



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement
DRIHL**

Note d'enjeux de l'État relative à la révision du Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

Annexe 1 : Rappel du contexte juridique dans lequel s'inscrit le SRHH

Octobre 2022

Sommaire

Analyse du contexte réglementaire à prendre en compte dans la révision du SRHH.....	3
1 - Le SRHH dans son architecture réglementaire	4
1.1 - Respect des normes supérieures	5
1.2 - Opposabilité du SRHH	7
1.3 - Documents prévus par les textes législatifs ou réglementaires, sans lien direct avec le SRHH, ayant des objets connexes	16
2- Le SRHH dans son environnement de politiques publiques	24
3- Principales évolutions législatives et réglementaires impactant les thématiques traitées par le SRHH.....	28
4- Extraits du code de la construction et de l'habitation relatifs aux CRHH et SRHH d'Île-de-France	38

Analyse du contexte réglementaire à prendre en compte dans la révision du SRHH

Le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de la région Île-de-France, élaboré par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), présidé par l'État et la Région, a été approuvé par arrêté du préfet de la Région Île-de-France le 20 décembre 2017, après avis conforme du CRHH pour une durée de 6 ans.

Document stratégique, il fixe (volet 1) et territorialise (volet 2), dans le respect des orientations du schéma directeur de la région d'Île-de-France, les objectifs de chaque établissement public de coopération intercommunale en matière de construction et de rénovation de logements et de structures d'hébergement, en matière de développement équilibré du parc social, de rénovation thermique des logements, d'action en faveur de l'accès au logement des populations défavorisées, de rénovation urbaine et de requalification des quartiers anciens dégradés ou de lutte contre l'habitat indigne.

C'est ainsi à la fois un document **réglementaire**, inscrit dans une architecture normative de documents sectoriels et d'urbanisme, induisant des obligations de prise en compte ou de compatibilité. Mais aussi un document **programmatique**, qui définit des objectifs chiffrés et territorialisés, relayés dans des dispositifs opérationnels et des politiques identifiées.

Plus largement, c'est un document à visée **stratégique**, censé organiser la mise en œuvre d'une vision structurante et de priorités partagée par les acteurs des politiques du logement et de l'hébergement membres du CRHH et trouver ainsi une traduction dans de nombreux dispositifs et publics connexes.

Sa mise en œuvre est très dépendante du contexte politique et juridique dans lequel elle se déploie et sa révision devra tenir compte des mutations du contexte institutionnel qui ont pu influencer sur l'atteinte de ses objectifs : évolutions législatives, évolutions réglementaires et financières, changement des cadres opérationnels de l'État et de ses partenaires (régimes des aides à la pierre, APL, aides de l'Anah...), transformation des stratégies d'opérateurs (Action Logement, USH...).

Cette note se propose de rappeler l'articulation du SRHH avec les autres documents réglementaires pour identifier leurs liens et enjeux de mise en cohérence, mais aussi son environnement de politiques publiques (échelles nationale et régionale). Un focus est réalisé sur le principal outil de mise en œuvre du SRHH qui est le PLH (PMHH pour la Métropole du Grand Paris - MGP). Enfin, une liste des principales lois et modifications réglementaires ayant pu impacter sa mise en œuvre est également dressée.

1 - Le SRHH dans son architecture réglementaire

Le SRHH s'insère dans un écosystème foisonnant de textes juridiques et de documents de programmation. Parmi ceux-ci se trouvent notamment :

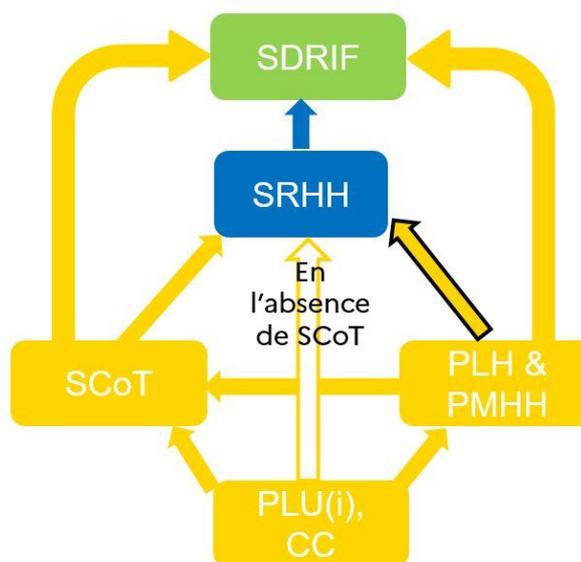
- la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, dont l'article 1^{er} fixe à l'Île-de-France l'objectif de « construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés », tout en contribuant à « la maîtrise de l'étalement urbain » ;
- le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-13 à 15 régissant le contenu, les modalités d'élaboration ainsi que les déclinaisons du SRHH ;
- le code de l'urbanisme pour les déclinaisons dans les documents d'urbanisme.

La hiérarchie des documents de planification en matière d'habitat et d'hébergement

En l'absence de SCoT, les PLU(i), les CC et documents en tenant lieu sont compatibles avec le SRHH (article L. 131-6 du code de l'urbanisme)

Sur le périmètre de la MGP, le PMHH est juridiquement lié aux autres documents comme le sont les PLH de grande couronne.

→ est compatible avec
⇒ prend en compte



L'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes a remplacé le lien de prise en compte par le lien de compatibilité dans un certain nombre de cas, à des fins de simplification. La différence entre ces deux notions est, d'un point de vue strictement juridique, relativement subtile. Il s'agit dans les deux cas, d'une obligation de non-contrariété des options fondamentales d'un document de rang supérieur. Toutefois, dans le cadre de la prise en compte, cette obligation peut être levée, « sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où ce motif le justifie », autrement dit, très exceptionnellement.

Concrètement, depuis le 1^{er} avril 2021, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance, entre autres évolutions, **le SCoT doit être compatible avec SRHH**, et non plus le prendre en compte. **En l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec tous les documents qui s'imposent à ce premier**. Ces nouveaux liens sont valables pour les documents dont la révision ou l'élaboration a été lancée après le 1^{er} avril 2021 (ou, s'agissant des SCoT, si la structure porteuse de SCoT fait le choix d'appliquer la nouvelle hiérarchie des normes à son projet de SCoT en cours d'élaboration ou de révision et non arrêté à cette date), les rapports de prise en compte s'appliquent encore pour les autres.

Avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes suscitée, intervenue le 1^{er} avril 2021, le SRHH était opposable dans un rapport de prise en compte aux :

- contrats de développement territorial (CDT) ;
- schémas de cohérence territoriale (SCoT) ;
- plans locaux d'urbanisme (PLU), cartes communales ou documents en tenant lieu ;
- plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) et programmes locaux de l'habitat (PLH).

Pour les documents d'urbanisme¹ dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1^{er} avril 2021, le lien de prise en compte est remplacé par un lien de compatibilité. De plus, en présence d'un SCoT, celui-ci étant « intégrateur », il n'y a plus de lien direct entre le SRHH et le PLU ou la carte communale : le SCoT doit être compatible avec le SRHH, et le PLU doit simplement être compatible avec le SCoT. Il n'y a pas de changement concernant les CDT, le PMHH et le PLH qui doivent toujours « prendre en compte » le SRHH.

1.1 - Respect des normes supérieures

1.1.1 - Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)

Le SRHH est compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) qui constitue, en cohérence avec les grands schémas régionaux ou supra-régionaux :

- un document de stratégie d'aménagement régional, qui articule système territorial, transition écologique et énergétique, logement et développement économique, mobilités, cohésion sociale et territoriale ;
- un document de planification et d'urbanisme à caractère prescriptif.

Le SDRIF en vigueur, approuvé par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013, repose sur une **volonté de stabilité du poids démographique de l'Île-de-France à 19 % de la population française totale**, soit une croissance de la population francilienne de l'ordre de 0,8 à 1,8 million de personnes d'ici 2030, et dont il doit anticiper les conditions d'accueil.

Le projet spatial régional (fascicule 2) du SDRIF accorde à l'habitat une place prépondérante : « Viser la construction de 70 000 logements par an (...) est une urgence absolue sociale et économique. C'est l'objectif premier du Schéma directeur » (p.84). **Le logement, à la fois dans ses dimensions quantitative et qualitative, est présenté comme fondement de l'équité sociale et territoriale et de l'attractivité des territoires.**

La relance de la construction est associée à la diversification des logements, en vue de **rétablir la fluidité de la chaîne du logement**. L'ambition du SDRIF porte sur le développement massif du parc social qui contribue à rétablir la mobilité des locataires et à les mettre à l'abri du logement indécemment. Il y associe un **objectif de rééquilibrage territorial** (p.87-88). Les « secteurs déficitaires en logements locatifs sociaux doivent être appelés à faire un effort particulier de développement de ce parc » afin de mieux répondre aux ressources des ménages. Le SDRIF précise aussi qu'« à l'inverse, dans certains quartiers

¹ Scot, PLU et carte communale ou documents en tenant lieu.

populaires, l'enjeu peut consister à faire monter en gamme l'offre nouvelle de logements du territoire pour favoriser la mixité fonctionnelle ».

Estimant que le ratio de 25 % de logements locatifs sociaux en regard des résidences principales exigé au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation est insuffisant au regard des besoins franciliens, le SDRIF cible, à l'horizon 2030, un taux (non normatif) de 30 % dans le parc total. Cet objectif, qui s'apprécie à l'échelon intercommunal, est modulé selon les territoires : 31 % dans les communes du cœur de métropole, 30 % dans les autres communes urbaines 10 % dans les communes rurales « bourgs, villages, hameaux ».

Enfin, outre la construction neuve, le fascicule 2 affirme **la nécessité d'améliorer le parc de logements et d'accélérer la rénovation urbaine des grands ensembles.** Les politiques d'aménagement régionales et la politique de la ville doivent contribuer à favoriser le désenclavement des quartiers populaires, grands ensembles et anciens quartiers dégradés, le traitement et la valorisation de leurs espaces publics, la diversification et la revalorisation du parc immobilier ainsi que l'introduction d'une plus grande mixité fonctionnelle. Ainsi, la revalorisation foncière de ces quartiers permettra d'en faire de nouveaux espaces de diversification du parc.

Ces grands objectifs sont déclinés dans les orientations réglementaires du SDRIF (fascicule 3) qui prévoient, en matière de logement (p. 25), que « chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de logements qui sont assignées aux communes et à leurs groupements. Dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la croissance de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements. L'offre locative sociale et intermédiaire, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique (logements pour étudiants, logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes handicapées, hébergement d'urgence, etc.) ».

Les orientations réglementaires du pilier 2 « Polariser et équilibrer » traduisent des enjeux et objectifs majeurs relatifs à l'urbanisation, qui influencent la politique de l'habitat (pp. 27 et suivantes). Afin de répondre aux besoins de logements en réduisant l'étalement urbain, le SDRIF met l'accent sur **l'impératif d'optimisation des espaces déjà urbanisés.** Il repose sur les principes d'intensité, de compacité et de polarité. Ainsi, il fixe des objectifs chiffrés d'accroissement de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat pour les espaces urbanisés existants (objectifs qui sont majorés dans les quartiers à densifier à proximité des gares) et identifie des secteurs à fort potentiel de densification, qui doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain. En parallèle, le SDRIF encadre les possibilités d'extension urbaine et offre en particulier des capacités d'urbanisation (cartographiées et non cartographiées) qui constituent des enveloppes maximales. Les documents d'urbanisme doivent ainsi démontrer la nécessité de les mobiliser et prévoir de réaliser ces extensions en continuité de l'espace urbanisé existant et

en respect des continuités écologiques, des liaisons forestières, agricoles ou vertes et des fronts urbains d'intérêt régional. L'enveloppe régionale est fixée à 1315 ha par an.

1.2 - Opposabilité du SRHH

1.2.1 - Les documents d'urbanisme : les Scot et les PLU(i)

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme dispose que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre d'une part l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité et, d'autre part, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. Ces objectifs s'imposent donc aux collectivités lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) définit les objectifs et orientations d'aménagement à l'échelle d'un périmètre comprenant un ou plusieurs EPCI à fiscalité propre. C'est un document stratégique, opposable dans un rapport de compatibilité notamment aux PLU(i) et aux opérations d'aménagement ou de construction d'une certaine envergure (ex : ZAC, lotissements ou constructions portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés).

Le Scot est considéré comme un document « intégrateur ». Il décline à son échelle les objectifs de tous les documents qui lui sont supérieurs, et le PLU n'a qu'à être compatible avec le Scot.

Le régime des SCoT a fait l'objet d'une modernisation formalisée dans l'ordonnance du 17 juin 2020² et le décret du 21 mai 2021. Ce nouveau régime est entré en vigueur le 1^{er} avril 2021. Il n'est pas applicable, sauf choix contraire, aux Scot dont l'élaboration a été prescrite avant cette date.

Parmi les pièces du SCoT, c'est le document d'orientation et d'objectifs (DOO) qui est juridiquement opposable aux documents de rang inférieur. En matière de logement, selon les dispositions antérieures à l'ordonnance (ancien article L. 141-12 du code de l'urbanisme), les principaux leviers juridiques du Scot sont les suivants :

- Le DOO doit définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.
- Le DOO fixe :
- les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, selon les cas, entre les EPCI ou par commune ;

6. Voir Note rapide : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/une-modernisation-du-scot-a-la-hauteur-de-ses-enjeux/>

- les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé.

L'ordonnance de modernisation ne revient pas sur ces objectifs de fond, mais elle apporte certaines précisions (cf. nouvel article L. 141-7 du code de l'urbanisme). Ainsi, les objectifs et principes de la politique de l'habitat participent à l'évolution et l'optimisation des espaces urbains et ruraux, en cohérence avec les perspectives démographiques et économiques du territoire et en privilégiant le renouvellement urbain et le DOO « décline l'exigence de mixité sociale » là où il devait simplement en tenir compte. Il fixe toujours les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis entre les EPCI ou par « secteur géographique » (et non plus par commune).

En matière de politique d'amélioration de l'habitat, les objectifs du DOO prennent en compte les « enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre » (nouvel article L. 141-7).

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document réglementaire qui régit le droit des sols, il est donc beaucoup plus précis que le SCoT. Les autorisations d'urbanisme sont conformes avec le règlement du PLU et compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce dernier.

- Le PLU peut être élaboré à l'échelle communale ou intercommunale. Il comprend de nombreux leviers en matière de logement. Le règlement du PLU peut ainsi : Délimiter des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements (C. Urb., art. L. 151-41) ;
- Définir des secteurs de taille et de capacité minimale de logements, outils permettant d'introduire une obligation de construire des logements familiaux ;
- Définir des secteurs de mixité sociale, qui permettent d'introduire dans un secteur, par programme de logement, un pourcentage minimum de logements sociaux (nombre de logements ou surfaces) ou de logements privés ou intermédiaires ;
- Définir des secteurs de majoration du volume constructible (voir encadré ci-dessous) ;
- Différencier les règles à différentes échelles : secteur, unité foncière, construction (ex : rez-de-chaussée destiné au commerce / étages dédiés au logement).

Secteurs de majoration de constructibilité (art. L. 151-28 C. urb.)

Agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation

- Zones U
- Dépassement $\leq 20\%$ règles de gabarit et $\leq 20\%$ surface de plancher

Constructions exemplaires sur le plan énergétique ou environnemental ou à énergie positive

- Zones U ou AU
- Dépassement $\leq 30\%$ règles de gabarit

Logement locatif social

- Toutes zones
- Majoration vol. constructible $\leq 50\%$ par secteur et $\leq \frac{\text{nb LLS}}{\text{nb total logements opération}} \text{ par opération}$

Logements intermédiaires (*idem*)

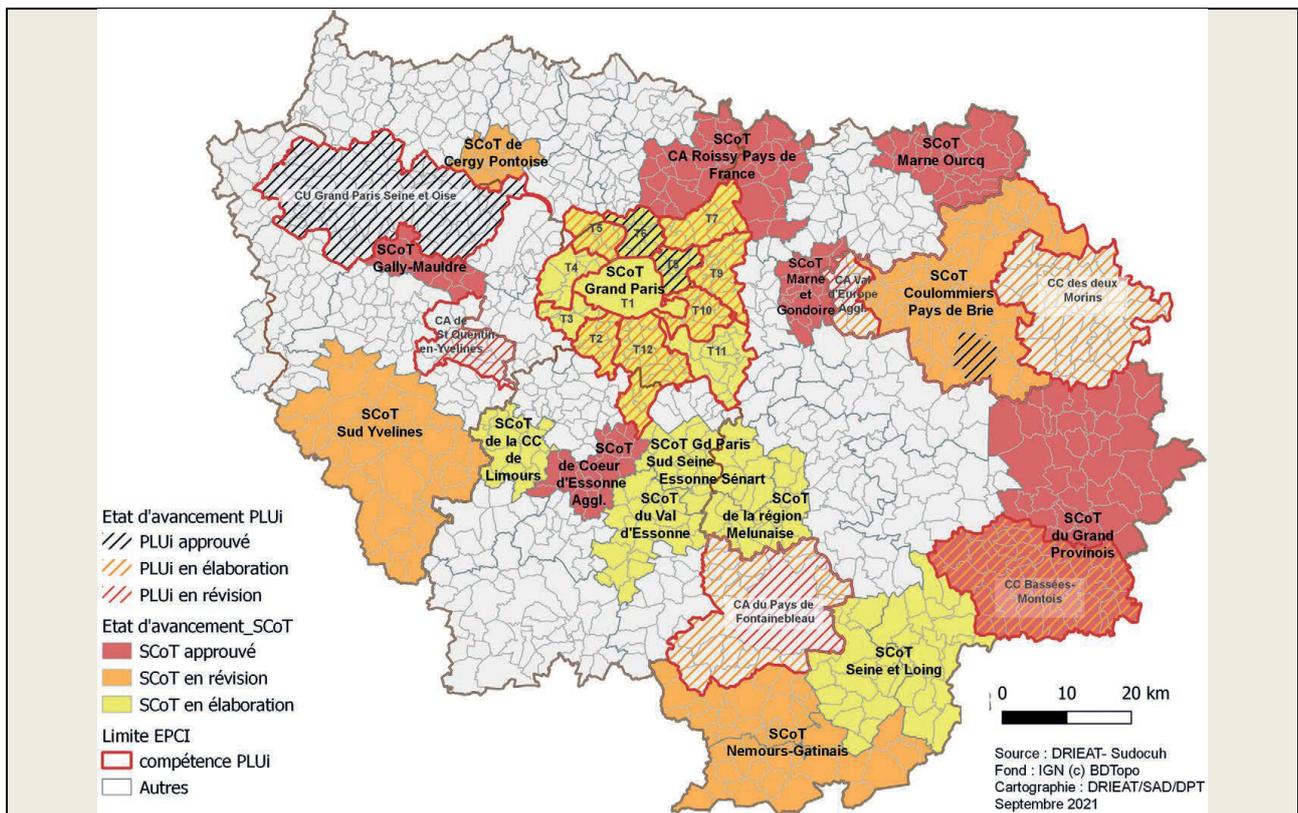
- Toutes zones
- majoration vol. constructible $\leq 30\%$ par secteur et $\leq \frac{\text{nb LI}}{\text{nb total logements opération}} \text{ par opération}$

Les OAP ont une vocation plus stratégique et opérationnelle. Elles peuvent couvrir un ou plusieurs secteurs de la commune ou de l'intercommunalité et anticiper ou prendre en compte une opération d'aménagement. Ces OAP de secteurs, comportent souvent dans la pratique des objectifs en termes de nombre de logements et de mixité.

Les OAP peuvent aussi être thématiques et couvrir le territoire de la commune ou de l'intercommunalité. Elles peuvent aussi être à la fois thématiques et de secteur. Les PLU(i) peuvent comporter des OAP spécifiques en matière d'habitat.

En Île-de-France, la planification stratégique progresse lentement

La couverture du territoire régional par des documents de planification stratégique (en particulier par les SCoT) reste très partielle. Si le SCoT de la Métropole du Grand Paris sera particulièrement structurant pour l'agglomération parisienne, les seize autres SCoTs opposables ou en élaboration couvrent moins de la moitié du territoire régional restant, et la majorité d'entre eux sont élaborés à l'échelle d'un seul EPCI. **Il existe ainsi de nombreuses zones non couvertes, particulièrement dans les territoires péri-métropolitains où les enjeux sont très forts.**



De même, **l'élaboration des PLU intercommunaux (PLUi) ne progresse que lentement**. Si la loi a attribué aux établissements publics territoriaux de la Métropole du Grand Paris la compétence PLUi, la planification à l'échelle communale reste la norme sur une grande partie de l'Île-de-France. Dans la plupart des intercommunalités, une minorité de blocage s'est exprimée contre la prise de compétence. La dynamique d'élaboration des PLUi est récente et il existe donc peu de PLUi opposables : 7 dont 4 infra-EPCI (suite à des évolutions des périmètres des intercommunalités). 8 sont en élaboration, dont 6 au sein de la Métropole du Grand Paris.

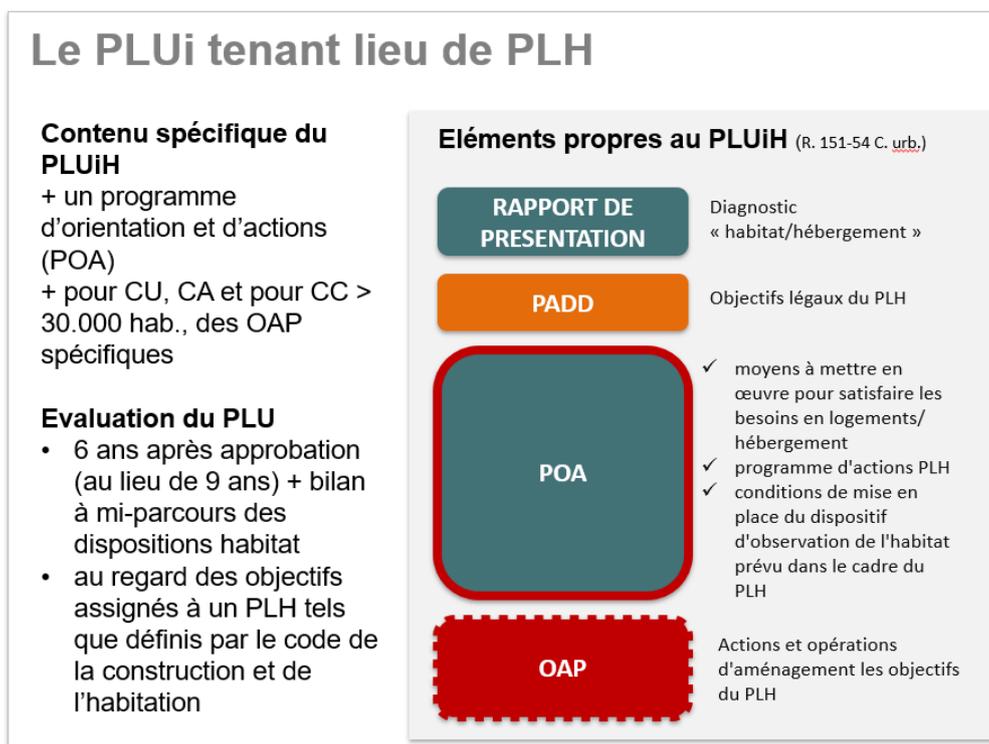
Pourtant, l'échelle supra-communale est la plus pertinente pour définir un projet de territoire puis le mettre en oeuvre au travers d'un document de planification. A l'échelle intercommunale, le PLUi permet ainsi d'articuler de façon cohérente différentes politiques publiques (urbanisme, habitat, mobilité, environnement, paysages, activités économiques, équipements...) et de renforcer leur durabilité.

Ainsi, les grands défis à relever lors de la période 2020-2040 appellent une relance des dispositifs de planification intercommunale et inter-territoriale.

Le PLUi, hors Métropole du Grand Paris, peut tenir lieu de PLH³. Il a alors un contenu spécifique, défini par le code de l'urbanisme. Il semblerait qu'un seul PLUi en vigueur tienne

8. Cette option est néanmoins exclue dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, dans la mesure où la MGP est compétente en matière de PMHH et les EPT, en matière de PLUi.

lieu de PLH en Ile-de-France, à savoir le PLUi-H de Val d'Europe, approuvé en 2016 et en révision depuis 2018.



1.2.2 - Le document programmatique : le PLH

Le PLH est le document stratégique de programmation qui doit répondre aux besoins en logement et en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il définit les objectifs à atteindre, dont l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires. Il comprend notamment un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur le nombre et les types de logements à réaliser ; les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ; l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ; les orientations relatives à l'application des dispositions du code de l'urbanisme, favorisant la construction de logement.

Par ailleurs, au-delà des liens juridiques rappelés ci-dessus, il est à noter qu'à l'échelle de l'intercommunalité, les documents d'urbanisme et les documents sectoriels sont parfois élaborés à la même échelle et doivent être analysés de façon complémentaire. En effet, en présence d'un PLH approuvé ou en cours d'élaboration, le Scot ou le PLU intercommunal a tendance à renvoyer à ce premier document pour ce qui est de détailler les objectifs et la programmation de logements.

De la même façon, il faut tenir compte de l'articulation avec le volet rénovation ou amélioration de la performance énergétique des logements du PCAET, lorsqu'il existe, même s'il n'existe pas de lien juridique avec le PLH ou avec le SRHH.

On peut donc rencontrer en pratique la configuration suivante, à l'échelle d'une même intercommunalité :

- Scot + PLH (PMHH pour la MGP) + PCAET (PCAEM pour la MGP) ;
- PLUi + PLH + PCAET.

L'articulation de ces différents documents est intéressante du point de vue de la mise en œuvre du SRHH, dans la mesure où ils disposent, chacun, de leviers complémentaires.

Voir *supra* quant à la possibilité pour un EPCI d'élaborer un PLU intercommunal tenant lieu de PLH.

Obligations et dynamique des EPCI franciliens en matière d'élaboration d'un PLH

L'obligation réglementaire d'élaborer un PLH concerne :

- Les métropoles (dont le rôle a été confirmé par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014) ;
- Les communautés urbaines et les communautés d'agglomérations qui exercent de fait la compétence en matière d'habitat ;
- Les communautés de communes qui ont pris la compétence en matière d'habitat et qui comptent plus de 30 000 habitants avec une ville de plus de 10 000 habitants
- Les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des EPCI cités précédemment⁴.

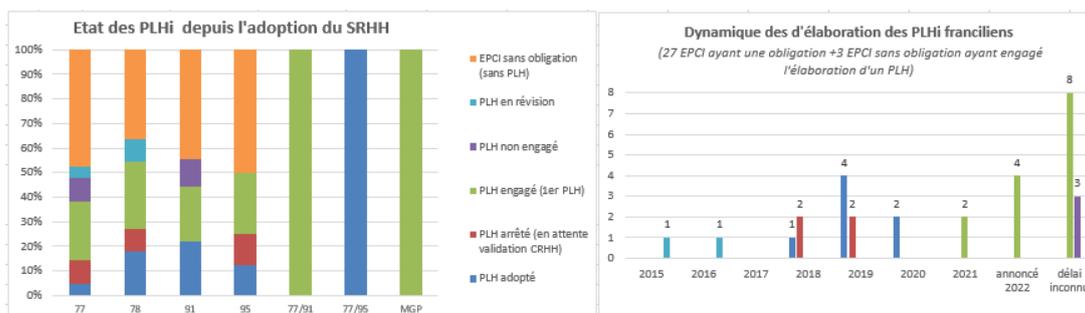
À la suite de l'entrée en vigueur, au 1^{er} janvier 2016, des schémas régionaux de coopération intercommunale (SRCI), le nombre d'intercommunalités franciliennes a été réduit de près de la moitié en 2 ans, passant de 113 structures à 64 en comptant les EPT et la MGP.

En octobre 2015, avant la mise en place du nouveau schéma de coopération intercommunale, on comptait près de 90 PLH en Ile-de-France, dont 38 PLH relevant d'un périmètre intercommunal et 15 PLH intercommunaux étaient engagés. La couverture du territoire francilien par des PLH à portée intercommunale restait cependant encore très largement incomplète, notamment en grande couronne.

Cette reconfiguration territoriale a conduit à ce que des mesures transitoires soient accordées aux territoires pour actualiser et reprendre leurs PLH à l'échelle des nouveaux périmètres intercommunaux. Ces mesures transitoires prévoient qu'« *en cas de modification de périmètre ou de création d'un EPCI, les PLH existants sont exécutoires pendant 2 ans, dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un PLH sur le nouveau périmètre* ».

Conformément au calendrier des mesures prises après le SRCI et suite à l'approbation du SRHH, une nouvelle séquence d'élaboration de PLH s'est enclenchée en 2018 et s'est amplifiée progressivement. Au 1^{er} juillet 2021, **27 EPCI franciliens sont dans l'obligation d'élaborer un PLH.**

9. Ce cas de figure ne se présente pas en Île-de-France.

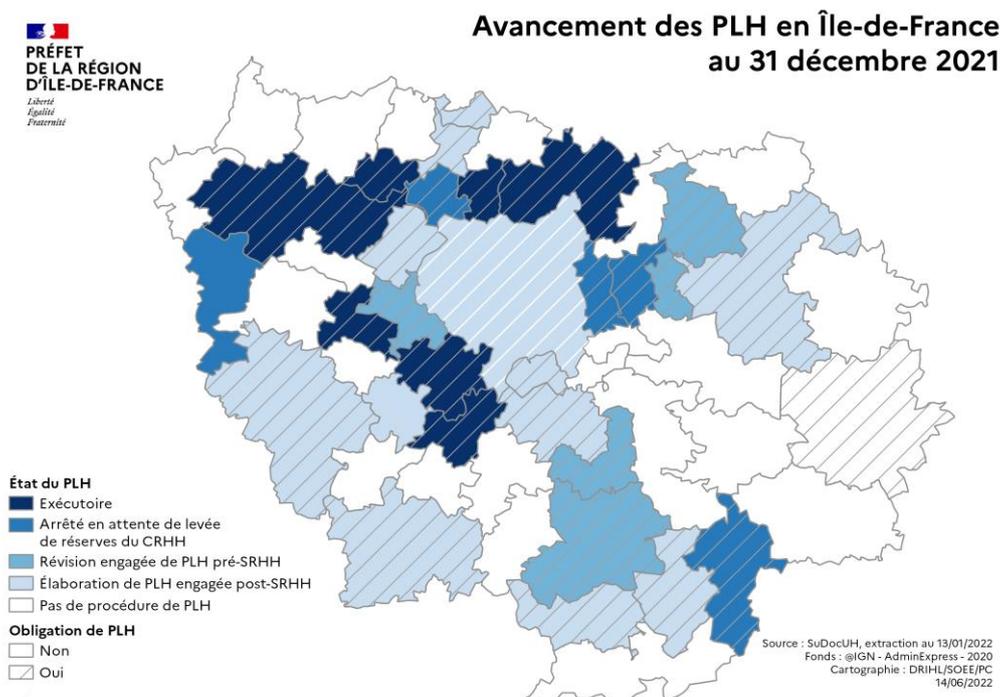


Sources : Drihl (août 2021)

9 EPCI franciliens disposent d'un PLH exécutoire, dont 2 datent d'avant l'approbation du SRHH et sont en cours de révision. 4 EPCI ont adoptés un PLH dont les validations sont soumises à la levée de réserves émises par le CRHH ; 14 ont engagé l'élaboration d'un premier PLH sur leur périmètre actuel (dont 6 sont annoncés pour une présentation en CRHH en 2021 et 2022). Enfin 3 EPCI concernés par l'obligation d'élaborer un PLH ne se sont pas encore engagés dans le processus.

Cas particulier de la Métropole du Grand Paris

L'élaboration du PMHH a été engagée par délibération lors du conseil métropolitain du 10 février 2017. Le projet de PMHH a fait l'objet d'un premier arrêt le 28 juin 2018, la procédure n'a pas été poursuivie en raison d'une impossibilité de converger vers un projet répondant aux exigences du SRHH, notamment en matière d'objectifs locaux de production de logements. Les travaux sur le PMHH ont depuis repris. En parallèle, le projet de Scot métropolitain est en cours d'élaboration. Un arrêt de ce document est prévu en décembre 2021, mais aucune territorialisation des objectifs logements n'y est prévue par la Métropole du Grand Paris (les objectifs chiffrés concernant la construction de logements et de production de logements sociaux sont simplement repris à l'échelle de la métropole).



Pour rappel, les projets de PLH sont soumis pour avis au CRHH, qui vérifie leur compatibilité avec le SRHH. En Ile-de-France, le CRHH a institué une commission chargée de produire les avis sur les projets de PLH et sur leurs bilans :

- Si l'avis est défavorable, le CRHH émet des demandes de modifications motivées. Le PLH ne pourra être exécutoire, qu'après acceptation par le préfet des modifications opérées.
- Si l'avis est favorable avec réserves, des compléments ou précisions devront être fournis pour permettre la levée des réserves, afin que le document puisse être rendu exécutoire.
- Si l'avis est favorable avec recommandations, celles-ci pourront être intégrées au document final avant son adoption définitive ou lors du bilan à mi-vie.
- Enfin de simples observations sont sans portée contraignante pour la mise en œuvre des PLH.

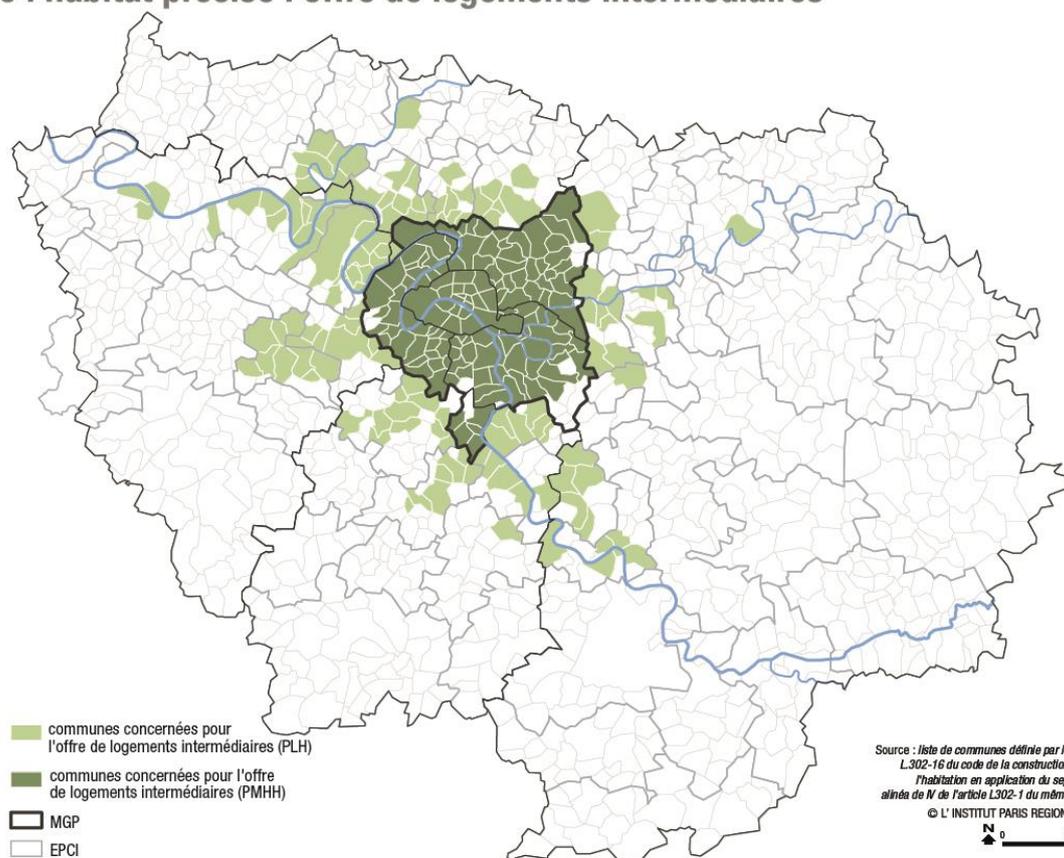
Présidée par le préfet de région d'Ile-de-France, cette commission se réunit en fonction du calendrier des PLH. Tous les membres du CRHH y sont conviés.

Évolutions législatives récentes impactant les PLH

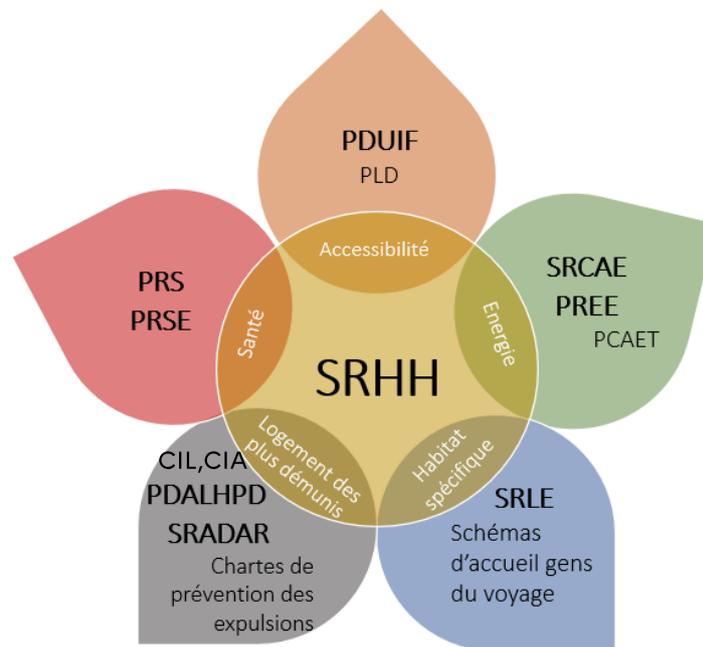
- Avec la loi Egalité et citoyenneté du 29 janvier 2017, le diagnostic du PLH doit comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.
- Le contenu du PLH a été enrichi par la loi Elan du 23 novembre 2018 qui rend obligatoire la programmation de logements locatifs intermédiaires dans les PLH et PLUI-H de certains territoires. La liste des communes concernées est précisée par le décret n°2019-483 du 21 mai 2019⁵. L'enjeu de la rénovation énergétique est intégré au contenu du PLH.
- La loi Climat et résilience du 22 août 2021 prévoit la généralisation des observatoires de l'habitat et du foncier dont le PLH définit les conditions de mise en place. Ces observatoires sont mis en place au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire. Ils ont pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible et de recenser un certain nombre de secteurs, sites ou locaux stratégiques (notamment friches constructibles, locaux vacants, surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes, mais aussi des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques).

⁵ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000038492437>

Communes sur lesquelles le programme local ou métropolitain de l'habitat précise l'offre de logements intermédiaires



1.3 - Documents prévus par les textes législatifs ou réglementaires, sans lien direct avec le SRHH, ayant des objets connexes



Il est un certain nombre de documents qui ne sont pas liés juridiquement au SRHH, mais qui se révèlent complémentaires d'un certain nombre d'objectifs exprimés par le SRHH, et les appuient ou les relaient indirectement. Une courte présentation de ces documents est faite ci-après, les interactions avec le SRHH étant précisées.

Programmation de logements et d'habitat spécifique

- Schéma Régional du Logement étudiant

Le Conseil régional Ile-de-France a adopté le 26 novembre 2009 un Schéma régional du logement étudiant (SRLE) rendu obligatoire dans cette région par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales. Le législateur n'a pour autant dévolu aucune portée juridique aux orientations de ce schéma. Ce schéma, élaboré par la Région, en lien avec ses partenaires fixe des objectifs « indicatifs » de développement de l'offre dédiée aux étudiants et définit une géographie référentielle d'implantation de ces logements qui guide la priorisation des aides financières accordées par la Région. Des objectifs déjà actualisés deux fois depuis son approbation, en 2015 et 2019. La géographie prioritaire a été actualisée à l'occasion de travaux conduits dans le cadre du CRHH. Le schéma tient compte des objectifs du plan 60 000 logements étudiants et 20 000 logements jeunes actifs de l'État.

Réf. : art. 66 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales.

=> Le SRHH renvoie directement aux objectifs du SRLE et devient ainsi un relais des objectifs du SRLE vers les PLH locaux. Cf. SRHH volet 1 (I.5.a) et volet 2 (I.4.a).

- Schémas d'accueil gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit une obligation, dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, d'élaborer un schéma départemental prévoyant les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ; des terrains familiaux locatifs aménagés et destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, le cas échéant dans le cadre des mesures définies par le PDAHPD, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ; des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

Réf. : art. 1 de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Paris (75) (2013)

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Hauts-de-Seine (92) (2015)

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-Saint-Denis (93) (2016)

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne (77) (2020)

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage des Yvelines (78) (2013)

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Essonne (91) (2019)

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Val d'Oise (95) (2011)

=> Les Schémas départementaux d'accueil des GDV doivent intégrer les objectifs 42 à 46 du SRHH. Cf. SRHH volet 1 (II.3.c, III.4.a à e) et volet 2 (I.4.b, programme de travail axe 1, action 5).

Accès au logement social, logement des plus démunis

- Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

La loi ALUR a fusionné en 2014 le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI) en un plan unique, et complété leur dispositif. Ce plan est élaboré et mis en œuvre par l'État et le département.

Le PDALHPD comprend les mesures destinées à permettre aux personnes et aux familles en difficulté d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques, ainsi que de pouvoir bénéficier, le temps nécessaire, si elles le souhaitent, d'un accompagnement correspondant à leurs besoins.

Ce plan comprend également des mesures destinées à répondre aux besoins d'accompagnement social, aux besoins de résorption de l'habitat informel, à la lutte contre la précarité énergétique et à la prévention des expulsions. Il comprend en annexe le schéma de la domiciliation et le schéma régional de l'accueil des demandeurs d'asile.

Conformément aux dispositions de l'article R. 362-15 II du Code de la construction et de l'habitation, le CRHH d'Île-de-France crée une commission chargée d'assurer, sur le territoire francilien, la coordination des Plans départementaux d'action pour le logement

et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) ainsi que leur évaluation, y compris à mi-parcours.

Son champ d'intervention est élargi si nécessaire aux sujets propres à l'hébergement, la mise à l'abri et le logement des plus démunis.

Le PDALHPD intègre en outre les objectifs de lutte contre l'habitat indigne.

- PDALPD Paris (2009-2015) (PDALHP 2022-2028 proposé à l'avis du CRHH en juin 2022)
- PDALPD Hauts-de-Seine (2014-2018, prorogé jusqu'en mai 2020, caduc depuis, révision en cours)
- PDALHPD Seine-Saint-Denis (2019-2025)
- PDALPD Val-de-Marne (2007-2013 révision en cours)
- PDALHPD Seine-et-Marne (2021-2026)
- PDALHPD Yvelines (2017-2022)
- PDALHPD Essonne (2016-2021, prorogé jusqu'en 2022, adoption du nouveau prévu fin 2022)
- PDALHPD Val d'Oise (2015-2020, prorogé jusqu'à fin 2021, révision en cours)

Réf. : art. 2 et s. de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifiée par l'article 125 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018.

=> Le SRHH s'adresse de manière directe aux PDALHPD (cf. SRHH volet 3 (I.3)) qui intègrent ses orientations et mettent en œuvre un grand nombre de ses objectifs en matière de développement d'une offre adaptée aux publics visés par ces plans ; d'amélioration de la réponse du parc social aux publics prioritaires, d'accompagnement des occupants du parc privé énergivore et dégradé ; de lutte contre l'habitat indigne et d'amélioration de la coordination des dispositifs.

L'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation prévoit que le SRHH fixe des objectifs globaux en matière de lutte contre l'habitat indigne. Ces objectifs devraient, en toute cohérence, être déclinés dans les PDALHPD.

Il est à noter, par ailleurs, que le CRHH joue un rôle qui favorise la bonne prise en compte des orientations du SRHH, d'une part, en assurant la coordination des PDALHPD (avec une commission dédiée) et leur évaluation, d'autre part, en émettant un avis préalable à l'adoption conjointe du PDALHPD par le Département et l'État⁶.

- Conférences intercommunales du logement (CIL), conventions intercommunales d'attribution (CIA)

Sont tenus d'élaborer une CIL :

- Les EPCI tenus de se doter d'un PLH ;

10. Art. 2 et 4-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

- Les EPCI ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ;
- La commune de Paris et les établissements publics territoriaux (EPT) de la métropole du Grand Paris (MGP).

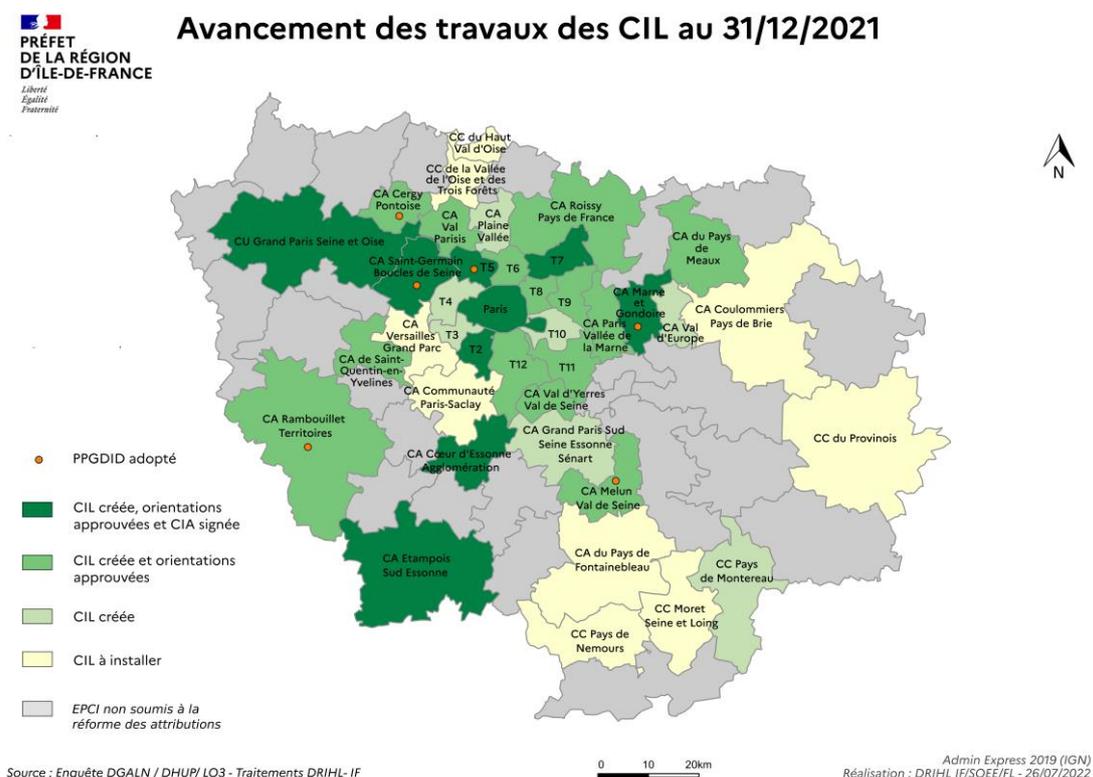
Cette conférence adopte des orientations concernant les attributions de logements sur le patrimoine locatif social présent ou prévu sur le territoire concerné en précisant :

- Des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale, notamment les objectifs d'attributions en QPV et hors QPV ;
- Des objectifs de relogement des personnes bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et des demandeurs prioritaires au titre de l'article L. 441-1 CCH, ainsi que des personnes à reloger dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

La CIL définit les modalités de coopération inter-partenaire. Ses orientations sont déclinées dans la convention intercommunale d'attribution qui fixe des engagements chiffrés aux différents partenaires.

Réf. : art. L441-1-5 et s. du code de la construction et de l'habitation

=> **Le SRHH désigne les CIL comme un des leviers de mise en œuvre des objectifs de fluidification des parcours résidentiels dans et hors le parc social dans le volet 1 (II.3. a et b) et le volet 2 (II.2.a et III.1).**



- Chartes de prévention des expulsions

Une charte pour la prévention des expulsions est élaborée dans chaque département pour favoriser la mobilisation des différents partenaires de manière coordonnée de façon à réduire le nombre des expulsions. Elle est approuvée par le comité responsable du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et fait l'objet d'une évaluation annuelle.

Charte de prévention des expulsions locatives à Paris (2017)

Charte de prévention des expulsions locatives des Hauts-de-Seine (2015)

Charte de prévention des expulsions locatives de Seine-Saint-Denis (2015)

Charte de prévention des expulsions locatives du Val-de-Marne (2018)

Charte de prévention des expulsions locatives des Yvelines (2020)

Charte de prévention des expulsions locatives de l'Essonne (2017)

Charte de prévention des expulsions locatives du Val d'Oise (2018)

Charte de prévention des expulsions locatives de Seine-et-Marne (2018)

Réf. art. 7-1 et s. de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ; décret n° 2016-393 du 31 mars 2016 relatif à la charte pour la prévention de l'expulsion.

=> Le SRHH fixe un objectif de sécurisation des plus fragiles et d'élaboration des chartes de prévention des expulsions dans le volet 1 (II.2.b et III.2.a), le volet 2 (II.6) et le volet 3 (I.3.4).

- Schéma régional de l'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (SRADAR) 2021-2023

Un schéma national d'accueil des demandeurs d'asile et d'intégration des réfugiés fixe la part des demandeurs d'asile accueillis dans chaque région ainsi que la répartition des lieux d'hébergement qui leur sont destinés. L'actuel schéma national couvre la période 2021-2023.

En déclinaison de ce dernier, un schéma est établi par le préfet dans chaque région, après avis d'une commission de concertation composée de représentants des collectivités territoriales, des services départementaux de l'éducation nationale, de gestionnaires de lieux d'hébergement pour demandeurs d'asile et d'associations de défense des droits des demandeurs d'asile. Ce schéma régional :

- fixe les orientations en matière de répartition des lieux d'hébergement pour demandeurs d'asile et réfugiés sur le territoire de la région ;
- présente le dispositif régional prévu pour l'enregistrement des demandes d'asile ainsi que le suivi et l'accompagnement des demandeurs d'asile et définit les actions en faveur de l'intégration des réfugiés ;
- fixe la répartition des lieux d'hébergement provisoire offrant des prestations d'accueil, d'information et d'accompagnement social, juridique et administratif dont peuvent bénéficier, jusqu'à la remise de leur attestation de demande d'asile, les étrangers ne disposant pas de domicile stable.

Il tient compte du PDALHPD et est annexé à ce dernier.

Le premier SRADAR d'Ile-de-France a été publié en 2017 (période 2017-2018). Un schéma a ensuite couvert la période 2019-2020 (voir RAA, p. 132). L'actualisation de ce dernier a été envisagée au mois d'avril 2021 (période 2021-2023).

Réf. : art. L. 551-1 et L. 551-2 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

=> Le SRHH doit fixer un objectif de développement de l'offre d'hébergement compatible avec les objectifs définis par le SRADAR. Cf SRHH volet 1 (I.3.b et III.3.b, volet 2 (II.4) et volet 3 (I.3.4).

Amélioration de l'habitat et performance énergétique

- Schéma régional climat-air-énergie (SRCAE)

Le SRCAE fixe les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter, de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, notamment en matière de maîtrise de l'énergie ; les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets ; par zones géographiques, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique. Le SRCAE d'Ile-de-France date de 2012. L'évaluation de sa mise en œuvre devrait intervenir en 2021. A l'issue de cette évaluation, le préfet de région et le président du conseil régional peuvent décider de mettre en révision partielle ou intégrale le SRCAE.

Réf. : art. L. 222-1 et R. 222-1 et s. du code de l'environnement.

=> Le SRHH reprend dans son volet 2 (IV.2) les objectifs du SRCAE en matière de rénovation énergétique de logements.

- Programme régional pour l'efficacité énergétique (PREE)

Le PREE définit les modalités de l'action publique en matière d'orientation et d'accompagnement des propriétaires privés, des bailleurs et des occupants pour la réalisation des travaux de rénovation énergétique de leurs logements ou de leurs locaux privés à usage tertiaire.

Proposé par le président du conseil régional et approuvé par le préfet de région, le PREE décline les objectifs de rénovation énergétique fixés par le SRCAE. L'élaboration d'un PREE a été initiée en Ile-de-France en 2016, mais n'a pas abouti. Parallèlement, la Région a adopté une stratégie régionale climat-air-énergie en 2018.

Réf. : art. L. 222-2 du code de l'environnement.

=> Le SRHH indique dans son volet 1 (IV.2.b) son soutien aux axes d'intervention du PREE qui n'était pas validé à l'époque.

- Plans climat-air-énergie territorial

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET), élaboré à l'échelle intercommunale, définit les objectifs stratégiques et opérationnels afin d'atténuer le changement climatique, de le

combattre efficacement et de s'y adapter. Il définit, en outre, un programme d'actions afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'énergies, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, ou encore, d'anticiper les impacts du changement climatique.

Dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, se superposent le plan climat-air-énergie métropolitain et les plans climat-air-énergie à l'échelle des établissements publics territoriaux.

Carte de suivi des PCAET (2021) : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/suivi-de-l-elaboration-des-pcaet-franciliens-a4120.html>

Réf. : art. L. 229-26 et s. et R.229-51 et s. ; art. L. 5219-5.

=> **Le SRHH s'inscrit en articulation avec les objectifs de rénovation énergétique du parc déterminés par le SRCAE, les PREE et PREH, PCAET et PCAEM à travers ses objectifs 50 à 54 Cf. SRHH Volet 1 IV.2, VI.3.a et b; V.2.a, Volet 2.III.2, IV.1.a, b; IV.2; Volet 3 I.1, 2 et 3).**

Mobilité Transports – Accessibilité

- PDU (plan de mobilités)

En principe, le plan de déplacements urbains - devenu "plan de mobilités" avec la loi d'orientation des mobilités de 2019 – est d'échelle et de compétence intercommunale. En Ile-de-France, ce plan est régional. Il vise notamment, selon le code des transports, à renforcer "la cohésion sociale et territoriale, notamment l'amélioration de l'accès aux services de mobilité des habitants des territoires moins denses ou ruraux et des quartiers prioritaires de la politique de la ville ainsi que des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite" et plus globalement, l'amélioration des mobilités quotidiennes.

Le PDUIF a été approuvé en 2014. Son bilan de mise en œuvre est en cours de réalisation et sa révision devrait être prochainement engagée (avec l'objectif d'être adopté en 2023).

Réf. : art. L1214-1 et s. Code des transports.

- PLD (plans locaux de mobilités)

La loi d'orientation des mobilités de 2019 prévoit la généralisation des plans locaux de mobilités, qui succèdent aux plans locaux de déplacement. L'ensemble des EPCI (sauf les communautés de communes) et Paris ont, depuis le 1^{er} janvier 2021, l'obligation d'élaborer un plan local de mobilité. Ils viendront en déclinaison du plan de mobilité d'Ile-de-France, à l'échelle intercommunale.

10 PLD ont été approuvés depuis 2010, dont six après l'approbation du PDUIF en 2014. Trois PLD sont en cours de révision ou d'évaluation. Six PLM sont en cours d'élaboration.

Réf. : art. L1214-30 et s. Code des transports.

=> **Le SRHH partage les priorités du PDUIF décliné dans les PLD en faveur de l'articulation urbanisme/développement logement et transport. Cf. SRHH volet 1 (IV.1.a; V.1.b) et volet 2 (I.1 et I.2.c).**

Santé

- Projet Régional de Santé et contrats locaux de santé

Le projet régional de santé définit les objectifs pluriannuels des actions que mène l'agence régionale de santé (ARS) dans ses domaines de compétences, ainsi que les mesures tendant à les atteindre. Il est constitué :

- d'un plan stratégique régional de santé, qui fixe les orientations et objectifs de santé pour la région ;
- de schémas régionaux de mise en œuvre en matière de prévention, d'organisation de soins et d'organisation médico-sociale (SROMS) ;
- de programmes déclinant les modalités spécifiques d'application de ces schémas, dont un programme relatif à l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies et un programme relatif au développement de la télémédecine. La programmation peut prendre la forme de programmes territoriaux de santé pouvant donner lieu à des contrats locaux de santé.

Le plan stratégique régional de santé prévoit des articulations notamment avec la santé des personnes en situation de précarité et d'exclusion. Le dernier PRS Ile-de-France a été adopté par l'ARS pour la période 2018-2022.

Réf. : art. L. 1434-1 et s. du code de la santé publique.

=> Le SRHH rappelle la nécessité de veiller au respect des objectifs du SROMS. Cf SRHH volet 2 (II.4).

- Plan régional de la santé environnementale (PRSE)

Le PRSE, régi par le code de la santé publique, n'est pas un document juridiquement opposable. Son contenu en fait davantage un instrument de dialogue avec les acteurs publics, notamment sur les conditions d'amélioration du cadre de vie et d'habitat (ex : qualité de l'air extérieur et intérieur, précarité énergétique, exposition au cumul de nuisances, lutte contre l'habitat indigne). L'Île-de-France en est à son troisième plan (PRSE3), réalisé par la DRIEAT et l'Agence régionale de santé (ARS) pour la période 2017-2021. Il a vocation à articuler les démarches régionales existantes ou en cours d'élaboration autour de quatre axes : préparer l'environnement de demain pour une bonne santé ; surveiller et gérer les expositions liées aux activités humaines et leurs conséquences sur la santé ; travailler à l'identification et à la réduction des inégalités sociales et environnementales de santé et protéger et accompagner les populations vulnérables. L'élaboration du PRSE4 devrait être prochainement engagée.

Réf. : art. L. 1311-7 du code de la santé publique.

=> La mise en œuvre du SRHH vise à favoriser une meilleure coordination des politiques de l'habitat et de la santé. Cf SRHH volet 1 (I.4.d; II.3.c; III.2.b; III.3.a et b; IV.4.c), volet 2 (I.4; IV.1.a, b) et volet 3 (I.3.4).

2- Le SRHH dans son environnement de politiques publiques

Les plans stratégiques évoqués ci-après n'ont pas de portée juridique en tant que tels, mais selon les documents concernés, ils constituent une feuille de route au niveau national ou/et une base pour accompagner les collectivités, notamment à travers des appels à projets et d'autres dispositifs d'aides.

La plupart de ces plans sont postérieurs à l'approbation du SRHH. Pour autant, ce dernier partage un certain nombre des ambitions exprimées au niveau national. Les plans stratégiques nationaux, et parfois régionaux, sont susceptibles néanmoins de conduire à réajuster ou préciser les objectifs du prochain SRHH.

Accès au logement social, logement des plus démunis

- Plan « Logement d'abord et lutte contre le sans-abrisme 2018-2022 »

Lancé en septembre 2017, le plan national pour le "Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme" fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile. Il comporte 5 axes d'actions :

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées ;
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées ;
- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement ;
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle ;
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord.

Dans ce cadre **24 territoires de mise en œuvre accélérée** ont été identifiés dont le département de Seine-Saint-Denis. En 2021, le dispositif a été étendu à 23 nouveaux territoires, dont la ville de Paris et la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Par ailleurs, **une instruction du 4 juin 2018**, publiée dans le cadre du plan Logement d'abord, définit notamment des objectifs chiffrés pour chaque région en matière de places dans le parc d'intermédiation locative financé par l'Etat.

=> Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022), qui vise à réformer la philosophie de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile, interpelle le SRHH qui lui est antérieur. Ces sujets étaient déjà abordés dans le SRHH dans son volet 1 (II.5 et III.1 a, b et c) et au chapitre II du volet 2.

- Plan régional de résorption des bidonvilles et des campements illicites

Stratégie régionale pour les campements illicites en Ile-de-France (2016) :

[https://www.romeurope.org/IMG/pdf/4. --- strategie regionale idf finale ---.pdf](https://www.romeurope.org/IMG/pdf/4.---strategie_regionale_idf_finale_---.pdf)

Projet de plan régional 2019-2022 : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/Actualites/Resorption-des-bidonvilles-et-des-campements-illicites-Le-projet-de-plan-regional-2019-2022>

Des appels à projets ont été lancés par la préfecture de région pour accompagner les occupants de campements illicites et bidonvilles (2018) et pour réaliser des diagnostics sociaux (mai 2021). Cet accompagnement et ces diagnostics des sites occupés par des migrants intracommunautaires sont à réaliser en application des circulaires interministérielles du 26 août 2012 et du 25 janvier 2018.

=> Le SRHH porte une ambition de résorption des bidonvilles et d'élaboration d'une stratégie régionale dans son volet 1 (I.3.c) et son volet 2 (VI.3).

- Stratégie régionale de lutte contre la pauvreté

En 2018, une stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté a été définie, donnant lieu à une déclinaison dans les différentes régions sous l'égide du préfet. Cette même année, 11 chantiers prioritaires en Île-de-France identifiés, dont l'un vise à améliorer l'hébergement avec l'engagement d'une réflexion pour l'amélioration de la prise en charge des familles pauvres en situations précaires (hôtel, errance, régularisation administrative).

=> 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.

Amélioration de l'habitat et performance énergétique

- Plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH) (cf. volet 1 IV.2.b)

Le PREH, lancé le 21 mars 2013, vise à lutter contre la précarité énergétique, informer et orienter les particuliers sur les possibilités de rénovation de leurs logements et structurer la filière économique de la rénovation qui est fortement créatrice d'emplois.

Il a fixé au niveau national, les objectifs annuels attendus en matière de rénovation de logements :

- À compter de 2014, 180 000 logements privés, dont 38 000 occupés par des habitants en situation de précarité, auxquels s'ajoutent 90 000 logements sociaux ;
- À compter de 2017, 380 000 logements privés, dont 50 000 logements occupés par des habitants en situation de précarité, auxquels s'ajoutent 120 000 logements sociaux.

Ce plan s'est traduit par un dispositif public de conseil et d'accompagnement des ménages, la mise en place d'un guichet unique pour orienter les particuliers dans le choix des travaux à effectuer et les inciter à réaliser des rénovations lourdes. Pour faciliter cet accompagnement, le gouvernement encourage la création de plateformes de la rénovation dont les missions sont définies par la loi relative à la transition énergétique et la croissance verte (voir en Ile-de-France).

- Plan "Initiative copropriétés" 2018

Ce plan d'intervention stratégique sur les copropriétés dégradées a été lancé par le ministère en charge du logement en octobre 2018.

Le plan s'appuie sur plusieurs mesures qui seront consacrées dans la loi Elan promulguée un mois plus tard : simplification et amélioration de la procédure d'Orcod-IN, priorisation du relogement des ménages dans les autres Orcod, et mise en place d'outils opérationnels et de financement pour accompagner les collectivités.

Le plan identifie 684 copropriétés comme étant à traiter d'urgence, dont 14 sites de priorité nationale qui représentent 128 copropriétés. L'Ile-de-France est la région qui concentre la part la plus importante de copropriétés en difficulté (en 2018, elle représente 58% de la production nationale). 8 des sites identifiés comme prioritaires par le plan "Initiatives copropriétés" sont en Ile-de-France (Mantes-la-Jolie, Epinay-sur-Seine, Clichy-sous-Bois, Villepinte, Sevran, Aulnay-sous-Bois, Grigny et Evry-Courcouronnes).

=> Le Plan national Initiative copropriétés est venu appuyer un objectif du SRHH de traitement des copropriétés fragiles et dégradées. Cf. SRHH volet 1 (IV.2.d ; IV.3.a ; IV.4.b) et volet 2 (IV.4).

Rénovation urbaine

- Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)

Lancé en 2014, le NPNRU succède au PNRU et prévoit la transformation de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité dans ces territoires. L'Ile-de-France concentre un tiers de ces quartiers, dont une forte proportion en Seine-Saint-Denis.

La mise en œuvre du NPNRU dans les territoires se traduit par une contractualisation via un protocole de préfiguration, puis une convention opérationnelle (conventions disponibles sur le site de l'Anru).

=> La mise en œuvre du SRHH vise à conforter la rénovation urbaine des quartiers concernés et à l'inscrire dans ces déclinaisons territoriales. Cf. SRHH volet 1 (I.1.b., I.4.b., II.3.b. et surtout IV.3.b et V.2.a) et volet 2 (III.2).

Foncier

L'arrêté n°IDF-2022-07-20-00014 du 20 juillet 2022 modifiant les arrêtés n°IDF-2018-11-19-010 et IDF-2018-11-19-011 du 19 novembre 2018 établit la liste des terrains de l'État et des établissements publics de l'État mobilisables aux fins de logements prévue au II de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

- Programme pluriannuel d'intervention de l'EPFIF

Voir PPI 2016-2020 et PPI 2021-2025.

Pour ce dernier plan, les 5 axes de l'EPFIF sont les suivants :

- produire jusqu'à 12 000 logements par an en 2025, soit une hausse de 30% ;

- contribuer à la relance économique et à la réindustrialisation ;
- être un levier de la transformation écologique de l'Île-de-France (réduction de l'artificialisation) ;
- réduire les fractures sociales et territoriales (rénovation urbaine, mise en œuvre des Orcod-IN, prévention et lutte contre l'habitat indigne) ;
- accompagner les collectivités dans la définition de leurs stratégies foncières.

=> Le SRHH appelle à la mobilisation d'outils fonciers et de l'EPFIF dans le volet 1 (I.1.c ; IV.1.a ; V.2. a, b et c) et le volet 2 (I.3.c). Il désigne dans le volet 3 le nombre de communes sous convention avec l'EPFIF comme un des critères de respect par les collectivités de leurs objectifs de programmation de l'offre de logements.

3- Principales évolutions législatives et réglementaires impactant les thématiques traitées par le SRHH

LOI n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

La loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement prévoit la mise en place de schémas départementaux définissant les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage, en ce qui concerne le passage et le séjour. Ce texte fixe alors l'obligation pour l'ensemble des communes de plus de 5000 habitants de réserver des terrains aménagés afin de permettre le passage et le séjour des gens du voyage.

La loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage reprend, complète et précise ces objectifs. En effet, dans son article premier, il est rappelé que « les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ». En particulier, « dans chaque département, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, [...] un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées » et que « les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental ».

LOI n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Elle rappelle la nécessité d'une approche transversale et cohérente des différentes politiques sectorielles de l'aménagement du territoire et fixe de nouveaux objectifs visant la mise en œuvre du droit au logement : la promotion de la décence du logement, l'habitat durable, l'accessibilité aux personnes handicapées et la réalisation d'une offre de logement permettant la liberté pour toute personne du choix de son mode d'habitation.

L'article 55 (modifiant les articles L. 302-5 et suivants du CCH) réaffirme la nécessité de produire davantage de logements sociaux et mieux répartis sur le territoire des agglomérations. Il impose aux communes ayant plus de 3500 habitants et appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et qui, sur leur territoire, disposent de moins de 20 % de logements locatifs sociaux, d'atteindre ce taux dans un délai maximum de 20 ans. La commune a l'obligation de réaliser, par période de 3 ans, 15 % au moins de son déficit en logements sociaux par rapport aux taux cible de 20 %.

La loi SRU renforce notamment la portée juridique des PLH en instaurant un rapport de compatibilité entre le PLH et les documents d'urbanisme. Le PLH doit être compatible avec le Schéma de cohérence Territoriale (art. L. 122-1 du code de l'urbanisme), en revanche le PLH s'impose au plan local d'urbanisme (PLU) qui doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du PLH.

LOI n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine

La loi vise à réduire les inégalités dans les zones sensibles (programmes d'actions publiques, création d'un observatoire nationale des ZUS). Elle met en place un programme de

rénovation urbaine sur 5 ans (au sein d'une période totale de 8 ans prévue par la loi de cohésion sociale), conciliant mixité sociale et développement durable. Elle crée l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui a pour mission de contribuer à la réalisation du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) en accordant des subventions aux maîtres d'ouvrage par le biais de conventions pluriannuelles avec les collectivités locales et les organismes destinataires de ces subventions.

Le principe général est la diversification des statuts des logements sur les quartiers sensibles, afin d'en réduire la proportion de logements sociaux.

LOI n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable

La loi permet aux personnes qui ne sont pas en mesure d'accéder à un logement décent par leurs propres moyens d'exercer leur droit au logement opposable.

Elle étend aux périmètres des EPCI l'application de l'article 55 de la loi SRU : les communes membres d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comportant au moins une commune de plus de 15 000 habitants intègrent le dispositif SRU. Elle détermine un nombre minimum de places d'hébergement sur les communes concernées et instaure un prélèvement pour celles qui ne disposent pas de cette capacité.

LOI n°2009-323 du 27 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre les exclusions

Cette loi vise à favoriser la production de logement et à lutter contre les exclusions. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement, parc privé et parc public, l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que Action Logement, les organismes de logement social, l'ANRU, l'ANAH ou les associations agissant en faveur des personnes démunies.

Elle introduit l'obligation d'élaborer un Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) des personnes sans domicile ; ce plan devra à terme être inclus dans le PDALHPD établi dans chaque département.

Elle renforce la portée opérationnelle du PLH : elle renforce les pouvoirs de l'État pour l'attribution et la gestion des délégations des aides à la pierre aux EPCI dotés d'un PLH, elle élargit le champ d'application du PLH en abaissant le seuil défini par la loi ENL à toutes les communautés de communes de plus de 30 000 habitants compétentes en matière d'habitat et comprenant au moins une commune de 10 000 habitants, ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI (délai de 2ans pour réaliser le PLH).

Elle renforce le PLH par un programme d'actions détaillé. L'évaluation à mi-parcours est rendue obligatoire et soumise au CRH.

LOI n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

La loi rétablit la clause générale de compétence pour les régions et départements qui devait disparaître en 2015 et clarifie les conditions d'exercice de certaines compétences des collectivités territoriales. Elle institue au niveau régional une conférence territoriale de l'action publique qui établira un pacte de gouvernance territoriale.

Elle crée un nouveau statut pour les métropoles afin de permettre aux agglomérations de plus de 400 000 habitants d'exercer pleinement leur rôle en matière de développement économique, d'innovation, de transition énergétique et de politique de la ville. Elle permet aux métropoles délégataires de l'aide à la pierre d'avoir une délégation étendue à l'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des conventions d'utilité sociale mais également à la délivrance aux organismes HLM des agréments d'aliénation de logements

LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Elle élargit les dispositions de délégation d'aide à la pierre.

Elle transfère de nouvelles compétences détenues par les maires et par l'État en matière de santé publique et de lutte contre les logements indignes.

Elle réintroduit la notion de conférence intercommunale du logement (CIL) compétente pour fixer des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux (article L.441-1-5 du CCH). Cette CIL était optionnelle pour la loi ALUR mais est rendue obligatoire par la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

L'article L.441-2-6 du CCH introduit une obligation d'information des demandeurs de logements sociaux. L'article L.441-2-7 du CCH introduit la mise en place d'un dispositif de gestion partagé de la demande de logement social interconnecté au SNE. L'article L.441-2-8 du CCH définit le plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs dont doit se doter tout EPCI détenteur d'un PLH.

La loi assouplit les outils de la politique locale de l'habitat puisque le PLH arrivé à son échéance peut être prorogé de deux ans après accord du préfet (deux fois trois ans pour un PLUIH).

Elle clarifie ses dispositions en cas d'élargissement et de fusion avec une continuité du ou des PLH antérieur(s) pendant deux ans après une procédure de modification simple.

L'intégration des dimensions sociale et très sociale dans le PLH s'appuie sur l'énoncé de plusieurs directives :

- les objectifs du PLH tiennent compte des objectifs du PDALHPD (plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées);
- les EPCI disposant d'un PLH exécutoire engagent un plan d'actions en faveur de la politique d'attribution et du développement de l'offre adaptée;
- le cas échéant, le PLH définit obligatoirement des actions de prévention, d'accompagnement ou de requalification sur les copropriétés en difficulté.

Le PLUI-H ou PLUI-HD devra comporter un programme d'orientations et d'actions (POA) pour tout ce qui concerne la mise en œuvre de toutes les actions n'ayant pas de caractère opposable aux autorisations d'urbanisme.

LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

Le deuxième volet de la loi contient des mesures dans le domaine du logement social, afin de favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale. Il revoit les règles d'attribution des logements sociaux, définit une nouvelle politique des loyers du parc social et revoit le dispositif SRU (renforcement à l'encontre des communes réfractaires et exemption dans certaines communes). La loi introduit des évolutions qui affectent notamment les CIL, le contenu des PLH et des PDALHPD, mais aussi les QPV.

Par ailleurs, la loi a étendu les compétences des CRHH au domaine du foncier : notamment, le bilan annuel des actions des établissements publics fonciers, de leurs modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre leur est désormais transmis annuellement.

En application de la loi Egalité et citoyenneté des décrets ont été pris, dont :

- Le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement : il renforce le volet foncier du PLH en précisant le contenu de ce dernier qui doit comporter une analyse des marchés et de l'offre foncière susceptible d'accueillir des logements dans son diagnostic, prise en compte dans sa stratégie foncière et par le dispositif d'observation foncière. En outre, les objectifs chiffrés d'offre de logement et d'hébergement dans chaque commune doivent désormais être définis par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser ;
- Le décret n° 2017-840 du 5 mai 2017 qui fixe les seuils de pression sur la demande de logement social, mesurés à l'échelle des territoires SRU ou des communes dites « isolées », permettant d'identifier les EPCI et les agglomérations d'une part, les communes « isolées » d'autre part, au sein desquels le parc de logements existant justifie ou pas un effort de production supplémentaire de logements locatifs sociaux. Ceci permet de déterminer le niveau d'obligation à atteindre des communes en matière de logement social. La liste des EPCI et agglomérations dont les communes sont soumises à l'obligation de 20 %, ainsi que la liste des communes « isolées », figurent en annexe dudit décret.

Ce même décret établit le seuil de pression sur la demande de logement social en-deçà duquel les communes appartenant à des agglomérations de plus de 30 000 habitants peuvent bénéficier de la procédure d'exemption prévues au III de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. La liste des agglomérations de plus de 30 000 habitants ainsi que, pour chacune d'entre elles, la valeur du ratio de tension sur la demande de logement social figure en annexe du décret ;

Le décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 vise notamment à mettre à jour la liste des logements sociaux pris en compte dans l'inventaire visé à l'article L. 302-6 CCH (ajout des terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage et de logements du parc privé

mobilisés à des fins sociales et faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative non conventionné) et définir les modalités de décompte des terrains familiaux locatifs aménagés au profit des gens du voyage.

Mixité sociale et égalité des chances dans l'habitat

Le deuxième volet de la loi contient des mesures dans le domaine du logement social, afin de favoriser la mixité et lutter contre les phénomènes de ségrégation territoriale.

L'évolution du système d'attribution des logements sociaux

- Les règles d'attribution des logements sociaux changent sur plusieurs points :
- Dans le but de rompre avec la concentration de la pauvreté dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), au moins 25% des logements sociaux disponibles dans les quartiers les plus attractifs (contre 19% en moyenne en 2016) doivent être attribués aux 25% des ménages les plus modestes. Cette obligation est détaillée dans une instruction du ministère de la cohésion des territoires du 14 mai 2018 ;
- Les publics prioritaires d'un logement social (personnes handicapées, mal logées, etc.) sont redéfinis et élargis ;
- Pour mieux partager l'effort de relogement des ménages prioritaires, les collectivités et Action logement (anciennement 1% logement) doivent désormais attribuer 25% de leurs logements à ces ménages. Par ailleurs, l'État entend mieux maîtriser son contingent de logements réservés en supprimant la possibilité pour le préfet de le déléguer aux communes ;
- Obligation est faite à l'ensemble des acteurs du logement à l'échelle intercommunale de rendre publics les critères d'attribution des logements sociaux. Ces acteurs doivent expliciter les modalités du choix des dossiers soumis à la commission d'attribution ;
- La « location voulue » est encouragée. Elle consiste pour un demandeur à pouvoir se positionner sur des logements sociaux publiés et à être classé en fonction de critères de priorité connus. À cette fin, tous les bailleurs sociaux devront publier, d'ici à 2020, notamment sur internet, les logements sociaux vacants. (...)

Une nouvelle politique des loyers du parc social

Dans le logement social, les loyers sont déterminés en fonction du financement obtenu lors de la construction de l'immeuble. Plus de souplesse est introduite dans ce principe. Afin de favoriser la mixité, les bailleurs peuvent mieux répartir, à masse constante, les types de loyers et les mixer au sein de leurs ensembles immobiliers. Cette règle, déjà mise en œuvre dans les opérations nouvelles depuis quelques années, est dorénavant applicable aux logements déjà construits.

En outre, le supplément de loyer de solidarité pour les ménages dépassant largement les plafonds de ressources est renforcé et la rupture de bail en cas de revenus trop importants facilitée (...)

La révision du dispositif SRU

En vertu de l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, certaines communes doivent construire 20 ou 25 % de logements sociaux. La loi modifie les conditions d'application de ce dispositif, notamment :

- En augmentant les moyens donnés aux préfets pour imposer, là où la volonté des maires est insuffisante, des programmes de logements sociaux ou leur financement ;
- En durcissant les sanctions pour les communes réfractaires ;
- En exemptant du dispositif certaines communes (par exemple là où le marché du logement ne justifie pas le développement de logements sociaux).

Source : "Égalité et citoyenneté : qu'a changé la loi du 27 janvier 2017 ?" [<https://www.vie-publique.fr/>]

LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan)

En matière d'urbanisme, la loi crée de nouveaux outils, dont les projets partenariaux d'aménagement (PPA) - réunissant Etat, collectivités et éventuellement aménageurs - qui peuvent déboucher sur la création d'une grande opération d'urbanisme (GOU). La GOU constitue une vaste opération comparable à celles réalisées dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN), mais avec une maîtrise d'ouvrage intercommunale, s'inscrivant dans la durée et mobilisant des financements importants. Elle a vocation à produire une offre de logements conséquente, accompagnée d'activités et de commerce, ainsi que les équipements nécessaires.

L'opération de requalification territoriale (ORT) est un dispositif contractuel qui vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire. Ce dispositif succède au programme « Action cœur de ville ».

La loi offre aux bailleurs des outils spécialisés HLM pour vendre plus facilement des logements, notamment à leurs occupants.

Des mesures facilitent la transformation de bureaux en logements et leur réquisition pour faire de l'hébergement, si les propriétaires ne les utilisent pas.

S'agissant de l'évolution du secteur social, la loi réorganise le tissu des organismes (obligation de regroupement par EPCI, création des sociétés de coordination) et poursuit la réforme des conventions d'utilité sociale et la simplification des ventes HLM.

En matière de mixité sociale, la loi, notamment, crée le bail mobilité et prévoit de nouvelles règles d'examen de l'occupation des logements sociaux, et des mesures relatives à la gestion en flux des contingents.

La loi Elan apporte, par ailleurs, quelques assouplissements à la loi SRU :

- Elle élargit les logements locatifs sociaux compris dans son inventaire (logements financés en prêt social de location-accession et logements faisant l'objet d'un bail solidaire),
- Elle accorde quinze ans aux nouvelles communes entrées dans le dispositif SRU pour remplir leurs obligations,

- Elle propose une expérimentation de mutualisation des obligations SRU au sein du territoire des EPCI à fiscalité propre.

Le contenu du PLH est enrichi : la loi rend obligatoire la programmation de logements locatifs intermédiaires dans les PLH et PLUI-H de certains territoires. La liste des communes concernées est précisée par le décret n°2019-483 du 21 mai 2019 (lien). L'enjeu de la rénovation énergétique est intégré au contenu du PLH.

Un dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers est prévu, pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la loi, soit jusqu'au 23 novembre 2023. Dans les zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, les EPCI compétents en matière d'habitat, la ville de Paris, les EPT de la métropole du Grand Paris, les métropoles de Lyon et d'Aix-Marseille-Provence peuvent proposer que tout ou partie de leur territoire soit soumis au dispositif expérimental par une demande transmise avant le 24 novembre 2020. Décrets d'application du dispositif :

- Décret n° 2019-437 du 13 mai 2019 relatif aux modalités d'application de la mise en demeure en cas de non-respect du dispositif expérimental d'encadrement du niveau des loyers et au recouvrement des amendes administratives dans le cadre des rapports locatifs ;
- Décret n° 2019-315 du 12 avril 2019 fixant le périmètre du territoire de la ville de Paris sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers ;
- Décret n° 2020-1619 du 17 décembre 2020 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public territorial Plaine Commune sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers ;
- Décret n° 2021-688 du 28 mai 2021 fixant le périmètre du territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers.

Autres textes d'application de la loi Elan :

- Ordonnance n° 2019-453 du 15 mai 2019 relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social. Pour une durée de cinq ans, les bailleurs sociaux volontaires ont la possibilité de mener une politique des loyers expérimentale, dont l'objectif est de faciliter l'accès au parc social de ménages très modestes. L'expérimentation vise à favoriser l'accès au logement des ménages les plus modestes ; à contribuer ainsi aux sorties de l'hébergement d'urgence, au plan « Logement d'abord » - et à l'objectif posé par le législateur de mixité sociale, en application duquel au moins 25 % des attributions de logements sociaux réalisées en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville sont effectuées au profit des demandeurs les plus modestes.
- Décret n° 2019-634 du 24 juin 2019 portant diverses dispositions relatives aux organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux. Le décret détermine notamment les modalités de fixation des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande, dans lesquelles les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent participer à des actions de développement à caractère social.

- Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre 1er du code de la construction et de l'habitation ; Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent. Au-delà de l'exercice de recodification, ces textes s'inspirent du "permis d'expérimenter" pour faciliter la réalisation des projets de construction et le recours à des solutions innovantes, en privilégiant une logique de résultats pour les règles de construction.

LOI n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

Le deuxième volet de la loi porte sur les "passoires thermiques" (consommation énergétique de classes F et G), avec l'objectif de les rénover toutes d'ici dix ans. Un plan d'actions en 4 phases, de 2021 à 2028, est mis en place :

- À compter de 2021, les propriétaires des logements visés ne peuvent plus augmenter librement le loyer entre deux locataires sans les avoir rénovés. Leur possibilité de demander aux locataires une participation au coût des travaux de rénovation énergétique sera limitée aux seuls travaux qui permettent de sortir de l'état de passoire énergétique ;
- À compter de 2022, pour la mise en vente ou la location d'une passoire thermique, les diagnostics de performance énergétique devront être complétés d'un audit énergétique. Lors de la vente ou de la location d'un bien immobilier, l'acquéreur ou le locataire devra être informé sur ses futures dépenses d'énergies (dans l'annonce immobilière, l'acte de vente ou de location par exemple) ;
- À compter de 2023, les logements extrêmement consommateurs d'énergies seront qualifiés de logement indécents, contraignant les propriétaires à les rénover ou ne plus les louer (voir aussi, décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine) ;
- D'ici 2028, les travaux dans les passoires thermiques deviendront obligatoires, avec une mention de cette obligation dans les annonces immobilières des logements concernés dès 2022. Des sanctions en cas de non-respect de l'obligation seront définies en 2023.

LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

La loi « Climat et résilience » s'inscrit dans la continuité de la loi relative à l'énergie et au climat, en généralisant ou renforçant les dispositifs existants. L'objectif est d'accélérer le rythme des rénovations.

La loi prévoit de geler les loyers pour les logements les plus énergivores. Le législateur accroît les exigences de la loi relative à l'énergie et au climat en excluant toute hausse de loyers pour tous les logements des classes F et G, quelles que soient les circonstances (nouvelle mise en location, reconduction ou renouvellement du bail). Il étend une sanction précédemment adoptée pour les seules zones tendues.

Un précédent décret du 11 janvier 2021 (susmentionné) a défini la référence en termes de consommation d'énergie pour la qualification d'un logement décent. Avec la loi Climat et

résilience, la décence est définie par référence à la classe énergétique, en l'inscrivant dans la loi, avec un niveau d'exigence qui évolue selon un calendrier défini, à partir de 2025. Des exceptions sont prévues pour tenir compte de la situation particulière du logement.

LOI n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS)

La loi 3DS a modifié plusieurs dispositions issues de la loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU). Ainsi, la loi pérennise, au-delà de son échéance de 2025, l'application du dispositif SRU d'obligation d'un taux légal de logement social (20% ou 25% selon le niveau de tension locative des territoires). La loi institue un rythme de rattrapage de référence, applicable à toutes les communes, de 33% du nombre de logements sociaux locatifs manquants, celui-ci étant automatiquement augmenté dès lors que le taux de logement social de la commune se rapproche de l'objectif afin d'éviter une décélération de la production. Par ailleurs, pour tenir compte des difficultés objectives rencontrées par certaines communes pour l'atteinte de leurs objectifs, une adaptation temporaire du rythme de rattrapage est prévue, dans une logique de contractualisation d'objectifs et de moyens, au travers de la signature d'un contrat de mixité sociale (CMS) entre la commune, l'EPCI et l'Etat.

En particulier, et afin d'assurer une homogénéité dans l'application de ces dispositions, un avis préalable de la commission nationale SRU est nécessaire en amont de la signature de ces contrats. La mise en œuvre des engagements des CMS constitue désormais un des éléments à prendre en compte dans la procédure de carence.

Enfin, la loi vise à améliorer le mécanisme d'exemption de communes de l'application des obligations SRU afin d'en améliorer sa pertinence, en adaptant ces critères d'exemption :

- d'une part, en substituant au critère de desserte insuffisante des bassins d'activités et d'emplois par les transports en commun un critère d'isolement ou d'accès difficile aux bassins de vie et d'emplois rendant faiblement attractives certaines communes ;
- d'autre part, en élargissant à tous les territoires l'application du critère de faible tension sur la demande de logement social.

LOI n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018

La loi crée le dispositif de Réduction de loyer de solidarité (RLS) qui consiste à imposer aux bailleurs l'application aux locataires du parc social, sous condition de ressources et pour certaines catégories de logements, d'une remise sur le loyer, sans toutefois diminuer le montant contractuel du loyer prévu dans le bail. Parallèlement, l'Aide personnalisée au logement (APL) des locataires concernés sera diminuée de manière que la baisse de l'aide soit toujours inférieure à la RLS.

Sont concernés les logements ouvrant droit à l'APL gérés par les organismes HLM et les SEM, à l'exception des logements-foyers conventionnés.

Le prêt à taux zéro (PTZ) prévu jusqu'au 31 décembre 2017 est prorogé pour quatre années supplémentaires.

La loi prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales de garantir les emprunts des organismes de foncier solidaire pour réaliser des baux réels solidaires, permettant à ces derniers d'avoir accès aux prêts de long terme de la Caisse des dépôts.

Elle met en place le dégrèvement progressif de la taxe d'habitation pour la résidence principale. L'impôt sur la fortune immobilière remplace l'impôt de solidarité sur la fortune.

Les moyens affectés à l'ANRU pour la mise en œuvre du NPRNU sont augmentés de 6 à 10 milliards d'euros, dont un milliard d'euros provenant de subventions de l'État.

4- Extraits du code de la construction et de l'habitation relatifs aux CRHH et SRHH d'Île-de-France

Article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation

I.-A compter du 1^{er} juillet 2014, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France est chargé d'assurer la cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Ile-de-France.

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France est composé de cinq collèges comprenant, respectivement :

1° Des représentants de l'Etat ;

2° Des représentants de la région d'Ile-de-France et des départements franciliens ;

3° Des représentants de la métropole du Grand Paris, ou des communes et groupements de communes de son territoire dans l'attente de sa création, et des groupements de communes présents hors du périmètre de la métropole ;

4° Des professionnels et des représentants des associations intervenant dans les domaines du logement, de l'immobilier, de la construction ou de la mise en œuvre des moyens financiers correspondants ;

5° Des représentants d'organismes intervenant dans le domaine de l'accueil, du soutien, de l'hébergement, de l'accompagnement, de l'insertion ou de la défense des personnes en situation d'exclusion, d'organisations d'usagers, des personnes prises en charge par le dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement, de bailleurs privés, des partenaires sociaux associés à la gestion de la participation des employeurs à l'effort de construction et de personnalités qualifiées.

La présidence du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France est assurée par le représentant de l'Etat dans la région et par le président du conseil régional d'Ile-de-France ou son représentant.

Un décret en Conseil d'Etat précise la composition du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France, les modalités de désignation de ses membres et ses règles de fonctionnement.

II. Sur la base d'un diagnostic du logement et de l'habitat, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France élabore un schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. En cohérence avec l'objectif fixé à l'article 1^{er} de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, ce schéma fixe, pour une durée de six ans, les objectifs globaux et, dans le respect des orientations du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, leurs déclinaisons territoriales au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale, en matière de construction et de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, de développement équilibré du parc de logements sociaux, de rénovation thermique des logements, d'actions en faveur des populations défavorisées, de rénovation urbaine, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Il prévoit des critères, des indicateurs et des modalités permettant de suivre l'application de ses dispositions et leurs incidences. Il indique, en prenant en compte les actions de rénovation urbaine au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de

programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, en précisant notamment :

1° L'offre nouvelle et la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation des besoins. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux ;

2° Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant, privé et public ;

3° Les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

4° Les réponses apportées aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants.

III. Après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France, l'Etat peut déléguer aux établissements publics de coopération intercommunale d'Ile-de-France l'attribution des aides à la pierre dans les conditions prévues à l'article L. 301-5-1.

Article L. 302-14 du code de la construction et de l'habitation

I. – Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la décision du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France engageant la procédure d'élaboration du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement, le représentant de l'Etat dans la région porte à sa connaissance toutes les informations utiles ainsi que les objectifs à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement.

Le projet de schéma élaboré par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France est soumis pour avis au conseil régional d'Ile-de-France, aux départements, à la métropole du Grand Paris, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ainsi qu'aux communes n'appartenant pas à de tels établissements publics, qui disposent d'un délai de trois mois, à compter de la notification, pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement délibère sur un nouveau projet de schéma. Il le soumet pour avis, dans les conditions prévues au deuxième alinéa du présent I, au représentant de l'Etat dans la région.

Le projet de schéma, amendé pour tenir compte des demandes de modification adressées, le cas échéant, par le représentant de l'Etat dans la région, est approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le projet de schéma approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement est arrêté par le représentant de l'Etat dans la région.

II. - Les contrats de développement territorial, 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.

III. - Le schéma peut être révisé selon les modalités prévues pour son élaboration au I du présent article.