



## Renouvellement du Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat Ile-de-France

### Contribution Unafo au diagnostic

L'Unafo<sup>1</sup> est représentée au CRHH et a participé à l'élaboration du SRHH 2017 - 2023. Elle a approuvé son adoption tout en regrettant qu'il ne soit pas plus précis sur les objectifs pour le logement accompagné.

Elle estime que cet outil de pilotage des politiques publiques de l'hébergement et du logement au niveau régional porté par le Préfet de Région et le Conseil Régional reste nécessaire et a souhaité apporter sa contribution au diagnostic avant la formulation de propositions pour le prochain SRHH.

Cette évaluation du SRHH constitue une opportunité pour mettre en évidence les écarts entre les ambitions et la réalisation, notamment en matière de production de résidence sociale, dans toute les déclinaisons du dispositif, sans pour autant conduire à remettre en cause la pertinence de l'ambition, l'appréciation portée sur l'utilité sociale des résidences sociales tant du point de vue des publics logés que des territoires restant, en effet, aujourd'hui assez largement partagé.

Le manque de précision sur les indicateurs rend difficile la mesure des écarts au-delà de l'atteinte ou non de l'objectif général de production ou de transformations (pour les foyers de travailleurs migrants) du logement, du logement social et des différents dispositifs de logement accompagné (résidence sociale généraliste, pour jeunes actifs, pension de famille/résidence accueil, foyer de jeunes travailleurs).

Il peut toutefois être affirmé que, tout en étant censé être prescriptif, le SRHH 2017 - 2023 ne permettra pas d'atteindre les objectifs qu'il s'est donné en termes de production et de développement des résidences sociales généralistes et de dispositifs de logement à destination du public jeune. Il existe un réel décalage entre ce qui est prescrit par le SRHH et ce qui a été concrètement réalisé.

Les difficultés rencontrées dans la mise en œuvre du SRHH et dans l'atteinte des objectifs réside aussi dans la difficulté à articuler une politique nationale, une politique régionale et les politique en matière d'hébergement et de logement menées par les collectivités territoriales qui mettent en œuvre cette politique au niveau de chaque territoire, avec une implication et un partage des objectifs parfois insuffisants.

---

<sup>1</sup> L'UNAFO, Union professionnelle du logement accompagné, compte, en Ile-de-France, une cinquantaine d'adhérents gestionnaires de près de 77 000 logements, dans 650 résidences sociales, pensions de familles/résidences accueil, FJT/résidences jeunes et FTM auxquels s'ajoutent 7000 logements en résidences conventionnées pour étudiants.

## **Axe 1 : Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages**

Les objectifs du SRHH sur cet axe sont les suivants :

- Augmenter la production de logement ;
- Accroître la part de logements financièrement accessibles dans la production neuve, notamment par une production soutenue de logements locatifs sociaux ;
- Répondre aux besoins d'hébergement et de logements adaptés ;
- Adapter l'offre produite aux évolutions des modes de vie des ménages ;
- Proposer des solutions aux besoins particuliers des jeunes et des étudiants.

### **Evaluation UNAF0 :**

Les éléments suivants sont relevés :

- Il n'y a pas de distinction entre les objectifs de production de logement social et ceux de production de résidences sociales ce qui rend difficile l'évaluation de la production réelle.
- La production en PLAI se partage entre PLAI familiaux et PLAI structures en établissant un rapport entre les uns et les autres. Ce manque d'identification spécifique rend la lecture difficile alors que les objectifs de production sont de natures différentes et n'ont pas vocation à se concurrencer.
- Dans le cadre de la production de PLAI structures, la transformation des FTM en résidences sociales apparaît comme étant une offre nouvelle de logements. Or, c'est une offre de logements qui était déjà disponible auparavant. On observe même une baisse du nombre de places disponibles puisque les résidences sociales issues du FTM comptent généralement moins de logements qu'auparavant (évolution des chambres et/ou petites unités de vie en logement).
- Le SRHH actuel ne distingue pas les objectifs propres à la rénovation et ceux propres au développement (comme c'est, par exemple, le cas dans l'ANRU).
- Le SRHH ne valorise pas le montage souvent complexe de produits mixtes (résidences universitaires / résidences sociales - résidences intergénérationnelles) et n'indique pas, dans les éléments statistiques, de quels dispositifs ils relèvent et à quels financements ils émanent.
- Le rééquilibrage de l'offre appliqué aux produits spécifiques « résidences sociales » est un contresens alors que ces offres répondent à un besoin particulier du territoire. par exemple :
  - Les RSJA et FJT sont vecteur de mixité et répondent à des besoins précis, notamment en termes d'attractivité et de mobilité professionnelle des collectivités, y compris celles ayant un fort pourcentage de logements sociaux.
  - Les pensions de famille sont destinées à un public rencontrant des difficultés économiques et sociales qui résident déjà sur la commune ou sur une commune limitrophe.
  - Les sites de desserrement de certains FTM permettent d'améliorer l'offre existante etc.
- La question de l'habitat inclusif et plus largement du logement des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap est globalement absente alors qu'elle porte une dimension sociale importante.

## **Axe 2 : Favoriser la mobilité des ménages et des parcours résidentiels**

Les objectifs du SRHH sur cet axe sont les suivants :

- *Préserver la capacité d'accueil du parc locatif privé pour les ménages mobiles (décohabitations, recompositions familiales, arrivées dans la région...)* ;
- *Créer les conditions de préservation de la vocation sociale d'une partie du parc locatif privé ;*
- *Repenser la place du logement social dans les parcours résidentiels ;*
- *Offrir des parcours adaptés vers l'accession.*

### **Evaluation UNAF0 :**

Les éléments suivants sont relevés :

- La contribution des différents dispositifs de logement accompagné aux parcours résidentiels des publics semble peu visible, voire sous-estimée. D'après l'enquête de l'UNAF0<sup>2</sup> sur les profils et les parcours des personnes logées, les résidences sociales participent très largement à l'accueil et au logement des personnes sortants de la rue ou de dispositifs d'hébergement de type CHRS et liés à la demande d'asile. En effet, 29% soit 4000 personnes étaient auparavant hébergées dans ce type de dispositif.
- Les objectifs de cet axe ne reflètent pas suffisamment la stratégie de l'Etat pour mobiliser les résidences sociales dans la politique du Logement d'abord, le cadre des relations avec les SIAO et le développement de passerelles entre la rue et le logement accompagné.
- La production de petites typologies dans le logement social familial n'est pas suffisamment appuyée et mise en avant alors qu'elles répondent, en grande majorité aux besoins des personnes prioritaires et sont une condition de la fluidité des parcours, tant en sortie de dispositifs d'hébergement que de résidences sociales.

## **Axe 3 : Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues**

Les objectifs du SRHH sur cet axe sont les suivants :

- *Garantir la réponse aux besoins fondamentaux et renforcer l'accès aux droits des personnes sans domicile stable*
- *Faire évoluer les pratiques et dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et le maintien*
- *Vers un décloisonnement des politiques publiques et des dispositifs pour répondre aux situations complexes*

### **Evaluation UNAF0 :**

Les éléments suivants sont relevés :

- Les moyens alloués à l'accompagnement (notamment l'AGLS) sont faibles et parfois non-versés en totalité alors que le logement accompagné est identifié comme un outil d'insertion par le logement, notamment de personnes en situation sociale et/ou financière difficile mais stable et que l'on observe une précarisation croissante des public logés.
- L'articulation entre la gestion locative sociale et l'accompagnement individuel n'a pas été mise en avant.

---

<sup>2</sup> <https://www.unafo.org/chiffres-unafo-2022/>

- Le rôle joué par les RS dans l'évolution des pratiques et des dispositifs d'accompagnement favorisant l'insertion par le logement et son maintien n'a pas été suffisamment valorisé (et l'intégration des RS dans le Logement d'Abord).
- Le SRHH n'a pas suffisamment mis en avant la possibilité d'expérimenter le CHRS hors les murs, en RS, notamment pour les publics jeunes

**Axe 4 : Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants**

*Les objectifs du SRHH sur cet axe sont les suivants :*

- *Articuler les politiques du logement et de l'hébergement avec les politiques d'aménagement*
- *Contribuer à la transition énergétique de la région*
- *Améliorer et requalifier le parc existant francilien*
- *Lutter contre les spirales de dégradation du parc privé*

**Evaluation UNAF0 :**

Les éléments suivants sont relevés :

- Il n'y a pas eu de bilan du PTFTM sur les attentes, les avancées et les difficultés rencontrées.
- Aucun objectif de réhabilitation (hors PTFTM) n'a été défini ni aucun financement dédié et pérenne (seulement le Plan de relance) n'a été prévu.

**Axe 5 : Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements**

*Les objectifs du SRHH sur cet axe sont les suivants :*

- *Renforcer la solidarité et le développement équilibré des territoires*
- *Lutter contre les dynamiques spontanées de spécialisation territoriale, en particulier dans les zones de projet identifiées*
- *Mieux diffuser et rééquilibrer l'offre sociale et d'hébergement*

**Evaluation UNAF0 :**

Les éléments suivants sont relevés :

- Le renforcement de la solidarité et le développement équilibré des territoires est resté le plus souvent un vœu pieux.
- Il est constaté que cet objectif de rééquilibrage conduit souvent à un refus de projets portant répondant à des besoins identifiés, notamment dans les communes à fort pourcentage de logements sociaux sans pour autant conduire à la faisabilité de ces projets sur d'autres territoires.
- Les communes à fort pourcentage de logements sociaux sont aussi celles qui disposent des dessertes en transports en commun adaptés aux besoins des résidents du logement accompagné.