeux majeurs liés à leur traitement en termes :

- de connaissance et de repérage ;
- d'accompagnement et de coordination ;
- de mise en cohérence des moyens techniques, financiers et humains.

En effet, l'esquisse d'une territorialisation de la lutte contre les copropriétés fragiles sur les territoires à forts enjeux passe par une coordination renforcée et par un soutien accru aux acteurs locaux : aux acteurs de terrain d'une part – en premier lieu les syndicats de copropriétaires – pour contribuer à la sensibilisation et à la professionnalisation du secteur ; aux élus locaux d'autre part en renforçant l'accompagnement des collectivités vers les outils et financements disponibles.

Face à la multitude de causes conduisant à fragiliser les copropriétés, **le SRHH préconise que les thématiques de copropriétés fragiles soient également abordées au travers des autres politiques régionales connexes** : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, lutte contre les marchands de sommeil ; mais aussi PRIN et PRIR. Les PLH – ou les documents en tenant lieu – doivent apporter une réponse opérationnelle aux diagnostics réalisés.

Enfin, **le SRHH confirme les ORCOD-IN et les ORCOD comme dispositifs préférentiels de traitement de quartiers avec des copropriétés en difficultés irréversibles les plus lourdement touchées**. La bonne conduite de ces opérations lourdes à horizon lointain nécessitera une mobilisation renforcée des différents partenaires et un cadre d'intervention arrêté.

5. Développer des actions en faveur de l'adaptation de l'offre de logements dans les territoires sensibles au vieillissement de leur population

Le développement de l'offre spécifique à destination des personnes âgées doit permettre une meilleure couverture du territoire et favoriser les produits à tarif modéré. En parallèle les territoires soumis au vieillissement d'une part importante de leur population doivent également accompagner l'adaptation d'une partie du parc existant.

Selon le scénario tendanciel, les effectifs franciliens des plus de 60 ans devraient s'accroître d'environ 33 % d'ici 2030 et de 45 % d'ici 2040. Le poids des plus âgés - 85 ans ou plus – devrait croître plus vite et s'amplifier très fortement à partir de 2030 avec l'arrivée dans cette classe d'âge des générations du baby-boom.

Les territoires devant être particulièrement vigilant aux enjeux de vieillissement sont identifiés par un indicateur mesurant la part de la population de plus de 75 ans par rapport à la population totale au sein de chaque EPCI. Sa cartographie permet d'évaluer la sensibilité des territoires au vieillissement de la population (cf. ci-dessous).

À côté des enjeux de développement d'offre de structures spécifiques, il s'agit pour chaque EPCI d'analyser et d'estimer sa capacité à répondre aux besoins actuels et futurs en logement et services adaptés de ses populations âgées et d'identifier notamment les enjeux en matière de :

- ⇒ soutien aux travaux d'accessibilité et d'adaptation du parc et de l'offre existante,
- ⇒ lutte contre la précarité énergétique des ménages vieillissant,
- ⇒ accompagnement des parcours résidentiels (accès et mutations au sein du parc social), diversification des solutions d'habitat proposées aux personnes âgées et répondant à des aspirations et des besoins nouveaux : initiatives portées par les habitants eux-

mêmes (habitat participatif, colocation intergénérationnelle...) ou nouveaux concepts d'habitat senior, associant services et animation du lien social...

Les territoires franciliens et l'enjeu du vieillissement : la population de 75 ans et plus

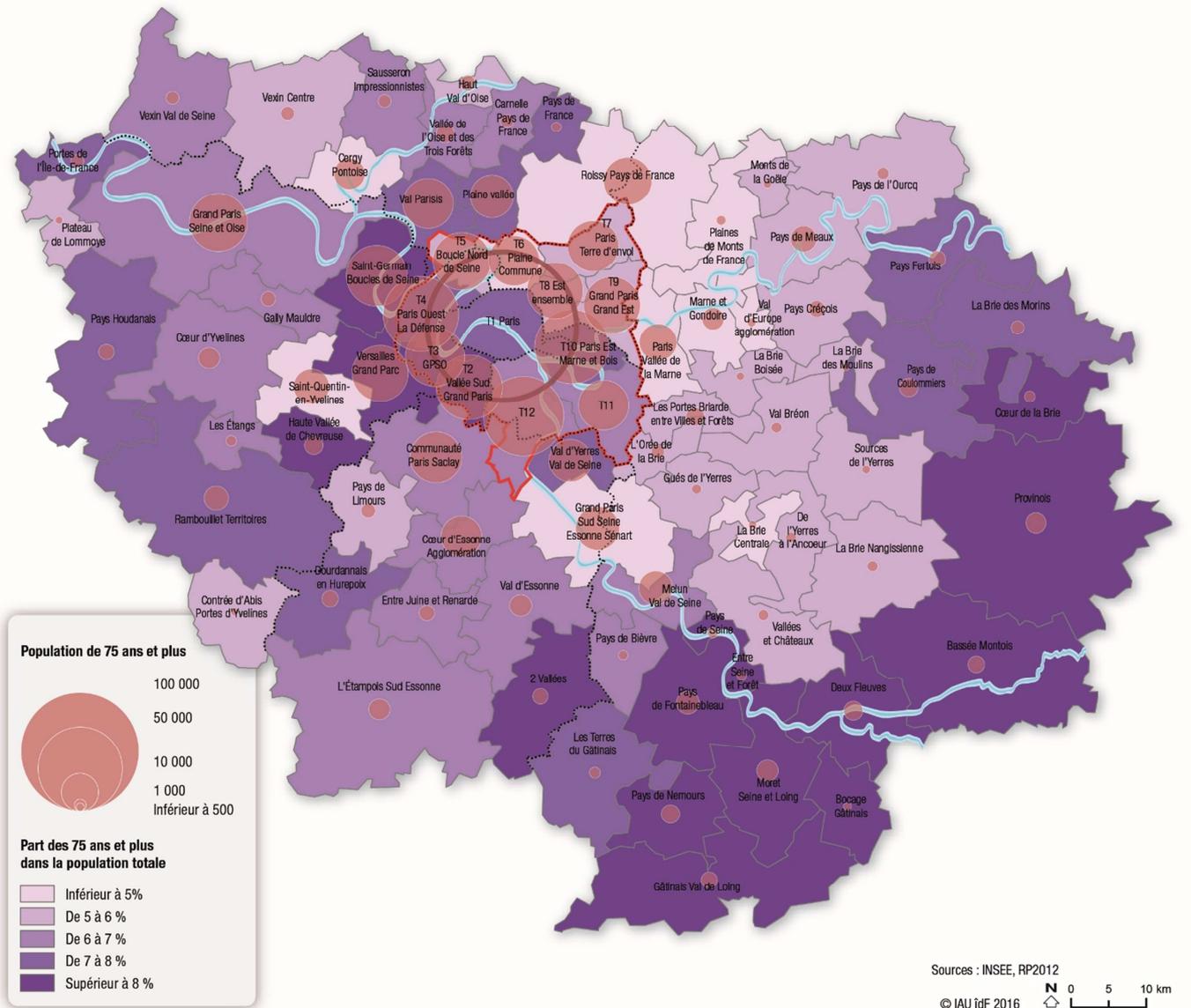


Tableau récapitulatif des objectifs par EPCI

EPCI	Objectif annuel de construction de logements	Répartition de l'objectif régional annuel de production de logements sociaux (hors rénovation urbaine)				Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logement adapté		Objectifs annuels de réhabilitation énergétique					
		Déclinaison à l'EPCI de l'objectif régional d'environ 37 000 LLS	Objectif minimal à respecter par les EPCI	Production minimale en PLAI dans les communes assujetties au rattachage SRU	Production minimale cumulée en PLAI PLUS dans les communes assujetties au rattachage SRU	Déficit en nombre de places (hébergement + pensions de famille) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH	Fourchette logement privé individuel		Fourchette logement privé collectif		Fourchette logement social	
Métropole du Grand Paris	38 000	22 678	19 701	4 454	10 394			11300	13600	36600	44700	21200	25900
CU Grand Paris Seine & Oise	2 300	1 108	935	193	450			1900	2400	600	700	1100	1300
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1 350	697	568	115	269	315	753	1000	1200	300	350	400	500
CA de Cergy-Pontoise	1 500	501	385	39	90	-	-	700	900	200	250	600	700
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2 400	987	803	128	298	-	-	1200	1400	600	700	900	1100
CA Marne et Gondoire	1 150	545	438	125	293	-	-	350	450	70	90	90	110
CA Melun Val de Seine	700	315	269	53	125	-	-	500	600	250	300	400	500
CA Paris - Saclay	4 000	1 823	1 494	372	868	-	-	1300	1600	700	900	600	700
CA Paris - Vallée de la Marne	1 600	702	570	128	298	-	-	900	1100	200	300	500	700
CA Pays de Meaux	680	285	245	47	111	-	15	300	400	100	150	250	300
CA Plaine Vallée	850	595	517	140	327	605	1133	800	1000	350	450	300	400
CA Rambouillet Territoires	340	217	192	57	134	35	193	400	500	80	100	100	100
CA Roissy Pays de France	1 700	486	391	74	173	-	-	1400	1700	400	500	1000	1200
CA Saint Germain Boucles de Seine	1 800	1 260	1 260	364	850	1131	2366	1300	1600	1000	1200	600	800
CA Saint-Quentin-en-Yvelines	1 700	711	565	103	239	380	-	800	1000	300	400	700	800
CA Val d'Europe Agglomération	800	135	95	12	29	2	-	50	60	5	10	5	10
CA Val d'Yerres Val de Seine	650	435	377	94	219	66	636	900	1000	350	450	500	600
CA Val Parisis	1 500	912	776	202	471	343	455	1200	1500	500	600	600	700
CA Versailles Grand Parc	2 000	1 400	1 332	384	896	1011	1862	700	800	1200	1400	500	700
CC Brie Boisée	40	19	17	5	11	17	36	60	70	5	10	5	10
CC Brie Nangisienne	70	4	3	-	-	-	-	130	150	10	20	30	40
CC Carnelle - Pays de France	100	11	7	-	-	32	49	180	220	10	20	10	20
CC Cœur d'Yvelines	290	115	103	28	65	105	215	400	490	40	50	5	10
CC Contrée d'Ables-Porte d'Yvelines	35	2	1	-	-	-	-	60	70	5	10	5	10
CC de la Bassée-Montois	50	2	1	-	-	-	-	270	330	15	25	10	20
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	180	126	126	38	88	55	127	220	260	25	35	5	10
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	215	151	150	44	103	11	209	260	320	40	50	25	35
CC de l'Yerres à l'Ancoeur	90	8	5	-	-	-	-	110	140	15	25	15	25
CC des 2 Vallées	70	5	3	-	-	9	14	190	240	25	35	5	10
CC des Etangs	65	7	5	-	-	19	33	100	120	10	20	5	10
CC des Gués de l'Yerres	60	6	4	-	-	-	-	100	120	10	20	5	10
CC des Portes de l'Île de France	70	7	4	-	-	25	38	130	150	10	20	25	35
CC Deux Fleuves	200	21	14	-	-	11	37	200	240	50	60	100	120
CC du Bocage Gâtinais	15	1	0	-	-	-	-	60	80	5	10	5	10
CC du Cœur de la Brie	30	2	1	-	-	-	-	80	100	10	20	15	25
CC du Haut Val d'Oise	150	30	24	4	10	-	-	180	220	35	45	100	120
CC du Pays de Fontainebleau	180	21	14	-	-	40	216	170	210	180	220	80	100
CC du Pays de France	60	6	4	-	-	16	24	80	90	5	10	5	10
CC du Pays de Limours	110	10	7	-	-	77	156	140	170	10	20	10	20
CC du Pays de l'Ourcq	40	2	1	-	-	-	-	190	230	20	30	10	20
CC du Pays Fertois	140	9	6	-	-	-	-	230	280	35	45	20	30
CC du Pays Houdanais	159	8	5	-	-	7	10	230	280	15	20	5	10
CC du Plateau de Lommoye	25	1	1	-	-	2	3	60	70	5	10	5	10
CC du Proinois	100	7	5	-	-	-	-	280	350	50	60	70	80
CC du Val d'Essonne	270	74	60	14	34	86	232	400	480	50	60	50	60
CC du Vexin-Val de Seine	50	2	1	-	-	5	8	160	190	10	10	15	20
CC Entre Juine et Renarde	140	12	8	-	-	49	78	230	280	25	35	5	10
CC Entre Seine et forêt	25	3	2	-	-	35	81	70	90	5	10	5	10
CC Etampois Sud Essonne	239	166	148	36	84	-	-	350	420	110	130	80	90
CC Gally Mauldre	100	11	7	-	-	39	58	200	240	10	20	5	10
CC Gâtinais Val de Loing	42	3	2	-	-	-	-	210	250	20	30	10	20
CC la Brie Centrale	30	2	1	-	-	-	-	50	60	5	10	5	10
CC la Brie des Morin	40	2	1	-	-	-	-	180	220	5	10	5	10
CC la Brie des Moulins	50	5	4	-	-	11	16	80	100	5	10	5	10
CC le Dourdannais en Hurepoix	130	12	8	-	-	31	-	180	220	30	40	40	50
CC les Portes Briardes Entre Villes et Forêts	185	130	127	37	85	88	77	300	370	40	50	80	90
CC les Sources de l'Yerres	35	2	1	-	-	-	-	80	100	5	10	5	10
CC Les terres du Gâtinais	25	1	1	-	-	-	-	140	170	5	10	10	10
CC l'Orée de la Brie	200	140	121	36	83	10	148	120	150	30	40	30	35
CC Monts de la Goële	25	3	2	-	-	-	-	35	45	5	10	5	10
CC Moret Seine et Loing	120	11	8	-	-	32	60	380	460	40	50	40	50
CC Pays Créçois	185	18	12	-	-	140	326	300	370	20	30	5	10
CC Pays de Bière	55	2	2	-	-	20	30	120	140	5	10	5	10
CC Pays de Coulommiers	180	16	11	-	-	-	-	280	340	40	50	60	80
CC Pays de Nemours	80	8	5	-	-	-	-	200	240	30	40	70	90
CC Pays de Seine	35	4	2	-	-	19	28	100	120	10	15	5	10
CC Plaines et monts de France	60	4	3	-	-	14	20	150	190	10	15	5	10
CC Sausseron Impressionnistes	152	97	88	26	60	57	137	190	230	10	20	5	10
CC Val Bréon	80	7	4	-	-	-	-	110	130	10	20	5	10
CC Vallées et Châteaux	55	3	2	-	-	-	-	140	170	10	15	5	10
CC Vexin Centre	138	5	3	-	-	15	23	210	260	10	20	5	10
TOTAL Ile-de-France	70 290	37 112	32 060	7 353	17 158			36075	43845	45000	55210	31485	38675

Tableau récapitulatif des objectifs par EPT

EPT	Objectif annuel de construction de logements	Répartition de l'objectif régional annuel de production de logements sociaux (hors rénovation urbaine)				Déséquilibres territoriaux en matière d'hébergement et de logement adapté		Objectifs annuels de réhabilitation énergétique					
		Déclinaison indicative par EPT de l'objectif métropolitain de 22 678 logements sociaux (base régional env. 37 000 logements)	Objectif minimal permettant de répondre aux orientations fixées à la métropole, traduit à l'échelle de chaque EPT	Production minimale en PLAI dans les communes assujetties au rattachage SRU	Production minimale cumulée en PLAI PLUS dans les communes assujetties au rattachage SRU	Déficit en nombre de places (hébergement + pensions de famille) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler en regard du ratio moyen sur la durée du SRHH	Fourchette logement privé individuel		Fourchette logement privé collectif		Fourchette logement social	
EPT 1	4 500	7 998	7 548	2 264	5 284	-	-	200	200	19900	24400	6100	7400
EPT 2	2 600	1 070	860	172	402	1098	2857	800	1000	1300	1600	1500	1800
EPT 3	2 000	1 351	1 151	325	758	1067	1629	300	400	1700	2100	700	800
EPT 4	4 300	2 439	2 059	531	1 240	1444	3791	700	800	2700	3200	1600	2000
EPT 5	2 900	1 162	925	138	322	286	-	900	1000	1600	1900	1500	1900
EPT 6	4 200	1 103	866			-	-	600	700	1400	1700	1600	2000
EPT 7	2 450	724	546			-	-	1400	1700	600	700	1100	1300
EPT 8	2 850	731	579			-	-	700	900	1300	1600	1800	2200
EPT 9	2 300	1 282	1 069	236	551	-	-	1500	1800	1000	1200	800	1000
EPT 10	2 500	2 276	2 042	558	1 301	977	2485	1400	1700	2400	2900	1200	1500
EPT 11	1 800	816	686	123	286	-	-	900	1100	700	900	900	1100
EPT 12	5 600	1 726	1 370	107	249	-	-	1900	2300	2000	2500	2400	2900

SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET ÉVALUATION DES ORIENTATIONS

CRHH DU 18 OCTOBRE 2016

VOLET 3 : mise en œuvre, suivi et évaluation



SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET ÉVALUATION DES ORIENTATIONS

Sommaire

I. LE SRHH, UN CADRE DE REFERENCE POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES	5
1. LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SRHH PAR LES PLH OU LES PLUI EN TENANT LIEU	5
2. UN PMHH PRENANT EN COMPTE LES ORIENTATIONS ET PRINCIPES DU SRHH ET S'APPUYANT SUR DES DECLINAISONS INDICATIVES A L'ECHELLE DES EPT.....	6
3. DES PDALHPD, S'INSCRIVANT DANS LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES REGIONALES DU SRHH	7
II. LE PROGRAMME DE TRAVAIL DU CRHH POUR LA MISE EN ŒUVRE DU SCHEMA	8
1. LES MODALITES DE PILOTAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE TRAVAIL.....	8
2. LES PROJETS CONSTITUANT LE PROGRAMME DE TRAVAIL	11
III. LE SUIVI ANNUEL DU SRHH	15
1. LES INDICATEURS DU SUIVI ANNUEL DU SRHH	15
2. LE CADRE FORMEL DU SUIVI ANNUEL DU SRHH	18
IV. LE CADRE D'EVALUATION DU SRHH	19

Préambule

Ce troisième volet du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement porte sur les leviers de mise en œuvre, de suivi et d'évaluation des orientations régionales et des objectifs territoriaux définis dans les deux premiers volets du schéma. **Il constitue le volet opérationnel du SRHH et fixe l'agenda de travail du CRHH et de ses commissions en ce qui concerne la mise en œuvre d'une politique régionale du logement et de l'hébergement.**

Le volet 3 se décline en :

- Un cadre de référence pour les collectivités

Le SRHH constitue un cadre de référence pour l'élaboration des politiques de l'habitat et de l'hébergement des collectivités. Il doit être pris en compte par les documents de programmation et de planification locale et intégré dans les réflexions et les stratégies de leurs partenaires.

- Un programme de travail du CRHH

Les orientations et les objectifs fixés dans les volets 1 et 2 du SRHH sont à prendre en compte dans les documents de programmation et de planification des collectivités territoriales. Cette prise en compte constitue le levier majeur pour la mise en œuvre du SRHH. Certains sujets nécessitent néanmoins des approfondissements et des compléments. Regroupés dans un programme de travail du CRHH, ces actions exploratoires doivent être conduites pendant la durée du schéma afin de faciliter sa mise en œuvre et de compléter les connaissances sur des thématiques qui n'ont pu être développées dans les deux autres volets.

- Un cadre de suivi annuel de la mise en œuvre du SRHH

Le suivi annuel de la mise en œuvre du schéma s'appuiera sur :

- la définition d'une grille d'indicateurs de suivi et d'un cadre formel de mise à jour annuelle permettant de mesurer le niveau de réalisation de ses objectifs et de son plan d'actions ;
- la définition de modalités de communication de ces résultats en permettant le partage et la diffusion auprès des acteurs régionaux.

- Un cadre d'évaluation des orientations et objectifs du SRHH

L'évaluation du SRHH repose une série de questions visant à analyser de manière transversale et systémique la manière dont sa mise en œuvre a permis ou non d'atteindre les grands défis et orientations stratégiques fixées par le CRHH.

I. Le SRHH, un cadre de référence pour les collectivités territoriales

L'article 16 de la loi MAPTAM prévoit que les contrats de développement territorial, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu, le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement et les programmes locaux de l'habitat prennent en compte le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement lors de leur élaboration ou de leur révision.

L'article R362-2 du CCH stipule que le CRHH est consulté pour les projets de Programme Local de l'Habitat (PLH) ; plans locaux de l'urbanisme intercommunaux (PLUi) tenant lieu de PLH ; plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) et de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes démunies (PDALHPD).

1. La prise en compte des orientations et objectifs du SRHH par les PLH ou les PLUi en tenant lieu

La volonté forte d'avoir un schéma régional opérationnel passe par une application de ses principes et prérogatives aux échelles locales et donc à sa bonne prise en compte dans les documents programmatiques que sont les PLH. L'ambition portée depuis plusieurs années et concrétisée par l'adoption du SRHH est donc bien d'élargir les Programme Locaux de l'Habitat à des champs qui étaient jusqu'ici peu investis.

Cette ambition passe en premier lieu par un meilleur accompagnement à l'élaboration des PLH. Cet accompagnement des collectivités figure dans le programme de travail du CRHH présenté plus bas.

Elle passe également par une meilleure transparence des avis rendus par le CRHH sur les PLH et les documents en tenant lieu (les PLU-i valant PLH principalement).

Les collectivités doivent pouvoir identifier les sujets devant être abordés dans leurs documents, les obligations légales et les préconisations du SRHH s'y rapportant. En ce sens, le SRHH détaille les critères d'analyse et d'évaluation qui seront examinés pour construire les avis du CRHH sur les PLH soumis.

Ces critères se répartissent en 6 grandes catégories.

- **L'offre de logements** est analysée dans sa globalité – notamment le respect des objectifs de développement de l'offre – puis par segment de l'offre et par typologie en fonction des besoins. Les moyens et outils mis en place, notamment foncier sont également appréhendés afin d'évaluer la capacité du territoire à atteindre ses objectifs (terrains identifiés, convention EPFIF, mise en compatibilité PLU/PLH, ...).
- **La production de logements locatifs sociaux est abordée** avec un zoom particulier sur le respect des obligations SRU, sur la reconstitution de l'offre hors QPV et sur le rééquilibrage territorial. La production devra respecter les objectifs fixés par le SRHH.
- **Les politiques et stratégies d'attribution sont analysées au regard des** modalités mises en œuvre pour rendre plus transparentes les attributions. Les actions entreprises pour faciliter la mobilité au sein du parc sont également examinées.
- **L'hébergement, le logement adapté et l'accès au logement** sont appréhendés sous l'angle des réponses apportées pour combler les possibles déficits en places d'hébergement et en logements adaptés. Les actions du PLH en faveur de la domiciliation, des attributions aux publics prioritaire – y compris DALO – et du développement de l'intermédiation locative font également l'objet d'un examen attentif. Cette partie développe également les réponses apportées aux besoins particuliers de certains publics (jeunes, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage, ...).

- **L'amélioration du parc existant**, et du cadre de vie est analysée selon les grandes thématiques de l'amélioration de l'habitat : lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique, adaptation du parc, copropriété en difficulté, NPNRU, ...
- **Le suivi et la mise en œuvre** détaillent les outils dont la collectivité entend se doter pour s'assurer de la bonne réussite du PLH : observatoire local, conférence intercommunale du logement, ingénierie dédiée, ...

Il est proposé en annexe 1 une fiche d'analyse que les collectivités pourront utilement mobiliser lors de l'élaboration de leur PLH. Elle est composée :

- d'une série d'indicateurs de contexte rappelant succinctement la situation du territoire,
- d'une comparaison des objectifs inscrits au SRHH et des réponses chiffrées que le PLH apporte,
- de descriptions détaillées sur le plan d'action du PLH.

Cette fiche correspond à une mise à jour de la fiche existante augmentée des nouvelles thématiques abordées par le SRHH. Elle est remplie pour chaque PLH en amont des commissions PLH, et sert de base aux discussions en vue d'un avis du CRHH.

2. Un PMHH prenant en compte les orientations et principes du SRHH et s'appuyant sur des déclinaisons indicatives à l'échelle des EPT

La fiche d'analyse des PLH sera mobilisée pour évaluer la prise en compte du SRHH par le PMHH.

La déclinaison infra-métropolitaine des objectifs chiffrés est de manière générale du ressort du PMHH qui descendra suivant les cas à l'échelle communale ou à l'échelle des EPT, en fonction des compétences de ceux-ci.

Le SRHH donne néanmoins des chiffres indicatifs du point de vue :

- du développement de l'offre d'hébergement et de l'offre de logement, tant globale que sociale et très sociale,
- de l'amélioration du parc de logements,
- de la mixité sociale,
- de la réduction des déséquilibres territoriaux.

Le développement de l'offre, qui devra être compatible avec le SDRIF, s'articule sur :

- les équilibres résidences des actifs / emplois à une échelle à déterminer,
- la dynamique des territoires et le potentiel de développement à court/moyen terme,
- les engagements pris par les collectivités à ce jour (PLH, CDT),
- les obligations de rattrapage en logements sociaux fixées par la loi SRU,
- les besoins de rééquilibrage de l'offre très sociale et d'hébergement.

Le projet de PMHH sera examiné par le CRHH au regard des objectifs chiffrés métropolitains. Le comité évaluera la manière dont le PMHH a défini les objectifs du point de vue du respect de la loi SRU, du rééquilibrage emploi – logement, des solidarités inter-territoriales pour le développement de l'offre d'hébergement.

3. Des PDALHPD, s'inscrivant dans les orientations stratégiques régionales du SRHH

Le CRHH est désormais chargé d'assurer la coordination des PDALHPD à l'échelle régionale, ainsi que leur évaluation. Dans ce cadre, et afin de veiller à la cohérence des différents plans franciliens, le CRHH formulera ses avis consultatifs en examinant la manière dont ceux-ci intègrent les orientations régionales portées par le SRHH, notamment sur les axes stratégiques suivants :

1- Développer une offre adaptée aux publics visés par ces plans

- Mieux organiser l'offre d'hébergement et de logements adaptés et la prise en compte des propositions de rééquilibrage du schéma par EPCI.
- Soutenir la production de logements financièrement accessibles ; notamment une offre adaptée aux familles de grandes tailles à faible revenu.
- Développer une offre d'habitat adapté aux différents publics (gens du voyage en sédentarisation, personnes âgées et jeunes en précarité).
- Développer la mobilisation du parc privé en fixant des objectifs quantitatifs par EPCI

2- Améliorer la réponse du parc social aux publics prioritaires

- Mieux repérer et attribuer les logements sociaux aux locataires les plus bas.
- Renforcer la coopération des bailleurs et des réservataires pour favoriser les mutations et l'accueil des publics prioritaires.
- Intégrer les orientations du document de cadrage régional pour l'accès au logement social des publics prioritaires.

3- Accompagner les occupants du parc privé dégradé et énergivore

- Renforcer la coordination des services chargés du repérage, de l'orientation, du traitement et du suivi de la lutte contre l'habitat indigne.
- Mieux répondre aux besoins en hébergement et relogement issus des procédures engagées au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- Prévenir les risques sanitaires liés à la dégradation des logements, et notamment le saturnisme.
- Lutter contre la précarité énergétique par un accroissement des logements réhabilités.
- Mieux répondre aux besoins d'accompagnement aux droits socio-juridiques des occupants en habitat indigne

4- Améliorer la coordination des dispositifs et l'accompagnement des personnes tout au long de leur parcours

- Améliorer l'orientation et la continuité de prise en charge des personnes sollicitant les dispositifs d'hébergement.
- Accroître la fluidité entre les dispositifs d'hébergement et l'offre de logement.
- S'assurer de la complémentarité et de l'adaptation aux besoins des différents dispositifs d'accompagnement de l'Etat et des départements (AVDL, FSL, intermédiation locative,...).
- Renforcer la coordination des travailleurs sociaux et des équipes sanitaires et médico-sociales afin de développer les compétences d'accompagnement sanitaire et d'accès aux soins.
- Mieux intégrer la dimension « santé et soins » dans les dispositifs d'hébergement.
- Renforcer la coordination des acteurs en matière de prévention des expulsions et l'accompagnement des personnes.

II. Le programme de travail du CRHH pour la mise en œuvre du schéma

Le programme de travail du CRHH regroupe les actions exploratoires à porter à l'agenda de travail du CRHH et de ses commissions. Il est construit sur la base :

- des sujets émergents sur lesquels le manque de connaissance des acteurs incite à engager des travaux d'études et d'approfondissement du diagnostic pour mieux définir les enjeux ;
- des problématiques et enjeux connus sur lesquels il s'agit d'approfondir la connaissance et la réflexion pour développer une stratégie d'action régionale et de mobilisation collective ;
- des sujets nécessitant la capitalisation, l'harmonisation et le partage de bonnes pratiques.

Le programme de travail du CRHH identifie les réflexions contribuant directement à la mise en œuvre des orientations stratégiques du SRHH. En revanche, il n'a pas vocation à inscrire toutes les actions de droit commun de chacun des acteurs dans leur domaine de compétence, bien que celles-ci doivent prendre en compte ses orientations.

1. Les modalités de pilotage et de mise en œuvre du programme de travail

Le bureau du CRHH est chargé de piloter le programme de travail du CRHH relatif au schéma. Pour ce faire, il confie le portage de certaines actions à des instances ou des membres compétents.

Ainsi, les textes¹ ont prévu la création de commissions thématiques permettant la participation de personnes qualifiées extérieures au CRHH. A ce jour, il existe deux commissions thématiques :

- la Commission d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (CALHPD), incluant une sous-commission spécifique « DALO ». Cette commission est présidée par le préfet de région d'Île-de-France ou son représentant ;
- la commission pour l'amélioration du cadre de vie et du développement de l'offre de logement et d'hébergement (CACVDOLH). Celle-ci est co-présidée par le Préfet de Région et le Président du Conseil régional ou leurs représentants.

Au regard des priorités qui auront été définies et des modalités de travail retenues, ces commissions pourront être mobilisées pour porter certaines actions.

En complément et en appui des commissions, compte tenu de la nécessité de conduire des travaux approfondis, il paraît nécessaire de doter le CRHH d'une instance technique.

Celle-ci aura la charge d'explorer les sujets en émergence, suivre l'avancement des objectifs du SRHH et contribuer à son évaluation.

Cette instance technique doit s'inscrire pleinement dans le cadre du CRHH qui, par sa composition, rassemble les acteurs régionaux du logement et de l'hébergement, sans pour autant mobiliser les personnes physiques siégeant au CRHH.

Dans un souci de souplesse, il est proposé de privilégier une représentation technique des personnes siégeant au CRHH.

¹ art. 362-11 et R.363-15 du CCH

L'instance technique est chargée des fonctions d'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH) dont elle prend le nom. Cette organisation choisie pour le démarrage ne préjuge pas d'une évolution ultérieure que le CRHH pourrait décider.

L'ORHH est piloté par le bureau du CRHH, il est animé par l'Etat et la Région. Il se réunit plusieurs fois dans l'année et rend compte de ses travaux au bureau du CRHH. Il réalise une restitution de ses travaux au moins une fois dans l'année au CRHH.

Son rôle est :

- de produire les indicateurs de suivi du SRHH et d'en présenter chaque année une analyse ;
- de porter les sujets émergents identifiés par le CRHH et listés dans le SRHH. A ce titre, l'ORHH produit des analyses et des publications sur ces nouveaux champs afin de disposer des connaissances qui seront utiles à l'évaluation du schéma et à sa révision aux termes des 6 ans de mise en œuvre ;
- d'assurer l'interface avec les observatoires thématiques pour fédérer l'observation régionale ;
- d'assurer l'observation des sujets non pris en charge par les observatoires thématiques existants ;
- d'apporter un appui méthodologique aux EPCI compétents en matière de PLH afin de structurer des observatoires locaux, cet appui doit notamment permettre d'organiser les flux de données entre les observatoires locaux et régionaux.

Le principe de subsidiarité constitue un des fondements de l'ORHH qui délègue et/ou confie certaines de ses missions aux observatoires thématiques compétents.

L'ORHH n'a pas vocation à remplacer les observatoires existants ni à entrer dans des logiques concurrentielles. Par ailleurs, toutes les activités des observatoires existants ne relèvent pas de la vision stratégique de l'ORHH axée sur les grands enjeux du SRHH.

L'ORHH organise les communautés de travail permettant de valoriser les productions de ces différents observatoires dans un cadre régional. Après validation du bureau, l'ORHH propose des sujets d'exploration aux observatoires thématiques qui peuvent les inscrire dans leur plan de charge. L'ORHH propose alors au bureau de conclure avec ces observatoires des documents-cadres ou des conventions permettant de partager une feuille de route, si possible pour la durée du SRHH.

Ainsi, sans être exhaustif :

- l'ORHH délègue à l'OLAP les travaux permettant de mieux connaître la structure du parc locatif privé ;
- l'OLS est mobilisé pour alimenter les réflexions sur le développement d'une offre abordable et la réforme des loyers du parc social ;
- l'ORF contribue aux actions permettant de mieux connaître et évaluer le coût des opérations ;
- l'OFPRUH pilote les travaux relatifs aux parcours des personnes hébergées et aux publics en situation de non recours ;
- l'ORU et l'observatoire des nouveaux quartiers de gare alimentent les réflexions sur la diversification de l'habitat dans les quartiers en mutation.

Par ailleurs, faute d'observatoire thématique, l'ORHH s'investit directement dans les études contribuant à mieux coordonner les acteurs de l'accompagnement social et dans l'amélioration des connaissances sur les besoins en habitat adapté pour les gens du voyage. Il développe des partenariats avec le réseau d'observation statistique de l'énergie (ROSE) pour le suivi des politiques locales de rénovation énergétique de l'habitat. L'ORHH porte également les réflexions sur l'adaptation de l'offre aux besoins et aux modes de vie des ménages ainsi que sur l'accès au parc privé (vocation sociale, offre intermédiaire, accession).

L'ORHH peut également explorer des sujets transversaux aux différents segments de parcs. Il s'agit notamment de mieux qualifier la diversité des besoins des jeunes et de dynamiser l'adaptation des politiques du logement au vieillissement.

L'ORHH réunit en priorité les représentants techniques des membres du CRHH producteurs de données. Il peut associer des personnes extérieures au CRHH dès lors qu'elles disposent d'une expertise utile à l'observation régionale (INSEE, IAU IDF, OLAP...).

L'ORHH s'organise en groupes de travail. Il est réuni en plénière au moins une fois par an pour examiner les indicateurs de suivi du schéma avant restitution au bureau et au CRHH.

Enfin, outre la mobilisation de commissions et de l'ORHH, le bureau pourra également confier le portage de certaines actions à des membres du CRHH. Les porteurs animeront les travaux et se chargeront d'assurer un reporting régulier vers le bureau du CRHH.

2. Les projets constituant le programme de travail

Axe 1. <i>Produire une offre adaptée à la diversité des besoins</i>	Animateur /rapporteur	Planning prévisionnel (Années 1 à 6)					
		1	2	3	4	5	6
<p>1. Définir et activer les leviers de développement d'une offre abordable (évolutions des coûts, dissociation propriété foncier et bâti, aides à l'accession, ...) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • suivre l'évolution du coût et de la qualité des opérations (dont la maîtrise du foncier) ; • identifier le potentiel régional de production de logements sociaux par acquisition–amélioration ; • développer le recours au dispositif de dissociation de la propriété du foncier et du bâti par le biais de baux emphytéotiques dans les tissus tendus ; • mobiliser les dispositifs d'aide à l'accession (accession sociale, primo-accession) ; • évaluer les besoins des classes intermédiaires pour mieux les intégrer dans l'offre de logements à construire. 	ORHH						
2. Construire une stratégie régionale de développement des résidences sociales en tenant compte de la diversité des besoins	AORIF UNAFO ?						
3. Mettre en place un suivi de la construction et de la mobilisation foncière	Etat/ORF						
4. Renforcer les leviers de mobilisation foncière des acteurs publics et privés	ORF						
5. Adapter les réponses en matière de sédentarisation des gens du voyage en s'appuyant sur une connaissance territorialisée des besoins	ORHH						
<p>6. Organiser le retour d'expérience et l'échange de bonnes pratiques sur les opérations innovantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les nouvelles pratiques résidentielles (habitat participatif, montages innovants, partage et transformation de logements, logements intergénérationnels) ; • la construction de logements modulables adaptés aux situations évolutives des ménages ; • le développement des réponses au vieillissement de la population : accès et maintien dans un logement adapté. 	ORHH						

Axe 2. Favoriser la fluidité des parcours	Animateur/ rapporteur	Planning prévisionnel (Années 1 à 6)					
		1	2	3	4	5	6
1. Activer les leviers de mobilisation du parc locatif privé, notamment pour préserver sa vocation sociale et répondre aux besoins des classes intermédiaires: <ul style="list-style-type: none"> • affiner la connaissance des loyers du parc privé (étude confiée à l'OLAP) ; • mieux estimer le potentiel de captation du parc privé à des fins sociales ; • analyser l'impact des dispositifs de défiscalisation sur l'offre de logement, les marchés locatifs et immobiliers. 	Etat						
2. Harmoniser les pratiques des SIAO et poursuivre le déploiement et l'exploitation du système d'information SI-SIAO	Conf. Régionale des SIAO						
3. Mieux répondre à l'urgence tout en promouvant une évolution du parc d'hébergement d'urgence vers des dispositifs d'insertion et d'accès au logement, en réduisant notamment le recours aux nuitées hôtelières	Etat						
4. Mener un travail collectif d'élaboration des éléments de méthode et de cadrage des travaux des CIL : <ul style="list-style-type: none"> • diffuser un socle commun de diagnostic et mettre à disposition des données de qualification et d'occupation du parc ; • définir une trame régionale pour les documents stratégiques d'attribution ; • déterminer un socle régional partagé de cotation de la demande ; • harmoniser les modes de calcul du taux d'effort et du reste pour vivre ; • définir un socle commun aux plans partenariaux de gestion de la demande. 	Etat						
5. Mieux prendre en compte les besoins des jeunes dans la programmation de l'offre de logement et d'hébergement, notamment en renforçant les outils de connaissance et en mettant en œuvre les orientations du schéma régional de logement des étudiants et des jeunes.	URHAJ ? Région ?						
6. Accompagner la réforme de la politique des loyers du parc social	OLS						
7. Construire un cadre de référence pour le développement des mutations au sein du parc social	AORIF						
8. Evaluer et améliorer la fluidité du dispositif d'hébergement	ORHH						

Axe 3. Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles	Animateur/ rapporteur	Planning prévisionnel (Années 1 à 6)					
		1	2	3	4	5	6
1. Mieux connaître les parcours des personnes hébergées et des publics en situation de non recours ainsi que les parcours de la rue et de l'hébergement vers le logement pour améliorer les réponses	OFPRUH						
2. Construire la feuille de route partagée de la commission d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées afin d'accroître sensiblement le relogement des publics prioritaires	Commission CRHH						
3. Engager une réflexion régionale autour des enjeux de santé liés à l'hébergement, l'habitat et le logement	ARS ?						
4. Organiser la diffusion des bonnes pratiques en matière de prévention des expulsions, d'alternatives aux squats et bidonvilles ainsi qu'aux logements indignes	ORHH						
5. Réaliser la cartographie des acteurs de l'accompagnement social et leurs interventions en Ile-de-France et structurer les dispositifs d'observation sociale à l'échelle régionale	ORHH						
6. Etablir un diagnostic des moyens mobilisés pour l'accompagnement social (FSL, AVDL, MASP) permettant d'identifier les pistes de convergence	ORHH						
7. Développer une offre de formation à destination des travailleurs sociaux en matière juridique et dans le domaine de l'accompagnement sanitaire	Conseils départementaux ? Région ?						

Axe 4. Rénovier le parc existant, développer un cadre de vie de qualité	Animateur/ rapporteur	Planning prévisionnel (Années 1 à 6)					
		1	2	3	4	5	6
1. Instaurer un cadre régional de suivi et de partage d'expériences de la mise en œuvre des sites de lutte contre l'habitat indigne et des Orcod	Etat						
2. Conduire le plan régional sur les copropriétés dégradées et mettre en place un observatoire régionalisé	Etat						
3. Construire une stratégie régionale de diversification des tissus pavillonnaires en mutation	Etat						
4. Instaurer un suivi régional des besoins de requalification du parc social et des politiques locales de rénovation énergétique de l'habitat en lien avec les réseaux existants	ORHH						
5. Définir des priorités collectives d'intervention sur les copropriétés dégradées et fragilisées de l'Ile-de-France par une meilleure connaissance et anticipation des enjeux	ORHH						
6. Engager un dispositif de veille, d'observation et d'appui pour la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil à l'échelle régionale (notamment mieux faire connaître l'action des PDLHI et favoriser le partage d'expériences)	Etat						

Axe 5. Promouvoir un développement équilibré des territoires/ construire une culture régionale des enjeux du logement et de l'hébergement	Animateur/ rapporteur	Planning prévisionnel (Années 1 à 6)					
		1	2	3	4	5	6
1. Structurer l'observation régionale pour faciliter le suivi du SRHH	ORHH						
2. Sensibiliser les communes et la population aux enjeux de l'accueil des plus démunis	CRHH						
3. Accompagner l'élaboration des PLH : <ul style="list-style-type: none"> élaborer un guide méthodologique d'élaboration des PLH, organiser des séances d'information – formation destinées aux EPCI pour veiller à leur implication dans la mise en œuvre et le suivi du schéma. 	Commission CRHH						
4. Développer les outils de sensibilisation des habitants aux enjeux de la construction, favorisant l'acceptabilité des projets urbains	CRHH						
5. Partager une vision globale des financements publics consacrés au logement en Ile-de-France	Etat						

III. Le suivi annuel du SRHH

1. Les indicateurs du suivi annuel du SRHH

Le suivi du SRHH est une étape fondamentale de l'évaluation et de la mise en œuvre du schéma. Il permet de mesurer l'état d'avancement des objectifs fixés ainsi que les résultats du SRHH. Ce suivi doit être périodique et régulier et sera institué sur un rythme annuel.

Ce suivi annuel permet à l'ensemble des acteurs de mesurer le niveau de réalisation d'une série d'objectifs opérationnels retenus pour leur caractère stratégique ainsi que les efforts restant à engager pour les atteindre. Avant tout quantitatif, il est alimenté à l'aide de données régulièrement et facilement collectées et s'appuie sur une batterie d'indicateurs définie en amont, distinguant :

- des indicateurs de contexte (dynamiques socio-économiques et évolutions institutionnelles) ;
- des indicateurs de moyens (suivi des actions et politiques engagées) ;
- des indicateurs de résultats (suivi des effets produits par les politiques).

Chacun de ces indicateurs fait l'objet d'une fiche descriptive (en annexe 2) et sera actualisé chaque année afin de mesurer le niveau d'atteinte des objectifs du SRHH.

Objet de la mesure ou de l'évaluation	Nom de l'indicateur	Type d'indicateur (contexte, moyen, résultat)
Situation du territoire	Evolution de la population	Contexte
	Part de la population de moins de 20 ans	Contexte
	Part de la population de plus de 65 ans	Contexte
	Taux de propriétaires occupants	Contexte
	Ratio allocataires RSA/population	Contexte
	Ratio allocataires logement/population	Contexte
	Taux de chômage	Contexte
	Revenu médian par UC	Contexte
Offre de logements	Ratio de production annuelle pour 1000 habitants	Résultat
	Indicateur de mesure de la construction neuve à partir de SITDAEL	Résultat
Offre de logements sociaux	Nombre de logements sociaux agréés	Résultat
	Indicateur de pression de la demande de logements sociaux	Contexte
	Indicateur de déséquilibre des typologies	Contexte
	Répartition des financements par typologie	Résultat
Offre de logements très sociaux	Nombre de logements accessibles pour les publics démunis familiaux et collectifs (loyers très sociaux dont T1 et T5+)	Résultat
	Part de PLAI financés en structure collective	Résultat
Offre du parc privé orientée vers les ménages modestes	Part de logements du parc privé mobilisés pour les plus modestes (dont conventionnement Anah)	Résultat
Offre intermédiaire	Nombre de logements intermédiaires autorisés par EPCI (PLI/LLI + conventionnement Anah intermédiaire)	Résultat
Offre d'hébergement (Hébergement y compris hôtelier et pension de famille)	Nombre d'EPCI ayant un déficit en place d'hébergement à combler	Contexte
	% de places ouvertes dans les EPCI avec déficit à combler	Résultat
	Répartition des places ouvertes depuis l'adoption du SRHH	résultat
Offre en hébergement et logements adaptés (hébergement y compris hôtelier, logements adaptés et IML)	Nombre d'EPCI ayant un déficit à combler au regard du ratio moyen régional	Contexte
	Répartition des places ouvertes depuis l'adoption du SRHH	résultat
	Nombre de places ouvertes comparé aux déficits à combler	Résultat

Accès au logement social	Nombre d'EPCI dotés de CIL	Moyen
	Nombre de documents stratégiques d'attribution adoptés	Contexte
	Nombre de plans partenariaux de gestion de la demande adoptés	Contexte
	Part de publics prioritaires dans les attributions de chaque EPCI dont les publics DALO	Résultat
	Nombre de ménages prioritaires en attente d'attribution	Contexte
	Nombre de ménages prioritaires relogés sur l'EPCI dont les publics DALO	Contexte
	Indicateur de mesure des sous-occupations et des sur-occupations du parc social par EPCI	Contexte
	Evolution du taux de rotation dans le parc social	Résultat
	Délais d'attente moyens par type de logement et par EPCI	Résultat
Accès aux droits	Couverture effective du territoire en services de domiciliation par les CCAS	Moyen
Réponses aux besoins des Gens du Voyage	Réponses des collectivités aux besoins particuliers des gens du voyage	Résultat
Fluidité hébergement - logement	Part des dispositifs d'insertion dans l'offre d'hébergement	Moyen
	Nombre de sorties d'hébergement vers le parc social	Résultat
Rénovation énergétique du parc existant	Collectivités engagées dans un programme de rénovation énergétique de l'habitat : % de population couverte	Moyen
Lutte contre l'habitat indigne	Collectivités engagées dans des actions de lutte contre l'habitat indigne : % de la population couverte par des outils de LHI (mobilisation des services d'hygiène, interventions d'office, mobilisation des outils de l'Anah)	Moyen
	Nombre de logements sortis d'indignité	Résultat
Copropriétés dégradées	Nombre de copropriétés dégradés sur nombre de copropriétés	Contexte
	Collectivités engagées dans des dispositifs d'amélioration du parc privé	Moyen
Adaptation du parc au vieillissement	Collectivités engagées dans des démarches d'adaptation du parc existant au vieillissement de la population	Moyen

2. Le cadre formel du suivi annuel du SRHH

La réalisation du suivi, puis de l'évaluation, du SRHH sont l'occasion de diffuser et de partager une vision commune des processus à l'œuvre et des résultats obtenus. Ils participent ainsi pleinement au pilotage stratégique et opérationnel de sa mise en œuvre. Dans la continuité de son processus d'élaboration, ils doivent s'inscrire dans une démarche collective, afin de renforcer et pérenniser l'appropriation des orientations du SRHH par l'ensemble des acteurs.

Le suivi peut donner lieu à des notes d'alertes et à la recommandation de mesures correctrices à destination du CRHH. Il doit ainsi permettre d'identifier les inflexions nécessaires pour accroître l'efficacité de la mise en œuvre du schéma, en interrogeant et en adaptant si nécessaire, tant les objectifs que les politiques engagées.

Afin de formaliser cet engagement collectif, le suivi annuel du SRHH pourra faire l'objet d'un débat annuel du CRHH réuni en séance plénière.

Les résultats annuels du suivi seront rendus publics et diffusés sous la forme :

- d'un tableau de bord annuel des indicateurs de suivi, le cas échéant accompagné d'alertes pour les indicateurs déviant des valeurs attendues ;
- d'un rapport annuel de suivi. Ce rapport annuel fera l'objet d'un débat en CRHH.

IV. Le cadre d'évaluation du SRHH

Bien qu'indispensables à son évaluation, les indicateurs suivis annuellement ne permettent pas à eux seuls d'évaluer l'impact du schéma. Le dispositif de suivi doit donc être complété par un dispositif d'évaluation, permettant tous les deux à trois ans de traiter une gamme plus large et plus systémique de questions.

Il s'agit de comprendre comment et pourquoi la mise en œuvre du SRHH produit les résultats observés. L'évaluation apprécie l'impact de la mise en œuvre du SRHH en référence à ses principales orientations stratégiques et s'attache à identifier les effets dont elle est la cause. Elle doit permettre de jauger les résultats obtenus au vu des moyens mis en œuvre.

Les évaluations pourront être conduites à l'aide des cinq critères qui caractérisent l'évaluation des politiques publiques : pertinence, cohérence, efficacité, efficience, impact.

5 grandes questions stratégiques, déclinées en sous-questions évaluatives sont définies pour cadrer au mieux ces futures évaluations :

- a. L'objectif de construction de 70 000 logements a-t-il permis de développer une offre de logements suffisante et équilibrée au sein du territoire régional ?;
- b. L'offre produite a-t-elle mieux répondu à la diversité des besoins et des modes de vie des ménages ? ;
- c. La qualité bâtie et environnementale du parc existant et du cadre de vie s'est-elle améliorée pour tous les habitants ? ;
- d. Les parcours des personnes les plus précaires, de l'urgence vers le logement, sont-ils mieux pris en charge ?
- e. Les politiques menées sont-elles parvenues à mieux concilier accès au logement et mixité sociale ?

Pour chacune de ces questions, il conviendra d'évaluer les impacts du SRHH sur la réduction des disparités territoriales, sur les spécialisations territoriales, sur le peuplement des quartiers paupérisés et des territoires gentrifiés. Il sera également utile d'examiner comment ont évolué les sujets mal connus au moment de l'élaboration du schéma. L'évaluation sera également un moment important pour analyser les effets du schéma sur les acteurs régionaux et le fonctionnement du CRHH (partage de la stratégie, partenariats développés, niveau d'engagement dans la mise en œuvre du schéma, qualité des instances de travail, rythme et qualité des productions).

En fonction du suivi à mi-parcours, le CRHH pourra identifier les questions évaluatives qui apparaîtront prioritaires.

Ces évaluations peuvent être conduites en consultant (voire en associant) les principaux bénéficiaires du SRHH. Ainsi, des enquêtes peuvent être réalisées auprès des franciliens et plus particulièrement des bénéficiaires de certaines politiques publiques (demandeurs et occupants de logements sociaux, personnes accueillies en places d'hébergement, ménages engagés dans des travaux de rénovation énergétique...).

Les évaluations seront réalisées par un tiers indépendant.

a. L'objectif de construction de 70 000 logements a-t-il permis de développer une offre de logements suffisante et équilibrée au sein du territoire régional ?

A-t-on construit au moins 70 000 logements chaque année en moyenne sur la période de l'évaluation ? Cet objectif est-il toujours adapté aux enjeux franciliens ?

Central dans les orientations du SRHH, le premier axe d'évaluation du SRHH portera sur le respect de l'objectif de construction de 70 000 logements au minimum chaque année.

L'évaluation portera sur les moyens opérationnels et financiers mis en œuvre afin de vérifier qu'ils ont été adaptés et proportionnés à la réalisation de l'objectif régional. Il s'agit tout particulièrement d'observer si de nouvelles stratégies foncières et de nouveaux montages opérationnels ont contribué au respect de l'objectif des 70 000, ainsi qu'à la production des logements à coûts maîtrisés.

L'évaluation de cet enjeu visera à analyser la cohérence entre l'appareil productif et l'objectif de 70 000 logements mais aussi à identifier les freins et les obstacles rencontrés. L'évaluation peut ainsi conduire à proposer d'éventuelles adaptations des leviers mobilisés et vérifier si l'objectif est toujours adapté aux enjeux franciliens.

Le développement de l'offre nouvelle a-t-il contribué à réduire les disparités territoriales ?

L'évaluation des objectifs du SRHH en matière de développement de l'offre nouvelle portera également sur la répartition de la construction au sein de l'espace régional. Il s'agira d'évaluer les effets du SRHH sur la réduction des disparités territoriales. Ainsi, l'évaluation s'intéressera aux écarts entre les objectifs territorialisés de construction neuve et leurs niveaux de réalisation. Elle interrogera la cohérence entre les besoins, les objectifs et la capacité des EPCI à construire.

Les travaux d'évaluation porteront également sur l'offre de logements sociaux au sein de la région, notamment dans les territoires soumis à la loi SRU. Ils examineront si le nombre de communes carencées a diminué et dans quelles proportions. Ils estimeront en quoi les actions engagées au titre du SRHH ont pu contribuer à ces résultats.

Dans le même sens, les effets du SRHH en matière d'orientation de la construction seront appréciés au regard de la diversification de l'offre privée et du maintien de la part du parc locatif privé dans les tissus centraux valorisés. Il s'agira de vérifier que la dynamique de recul du parc locatif privé dans ces tissus a bien été enrayerée.

L'évaluation apprécie enfin si les spécialisations territoriales en matière d'hébergement et de logement adapté ont commencé à se réduire : les EPCI dont le ratio hébergement-logement adapté est très inférieur au ratio régional ont-ils pris en compte les objectifs du SRHH, afin de proposer un continuum d'offres d'hébergement, de logements adaptés et de logement ? L'évaluation permettra de vérifier également si les objectifs de développement de l'intermédiation locative et de résidences sociales ont été cohérents avec les capacités des territoires à y répondre.

L'acceptabilité sociale et la qualité urbaine des opérations de logements ont-elles été renforcées ?

Enfin, la mise œuvre des orientations du SRHH en matière de construction sera évaluée aussi sur les progrès réalisés en matière de qualité urbaine et d'acceptabilité sociale des projets engagés : concentration des efforts de construction dans les secteurs bien desservis en transports et connectés aux principales zones d'emplois de la région, accueil des nouvelles opérations de logements engagées par les populations riveraines...

b. L'offre produite a-t-elle mieux répondu à la diversité des besoins et des modes de vie des ménages ? (adaptation et soutenabilité financière de l'offre)

L'offre de logements produite est-elle mieux adaptée aux ressources des ménages ?

L'évaluation devra évaluer les effets du SRHH sur la diversité des ressources des ménages franciliens. Ainsi, elle examinera les effets de l'objectif des 70 000 logements sur l'accession, et en particulier, la primo-accession. Elle mesurera les effets du SRHH sur le développement du parc locatif libre et son éventuel impact sur l'évolution des loyers et la tension du marché. Dans la même logique, l'évaluation s'attardera sur les logements à loyer intermédiaire et l'impact de cette offre sur les marchés locatifs libres et la demande de logements sociaux. Il s'agira de mesurer si cette offre a bien augmentée en volume mais aussi d'analyser comment les niveaux de loyers proposés et charges dans les logements récents se sont inscrits dans la gamme de l'offre locative.

En matière d'offre sociale, l'évaluation analysera les effets de son développement sur la demande sociale (réduction des délais d'attente, baisse du nombre de demandeurs...). Elle étudiera l'impact de l'augmentation du nombre de logements locatifs très sociaux ou de logements en intermédiation locative sur l'offre d'hébergement. Il s'agira également de vérifier que la fluidification des sorties d'hébergement se traduit par une meilleure réponse apportée aux publics les plus précaires.

L'évaluation portera également sur l'impact des politiques engagées en matière de relance de l'accession sociale et à prix maîtrisés. Elle évaluera ainsi si le nombre d'opérations d'accession sociale sécurisée portées par des bailleurs a bien augmenté et si ces opérations ont pu contribuer à favoriser les sorties du parc social locatif.

Il s'agira également de voir si le nombre de logements locatifs privés inscrits dans des dispositifs de conventionnement ou d'intermédiation locative est suffisant pour maintenir, voire augmenter une offre locative privée à vocation sociale dans les tissus bien desservis.

L'offre répond-elle mieux à la diversité des besoins et des modes de vie des ménages franciliens ?

Plusieurs produits déficitaires dans l'offre francilienne ont été identifiés et leur développement sera un des axes de progrès de la mise en œuvre du schéma. L'évaluation analysera ainsi si la part consacrée aux petites surfaces locatives à loyer social et modéré est à la hauteur des besoins dans les secteurs urbains les plus desservis et équipés, propice à l'accueil de populations mobiles et isolées. De même l'évaluation regardera si le nombre de grands logements familiaux programmés dans les tissus valorisés et centraux a augmenté, en particulier ceux relevant de dispositifs de minoration des prix ainsi que ceux relevant de l'offre sociale et très sociale ...

La meilleure adaptation de l'offre produite à la diversité des ménages sera aussi évaluée au regard des typologies de logements offertes et de leur modularité dans le temps.

L'évaluation devra aussi estimer si la capacité du parc à répondre aux besoins liés au vieillissement de la population s'améliore, que ce soit en matière de maintien dans les lieux ou de réponse aux besoins d'accueil des personnes dépendantes. Elle mesurera pour cela l'augmentation du nombre de logements adaptés et regardera si leur localisation se concentre dans les territoires les plus exposés

L'offre de logements et d'hébergement permet-elle une plus grande fluidité des parcours résidentiels ?

L'évaluation analysera en quoi sa mise en œuvre a pu faciliter la mobilité des ménages au sein des différents segments du parc de logements.

L'évaluation analysera en priorité si la nature de l'offre sociale produite, la mobilisation des acteurs et leur coordination ont permis de favoriser l'accès au parc social et de recréer des parcours résidentiels pour ses occupants, dans et hors le parc. Il s'agira en particulier d'évaluer l'impact des politiques engagées sur le niveau de la demande locative sociale. L'évaluation s'attachera aussi à mesurer en quoi le SRHH a contribué à réduire le délai d'attente moyen et le nombre de demande au délai anormalement long. Enfin, elle examinera si les mutations au sein du parc social ont été plus fréquentes et si les taux de rotation enregistrés au sein du parc ont été plus élevés.

L'évaluation du SRRH estimera également s'il a permis de fluidifier les parcours de l'urgence au logement. Elle cherchera à mesurer si s'est produite une réduction de l'écart entre l'offre et la demande en matière d'hébergement, en regardant notamment : l'évolution des durées moyennes de séjour, l'évolution des sorties d'hébergement vers le logement adapté, le logement social ou le parc privé.

L'évaluation interrogera les résultats obtenus en matière d'accompagnement social associé à l'hébergement en examinant notamment le niveau de l'hébergement d'insertion ou de logement adapté par rapport à l'hébergement d'urgence, l'évolution du recours aux nuitées hôtelières, le renforcement de l'accompagnement social dans les dispositifs de mise à l'abri (hiver, hôtel, migrants).

L'évaluation devra apprécier en quoi les politiques publiques conduites ont pu contribuer à ces évolutions, en regardant notamment si les efforts d'harmonisation des pratiques des SIAO promus par le SRHH ont été concrétisés, sous quelles formes, et s'ils ont permis d'aller vers une plus grande équité et efficacité de traitement de la situation des personnes sans logement à l'échelle régionale.

L'évaluation pourra regarder si la coordination entre les différents acteurs a évolué pour aider à davantage fluidifier les parcours de l'urgence au logement. Le SRHH pousse à une meilleure articulation entre l'Etat, les conseils départementaux et les communes en matière de connaissance des différentes offres d'hébergement, mais d'autres formes de d'harmonisation et convergence des pratiques peuvent être valorisées, notamment en matière de prévention des expulsions locatives.

L'évaluation pourra questionner la réalisation et le respect des chartes départementales de prévention des expulsions locatives dans les 8 départements franciliens. Elle pourra également mesurer les effets qu'elles ont produits.

L'offre répond-elle mieux aux besoins des publics spécifiques ?

L'évaluation examinera si la mise en œuvre du SRHH a contribué à l'amélioration des conditions de logements des jeunes ménages, identifiés, quel que soit leur profil parmi les premiers impactés par les tensions du marché francilien. Il s'agira d'évaluer si les conditions d'accès à l'autonomie et aux différents segments de parc des jeunes franciliens se sont améliorées et si les réponses apportées par les acteurs couvrent l'hétérogénéité des demandes. L'évaluation veillera ainsi à l'atteinte des objectifs du schéma en matière d'offre de logements étudiants et de jeunes actifs.

Concernant les gens du voyage, l'évaluation portera sur le développement significatif de produits adaptés aux modes de vie des populations mobiles et s'assurera du respect des objectifs légaux. Une attention particulière sera portée à l'amélioration de la prise en compte des demandes de sédentarisation des gens du voyage et à la mise en place de solutions adaptées.

Enfin en matière de logement adapté, l'évaluation regardera si la résidence sociale polyvalente promue par le SRHH a permis de développer une offre plus souple et plus adaptable à la diversité des besoins de publics qui ne peuvent pas, dans l'immédiat, accéder à un logement de droit commun. Elle interrogera aussi les progrès des dispositifs d'hébergement dans la prise en compte des besoins des publics spécifiques (personnes victimes de violences, sortants de prison, demandeurs d'asile, réfugiés, mineurs isolés étrangers, jeunes femmes enceintes ou sortant de maternité, grands précaires ...).

c. La qualité bâtie et environnementale du parc existant et du cadre de vie se sont-elles améliorées pour tous les habitants ?

Les politiques de l'habitat ont-elles contribué à la réussite des objectifs régionaux en matière de transition énergétique et de lutte contre la précarité énergétique ?

L'évaluation de la portée du SRHH en matière de qualité du parc et du cadre de vie portera en premier lieu sur le respect des objectifs de rénovation énergétique du SRCAE. Elle s'attachera pour cela à examiner si les actions mises en œuvre ont été rendues plus efficaces par une meilleure articulation des acteurs et des critères de distribution des aides publiques proposées. Elle analysera l'adéquation entre les ressources territoriales et les besoins de rénovation du parc existant. En matière de précarité énergétique, les effets du SRHH seront examinés au vu des progrès obtenus en matière de repérage des ménages en situation de précarité énergétique et de l'augmentation du nombre de ménages ayant vu baisser le poids des charges liées à l'énergie dans leur budget logement.

La qualité de l'offre de logement et d'hébergement existante s'est-elle améliorée, les besoins sont-ils mieux connus ?

L'évaluation du SRHH en matière d'amélioration du parc existant examinera si le nombre de territoires engagés dans des dispositifs territoriaux d'amélioration du parc privé ancien progresse dans les secteurs où les enjeux sont les plus forts. Il s'agira d'identifier s'ils permettent de préserver la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé.

L'évaluation mesurera également les effets du SRHH sur la réhabilitation du parc social, notamment si les volumes de parc à traiter ont été quantifiés et ont fait l'objet d'une programmation dans le temps.

La lutte contre les différentes dynamiques de dégradation de l'habitat privé a-t-elle été renforcée, a-t-elle gagné en efficacité ?

Le SRHH a fait de la réduction des dynamiques de dégradation du parc privé occupé par des ménages modestes un enjeu fort de sa réussite. L'évaluation portera sur :

- **l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne** et la progression de son éradication : l'évaluation portera sur l'effectivité de la stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne et sur les effets de l'appel à projet lutte contre l'habitat indigne en matière de coordination des acteurs dans les sites prioritaires identifiés. Sera également examiné son impact sur les capacités des collectivités territoriales à mettre en œuvre des solutions en matière d'hébergement et de relogement des ménages concernés, sur l'amélioration des outils de repérage et sur le suivi des procédures engagées ;
- **le renforcement des outils de traitement et de prévention des copropriétés dégradées** : L'évaluation examinera si le SRHH a permis la mise en place et la diffusion d'outils de repérage **précoce** des difficultés d'une copropriété ainsi que le renforcement de l'efficacité des outils de traitement et **d'accompagnement** des copropriétaires. L'évaluation mesurera également si le plan régional de traitement des copropriétés, la mise en œuvre des ORCOD et des ORCOD-IN a bien permis une mobilisation renforcée et coordonnée des acteurs et la diffusion de pratiques communes ;
- **la prévention des dynamiques de dégradation du tissu pavillonnaire**. L'évaluation portera sur la mise en place d'une stratégie régionale pour la diversification des tissus pavillonnaires en mutation. Il s'agira d'observer si le nombre de division pavillonnaire à risque a diminué mais aussi si la densification et la mixité sociale dans les quartiers pavillonnaires se sont développées ;

Les objectifs d'amélioration de l'offre d'hébergement et de logement adapté ont-ils été atteints ?

Le SRHH insiste sur la nécessité de mettre à niveau l'offre la plus vétuste et de proposer des conditions d'accueil plus proches du logement autonome.

L'évaluation vérifiera si la réduction des accueils collectifs en dortoirs en Ile-de-France est aboutie en fin de SRHH. Dans le cas contraire, elle identifiera les principaux freins et blocages.

d. Les parcours des personnes les plus précaires, de l'urgence vers le logement, sont-ils mieux pris en charge ?

Les dispositifs d'accès aux droits et de veille sociale sont-ils mieux articulés et plus homogènes au sein de l'espace régional ?

Le SRHH a souligné les enjeux de structuration des dispositifs d'accès aux droits et de veille sociale, afin de mieux prendre en compte les besoins des populations les plus éloignées du logement. L'évaluation appréciera l'évolution du pilotage régional de la veille sociale et ses impacts sur les points d'amélioration identifiés, notamment dans la couverture de « zones blanches » et sur l'intégration des acteurs de la veille sociale dans un réseau régional. Elle regardera plus particulièrement si le rééquilibrage territorial de la domiciliation administrative est en cours, aussi bien en matière de couverture géographique que de volumes pris en charge.

L'amélioration de la prise en charge des publics les plus précaires ou en situation de non recours repose également sur la capacité à mieux connaître et comprendre leurs parcours et besoins. La compréhension et la connaissance des publics les plus exclus, pas ou mal inscrits dans les circuits institutionnels, est un enjeu fort pour le SRHH. Le développement de l'OFPRUH est une avancée importante en ce sens, comme l'est l'homogénéisation des systèmes d'observation des SIAO. L'évaluation mettra en valeur les avancées produites en matière de connaissance sur les publics les plus précaires et leurs impacts sur l'action menée.

L'évaluation pourra également porter sur la capacité du dispositif d'hébergement à prendre en compte les nouvelles problématiques qui ont pu émerger à l'échelle régionale.

Les dispositifs d'accueil et d'accompagnement s'inscrivent-ils davantage dans une logique d'adaptation à la personne ?

L'articulation des différents dispositifs d'accompagnement et leur plus grande adaptation à la diversité des publics et des situations sont des enjeux importants pour améliorer la prise en charge des publics sans logement propre.

L'évaluation prendra en compte plusieurs niveaux d'analyse : la convergence des moyens destinés à l'accompagnement dans et vers le logement et l'évolution des financements des différents acteurs de l'accompagnement social ; les efforts d'harmonisation des dispositifs ; les évolutions de pratiques, avec un travail sur l'approche globale à la personne. Il pourra également être regardé comment les différents PDALHPD ont orienté ce travail sur l'adaptation des dispositifs d'accompagnement social.

Le SRHH a-t-il contribué à améliorer la fluidité entre les offres d'hébergement et les offres sanitaire et médico-sociales ?

La coordination du secteur de l'hébergement et du logement adapté avec le secteur sanitaire et médico-social est une condition incontournable pour une meilleure adaptation des réponses aux problématiques des personnes sans logement propre (problématiques de santé psychique ou somatique, vieillissement, handicaps, addictions). Cette coordination pourra être appréciée notamment à travers : la plus grande inscription des équipes sanitaires et médico-sociales dans le réseau des SIAO et son impact sur la prise en charge des personnes ; l'intervention des professionnels de santé dans les centres d'hébergement, notamment en matière de psychiatrie, la meilleure prise en charge des femmes enceintes ou sortant de maternité.

e. Les politiques menées sont-elles parvenues à mieux concilier accès au logement et mixité sociale ?

Les politiques de peuplement et d'attribution ont-elles harmonisé l'équité de traitement des demandeurs au sein de l'espace régional ?

Le volet 2 du SRHH propose une série de recommandations pour l'élaboration des documents stratégiques élaborées et validées par les CIL, afin d'aller vers une plus grande égalité de traitement des demandeurs de logement social à l'échelle régionale.

L'évaluation s'assurera du niveau de couverture du territoire francilien en CIL et de la mise en place des outils réglementaires (CET, PPGD, documents stratégiques d'attribution). Elle s'attachera à apprécier si une convergence des pratiques et une harmonisation régionale des documents produits par les CIL est mise en place, avec quelle ambition et sur quelles dispositions. Il s'agira d'évaluer les progrès accomplis et les efforts restant à mener pour favoriser une égalité de traitement à l'échelle régionale en faveur des demandeurs du logement social.

Le SRHH a-t-il contribué à renforcer les attributions de logements sociaux aux publics prioritaires ?

L'évaluation vérifiera si tous les contingents ont été mobilisés pour développer des politiques d'attribution intercommunale et à quelle hauteur. Le SRHH a également souligné l'enjeu d'aller vers des réponses interdépartementales et interterritoriales pour faciliter le relogement des publics prioritaires. L'évaluation analysera et valorisera les mécanismes interdépartementaux et interterritoriaux mis en place en faveur des attributions de logement aux publics prioritaires. Il s'agira d'évaluer en quoi le SRHH a mis fin ou non à l'attente de relogement des ménages prioritaires au titre du DALO. Il s'agira également de mesurer en quoi la constitution d'un vivier régional unique des demandeurs prioritaires a favorisé ou non le développement de réponses interterritoriales.

La diversité de l'habitat et l'attractivité des quartiers ANRU ont-elles été renforcées ?

L'évaluation analysera les stratégies mises en place pour assurer la diversification de l'habitat des quartiers en rénovation urbaine et, plus largement des quartiers prioritaires, dans les politiques locales de l'habitat. Elle pourra s'assurer que sont prises en compte les recommandations du SRHH quant à l'intégration de la programmation de la reconstitution de l'offre et de la mobilisation du potentiel foncier des sites dans la stratégie de développement de l'offre de logement à l'échelle de l'EPT ou de l'EPCI.

Les programmations de logements dans les grands secteurs de projets et les quartiers de gare sont-elles porteuses de mixité sociale ?

L'évaluation du SRHH sera attentive à l'émergence de projets urbains mixtes et diversifiés accessibles aux populations pauvres et modestes. Elle s'attachera en particulier à identifier les leviers mobilisés pour garantir l'accès des opérateurs et promoteurs produisant des logements très sociaux, sociaux aux fonciers en cours de valorisation à proximité des gares.

Les créations d'hébergement et de logement adapté ont-elles permis de mettre en œuvre une solidarité régionale entre les territoires ?

L'évaluation du SRHH fera le bilan des créations de places d'hébergement et de logement adapté afin d'estimer si le SRHH a permis de rééquilibrer l'effort en faveur des départements les plus tendus afin de répondre aux besoins régionaux indépendamment du territoire où ils s'expriment. Elle s'attachera à vérifier si cette question du rééquilibrage a bien été systématiquement prise en compte dans le développement de l'offre, dans la limite de la contrainte posée par l'urgence.

SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT MISE EN ŒUVRE, SUIVI ET ÉVALUATION DES ORIENTATIONS

CRHH DU 18 OCTOBRE 2016

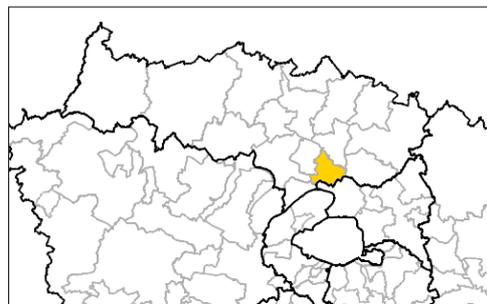
VOLET 3 : mise en œuvre, suivi et évaluation - annexes



Annexe 1 : fiche d'analyse des PLH

Programme Local de l'Habitat (PLH) -
Fiche de synthèse

Communauté d'agglomération ...
(20.. - 20..)



Enjeux et orientations du territoire

Bilan et enjeux du territoire

- Présentation du territoire et de ces **grands enjeux pour l'Etat** (reprise du PAC)
- Point sur les éventuels précédents PLH et leurs bilans
- Enjeux identifiés dans le diagnostic et priorités affichées

Projets et dispositifs sur le territoire

- Prise en compte des schémas et plans de rangs supérieurs (SDRIF, SCOT, PDALHPD, ...)
- Les territoires de projets (OIN, CDT, CIN ?)
- Point GPE et gares
- Autre (convention d'équilibre habitat/activité, contrat de ville...)

Éventuelle demande de DAP

Ratio de production annuelle pour 1 000 habitants (RGP 2012)

Ensemble de l'Île-de-France (logements commencés sur la période 2010-2015 : **3,52**)

Zone agglomérée (logements commencés sur la période 2010-2015) :

Production prévue dans le PLH :

Respect des obligations SRU :

Commune	Population (RGP 2012)	Résidences principales (FILOCOM 2013)	% de logements sociaux SRU * (inventaire 2013) Ou RPLS 2014 si l'inventaire non réalisé	Commune carencée ?
...				

* dont places d'hébergement comptabilisées au titre de l'inventaire SRU

Données administratives

Date de la délibération par laquelle l'EPCI engage la procédure PLH :

Date du porter à connaissance :

Date de la délibération par laquelle l'EPCI arrête le projet de PLH :

Date de saisine du Préfet de département par l'EPCI pour avis :

Date de l'avis du Préfet de département :

Maîtrise d'oeuvre/BET :

Indicateurs territoriaux

	EPCI	Département	Ile-de-France
Evolution de la Population (RGP 2007-2012)			
Part de la population de moins de 20 ans (RGP 2012)			
Part de la population de plus de 60 ans (RGP2012)			
Taux de propriétaires occupants (Filocom 2013)			
Ratio allocataires RSA/population (CAF2013)			
Ratio allocataires logement/RP (CAF2013)			
Taux de chômage (INSEE...)			
Revenu médian par UC (?)			
Ratio logements collectifs / logement individuels (filocom)			
Ratio surface Habitable/Bureau (Sitadel2)			
Densité de population			

Objectifs du PLH territorialisés à la commune

Commune	Production passée			projet			
	Moyenne annuelle des logements autorisés (2010 – 2014)	Moyenne annuelle de LLS agréés (2010 – 2014)	Obligation triennale SRU (2014 – 2016) ramenée sur une année	Construction neuve prévue dans le PLH (moyenne annuelle)	Production LLS familiaux neufs prévue (moyenne annuelle)	Production de LLS familiaux par acquisition prévue (moyenne annuelle)	Autre production * prévue (moyenne annuelle)
...							
Total EPCI							

*LLS non familiaux, CADA, CHRS, ...

Développement de l'offre de logement

• Objectifs logements

Le PLH doit prendre en compte et participer à l'objectif régional partagé de 70 000 logements annuels et respecter l'objectif décliné à l'échelle de l'EPCI inscrit dans le SRHH.

Il doit détailler la réalisation (en ZAC, dans le diffus,...) et la part déjà identifiée sur la période (avec dates prévisionnelles si possible).

• Volet foncier du PLH :

Le PLH doit identifier les disponibilités foncières de chaque commune avec une estimation des possibilités de construction de logements au regard des servitudes du PLU en vigueur, et les stratégies d'intervention sur du foncier bâti (démolition-reconstruction, densification, changement de destination de locaux, ...)

Il détaille d'une éventuelle convention avec l'EPFIF (période de référence, type de convention (maîtrise foncière et/ou veille).

• Compatibilité PLH/PLU

Les objectifs de croissance de la population des Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs logements du PLH. S'il y a incompatibilité, la loi MLLE ramène à deux ans le délai de mise en conformité du PLU avec le PLH. Quels sont les outils du PLU mis en place pour favoriser la construction de logements ?

Par ailleurs, le PLU met-il en place une charte de la construction. Si oui, celle-ci est-elle de nature à faire augmenter les prix de sortie des logements.

• Développement et rééquilibrage de l'offre nouvelle

Le PLH doit programmer un développement de l'offre de logements, au moyen d'un rééquilibrage de l'offre si nécessaire entre des programmes pour favoriser l'accession libre à la propriété, le secteur locatif privé, l'investissement locatif et le développement d'une offre de logements locatifs sociaux.

Il doit également indiquer, en fonction du diagnostic réalisé, la typologie des logements attendus.

Production de logements locatifs sociaux

	EPCI	Département	Ile-de-France
Nombre de LLS agréés en moyenne annuelle (2010 – 2015), hors foncière et ICADE (SISAL)			
Dont PLUS / PLUS-CD			
Dont PLA-I			
Dont PLS			
Dont neuf			
Part de PLAI agréés en structures collectives			
Stock de logements en fonction des niveaux de loyer (RPLS) :			
Loyer inférieur au PLAI (RPLS)			
Loyer inférieur au PLUS (RPLS)			
Loyer inférieur au PLS (RPLS)			

- **Obligations loi SRU**

Le PLH doit satisfaire aux obligations résultant de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), notamment le quota de 25% de logements locatifs sociaux (LLS), le respect de l'objectif triennal pour les communes y étant soumises, le respect des parts de PLAI et de PLS, et la part de 30 % de LLS dans la construction neuve. Un zoom particulier est attendu sur les communes carencées.

- **Reconstitution de l'offre hors QPV**

Le PLH prend-il en compte les obligations de reconstitution de l'offre hors QPV ?

- **Rééquilibrages territoriaux**

Le PLH doit favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée de l'offre de logements, et notamment de LLS.

- **Exonération SLS**

La fiche doit indiquer si l'EPCI a prévu une exonération de SLS, et la pertinence des études réalisées.

Il est demandé à la collectivité de fournir des éléments démontrant la nécessité de l'exonération et le maintien d'une mixité sociale au sein du parc social. Le choix des indicateurs revient à la collectivité, mais l'Etat, en tant que personne morale associée au PLH, peut donner des orientations :

- Puisque l'exonération concerne des quartiers, l'analyse doit être faite à une échelle infracommunale : IRIS (données INSEE), sections cadastrales (données Filocom) ;
- Aucun secteur de projets ou en forte mutation ne doit être exonéré de SLS ;
- Exemples d'indicateurs utilisés par le passé : sections cadastrales où le taux de parc privé potentiellement indigne (PPPI) dépasse un certain seuil (cela traduit un parc social de fait), sections comportant un taux important de ménages dont les ressources sont inférieures au plafond PLAI ; périmètres de CUCS.

Politiques et stratégies d'attribution

	EPCI	Département	Ile-de-France
Nombre d'attributions en 2015 (SNE)			
... rapporté au nombre de logements sociaux			
... rapporté au nombre de demandeurs			
... rapporté au nombre de demandeurs – T1 et T2			
... rapporté au nombre de demandeurs – T5 et plus			
Indicateur de pression global (Nombre d'attribution sur nombre de demandeurs) – (Syplo et SNE)			
Indicateur de tension* sur les T1 et T2			
Indicateur de tension sur les T3 et T4			
Indicateur de tension sur les T5 et +			

L'indicateur de tension par typologie correspond à la part de demandeurs d'une typologie donnée par rapport à l'ensemble des demandeurs sur la part d'attribution d'une typologie données par rapport au nombre d'es attributions totales.

- **Transparence de l'information vis-à-vis des demandeurs**

Un plan partenarial de gestion de la demande est-il en cours de préparation ? Abouti ?

Combien de services d'enregistrement de la demande sur le territoire (ratio nombre de guichets/population, et nombre de guichets /demandes actives ?) L'organisation du service d'accueil et d'information des demandeurs est-elle décrite ou, à défaut, prévue ?

Les publics prioritaires sont-ils bien définis ? Existe-t-il un système de cotation mis en place ? NB : la révision du système de cotation régional pour l'Etat (SYPLO) est en cours et d'autres réflexions pourraient être engagées avec d'autres acteurs du logement (réservataires et collectivité territoriales) dans le cadre du déploiement de la réforme des attributions prévue par la loi ALUR.

- **Politique d'attribution**

L'EPCI doit-il être doté d'une CIL (contrat de ville, PRU sur son territoire) et si oui est-ce le cas ? Existe-t-il des orientations ou, à défaut, des réflexions engagées en matière d'équilibre territorial au sein de l'EPCI ?

Les priorités des réservataires sont-elles définies, formalisées et affichées ?

L'EPCI met-il en place une stratégie pour l'attribution des logements sociaux notamment en direction des publics prioritaires ? Y a-t-il une réflexion engagée, aboutie sur le partage des définitions de « publics prioritaires » avec les acteurs du logement ?

Les Commissions d'Attribution de Logements (CAL) sont-elles en voie d'harmonisation (règlement intérieur, reste pour vivre, taux d'effort, ...)

Une réflexion est-elle engagée ou aboutie sur l'articulation des dispositifs d'accompagnement vers et dans le logement (AVDL, ASLL, actions des CCAS, ...) pour favoriser l'accès au logement des ménages qui en sont le plus éloignés ou qui rencontrent des difficultés (expulsions locatives...).

- **Mobilité au sein du parc social**

Des actions sont-elles prévues pour faciliter la mobilité au sein du parc social, en lien avec les problématiques de sur-occupation, de sous-occupation, de prévention des expulsions locatives, ou d'accessibilité des logements.

Attention, ces actions doivent se faire avec la participation de tous les réservataires, et ne pas pénaliser l'accès aux LLS des nouveaux locataires du parc social et particulièrement des ménages mal logés.

- **QPV**

Le PLH propose-t-il une stratégie d'attribution hors QPV au profit des ménages les plus modestes (seuil de bas revenus, premier quartile ...) ? Est-elle formalisée au regard des travaux susceptibles d'être en cours au sein de la CIL ? À défaut, la méthode de travail entre les acteurs du logement est-elle décrite ?

Hébergement, logement adapté, accès et maintien dans le logement

	EPCI	Département	Ile-de-France
<p>Nombre de places d'hébergement pérenne, d'hôtel et de pension de famille, pour 1000 habitants (finess, 1^{er} janvier 2016 et enquête localisation du 17 au 18 novembre 2015 ; places financées par l'Etat)</p> <p>Dont nombre de Nuitées hôtelières pour 1000 hab.</p> <p>Dont nombre de places d'hébergement pérenne pour 1000 hab. (CHRS, CHU, CPH, CADA et HUDA)</p> <p>Dont nombre de places en pension de famille pour 1000 hab.</p>			
<p>Nombre de logements adaptés pour 1000 habitants (finess, 1^{er} janvier 2016)</p> <p>Dont places en résidences sociales hors RS-FJT pour 1000 hab.</p> <p>Dont places en Foyer de Travailleurs Migrants pour 1000 hab.</p> <p>Dont places en Foyer de Jeunes Travailleurs et en RS-FJT pour 1000 hab.</p> <p>Dont places en Pension de Famille pour 1000 hab.</p>			
<p>Nombre de personnes accueillies dans les logements en intermédiation locative pour 1000 habitants (Source DRIHL au 1^{er} janvier 2016)</p>			
<p>Nombre de ménages prioritaires (DALO, prioritaire PDALHPD et sortis d'hébergement) en attente d'attribution (SYPLO)</p> <p>... dont ménages DALO (SYPLO)</p> <p>Taux d'attribution aux ménages prioritaires (croisement SYPLO/SNE)</p> <p>... dont taux d'attribution DALO (SYPLO)</p> <p>Nombre de ménages prioritaires relogés sur l'EPCI (SYPLO)</p> <p>... dont ménages DALO relogés sur l'EPCI (SYPLO)</p>			
<p>Nombre de sortant d'hébergement entrant dans le parc social</p>			
<p>Nombre de places en aires d'accueil GdV</p> <p>Nombre de terrains familiaux</p> <p>Nombre de logements adaptés</p>			

- **Hébergement et logements foyers**

Si l'EPCI présente des taux d'équipement inférieurs ou très inférieurs à la moyenne régionale, le PLH doit prévoir les actions mises en œuvre pour favoriser l'implantation de places d'hébergement et de logement adapté permettant la mise à l'abri des personnes les plus fragiles, et les actions de suivi sanitaires et sociales.

Les communes font-elles des efforts pour mettre à disposition du foncier sur les projets d'hébergement qui pourraient émerger sur leur territoire (garantie d'emprunt, permis de construire, ...), ou pour l'accompagnement des personnes. Existe-t-il des partenariats entre communes, EPCI et associations.

Des éléments sur les dispositifs d'hébergement financés par d'autres acteurs que l'Etat (CD, communes, ...) peuvent apparaître dans le PLH, ainsi que les différentes politiques mises en œuvre par les communes de l'EPCI pour accompagner le parcours des personnes hébergées ou logées sur son territoire.

Le PLH prend-il en compte le SRADA

- **Domiciliation**

PLH pourraient être l'occasion de pointer l'effort (ou la carence) des communes sur le sujet. Voir si possibilité de disposer de données chiffrées par commune via la remontée de données qui a été mise en place en 2015 par la DRIHL.

- **Publics prioritaires**

Quelles solutions sont mises en place pour reloger les publics prioritaires, du point de vue des CIL notamment ; sortants d'hébergement, publics PDALHPD, DALO.

- **Le Droit au Logement Opposable (DALO)**

Le PLH doit prévoir une stratégie mobilisant les contingents pour le relogement des ménages reconnus prioritaires et en situation d'urgence au titre du DALO.

- **Intermédiation locative**

Le PLH précise-t-il les moyens d'un développement de l'offre en intermédiation locative, type Solibail ou mandat de gestion via une Agence Immobilière Sociale.

- **Réponse aux besoins particuliers en logement**

Le programme d'actions doit répondre aux besoins des populations qui ont dû être identifiés dans le diagnostic du territoire. Les actions doivent en particulier répondre aux besoins des publics fragiles : logements pour jeunes, logements étudiants, logements pour personnes âgées ou handicapées.

- **Prévention des expulsions locatives**

Le PLH doit tenir compte du nombre d'assignations demandant l'expulsion pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure.

- **Gens du Voyage**

La problématique des gens du Voyage doit être traitée en distinguant les demandes de sédentarisation et celles des populations de passage : réponses apportées en termes d'habitat adapté, de terrains familiaux et d'aires d'accueil. Existe-t-il un SDGdV approuvé, et est-il mis en œuvre sur le territoire ? Hors SDGdV, les communes de plus de 5000 habitants restent soumises à des obligations légales. Quelles actions mènent-elles pour favoriser l'accès au logement de ces ménages ? Quelle programmation en offre de logements sociaux adaptés à la résidence mobile et/ou de places en terrains familiaux locatifs est prévue ?

Amélioration et réhabilitation du parc existant

	EPCI	Département	Ile-de-France
Nombre de Copropriétés dégradées sur nombre de copropriétés			
Part des logements potentiellement indigne par rapport au nombre de résidences principales (PPPI)			
Chiffres repères (Objectif conjoint PREH-SRCAE)			

- **NPNRU**

Difficultés et potentialités des sites en NPNRU (volet urbain des contrats de ville) en termes d'habitat : enjeux de démolition (obsolescence du parc), programmes de réhabilitation énergétique (en lien avec les CUS des bailleurs).

- **Copropriétés en difficulté**

Le PLH doit indiquer les actions à destination des copropriétés en difficulté, et notamment les actions de prévention et d'accompagnement mises en œuvre (dispositifs Anah ou autres), ainsi que les dispositifs envisagés (sur le volet préventif : POPAC et VOC ; sur le volet opérationnel : ORCOD-IN, plans de sauvegarde, OPAH Copro...)
Une réponse doit également être apportée sur les zones regroupant de nombreuses copropriétés dégradées non intégrées dans des dispositifs Anah identifiées dans le porter à connaissance.

- **Lutte contre l'habitat indigne**

Le PLH doit indiquer, si la ou les communes sont concernées, les moyens de repérage et d'identification des situations et les actions mises en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne.
Rappeler notamment les actions mises en œuvre dans les communes lauréates de l'AAP régional pour une stratégie urbaine de LHI

- **Rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique**

Le PLH doit indiquer les actions mises en place pour promouvoir la rénovation énergétique et lutter contre la précarité énergétique, ainsi que les déclinaisons du SRCAE.
Si un dispositif est programmé (notamment OPAH ou PIG dédiés à la rénovation énergétique), il doit exister des objectifs chiffrés.

- **Adaptation du parc aux personnes âgées ou handicapées**

Le PLH doit indiquer les actions mises en place pour permettre l'adaptation des logements aux personnes âgées et handicapées.
Si un dispositif est programmé, il doit exister des objectifs chiffrés.

- **Requalification des quartiers anciens dégradés et revitalisation des centres-bourgs**

Détailler les objectifs en cas de PNRQAD ou d'OPAH-RU dédiée et les actions mises en œuvre dans le cadre de ces dispositifs

Si un dispositif est programmé, il doit exister des objectifs chiffrés.

- **Humanisation des centres d'hébergement**

Le PLH doit indiquer les actions de rénovation et d'humanisation des centres d'hébergement.

Suivi et mise en œuvre

- **Conférence intercommunale du logement**

- Stratégies et orientations – programmation
- Stratégies et orientations sur les attributions

Les outils contractuels :

- ACD et accord collectif intercommunal (relogement des publics prioritaires et défavorisés économiquement) : objectifs de relogement territorialisés ? Par bailleurs ?
- Convention d'équilibre territorial
- Plan partenarial de gestion de la demande
- autres chartes

- **Observatoires**

- Un observatoire de l'habitat local est-il mis en place ? Quelles sont les problématiques traitées (LLS, diversification de l'offre, rénovation urbaine, ...)
- Quelles articulations avec les observatoires régionaux (OLAP, OLS, ORF...) ?

- **Suivi, mise en œuvre et évaluation du programme d'actions**

Le PLH doit prévoir un dispositif permettant le suivi de la mise en œuvre effective des actions inscrites dans le projet. (Il s'agit souvent de la mise en place d'un observatoire et la réalisation de bilans annuels pour suivre l'état d'avancement du PLH). Les indicateurs mis en place dans l'observatoire doivent permettre de faire l'évaluation du PLH.

- **Pilotage du PLH**

Ingénierie mise en place pour conduire le suivi et l'avancement du PLH (création de poste, référents habitat au sein de l'EPCI, moyens financiers, organisation EPCI/communes).

Quels partenariats avec les bailleurs sociaux, les promoteurs, les aménageurs, les associations, les habitants et l'état,...

Annexe 2 : fiches descriptives des indicateurs de suivi du SRHH

Evolution de la population	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Contexte
Unité de mesure	Variation annuelle moyenne de la population, en %
Échelle de l'indicateur	Commune, EPCI et région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Population totale au 1er janvier 2013 (soit la population municipale + la population comptée à part) – source RP2013 – insee Population totale au 1er janvier 2008 (soit la population municipale + la population comptée à part) – source RP2008 – insee
Méthode de calcul	$\frac{2013 - 2008}{\sqrt{(pop13 - pop08) / pop08}}$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Part de la population de moins de 20 ans	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Commune, EPCI et région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Population totale au 1er janvier 2013 (soit la population municipale + la population comptée à part) – source RP2013 – insee (y) = Population totale de moins de 20 ans au 1er janvier 2013 (soit la population municipale + la population comptée à part) – source RP2013 - insee
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Part de la population de plus de 65 ans	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Commune, EPCI et région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Population totale au 1 ^{er} janvier 2013 (soit la population municipale + la population comptée à part) – source RP2013 - insee (y) = Population totale de plus de 65 ans au 1er janvier 2013 (soit la population municipale + la population comptée à part) – source RP2013 - insee
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Taux de propriétaires occupants	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	EPCI et région Communes sous réserve de secrétisation
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Nombre de propriétaires occupants – filocom 2013 (y) = Nombre de résidences principales – filocom 2013
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Ratio du nombre d'allocataires du RSA sur la population	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	EPCI et région.
Définition des variables	
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Nombre de personne couverte par le RSA (soit toutes les personnes d'un ménage) – source CAFDATA, CNAF (y) = Population totale la plus récente (RG2013)
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Ratio du nombre d'allocataires logements sur la population	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	EPCI et région.
Définition des variables	
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Nombre de foyer percevant une allocation logement (ALS, ALF ou APL) – source CAFDATA, CNAF donnée 2015 (y) = Population totale la plus récente (RG2013)
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Taux de chômage au sens du recensement INSEE	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	EPCI et région.
Définition des variables	
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Nombre de chômeur au sens du recensement (RG2013) (y) = Nombre d'actif au sens du recensement (RG2013)
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Il ne s'agit pas du taux actuel, mais du taux lors du recensement (données au 1er janvier 2013 pour les chiffres publié au 1er janvier 2016)
Précautions d'emploi	<p>Au sens du recensement, est chômeur toute personne de 14 à 70 ans qui s'est déclarée "chômeur" (indépendamment d'une éventuelle inscription auprès du Pôle emploi), sauf si elle a déclaré explicitement par ailleurs ne pas rechercher de travail.</p> <p>Remarque(s)</p> <p>La définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi.</p> <p>Le chômage au recensement est plus élevé que le chômage au sens du BIT, car les personnes inactives ont parfois tendance à se déclarer au chômage alors qu'elles ne répondent pas à tous les critères du BIT. Il est conseillé de raisonner en structure ou en positionnement relatif, aussi bien à une date donnée qu'en évolution.</p>

Revenu médian par unité de consommation	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	Euros
Échelle de l'indicateur	EPCI et région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Médiane du revenu disponible par unité de consommation – Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filiosophi)
Méthode de calcul	Sans objet
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Indicateur de la construction (SITADEL)	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	Entier
Échelle de l'indicateur	EPCI et région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	<p>Nb de logements autorisés (Sitadel, date réelle, disponible 6 mois après (juin 2016 pour les résultats 2015))</p> <p>Nb de logements commencés (Sitadel, date réelle, disponible 18 mois après (juin 2016 pour les résultats 2015))</p> <p>Nb de logements autorisés ou commencés en date réelle estimé : indicateur à construire</p>
Méthode de calcul	<p>Date réelle :Données administratives resquilleuses</p> <p>DR+ : A construire, calcul par le SOES ou le service stat de la DRIEA</p>
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	70 000 logements au niveau régional, et répartition du développement de l'offre nouvelle par EPCI, issu du SRHH
Limite de l'indicateur	<p>Date réelle : temps de remontée des indicateurs. Pour les ouvertures de chantier, les données sont incomplètes.</p> <p>Date réelle estimé : Indicateur à construire, qui ne sera disponible que sur les EPCI les plus grands (méthode par estimation : pertinente si la population de l'échantillon est suffisamment grande)</p>
Précautions d'emploi	Les raisonnements en logements autorisés – avec des séries plus fiables – ne doivent pas faire oublier que l'objectif global de 70 000 logements est un objectif de logements produits – les pertes entre logements autorisés et commencés étant de l'ordre de 10 à 25 %

Ratio de production pour 1000 habitants	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	Nombre de logements construits pour 1000 habitants
Échelle de l'indicateur	EPCI et région
Définition des variables	
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Moyenne annuelle du nombre de logements commencés 2010-2015 (Sitadel, date réelle, disponible 18 mois après (juin 2016 pour les résultats 2015)) (y) = Population totale (RP2013, insee)
Méthode de calcul	$1000 \times (x) / (y)$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	70 000 logements au niveau régional, et répartition du développement de l'offre nouvelle par EPCI, issu du SRHH
Limite de l'indicateur	L'indicateur permet d'avoir une information complémentaire au seul chiffre brut sur l'effort fourni par la collectivité en rapportant la production à la population
Précautions d'emploi	

Nombre de logements sociaux agréés	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	Nombre de logements sociaux agréés
Échelle de l'indicateur	EPCI, EPT
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Nombre de logements sociaux agréés sur SISAL
Méthode de calcul	
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Entre 32 000 et 37 000 logements par an, décliné à l'EPCI dans le cadre du volet 2.
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Il s'agit d'agrément et non de construction effective. Une perte est possible entre agrément et mise en service

Indicateurs de pression de la demande de logements sociaux	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	Sans unité
Échelle de l'indicateur	EPCI, EPT
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = total des demandes exprimé sur l'EPCI (y) = total des attributions sur l'EPCI
Méthode de calcul	L'indicateur représente le nombre de demandes sur le nombre d'attributions Il représente la tension globale sur le territoire.
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Indicateurs de déséquilibre des typologies	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	Sans unité
Échelle de l'indicateur	EPCI, EPT
Définition des variables	(xt) = nombre de demande par typologie cible
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(xtot) = total des demandes
	(yt) = nombre d'attribution par typologie cible
	(ytot) = total des attributions
	Où t représente la typologie
Méthode de calcul	$(xt) / (yt) \times (ytot) / (xtot)$ <p>L'indicateur représente la part de demandes sur une typologie sur la part d'attributions sur cette même typologie. Si l'indicateur est supérieur à 1 sur une typologie, c'est que la part de demandeurs sur cette typologie est supérieure à la part d'attributions, laissant entrevoir un blocage sur cette typologie. La production devrait donc être orientée vers celle-ci.</p> <p>La méthode passe également par la définition de typologie cible en fonction de la composition du ménage demandeur</p>
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Tendre vers 1
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Il s'agit d'un indicateur de pression relatif aux typologies, qui ne prend pas en compte la pression globale

Répartition des financements de logements sociaux par type de production	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	Nombres de logements sociaux agréés
Échelle de l'indicateur	EPCI, EPT
Définition des variables	Nombre de logements agréés en PLAI, Sisal
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Nombre de logements agréés en PLUS, Sisal
	Nombre de logements agréés en PLS, Sisal
	Nombre de logements agréés neufs, Sisal
Méthode de calcul	Sans objet
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Valeur minimale de financement en PLAI et en PLAI+PLUS défini par le SRHH en application des obligations SRU
	Valeur cible de 25 à 30 % des financements pour le seul PLAI
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Il s'agit d'agrément et non de construction effective. Une perte est possible entre agrément et mise en service

Nombre de logements accessible pour les publics démunis (loyers très sociaux), dont T1 et T5+	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	Nombres de logements sociaux agréés
Échelle de l'indicateur	EPCI, EPT
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	<p>Nombre de logements sociaux présentant des niveaux de loyers inférieurs aux plafonds PLAI – RPLS (SoeS) et traitement</p> <p>Nombre de T1 sociaux T1 présentant des niveaux de loyers inférieurs aux plafonds PLAI – RPLS (SoeS) et traitement</p> <p>Nombre de T5 et plus sociaux présentant des niveaux de loyers inférieurs aux plafonds PLAI – RPLS (SoeS) et traitement</p>
Méthode de calcul	Logements par niveaux de loyers PLAI, lesquels sont fonction du zonage 123
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Part de PLAI financés en structure collective	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	Nombres de logements sociaux PLAI agréés en structure collective
Échelle de l'indicateur	EPCI, EPT
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Nombre de logements sociaux agréés en PLAI, et répartition selon qu'il s'agisse de PLAI en structure collectif ou de PLAI familiaux
Méthode de calcul	Sans objet
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Indicateur de pression sur les PLA1	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	Sans unité
Échelle de l'indicateur	EPCI, EPT
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	
Méthode de calcul	
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Part du parc privé mobilisé à des fins sociales	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(a) = nombre de logements en intermédiation locative (Solibail, Louez Solidaire) au 31 décembre de l'année n (b) = nombre de logements conventionnement Anah social et très social au 31 décembre de l'année n (infocentre Anah) (c) = nombre de logements du parc privé (FILOCOM le plus récent)
Méthode de calcul	$[(a) + (b)] / (c) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Nombre de logements intermédiaires autorisés par EPCI (PLI/LLI et conventionnement Anah)	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	Nombre de logements
Échelle de l'indicateur	EPCI et région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x1) = Nombre de PLI agréés (Sisal) pendant l'année observée (x2) = Nombre de conventionnements Anah aux loyers intermédiaires pendant l'année observée (x3) = Nombre de logements en investissements locatifs intermédiaires pendant l'année observée
Méthode de calcul	$(x1) + (x2) + (x3)$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	3000 à 4000 logements par an, hors investissements défiscalisés
Limite de l'indicateur	L'indicateur x3 nécessite l'accès aux données collectées par l'administration fiscale.
Précautions d'emploi	

Nombre d'EPCI ayant un déficit en place d'hébergement à combler	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	Nombre d'EPCI
Échelle de l'indicateur	Région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	<p>Nombre d'EPCI ayant toujours un déficit à combler au regard du ratio moyen régional.</p> <p>Les nombres de places (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille) sont issus de Finess et d'un traitement DRIHL.</p>
Méthode de calcul	Les EPCI sont identifiés en comparant d'une part l'écart entre la situation à l'année N et la situation à la date de l'élaboration du SRHH au regard du déficit à combler par rapport au ratio régional.
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Se rapprocher de zéro à l'issue des 6 ans.
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Places d'hébergements ouvertes dans les EPCI ayant un déficit à combler	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x1) = Nombre de place d'hébergement ouvertes depuis l'adoption du SRHH – Finess et traitement DRIHL (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille) (x2) = Déficit de place d'hébergement à combler défini dans le SRHH
Méthode de calcul	$(x1) / (x2) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Tendre vers 100%
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Répartition des places d'hébergements ouvertes depuis l'adoption du SRHH	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x1) = Nombres de places d'hébergement créées dans les EPCI en déficit (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille) (x2) = Nombre de place d'hébergement ouvertes depuis l'adoption du SRHH – Finess et traitement DRIHL (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille)
Méthode de calcul	$(x1) / (x2) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Tendre vers 100%
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Nombre d'EPCI ayant un déficit en place d'hébergement et de logements adaptés à combler	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	Nombre d'EPCI
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables	Nombre d'EPCI ayant toujours un déficit à combler au regard du ratio moyen régional
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Les nombres de place sont issus de Finess et d'un traitement DRIHL (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille, RS, FJT, FTM).
Méthode de calcul	Les EPCI sont identifiés en comparant d'une part l'écart entre la situation à l'année N et la situation à la date de l'élaboration du SRHH, et d'autre part le déficit à combler qui avait été notifié.
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Se rapprocher de zéro à l'issue des 6 ans
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Répartition des places d'hébergements et de logements adaptés ouvertes depuis l'adoption du SRHH	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Région
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x1) = Nombres de places d'hébergement et de logements adaptés (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille, RS, FJT, FTM) créées dans les EPCI en déficit (x2) = Nombre de places d'hébergement et de logements adaptés (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille, RS, FJT, FTM) ouvertes depuis l'adoption du SRHH – Finess et traitement DRIHL
Méthode de calcul	$(x1) / (x2) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Tendre vers 100%
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Places d'hébergements ouvertes dans les EPCI ayant un déficit à combler	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x1) = Nombre de place d'hébergement et de logement adapté (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille, RS, FJT, FTM) ouvertes depuis l'adoption du SRHH – Finess et traitement DRIHL (x2) = Déficit de place d'hébergement et de logement adapté (hôtel, CADA, CPH, CHU, CHRS, HUDA + pensions de famille, RS, FJT, FTM) à combler défini dans le SRHH
Méthode de calcul	$(x1) / (x2) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Tendre vers 100%
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Part d'EPCI dotés de CIL	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Moyen
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables	
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = nombre d'EPCI dotés de CIL (y) = total des EPCI de grande couronne et des EPT de la MGP
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Tous les EPCI ne sont pas soumis à l'obligation de créer une CIL. L'indicateur illustre toutefois les dynamiques territoriales engagées pour améliorer l'accès au logement social à l'échelle intercommunale.
Précautions d'emploi	

Part d'EPCI dotés de CIL ayant adopté leur document stratégique d'attribution	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Nombre d'EPCI et d'EPT dotés de documents stratégiques d'attribution après enquête auprès des services départementaux de l'Etat (y) = nombre d'EPCI dotés de CIL
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Tous les EPCI ne sont pas soumis à l'obligation de créer une CIL. L'indicateur illustre toutefois les dynamiques territoriales engagées pour améliorer l'accès au logement social à l'échelle intercommunale.
Précautions d'emploi	

Part d'EPCI dotés de CIL ayant approuvé leur plan partenarial de gestion de la demande	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Nombre d'EPCI et d'EPT dotés de plans partenariaux de gestion de la demande après enquête auprès des services départementaux de l'Etat (y) = nombre d'EPCI dotés de CIL
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Tous les EPCI ne sont pas soumis à l'obligation de créer une CIL. L'indicateur illustre toutefois les dynamiques territoriales engagées pour améliorer l'accès au logement social à l'échelle intercommunale.
Précautions d'emploi	

Part de ménages prioritaires en attente d'attribution	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Contexte
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	EPCI et EPT
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Total de demandeurs de logements sociaux labellisés prioritaires dans SNE (y) = Total des demandeurs de logements sociaux dans SNE
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Part de ménages prioritaires ayant bénéficié d'une attribution au cours des 12 derniers mois, dont les publics DALO	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Intercommunale
Définition des variables	
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = total des attributions prioritaires dans SYPLO des 12 derniers mois (y) = total des demandeurs satisfaites dans SNE
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	25%
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Nombre de ménages prioritaires relogés sur l'EPCI dont les publics DALO	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Intercommunale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = total des demandeurs satisfaites dans SNE identifiés comme prioritaire.
Méthode de calcul	Sans objet
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	25% pour les publics prioritaires. Le pourcentage pour les DALO sera défini par les CIL
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Effet des mutations sur la sur-occupation dans le parc social	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Intercommunale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = nombre de logements sur-occupés OPS (y) = nombre de logements sous-occupés OPS (z) = nombre de logements sociaux RPLS
Méthode de calcul	$[(x) + (y)] / (z) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	
Limite de l'indicateur	Enquête OPS tous les deux ans. Pas d'actualisation annuelle possible.
Précautions d'emploi	

Taux de rotation dans le parc social	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Intercommunale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = Nombre d'attributions selon SNE au 1 ^{er} janvier de l'année n (y) = Nombre de logements dans RPLS au 1 ^{er} janvier de l'année n
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Délai d'attente moyen par type de logement	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	Nombre de mois
Échelle de l'indicateur	Intercommunale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = délais d'attente pour les demandeurs attribués entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année observée (y) = délais d'attente pour les demandeurs en attente d'une attribution au 31 décembre de l'année observée
Méthode de calcul	(x) + (y)
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Evolution des services de domiciliation par les CCAS	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	Nombre de zones blanches
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables	
Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = nombre de zones blanches cartographiées dans le SRHH (y) = nombre de zones blanches recensées au 31 décembre de l'année observée
Méthode de calcul	(x) - (y)
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Réponses des collectivités aux besoins particuliers des gens du voyage	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	Nombre de terrains familiaux ou de logements adaptés. Nombre de places en aire d'accueil construites
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Nombre de terrains familiaux Nombre de logements adaptés Nombre de places en aire d'accueil
Méthode de calcul	Enquête annuelle des services de l'État auprès des collectivités territoriales pour recenser les actions et programmes engagés
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Part des dispositifs d'insertion dans l'offre d'hébergement	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	%
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	(x) = nombre de places d'hébergement d'insertion (CHRS + pensions de famille) dans l'inventaire FINESS retraité DRIHL au 31 décembre de l'année observée (y) = nombre total de places d'hébergement dans l'inventaire FINESS au 31 décembre de l'année observée + total des nuitées hôtelières issues de l'enquête « hôtel » annuelle de la DRIHL
Méthode de calcul	$(x) / (y) \times 100$
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	

Nombre de sortie d'hébergement vers le parc social	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Résultat
Unité de mesure	Nombre de ménage
Échelle de l'indicateur	Régionale
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Nombre d'attribution à des personnes hébergées (Syplo)
Méthode de calcul	Sans objet
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	Sans objet
Précautions d'emploi	Sans objet

Nombre de collectivités engagées dans un programme de rénovation énergétique de l'habitat, et part de la population francilienne couverte)	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de moyen
Unité de mesure	Nombre de collectivité ; part de la population en %
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Enquête annuelle des services de l'État auprès des collectivités territoriales pour recenser les actions et programmes engagés (OPAH, PIG, subvention particulière,...) Population – RG2013 – INSEE
Méthode de calcul	Enquête annuelle des services de l'État auprès des collectivités territoriales pour recenser les actions et programmes engagés (OPAH, PIG, subvention particulière,...)
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	La mise en place d'un programme ne présage pas de son bon fonctionnement.
Précautions d'emploi	Sans objet

Nombre de collectivités engagées dans des actions de lutte contre l'habitat indigne, et part de la population francilienne couverte	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de moyen
Unité de mesure	Nombre de collectivité ; part de la population en %
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Enquête annuelle des services de l'État auprès des collectivités territoriales pour recenser les actions engagées et les outils mis en place (mobilisation des services d'hygiène, intervention d'office, mobilisation des outils Anah,...) Population – RG2013 – INSEE
Méthode de calcul	Enquête annuelle des services de l'État auprès des collectivités territoriales pour recenser les actions engagées et les outils mis en place (mobilisation des services d'hygiène, intervention d'office, mobilisation des outils Anah,...)
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Sans objet

Nombre de logements sortis d'indignités	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de résultat
Unité de mesure	Nombre de logements
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Remonté des données à organiser et indicateurs à définir
Méthode de calcul	
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Sans objet

Part des copropriétés dégradées sur le nombre de copropriété.	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de contexte
Unité de mesure	Nombre copropriété ou nombre de logements concernés
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Indicateur à construire et à solidifier dans le cadre de la mise en place de l'observatoire des copropriétés dégradées
Méthode de calcul	
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Sans objet

Nombre d'EPCI et EPT engagés des démarches d'adaptation du parc existant au vieillissement de la population	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de moyen
Unité de mesure	Nombre d'EPCI et d'EPT
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	Enquête annuelle des services de l'État auprès des collectivités territoriales pour recenser les démarches engagées
Méthode de calcul	Enquête annuelle des services de l'État
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Sans objet

Collectivités engagées dans des actions de LHI : % de la population couverte par des outils de LHI (mobilisation des services d'hygiène, intervention d'office, mobilisation des outils de l'ANAH)	
Type d'indicateur (de moyen, de contexte ou de résultat)	Indicateur de moyen
Unité de mesure	Nombre d'EPCI et d'EPT
Échelle de l'indicateur	EPCI
Définition des variables Pour chaque variable, préciser la source de données, le millésime, le ou les champs utilisés, les unités de mesure)	<ul style="list-style-type: none"> - Mobilisation des services d'hygiène : existence ou non d'un service d'hygiène communal actif en matière d'insalubrité (SCHS) ; - Intervention d'office : prise d'arrêtés d'insalubrité ou de péril par le maire ; - mobilisation des outils de l'ANAH : PPPI ? (outil de diagnostic pour un pré-repérage des logements indignes) ; <p>communes/EPCI retenus dans le cadre de l'AAP régional LHI (+ dossiers des autres territoires candidats?);</p> <p>communes/EPCI couverts par une OPAH</p>
Méthode de calcul	<p>Extraction PHI pour le suivi des arrêtés (du signalement à la clôture du dossier) ;</p> <p>enquête auprès des UT/DDT/communes pour connaître les services d'hygiène actifs (?)</p> <p>PPPI : croisement entre les données de confort du logement et le niveau de revenus des occupants (données FILOCOM)</p>
Valeur-cible (par année ou en cumul sur les 6 ans)	Sans objet
Limite de l'indicateur	
Précautions d'emploi	Sans objet

Délibération n° du 2 février 2017

AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA SEINE-SAINT-DENIS SUR LE SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

Le Conseil départemental,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et ses articles L302-13 et L302-14,

Vu la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris,

Vu la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et en particulier son article 16,

Vu le décret n° 2014-1369 du 14 novembre 2014 relatif aux compétences, à la composition et au fonctionnement des comités régionaux et des conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement,

Vu la contribution départementale à l'élaboration du schéma régional délibérée le 30 juin 2016 et adressée au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement,

Vu le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement approuvé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement en sa séance du 18 octobre 2016,

Vu le courrier de demande d'avis en date du 7 novembre 2016 par lequel le Préfet de région et la Présidente du Conseil régional coprésidents du CRHH sollicitent l'avis du Conseil départemental,

Vu le rapport de son président,



Considérant l'enjeu d'un Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement fort et fédérateur de l'action publique,

Considérant que le projet de Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement devrait constituer un socle positif pour relancer la construction, améliorer les conditions d'habitat en Île-de-France et faciliter la prise en compte des publics en difficulté dans les politiques publiques,

Considérant que ce document relativement complet aborde bien les différents domaines et les diverses approches des questions complexes impactant les problématiques d'habitat en Île de France,

Considérant qu'il constitue un complément indispensable au Sdrif, attendu par les acteurs de l'habitat pour permettre une politique d'habitat globale et cohérente en Île-de-France,

Considérant l'ambition relativement modeste du projet de schéma, notamment pour ce qui est de la définition des objectifs et de leurs déclinaisons territoriales, qui mériteraient d'être relevée,

Considérant que la question des solidarités sociales et territoriales est faiblement résolue, et semble reportée pour l'essentiel au niveau infra territorial ce qui risque d'avoir pour conséquences le renforcement des spécialisations sociales et territoriales au niveau francilien,

Considérant que si des objectifs clairs sont prévus par exemple en matière de construction de logement, de réhabilitation, de rénovation thermique, l'énoncé des objectifs susceptibles de permettre le logement des publics fragiles est parfois ambigu, et pourrait s'avérer en deçà du besoin régional,

Considérant notamment l'imprécision regrettable des objectifs définis dans le volet 2, notamment en ce qui concerne le logement des publics modestes,

Considérant que les mesures prises en matière de solidarités entre les grands espaces métropolitains en vue d'œuvrer pour le rééquilibrage social et territoriale n'apparaissent pas de manière tangible dans les objectifs du schéma,

La deuxième commission consultée,

après en avoir délibéré

- PREND ACTE du projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement ;

- DEMANDE la prise en compte des observations suivantes :

1) que soient mieux intégrées certaines des orientations qu'il avait préconisées :

- Révéler les écarts, pour que les objectifs fixés en matière d'habitat et les moyens répartis au plan métropolitain œuvrent à leur régulation et à une plus grande justice ;
Les objectifs assignés, et l'appréciation des résultats ne peuvent se réduire à des moyennes de la petite couronne métropolitaine masquant les écarts indignes entre les grands territoires qui la composent. La mesure de ces écarts doit présider à des décisions de régulation, de répartition et de justice ;
- Intégrer l'objectif de régulation et veiller à ce qu'il soit intégré dans le futur Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement ;
Il revenait au SRHH d'inscrire les éléments nécessaires pour faire prendre en compte concrètement les préoccupations de solidarité sociales et territoriales en matière d'habitat, et la mise en œuvre des politiques de solidarité envers les plus fragiles ;
- Rompre avec le principe de réponse locale aux besoins exprimés localement, qui a jusqu'à présent contribué à accentuer la spécialisation sociale des territoires ;
Le Département préconisait la notion de mutualisation du besoin des plus démunis au plan régional, et le principe de produire des réponses allant dans le sens du rééquilibrage social de chacun des territoires, et de régulation de l'espace métropolitain ;
- Créer un référentiel métropolitain, adossé à un référentiel régional ;
Ce référentiel, garant de la justice sociale et territoriale de l'espace métropolitain, aurait permis de présider tant aux orientations de programmations qu'aux orientations de financement ;

2) que soient réétudiées les évolutions récentes du Schéma qui viennent en atténuer la portée et le sens :

- Le retrait concernant les préconisations relatives à la MGP affaiblit considérablement la portée du Schéma de l'habitat et de l'hébergement de la région capitale ;
La loi MAPTAM édictant que le SRHH précise les objectifs globaux et leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque EPCI, les orientations du futur Plan métropolitain devraient prendre en compte les orientations du SRHH ;
Dès lors, on conçoit difficilement le mutisme du SRHH quant aux préconisations relatives à la MGP qui totalise 7 millions d'habitants, soit plus de la moitié de la population régionale (12 millions d'habitants) ;
- La suppression de l'objectif chiffré de nouveaux PLAI concrétise l'absence de volonté politique du CRHH pour loger les publics modestes ;
Le Département déplore la suppression de la formulation de l'objectif chiffré de production d'une offre de 25 % à 30 % de PLAI, et demande que le schéma puisse contribuer à la réalisation d'une région-métropole plus solidaire en prenant des orientations allant au-delà des seules obligations légales ;
L'offre existante générant la demande, et étant à l'heure actuelle particulièrement déséquilibrée au plan francilien, il craint qu'une formulation trop ambiguë ne risque en effet de contribuer à perpétuer les déséquilibres existants et la spécialisation sociale des territoires ;
En outre, le Département craint qu'aux déséquilibres spatiaux s'ajoute un renforcement des inégalités au détriment des maires bâtisseurs car plus de la moitié des communes du Département pourraient ne plus bénéficier d'aides de la Région à la construction de logements sociaux, ayant toutes plus de 30% de logements

sociaux sur leur territoire. Par ailleurs, il conviendra d'évaluer très précisément les impacts des nouvelles politiques de la Région à cet égard.

- L'introduction de la préférence communale pour le logement des publics "DALO" représente un vecteur supplémentaire d'exclusion des ménages les plus fragiles ;

Le Département alerte sur le fait qu'une préférence communale sur les contingents DALO irait à l'encontre des règles d'équité, et risque de créer un facteur supplémentaire d'exclusion des publics les plus fragiles, une surenchère dans les priorisations, et une sur-spécialisation des territoires où une offre accessible aux ménages modestes existe.

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
le Directeur général des services,

Valéry Molet

Adopté à l'unanimité :

Date d'affichage du présent acte, le

Adopté à la majorité :

Voix contre :

Date de notification du présent
acte, le

Abstentions :

Certifie que le présent acte est
devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.