

Avis du Conseil départemental du Val-de-Marne sur le projet de révision du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le projet de SRHH révisé est un document solide et fondamental pour partager un socle de connaissances, un diagnostic et pour la mise en exergue des problématiques d'habitat et d'hébergement exacerbées en région francilienne. Si ce schéma révisé a le mérite d'aller plus loin dans la préconisation d'actions, par rapport à sa version en vigueur, cependant, une plus juste adéquation avec les réalités et les besoins territoriaux est nécessaire. Il est également indispensable que les acteurs : collectivités territoriales, associations du secteur de l'habitat et de l'accompagnement des ménages, et organismes HLM soient dotés des moyens financiers d'agir, au-delà d'une déclinaison d'outils à mettre en œuvre.

I. Des objectifs de production de logements et de structures d'hébergement déconnectés des réalités territoriales

1. Une territorialisation par Établissement Public Territorial (EPT) de l'offre de logements trop ambitieuse

Le SRHH reprend l'objectif de la loi du Grand Paris de 2010, et du SDRIF-E, de construire 70 000 logements par an, et prévoit de consacrer une part de logements sociaux oscillant de 45 à 55 % en vue de combler le déficit de logements sociaux des communes déficitaires au sens de la loi SRU et de répondre à la demande de logement social de plus en plus forte en Île-de-France.

Durant la période 2024-2028, le SRHH fixe, sur le territoire du Département, un objectif annuel de production de 10 259 logements comprenant à minima 5 229 logements sociaux, soit une évolution de 3,6 % de la construction globale de logements et à minima une augmentation de 28 % du nombre de logements sociaux créés chaque année par rapport aux objectifs fixés dans le précédent SRHH.

Le Val-de-Marne est un territoire dynamique, qui a pleinement contribué à l'effort régional de production de logements en réalisant, sur la période 2018-2022, 113 % des objectifs fixés par le précédent SRHH. Durant la même période, ce dynamisme a profité à la production de logements sociaux pour près d'un tiers de la production globale.

Lors de la dernière période triennale, les communes val-de-marnaises déficitaires en logements sociaux ont contribué à près de la moitié (47 %) de l'offre nouvelle de logements sociaux, sur le territoire, participant ainsi à la mixité sociale et au rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale au sein d'un département où le taux de logement social atteignait 31,89 % au 1^{er} janvier 2022.

Ces premiers résultats vont dans le sens du rééquilibrage souhaité par le Département et traduit par l'évolution depuis 2021 de sa politique de soutien à l'habitat social. Afin d'atténuer les phénomènes de ségrégation socio-spatiale du logement social, le Département soutient financièrement davantage la construction de logement locatif social dans les communes déficitaires.

Toutefois, la cherté et la raréfaction de fonciers disponibles et le désengagement financier de l'État en faveur du développement du logement social sont autant de contraintes qui pèsent sur les organismes HLM et les collectivités locales, notamment les communes, pour aboutir à la construction de logements. Dans ce contexte, les objectifs revalorisés de production de logements n'apparaissent pas suffisamment progressifs dans le temps pour être atteignables.

- ⇒ **En raison des objectifs de production de logements disproportionnés et déconnectés des réalités territoriales, le Département est défavorable aux objectifs de territorialisation de l'offre de logements déclinés dans le SRHH et demande qu'ils soient révisés afin d'être plus réalistes et mieux répartis à l'échelle de la Région.**

2. Une réévaluation des objectifs de places d'hébergement déconnectée des capacités territoriales d'action

Face à une offre de logements adaptés et de places d'hébergement inégalement répartie dans l'espace régional, le SRHH porte l'ambition de rééquilibrer cette offre d'accueil et incite les territoires à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour répondre aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles, en termes d'ancrage territorial et d'accès aux services, aux transports et à l'emploi.

Le SRHH fixe des objectifs d'équipement minimal aux intercommunalités déficitaires afin de s'assurer que l'effort de création et de reconstitution de places soit porté par ces dernières. Le Département est identifié comme territoire sous-doté en places d'hébergement et de logements adaptés.

Durant la période d'exécution du précédent SRHH, le Département a participé pleinement au rééquilibrage de l'offre d'hébergement visée à l'échelle régionale, en passant de 26 269 à 35 791 places d'hébergement et de logements adaptés à disposition des publics vulnérables, soit la réalisation au 31 décembre 2022 de 134 % des objectifs fixés (9 522 places supplémentaires), malgré l'ensemble des contraintes afférentes à la réalisation de projets d'hébergement.

La revalorisation des objectifs de places d'hébergement et de logements adaptés prévue par le projet de révision du SRHH demanderait encore un effort supplémentaire au Val-de-Marne, alors même que plus de 50 % des personnes accueillies dans les places d'hébergement du Département ne sont pas val-de-marnaises.

- ⇒ **Le Département demande la révision des objectifs de places d'hébergement et de logements adaptés pour qu'ils soient plus réalistes et que la territorialisation de la mise à l'abri des personnes vulnérables soit effectuée de manière plus équitable au niveau régional.**

II. Un renforcement nécessaire de l'offre de logements très sociaux en faveur des étudiants

En 2022, la production de logements très sociaux (PLAI) dans le Val-de-Marne représentait 33 % de la production globale (29,5 % à l'échelle métropolitaine).

Les étudiants font partie des ménages qui rencontrent des difficultés accrues pour accéder à un logement en raison de leurs faibles ressources (*27,5 % des étudiants sont boursiers au sein de l'académie de Créteil*) et d'une offre de logements abordables insuffisante sur le territoire (*déficit en logements Crous estimé à 2 850 places dans le Val-de-Marne*).

- ⇒ **En ce sens, le Département soutient la pérennisation du financement des logements étudiants à niveau de loyer PLAI.**

III. Une restructuration de l'offre d'hébergement devant répondre à la diversité des besoins

Pour favoriser l'autonomie et l'insertion dans le logement pérenne des personnes rencontrant des difficultés sociales et économiques, le Département est favorable à l'accroissement de la part de dispositifs d'hébergement proposant des solutions renforcées d'accompagnement social (ex. CHRS) dans l'offre globale d'hébergement comprenant notamment des solutions d'urgence telles que les nuitées hôtelières et les places en centres d'hébergement d'urgence (CHU).

- ⇒ **Compte tenu de la diversité des besoins, le Département demande le déploiement d'un éventail de solutions d'hébergement adaptées à la situation des personnes vulnérables.**

IV. Un réinvestissement nécessaire pour le développement d'équipements d'accueil des personnes âgées et des personnes en situation de handicap

Le SRHH pointe le Val-de-Marne comme l'un des départements métropolitains les moins dotés en équipements d'hébergement destinés à accueillir des personnes âgées dépendantes ou des personnes en situation de handicap.

- ⇒ **Au regard du vieillissement de la population val-de-marnaise, ayant connu la plus forte progression des 60 ans et plus en petite couronne parisienne ces dix dernières années, et de l'augmentation de 28 % du nombre de personnes ayant au moins un droit ouvert à la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), le département du Val-de-Marne appelle l'État à renforcer son soutien financier en faveur du développement de structures adaptées.**

V. La lutte contre la précarité énergétique et l'effort de transition environnementale à poursuivre

Le Val-de-Marne est un territoire au sein duquel un nombre important de foyers sont concernés par une situation de précarité énergétique, avec 54 000 ménages en 2022, soit 9,1 % de la population val-de-marnaise.

Une observation des performances énergétiques à l'échelle du Val-de-Marne, notamment par le biais des étiquettes de diagnostic de performance énergétique (DPE), révèle l'importance de la part de logements considérés comme des passoires thermiques (étiquettes F et G), notamment dans le parc privé composé de 45 % de logements énergivores, posant l'enjeu de la rénovation énergétique.

Le Département a réaffirmé en 2023, ses engagements en faveur de la transition écologique et de la lutte contre la précarité énergétique. Les aides financières à la rénovation du parc social ont été majorées et sont ciblées, tout particulièrement les opérations contribuant à l'éradication des passoires thermiques du parc de logements locatifs sociaux val-de-marnais.

Par ailleurs, le Département entame un travail de diagnostic et d'élaboration de pistes d'actions afin de renforcer l'efficacité de son intervention en faveur de l'amélioration et de la rénovation énergétique du parc privé.

- ⇒ **Le Département partage l'ambition d'accélérer l'amélioration du parc de logements et sa rénovation énergétique, il est favorable à la simplification des démarches, à la création d'un guichet unique et à un meilleur financement du reste à charge des travaux pour les propriétaires.**