

# Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

2024-2030

Comité régional  
de l'habitat  
et de l'hébergement  
d'Île-de-France



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

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'Hébergement et du Logement  
DRIHL**

**ARRÊTÉ N°  
adoptant le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement**

**Le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

**Vu** l'article L. 302-14 du code de la construction et de l'habitation ;

**Vu** le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de M. Marc Guillaume en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris ;

**Vu** le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France arrêté le 28 juillet 2022 et la prescription de sa révision par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France réuni en assemblée plénière le 6 juillet décembre 2022 ;

**Vu** le projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement réuni en assemblée plénière le 30 novembre 2023 et soumis pour avis à partir du 15 décembre 2023 aux collectivités territoriales et à leurs groupements visés au 2<sup>ème</sup> alinéa du I de l'article L. 302-14 du code de la construction et de l'habitation ;

**Vu** le projet de schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France approuvé par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France réuni en assemblée plénière le 30 avril 2024 ;

**Vu** l'avis du préfet de la région d'Île-de-France ;

**Sur proposition** du directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement d'Île-de-France ;

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1**

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France annexé au présent acte administratif est arrêté.

**ARTICLE 2**

Le présent arrêté et ses annexes sont consultables sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement d'Île-de-France à l'adresse suivante : <https://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>.

### ARTICLE 3

La décision prend effet à compter de sa date de publication au recueil des actes administratifs.

### ARTICLE 4

Le préfet de région, préfet de Paris, le secrétaire général aux politiques publiques de la préfecture de la région d'Île-de-France, et le directeur régional et interdépartemental de l'hébergement et du logement d'Île-de-France sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région d'Île-de-France, préfecture de Paris, accessible sur le site internet de la préfecture de Paris : [www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/](http://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/).

Fait à Paris, le 07 MAI 2024

Le Préfet de la Région d'Île-de-France,  
Préfet de Paris



Marc Guillaume

*Voies et délais de recours – Conformément aux dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.*

# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>1</b>
-----------------------	----------

<b>Axe 1. Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux.....</b>	<b>10</b>
--	-----------

<b>Objectif 1 - Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible .....</b>	<b>12</b>
---	-----------

Sous-objectif 1.1 : Poursuivre l'effort de construction pour loger les nouveaux ménages et permettre l'amélioration des conditions de vie des Franciliens.....	13
--	----

Levier 1 • Atteindre l'objectif légal de construction de 70 000 logements par an en répartissant l'effort entre les territoires franciliens .....	14
---	----

Levier 2 • Faciliter la réalisation des projets de construction et leur acceptabilité en mobilisant l'ensemble des acteurs.....	18
---	----

Sous-objectif 1.2 : Promouvoir le développement ambitieux et équilibré d'une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages modestes .....	20
--	----

Levier 1 • Produire et rééquilibrer une offre sociale à la hauteur des besoins.....	21
---	----

Levier 2 • Garantir une part croissante d'offre la plus sociale (PLAI) .....	27
--	----

Levier 3 • Combler localement les déséquilibres en termes de typologies (répartition des petites et grandes surfaces).....	29
--	----

Sous-objectif 1.3 : Accompagner le développement d'une offre de logements intermédiaires entre parc locatif social et parc privé pour favoriser la mixité et la mobilité résidentielle .....	31
--	----

Levier 1 • Accompagner le développement d'une offre en logements locatifs intermédiaires (PLI, LLI, conventionnement Anah intermédiaire) dans les territoires préférentiels .....	31
---	----

Levier 2 • Favoriser l'accession sociale sécurisée à la propriété (PSLA, BRS, ventes HLM aux locataires).....	35
---	----

Sous-objectif 1.4 : Agir sur le parc existant pour maintenir l'offre en résidences principales.....	37
---	----

Levier 1 • Sensibiliser les acteurs aux outils et aux dispositifs réglementaires pour limiter le parc de logements vacants ou inoccupés une partie de l'année.....	38
--	----

Levier 2 • Faire connaître les outils pour lutter contre le développement d'un parc de locations saisonnières à l'année .....	41
---	----

Sous-objectif 1.5 : Développer l'offre de logements abordables à destination des étudiants et des jeunes actifs dans les territoires à forts enjeux au regard des besoins.....	43
--	----

Levier 1 • Développer l'offre conventionnée abordable à destination des étudiants.....	44
--	----

Levier 2 • Développer l'offre à destination des jeunes travailleurs et jeunes actifs.....	47
---	----

Sous-objectif 1.6 : Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie et aux situations de handicap.....	50
--	----

Levier 1 • Développer l'offre à destination des personnes âgées adaptée à la perte d'autonomie, notamment dans les territoires déficitaires .....	51
---	----

Levier 2 • Développer l'offre adaptée aux besoins des personnes en situation de handicap physique et/ou psychique.....	54
--	----

Sous-objectif 1.7 : Améliorer la réponse aux besoins d'accueil et de résidentialisation des gens du voyage.....	56
---	----

Levier 1 • Viser une couverture complète de la région en schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV) et assurer leur prise en compte par les territoires .....	57
---	----

Levier 2 • Développer et réhabiliter l'offre d'accueil et d'habitat adapté pour répondre à la diversité des besoins des gens du voyage.....	58
---	----



<b>Objectif 2 - Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie .....</b>	<b>62</b>
Sous-objectif 2.1 : Augmenter le recours aux solutions d'accueil à fort niveau d'accompagnement.	63
Levier 1 • Viser la transformation progressive d'une partie des places d'hôtel en centres d'hébergement d'urgence (CHU).....	63
Levier 2 • Poursuivre la transformation des places de CHU en places de CHRS .....	64
Levier 3 • Maintenir un dispositif d'accueil de l'asile en favorisant un rééquilibrage territorial et la solidarité nationale .....	66
Sous-objectif 2.2 : Développer l'offre de logements adaptés et de logements très sociaux pour soutenir la stratégie du Logement d'abord .....	67
Levier 1 • Développer l'offre de pensions de famille .....	67
Levier 2 • Développer l'offre de résidences sociales, en la rééquilibrant au sein du territoire régional.....	69
Levier 3 • Augmenter le parc locatif capté pour de l'intermédiation locative.....	70
Levier 4 • Augmenter le parc locatif en PLAI adapté pour soutenir le développement d'une offre locative très sociale à quittance maîtrisée .....	72
Sous-objectif 2.3 : Développer et rééquilibrer l'offre d'hébergement et de logements adaptés.....	73
Levier 1 • Actualiser la géographie régionale de développement de l'offre d'hébergement et de logements adaptés permettant de réduire les déséquilibres territoriaux .....	73
<b>Objectif 3 - Mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière pour produire un parc de logements répondant aux besoins des ménages et aux défis environnementaux77</b>	
Sous-objectif 3.1 : Adopter des stratégies foncières et d'urbanisme volontaristes pour atteindre les objectifs territoriaux de production de logements et garantir le développement d'une offre accessible.....	78
Levier 1 • Promouvoir dans chaque Programme local de l'habitat (PLH) des volets fonciers opérationnels et s'assurer de leur mise en œuvre dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU).....	78
Levier 2 • Mobiliser les opérateurs du foncier et de l'aménagement au service d'une stratégie de développement, de rééquilibrage de l'offre et de lutte contre les spirales spéculatives.....	82
Levier 3 • Favoriser la mobilisation du patrimoine foncier public.....	84
Sous-objectif 3.2 : Promouvoir le développement de projets économes en foncier pour tendre vers l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) fixé à horizon 2050 .....	85
Levier 1 • Favoriser le recyclage urbain et accompagner les territoires pour maîtriser la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en lien avec l'habitat.....	85
Levier 2 • Faire accepter une densification résidentielle tenant compte des spécificités des territoires, en valorisant les projets remarquables .....	89
Sous-objectif 3.3 : Promouvoir la production de logements de qualité et durables.....	91
Levier 1 • Développer un habitat mêlant qualité de construction, d'usage et d'intégration urbaine.....	91
Levier 2 • Minimiser l'impact environnemental des opérations résidentielles tout au long de leur cycle de vie .....	93
Levier 3 • Favoriser la réhabilitation-transformation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction pour réduire l'impact environnemental de la construction de logements .....	94

## **Axe 2. Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes ..... 96**

### **Objectif 1 - Lutter contre le mal-logement et les processus de dégradation de l'habitat.. 99**

Sous-objectif 1.1 : Faire de la lutte contre l'habitat dégradé, indigne et indécent, une priorité urbaine, sanitaire et sociale..... 101

Levier 1 • Conforter le rôle des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dans la mobilisation des partenaires et la coordination des interventions inscrites dans les plans pluriannuels d'actions ..... 102

Levier 2 • Outiller et harmoniser le repérage local du parc privé indigne et améliorer la prise en charge des signalements ..... 104

Levier 3 • Soutenir les collectivités dans la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration du parc privé dégradé..... 106

Levier 4 • Favoriser la mise en œuvre des actions de police de l'habitat en matière de salubrité et de mise en sécurité..... 110

Levier 5 • Accompagner les occupants des logements indignes pour faire valoir leurs droits..... 113

Sous-objectif 1.2 : Repérer, prévenir et traiter les copropriétés fragiles et dégradées..... 115

Levier 1 • Soutenir et renforcer les outils de connaissance et de prévention de la fragilisation du parc de copropriétés à l'échelle régionale et locale ..... 115

Levier 2 • Accompagner et soutenir le redressement et la sauvegarde des copropriétés fragilisées..... 118

Levier 3 • Accompagner et soutenir le recyclage et la transformation des copropriétés trop dégradées pour être sauvegardées..... 121

Sous-objectif 1.3 : Maîtriser les mutations et les divisions à risque du tissu pavillonnaire ..... 123

Levier 1 • Poursuivre la connaissance des dynamiques de mutations des tissus pavillonnaires et repérer les situations à risque ..... 124

Levier 2 • Accompagner la capitalisation et les retours d'expériences des territoires déployant les outils du permis de louer et de diviser ..... 125

Levier 3 • Favoriser les opérations d'amélioration et d'adaptation du pavillonnaire par les acteurs privés et sociaux..... 127

Sous-objectif 1.4 : Lutter contre la dévitalisation des centres-villes pour reconstruire des centralités, réinsuffler de la mixité et réduire la vacance ..... 128

Levier 1 • Renforcer le volet habitat des politiques de revitalisation des centralités urbaines en déprise ..... 128

Levier 2 • Mobiliser des outils innovants en faveur de la réhabilitation et de la diversification de l'habitat des centres-villes en déprise..... 131

Sous-objectif 1.5 : Mettre en œuvre une stratégie régionale de résorption des bidonvilles dans la durée ..... 133

Levier 1 • Partager, suivre et contribuer à la mise en œuvre de la stratégie de résorption durable des bidonvilles..... 133

### **Objectif 2 - Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique ..... 135**

Sous-objectif 2.1 : Structurer le service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) pour mieux répondre aux besoins d'évolution du parc de logements et favoriser les rénovations globales ..... 136

Levier 1 • Finaliser le conventionnement avec les collectivités porteuses du SPRH et assurer le financement des Espaces Conseil France Rénov' et des missions d'accompagnement des ménages..... 137

Levier 2 • Établir régulièrement un état des lieux de la performance énergétique et des besoins d'amélioration/adaptation du parc en s'appuyant sur les outils adaptés .....	139
Levier 3 • Améliorer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique, dont une part reste invisible des guichets sociaux .....	141
Levier 4 • Sensibiliser les ménages aux enjeux de l'évolution et de l'usage de leur logement.....	143
Sous-objectif 2.2 : Massifier la rénovation énergétique du parc de logements et éradiquer les passoires thermiques.....	145
Levier 1 • Augmenter le nombre et la qualité des rénovations énergétiques réalisés dans le cadre de France Rénov' .....	146
Levier 2 • Mobiliser les collectivités et les acteurs du secteur bancaire pour réduire le reste à charge des ménages les plus modestes notamment.....	150
Levier 3 • Poursuivre et accompagner la rénovation du parc social et de logement adapté.....	153
Levier 4 • Accompagner le secteur du bâtiment dans sa montée en compétence pour être à la hauteur des enjeux de la rénovation énergétique .....	155
Sous-objectif 2.3 : Accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc de logements et des structures d'hébergement .....	157
Levier 1 • Faire connaître aux particuliers les aides pour l'adaptation de leur logement au vieillissement et aux situations de handicap.....	158
Levier 2 • Accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration de leur parc et la définition de stratégies d'accompagnement des publics en perte d'autonomie.....	160
Levier 3 • Poursuivre l'humanisation des centres d'hébergement.....	161
Levier 4 • Achever la transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM) .....	163
<b>Objectif 3 - Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants .....</b>	<b>164</b>
Sous-objectif 3.1 : Faciliter le relogement des ménages (NPNRU, RU) .....	166
Levier 1 • Anticiper et coordonner la réponse au volume de ménages à reloger suscité par les diverses politiques publiques (ORCOD, LHI, NPNRU, démolition des bailleurs).....	166
Levier 2 • Connaître les besoins spécifiques de chaque ménage à reloger et partager entre les acteurs concernés la connaissance du parc disponible et accessible .....	167
Sous-objectif 3.2 : Faire du renouvellement urbain une opportunité pour développer et diversifier l'habitat, en lien avec les habitants .....	169
Levier 1 • Assurer que l'offre sociale démolie, y compris hors ANRU, fasse l'objet d'une reconstitution effective et au service de la mixité.....	169
Levier 2 • Favoriser la diversification de l'habitat et des statuts d'occupation, notamment au sein des projets de renouvellement urbain .....	171
Levier 3 • Co-construire les projets de renouvellement urbain avec les habitants.....	173
<b>Axe 3. Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.....</b>	<b>174</b>
<b>Objectif 1 - Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées .....</b>	<b>177</b>
Sous-objectif 1.1 : Garantir l'accès aux droits et à la domiciliation des personnes les plus démunies dans tous les territoires .....	178
Levier 1 • Assurer une couverture effective du territoire régional notamment par les CCAS/CIAS, en garantissant l'application des schémas de domiciliation par département et en soutenant l'activité des organismes domiciliataires .....	179

Levier 2 • Assurer l'équité de traitement des demandeurs et œuvrer à la reconnaissance des droits ouverts par la domiciliation .....	182
Levier 3 • Favoriser l'accès aux droits, en luttant notamment contre la précarité alimentaire et contre le non-recours .....	184
Sous-objectif 1.2 : Améliorer le repérage, l'évaluation et la prise en charge des publics à la rue, en habitat précaire ou hébergés .....	187
Levier 1 • Proposer systématiquement une première évaluation sociale et faciliter l'accès à une évaluation sanitaire .....	188
Levier 2 • Définir à l'échelle régionale un cadre harmonisé de prise en charge en matière d'hébergement et garantissant les principes d'inconditionnalité et de continuité de l'hébergement .....	190
Levier 3 • Renforcer la coordination par les SIAO des acteurs de la veille sociale.....	191
Levier 4 • Faciliter les synergies entre acteurs de l'accompagnement social en faveur de la prise en charge globale des personnes (logement, emploi, santé) .....	192
Sous-objectif 1.3 : Structurer à l'échelle régionale les fonctions d'observation sociale des publics à la rue ou sans domicile .....	193
Levier 1 • Structurer les fonctions d'observation sociale à l'échelle régionale.....	193
Levier 2 • Consolider et harmoniser les outils d'observation sociale pour une connaissance partagée des besoins et valoriser les productions .....	194
<b>Objectif 2 - Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables.....</b>	<b>197</b>
Sous-objectif 2.1 : Mobiliser les acteurs et les territoires pour soutenir l'accès au logement et renforcer le principe du Logement d'abord.....	198
Levier 1 • Doter les SIAO d'un cadre harmonisé d'intervention pour soutenir l'accès au logement.....	198
Levier 2 • Conforter le rôle du logement adapté dans le cadre du Logement d'abord .....	200
Levier 3 • Capitaliser et promouvoir les expérimentations et bonnes pratiques soutenant l'accès au logement et le Logement d'abord .....	201
Levier 4 • Sécuriser les moyens et coordonner les modalités de l'AVDL avec les autres formes d'accompagnement en tirant parti de leur complémentarité.....	202
Levier 5 • Prévenir les ruptures de parcours et garantir la continuité de l'accompagnement des différents publics .....	204
Levier 6 • Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement .....	206
Sous-objectif 2.2 : Garantir l'accès des ménages prioritaires au parc social et l'application de la loi Dalo .....	207
Levier 1 • S'appuyer sur des critères de labellisation partagés pour identifier les ménages prioritaires .....	209
Levier 2 • Poursuivre les travaux de sensibilisation des commissions de médiation (Comed) pour faire converger les pratiques à l'échelle régionale dans l'esprit de la loi.....	210
Levier 3 • Garantir la mobilisation de tous les désignataires pour atteindre les objectifs légaux d'attribution aux ménages prioritaires et réaffirmer la primauté des ménages Dalo.....	211
Sous-objectif 2.3 : Sécuriser les parcours des ménages, prévenir et lutter contre les expulsions ..	214
Levier 1 • Fédérer tous les acteurs autour de la mise en œuvre de la stratégie francilienne de prévention et de lutte contre les expulsions locatives et assurer son suivi.....	214
Levier 2 • Mobiliser tous les dispositifs de sécurisation locative et s'assurer d'une couverture large des publics .....	217
Levier 3 • Capitaliser les retours d'expériences des dispositifs d'encadrement des loyers .....	218

<b>Objectif 3 - Améliorer les pratiques d'attribution de logements sociaux et dynamiser les parcours résidentiels au sein et en dehors du parc social</b> .....	<b>220</b>
Sous-objectif 3.1 : Harmoniser les pratiques d'attribution et renforcer leur coordination territoriale pour un meilleur traitement de la demande .....	223
Levier 1 • Poursuivre la mise en place d'une gouvernance intercommunale relative aux attributions de logements sociaux et aux besoins de relogement dans le respect des objectifs de mixité sociale des lois Égalité et Citoyenneté et Élan .....	223
Levier 2 • Mettre en œuvre une gestion partagée de la demande et une transparence accrue des critères d'accès au parc social .....	227
Levier 3 • Saisir l'opportunité de la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation pour contribuer à une meilleure réponse aux demandes des ménages .....	229
Sous-objectif 3.2 : Favoriser une gestion active des parcours résidentiels des locataires du parc social pour une meilleure mobilité des ménages .....	231
Levier 1 • Soutenir le développement des dispositifs favorisant la mobilité au sein du parc social (volet EOL des Caleol, bourse échanger et habiter, location choisie...) .....	231
Levier 2 • Mettre en œuvre des politiques de loyers s'adaptant aux situations des ménages et favorisant les parcours résidentiels choisis .....	233
<b>Mise en œuvre, suivi et évaluation du SRHH</b> .....	<b>235</b>
<b>Un cadre de référence pour les collectivités en charge des PLH et des PDALHPD</b> .....	<b>237</b>
Les orientations et objectifs du SRHH à prendre en compte dans le PMHH, les PLH et les PLUi en tenant lieu (PLUiH) .....	238
Des PDALHPD, s'inscrivant dans les orientations stratégiques régionales du SRHH.....	244
<b>Le cadre de gouvernance et les missions de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH)</b> .....	<b>247</b>
<b>Les modalités de suivi de la mise en œuvre du SRHH</b> .....	<b>248</b>
<b>Les modalités d'évaluation à mi-vie du SRHH</b> .....	<b>248</b>
<b>Annexes</b> .....	<b>249</b>
1. <b>Récapitulatif des cibles et indicateurs de suivi</b> .....	<b>250</b>
2. <b>Liste des contributions reçues</b> .....	<b>261</b>
3. <b>Lexique des acronymes</b> .....	<b>262</b>

# Préambule

---

## Le SRHH, une vision stratégique partagée par l'ensemble des acteurs franciliens

---

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) porte une vision globale et partagée des problématiques franciliennes en matière de logement et d'hébergement. Il doit conduire à améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie des personnes vivant ou souhaitant s'installer en Île-de-France, à recréer de la fluidité dans les parcours résidentiels et à réduire les déséquilibres territoriaux.

Prenant appui sur les jalons posés par son prédécesseur, ce nouveau schéma renouvelle une stratégie ambitieuse, qu'il cherche à décliner de façon plus transversale et plus opérationnelle. Il vient également intégrer la réponse à des enjeux sociaux et environnementaux, nouveaux ou renforcés, parmi lesquels l'objectif de sobriété foncière issu de la loi climat et résilience de 2021, la nécessaire massification de la rénovation énergétique du parc, ou encore le besoin d'adapter les logements au vieillissement de la population set à l'évolution des modes de vie.

Issu d'un travail de co-construction avec les membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, la révision du SRHH pour la période 2024-2030 propose ainsi à l'ensemble des acteurs concernés un cadre d'action et des priorités partagés visant à renforcer leur capacité collective à être à la hauteur des besoins de la population francilienne.

## Un document régional au service de la cohérence et de l'efficacité des politiques de l'habitat et de l'hébergement

---

### Le SRHH, une réponse aux enjeux de gouvernance du logement et de l'hébergement en Île-de-France

La loi MAPTAM a confié au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), présidé conjointement par le préfet de région et la présidente du Conseil régional d'Île-de-France, l'élaboration du SRHH. Elle prévoit que ce schéma décline l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des intercommunalités, dans le respect des orientations du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et de la loi du Grand Paris, et précise la typologie des logements à produire.

La loi indique également que le SRHH fixe les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement, en articulation avec la politique du logement. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou rencontrant des difficultés à accéder à un logement autonome. Il fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

Les orientations et objectifs du SRHH doivent ensuite être déclinés, selon un lien de compatibilité<sup>1</sup> par les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou, en leur absence, par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi si intercommunaux) ou les cartes communales (CC), et selon un lien de prise en compte<sup>2</sup> par les programmes locaux de l'habitat (PLH) et le futur plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH), qui en constituent les principaux documents de mise en œuvre locale. Les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), au cœur de la mise en cohérence des politiques de l'habitat et de l'hébergement, sont également soumis à l'avis du CRHH que le SRHH permettra d'éclairer.

---

<sup>1</sup> Cette notion n'est pas définie dans le code de l'urbanisme mais a été précisée par la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 12/12/2012, n° 353496 et CE, 18/12/2017, n° 395216). Le rapport de compatibilité est le fait pour un document inférieur de ne pas faire obstacle, par ses dispositions, à l'application d'un document supérieur ou de ne pas y être manifestement contraire. Afin d'apprécier ce rapport de compatibilité, le juge va rechercher « dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».

<sup>2</sup> Cette notion n'est pas définie par le code de l'urbanisme, mais le Conseil d'État (09/06/2014, 28/07/2004, 17/03/2010) a précisé ce rapport d'opposabilité en ces termes « [la prise en compte impose de] ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [en l'espèce d'un projet d'aménagement] et dans la mesure où cet intérêt le justifie ». En somme, la notion de prise en compte est une obligation de compatibilité, mais il peut y être dérogé pour des motifs qui doivent être justifiés.

Le SRHH s’articule par ailleurs autant que possible avec un certain nombre de documents porteurs de stratégies régionales sur des thématiques connexes (développement de logements spécifiques, transport, économie, climat, etc.).

Enfin, au-delà de ses obligations légales, le SRHH peut aussi contribuer à la mise en œuvre de certaines feuilles de route et stratégies nationales, telles que les plans quinquennaux successifs pour le logement d’abord et la lutte contre le sans-abrisme (LDA 2018-2022, 2023-2027), le Pacte des solidarités (2023-2027), le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ou encore le Plan initiative copropriétés (PIC).

### Le SRHH dans son architecture réglementaire

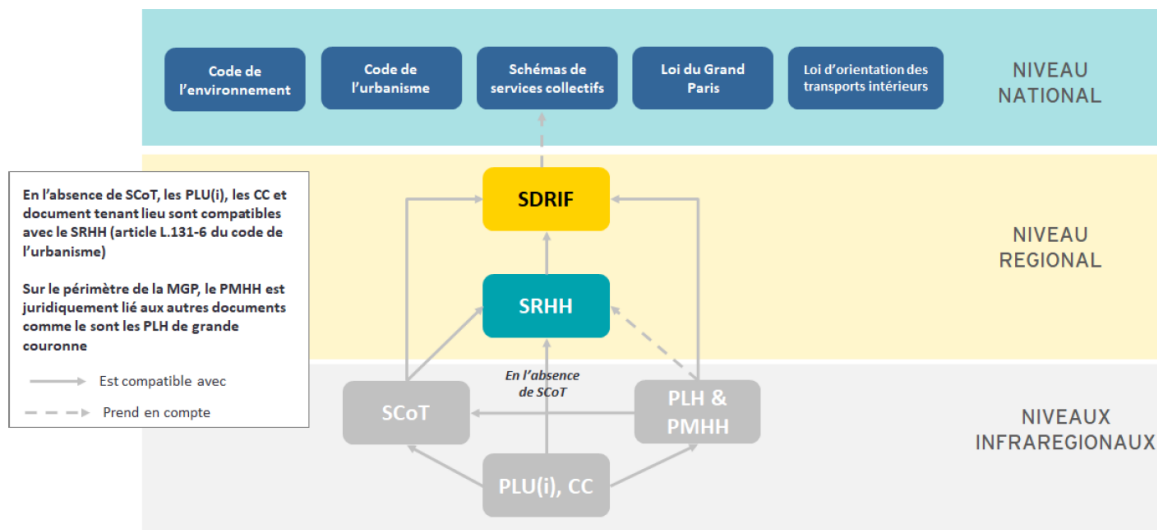


Figure 1

Hiérarchie des normes en matière d’habitat et d’hébergement. Source : EY, 2022, Rapport d’évaluation du SRHH 2017-2023.

### Un document opérationnel, piloté par le CRHH, en faveur de la convergence et de l’harmonisation des politiques locales

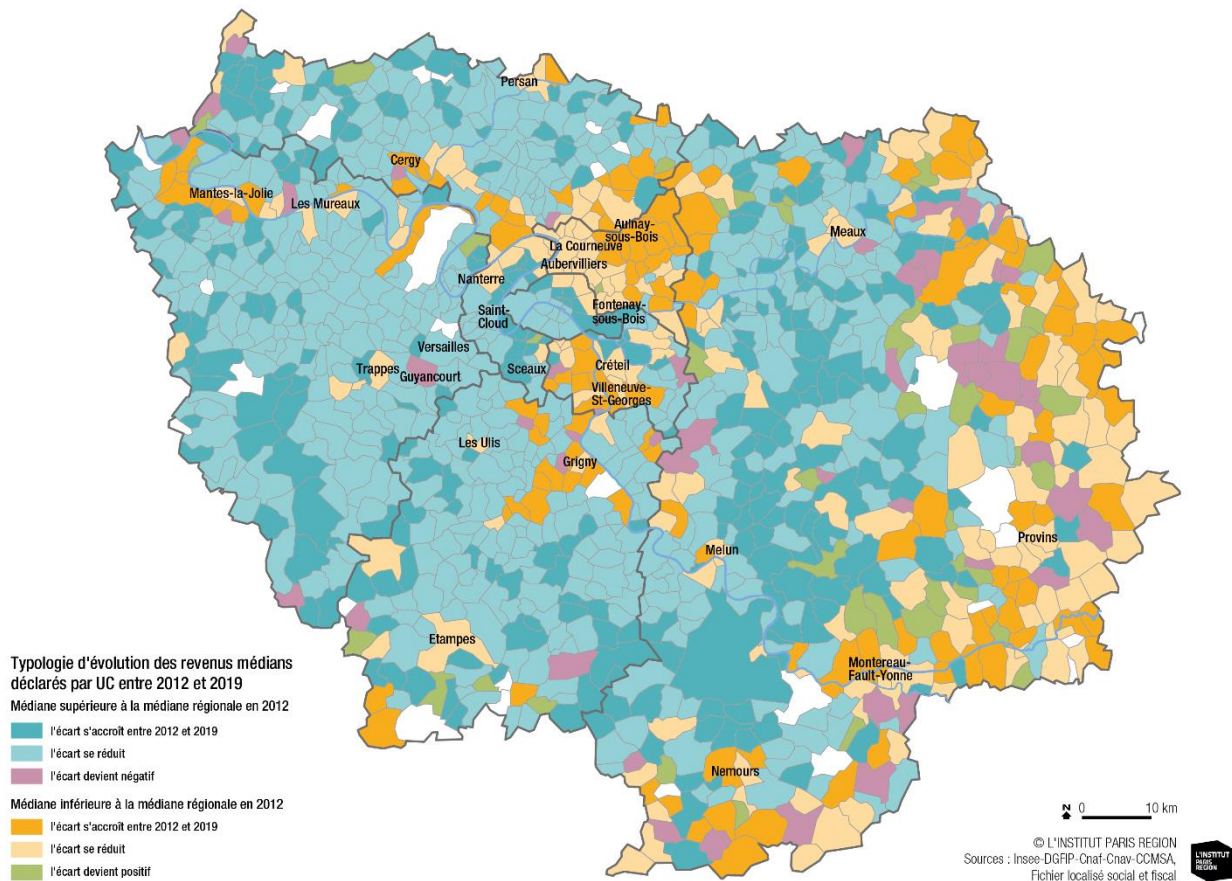
Dans un système de gouvernance des politiques du logement et de l’hébergement particulièrement complexe en Île-de-France, le SRHH est un document de référence pour l’ensemble des acteurs franciliens concernés. Il constitue, pour les 6 années de sa mise en œuvre, un cadre d’action partagé et d’harmonisation des politiques locales, pour une efficacité renforcée.

Émanant d’une délibération collective de l’ensemble des acteurs membres du CRHH et définissant des orientations prioritaires et des objectifs territorialisés, le SRHH permet au comité régional de jouer pleinement son rôle d’impulsion et de mise en cohérence des politiques de l’habitat et de l’hébergement, dont l’efficacité repose sur l’action coordonnée de l’ensemble des acteurs selon leurs compétences respectives. Il lui permet de constituer un nouveau lieu de suivi et d’évaluation des outils et politiques mis en œuvre par l’État et l’ensemble des collectivités pour répondre aux besoins des Franciliens.

Ce cadre de pilotage régional doit aussi faciliter une mise en œuvre harmonisée des réformes en cours, en partageant une vision d’ensemble des enjeux et des méthodes communes. Cette visibilité des priorités à 6 ans est un vecteur de dynamisation des partenariats et doit faciliter les démarches de contractualisation entre l’ensemble des acteurs de la chaîne de production du logement et de l’hébergement.

### Une stratégie volontaire visant à renforcer la solidarité entre les territoires et promouvoir un développement équilibré de l’offre de logements

La région Île-de-France est traversée par de forts processus de spécialisation sociale, avec en son cœur d’agglomération les deux départements les plus riches de France ainsi que le plus pauvre. La carte ci-après donne à voir ces fractures socio-économiques et leurs évolutions récentes. La réduction des déséquilibres territoriaux et la lutte contre les dynamiques ségrégatives nécessitent de partager des principes de solidarité entre territoires.



*Note de lecture : En 2019, les ménages des communes en jaune clair disposent de revenus médians plus élevés qu'en 2012 mais restent en-dessous de la médiane régionale, tandis que les ménages des communes en orange ont continué de s'appauvrir. Les ménages des communes en bleu clair disposent de revenus médians moins élevés qu'en 2012 mais restent au-dessus de la médiane régionale, tandis que les ménages des communes en bleu foncé ont continué de s'enrichir.*

Figure 2

Le SRHH est porteur d'une ambition forte de rééquilibrage entre territoires à moyen terme, qui doit dans un même temps s'articuler avec la nécessité d'apporter des réponses adaptées à court terme aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles.

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

- d'articuler développement résidentiel et économique, et d'assurer la mixité fonctionnelle des territoires ;
- de favoriser la mixité sociale des territoires et d'enrayer les phénomènes de relégation des plus modestes dans les territoires éloignés ;
- d'éviter la spécialisation sociale des quartiers populaires, en soutenant leur diversification et leur attractivité ;
- de favoriser l'accès et le maintien des populations modestes dans les territoires valorisés ou en cours de renouvellement, dont les nouveaux quartiers de gare.

Les objectifs territoriaux de construction de logements et de production de logements sociaux s'inscrivent dans cette perspective volontaire de rééquilibrage de l'offre, avec un effort de production renforcé attendu dans les communes carencées au titre de la loi SRU. De même, le SRHH s'attache à mieux répartir l'offre d'hébergement et de logements adaptés et à garantir la solidarité des territoires face à l'accueil des plus fragiles. Enfin, le SRHH réaffirme l'enjeu d'équité de traitement de l'ensemble des usagers de la région et de faire converger les pratiques des territoires en matière de prise en charge et d'accompagnement des publics vers une solution d'hébergement ou de logement.



## **Un schéma qui doit gagner en lisibilité et en priorisation pour faciliter son appropriation**

---

### **Six ans de mise en œuvre d'un premier SRHH francilien, retours de l'évaluation**

Le premier SRHH exécutoire francilien a été adopté en décembre 2017 à l'issue de travaux collectifs des membres du CRHH, de nombreuses contributions écrites et de la consultation des collectivités visées au deuxième alinéa de l'article L. 302-14 du CCH.

Ce premier schéma était composé de trois volets (« enjeux, défis, orientations » ; « objectifs globaux et déclinaisons territoriales » ; « mise en œuvre ») et s'articulait autour de 5 orientations stratégiques : « Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins » ; « Renforcer la solidarité entre les territoires » , « Promouvoir un développement équilibré de l'offre de logement » ; « Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels » ; « Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues » et enfin « Rénover les logements, les quartiers, et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ».

En 2022, ce premier SRHH francilien a été évalué par un tiers indépendant, en association avec les membres du CRHH via différents outils de collecte et la création d'une commission dédiée au pilotage de ces travaux. Selon les résultats de cette évaluation, le SRHH 2017-2023 a été jugé pertinent et exhaustif au regard des besoins franciliens, dans sa capacité à fixer un cap régional visant à faire converger les politiques du logement et de l'hébergement. Le rapport de suivi annuel a également été salué comme un outil très apprécié des acteurs et des territoires, leur offrant des repères utiles pour situer leurs actions, avec toutefois le regret que certaines données ne soient pas suffisamment stabilisées pour être suivies et compilées sur toute la période du SRHH.

Malgré l'installation progressive de ce schéma dans le paysage des documents régionaux, les acteurs mobilisés ont regretté son manque de priorisation des sujets et constaté une appropriation très variable de son contenu selon les acteurs et les territoires. Le document, jugé foisonnant et redondant, est ainsi apparu insuffisamment hiérarchisé et opérationnel par les acteurs, peinant parfois à distinguer ce qui relevait d'un contexte général ou du cadre réglementaire. Son organisation avec une dispersion des orientations, des objectifs chiffrés, et des modalités de mise en œuvre et de suivi sur 3 volets a aussi été déplorée, en ce qu'elle créait des ruptures dans la lecture du document. L'évaluation pointait par ailleurs certains enjeux, nouveaux ou renforcés, devant être intégrés à l'occasion de cette révision, tels que la massification de la rénovation urbaine, l'application à venir des objectifs de sobriété foncière ou encore les besoins liés au vieillissement.

### **Des partis pris pour une révision garantissant un SRHH plus opérationnel**

A l'issue de cette évaluation, plusieurs partis pris ont guidé la révision du SRHH. Afin de garantir l'appropriation collective du schéma, l'État et la Région ont, en tant que pilotes de la démarche, souhaité réinscrire sa révision dans une démarche de co-construction et dans la lignée de son prédécesseur.

Ils ont mis l'accent sur la nécessité d'actualiser ses priorités et d'optimiser sa portée en le rendant plus clair, plus opérationnel et mieux suivi, à l'aide d'indicateurs pérennes dans le temps et pouvant attester de la mise en œuvre des objectifs fixés. Enfin, ils ont été attentifs à ce que cette révision pose les principes d'un portage collectif et d'une gouvernance représentative de tous les acteurs dans la mise en œuvre du schéma.






### **Une nouvelle organisation du document pour une appropriation renforcée**

Pour répondre à ces partis pris, une nouvelle articulation du document a été proposée, réorganisant les 5 orientations du schéma précédent et leurs objectifs en 3 axes stratégiques, plus transversaux (s'agissant notamment des enjeux de solidarité territoriale et d'articulation entre hébergement et logement) :

- **Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux ;**
- **Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes ;**
- **Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement.**

Chacun de ces axes est décliné en objectifs thématiques et en leviers pour les atteindre, accompagnés des éléments de diagnostic qui les sous-tendent, d'un exposé des enjeux et d'une présentation synthétique des modalités de leur mise en œuvre et suivi.

## Chaque levier définit, selon les cas :

-  **Une cible quantitative**, pouvant faire l'objet d'un résultat mesurable, à atteindre annuellement ou à l'horizon du SRHH (tendance de hausse ou de baisse, couverture territoriale, volume ou part à respecter, etc.). Celle-ci peut être issue d'une obligation légale, être inscrite dans d'autres stratégies nationales ou régionales à décliner en Île-de-France, ou traduire un objectif propre au SRHH induit par un diagnostic partagé et porté par le CRHH.
-  **Des territoires de mise en œuvre**, qui peuvent être le territoire régional dans son ensemble ou des territoires porteurs d'enjeux spécifiques (cartographiés quand les données le permettent), comme, par exemple : les territoires rencontrant des conditions de marchés immobiliers spécifiques (tendus, ou à l'inverse en déprise) ; les territoires déficitaires au regard d'une politique, d'un équipement ou d'une population donnée ; les territoires préférentiels de développement de certains dispositifs.
-  **Des indicateurs de suivi pour le SRHH 2024-2030**, dès lors qu'il existe des données permettant, de manière fiable et pérenne, de rendre compte d'éléments de contexte, de résultats ou de moyens dédiés à la mise en œuvre du levier concerné : indicateurs existants en 2017 (repris en l'état, complétés ou amendés pour un suivi de meilleure qualité) ou nouveaux indicateurs proposés par les acteurs partenaires. Pour certains leviers, des pistes d'amélioration ou de création d'indicateurs nouveaux sont mentionnées car jugées utiles mais dépendant de travaux ultérieurs ou de consolidations à venir des données disponibles.
-  **Des modalités de mise en œuvre, relevant de plusieurs registres :**
  - **La diffusion d'information, la sensibilisation et le partage d'expérience entre acteurs**, au cœur de la mission du CRHH et des attendus de son document stratégique. Pour chaque levier s'y prêtant, les participants aux travaux ont établi une liste des actions de partage d'information, de campagnes de communication, de diffusion de référentiels, de valorisation de bonnes pratiques dans les diverses instances du CRHH pouvant contribuer à sa mise en œuvre et à sa réussite.
  - **Les actions et les dispositifs que peuvent mobiliser les membres du CRHH et leurs partenaires**, qui sont appelés à traduire les objectifs du SRHH dans leurs champs d'intervention et dans le cadre de partenariats. Pour chaque levier sont ainsi rappelés les cadres d'action et dispositifs existants contribuant à sa réussite, ainsi que les propositions d'innovation et d'expérimentation partenariale pouvant être engagées.
  - **Le rappel et la clarification des attentes du SRHH vis-à-vis des documents infrarégionaux**, qui en constituent les principaux instruments de mise œuvre locale. Pour faciliter l'appropriation du SRHH par les acteurs locaux, les attendus des documents sur lesquels le CRHH émet un avis (PLH et PDALHPD) sont explicités pour chaque levier et récapitulés à la fin du schéma (cf. Mise en œuvre, suivi et évaluation du SRHH).
  - **Des axes de travail pour l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH)**, qui correspondent à des études ou à des groupes de travail à engager pour renforcer la connaissance des besoins à satisfaire et des dynamiques à l'œuvre, identifier les difficultés opérationnelles à lever et des pistes d'amélioration, construire des géographies préférentielles de développement, élaborer et diffuser des méthodes et des boîtes à outils. Ces propositions seront soumises à la future instance de gouvernance de l'ORHH pour une sélection et une priorisation ultérieure. Elles peuvent nourrir également les travaux de chacun des partenaires.
-  **Les principaux acteurs impliqués dans la mise en œuvre**, afin que chacun puisse rapidement identifier les leviers qui concernent son action.

## **Un SRHH révisé dans un processus de co-construction avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et de l'hébergement représentés au CRHH**

Compte tenu de la mission coordinatrice du CRHH et afin de favoriser l'appropriation collective des défis à relever en matière d'habitat et d'hébergement en Île-de-France, l'État et la Région ont souhaité, dès l'élaboration du premier SRHH en 2017, proposer à leurs partenaires des modalités collectives de définition des orientations et impliquer une grande diversité d'acteurs autour d'ateliers thématiques.

Une approche collective saluée par les acteurs, qui a été reconduite et renforcée pour les travaux de la révision du schéma engagés en 2023, avec l'appui d'une assistance à maîtrise d'ouvrage chargée de garantir la qualité de la méthode de co-construction et d'animer les travaux des ateliers. Il s'agissait, de permettre l'émergence de propositions concrètes des membres du CRHH, d'identifier les sujets de convergence ou de divergence entre acteurs et de discuter de manière étayée des arbitrages et décisions retenus dans le schéma.

Une première série d'ateliers a porté sur une relecture des orientations stratégiques du SRHH 2017-2023, en réinterrogeant leur pertinence et leur complétude au regard des enjeux actuels, ainsi que leur organisation et la clarté de leur formulation.

La deuxième série d'ateliers a permis de travailler le caractère mesurable et pragmatique des objectifs identifiés, de définir collectivement les modalités de leur déclinaison opérationnelle et territoriale, et d'identifier les acteurs impliqués dans leur mise en œuvre.

Ces ateliers ont suscité un fort intérêt des acteurs du secteur, réunissant à chaque fois une quarantaine de participants, répartis en groupes selon les expertises de chacun et en visant une bonne représentation des cinq collèges du CRHH. Ils ont donné lieu à de nombreuses prises de paroles et des débats riches, et permis d'élaborer une stratégie partagée, à la fois transversale et priorisée, de l'action publique pour les six prochaines années.

**Axe 1. Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux**

# AXE 1 Une offre répondant à la diversité des besoins

## Vers un hébergement plus qualitatif et pérenne

### Hébergement

Accueil de toute personne sans abri ou en détresse, dans le respect d'un principe d'inconditionnalité, et orientation vers une solution adaptée dans un principe de continuité

#### Mise à l'abri et Hôtel

#### Hébergement d'urgence

CHU : accueil provisoire de personnes sans abri dans l'attente d'une solution durable, tous publics

#### Hébergement d'insertion

CHRS : hébergement proposant une action socio-éducative globale pour aider des publics connaissant de graves difficultés économiques et sociales à recouvrer une autonomie personnelle et sociale

#### Dispositif national d'asile

Accueil de personnes en demande d'asile (CADA, HUDA), de réfugiés statutaires vulnérables avec un accompagnement dédié (CPH)

## Pour relancer la production sociale et mettre en oeuvre le Logement d'abord

31 500 à 38 500 logements par an

Viser 30 % de PLS maximum

Progresser vers 35 % de PLAI dont 10 % adapté\*

PLUS à l'échelle de l'ÎDF d'ici 2030

### Le Logement social et adapté

Logements produits avec l'aide de financements publics, dont le loyer (ou la redevance) est plafonné et dont l'accès est conditionné à des niveaux de ressources et des critères de priorité

#### Logement locatif social familial

Logements locatifs à loyers réglementés, dont l'attribution est conditionnée à des critères (de ressources et de composition familiale) et donne lieu à un titre d'occupation avec garantie de maintien dans les lieux

#### Logement étudiant

Résidences étudiantes ou universitaires

#### Le Logement adapté/accompagné (logements foyers + PLAI adapté)

Solutions diverses répondant aux différents besoins de logement et d'accompagnement des personnes dans l'incapacité, temporairement ou durablement, à un logement ordinaire décent et adapté à leur situation.

Favoriser les opérations mixtes

#### Pensions de famille : (dont maisons relais et résidences accueil)

+ 3 100 places en 2030  
Accueil de personnes en grande fragilité sociale et psychologique, dans un cadre semi-collectif et pour une durée illimitée

#### Résidences sociales : (dont FJT et RSJA)

+9 000 places en 2030\*  
Accueil temporaire de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants ou de personnes éprouvant des difficultés économiques et sociales particulières et ayant besoin d'une solution adaptée à court-terme

#### Logements Foyers pour personnes handicapées

#### Logements Foyers pour personnes âgées dépendantes ou non (EPHA, EPHAD)

#### Intermédiation locative-IML : atteindre 10 000 logements captés en 2030

Sous-location ou location dans le parc privé via l'intervention d'un tiers social entre le locataire et le bailleur sécurisant le loyer et les relations locatives

## Développer une offre abordable pour favoriser la mobilité résidentielle

### Le Logement intermédiaire

Logements dont les loyers plafonnés se situent entre ceux du parc social et privé et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources

### Accession sociale à la propriété

Logement acquis en propriété à prix plafonnés et sous conditions de ressources

**PLI**, Prêt préférentiel destiné à financer l'acquisition ou la construction de logements loués à des loyers plafonnés par décret

**LLI**, Logements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux produits par des investisseurs institutionnels ou des bailleurs sociaux (avec un engagement de location pour une durée déterminée)

**Prêt Social de Location Accession**

**Bail Réel Solidaire** : Dissociation du bâti et du foncier (maîtrise de la plus value), occupation des logements réservée à des ménages sous plafonds PLAI ou PLUS

**Vente HLM**

## Limitier l'érosion des résidences principales

### Le Logement privé

Logements achetés ou loués à prix de marché (dans le respect d'éventuelles mesures d'encadrement local des loyers)

**Résidences Principales**  
Locatif privé

**Résidences Principales**  
Propriété occupante

**Logements inoccupés**  
Résidences secondaires, locations touristiques, logements vacants

Captation

#### Notes :

\* L'objectif de création de 9 000 places en résidences sociales d'ici 2030 n'intègre pas les FTM transformés (PTFTM). Il intègre les produits spécifiquement dédiés aux jeunes actifs (RSJA et FJT), qui portent la majeure partie de la production francilienne. Hors RS, le développement de l'offre à destination des jeunes actifs est complété par la production de logements dans les conditions de l'article 109 de la loi Élan (soit un objectif global de +2 000 places "jeunes" par an).

Source : SRHH 2024-2030, L'Institut Paris Region / Drihl / Région Île-de-France

## Axe 1. Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins, en réduisant les déséquilibres territoriaux

La loi Grand Paris de 2010<sup>3</sup> a consacré « l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France ». Cet objectif est toujours en vigueur et d'actualité, alors que la région connaît un déficit important de logements et continue à observer une forte croissance. Or, la croissance du nombre de ménages franciliens et le dynamisme économique futur de la région sont aussi corrélés à la dynamique de construction de logements, notamment de logements abordables (logement locatif social, locatif intermédiaire, accession abordable), et *in fine* à sa capacité à ne pas voir se dégrader davantage son attractivité résidentielle.

Cet objectif de construction de 70 000 logements se décline en trois composantes des besoins en logement des Franciliens répond à trois enjeux (cf. infographie ci-dessous) :

- 28 000 logements répondent aux besoins de loger les nouveaux ménages franciliens, qu'ils soient issus de décohabitations ou bien de l'extérieur de la région. Si le solde naturel de l'Île-de-France continue de porter une croissance démographique relativement dynamique par rapport au reste du territoire national, il tend néanmoins à se réduire progressivement sous l'impact d'une fécondité en baisse régulière et d'une espérance de vie qui augmente de plus en plus lentement. La formation de nouveaux ménages a aussi été ralentie en Île-de-France tout au long de la décennie 2010 par un solde migratoire négatif et une baisse du parc disponible. Cette croissance démographique ralentie en tendanciel par rapport au précédent SRHH (35 000) et la formation également ralentie de nouveaux ménages expliquent que le nombre de nouveaux ménages soit revu à la baisse à l'horizon 2030 dans le présent SRHH.
- 25 000 logements répondent à l'enjeu de lutter contre le mal logement et la suroccupation, améliorer les conditions de logement des Franciliens et rattraper le déficit accumulé ces dernières décennies. La poursuite de la hausse des demandeurs de logements sociaux traduit en effet en partie une hausse des personnes hébergées qui n'arrivent pas à vivre dans un logement en propre. L'ambition réaffirmée du SRHH de maintenir une production sociale et abordable importante doit contribuer à redynamiser la formation de nouveaux ménages « empêchés » par la pénurie d'offre accessible.
- 17 000 logements répondent à la nécessaire compensation des disparitions de logements : l'importance en Île-de-France de la part de la construction devant s'inscrire en recyclage urbain justifie enfin le maintien d'un volume élevé de logements à construire en compensation des démolitions, fusions, ou encore de la captation de logements pour des usages autres que résidentiels.

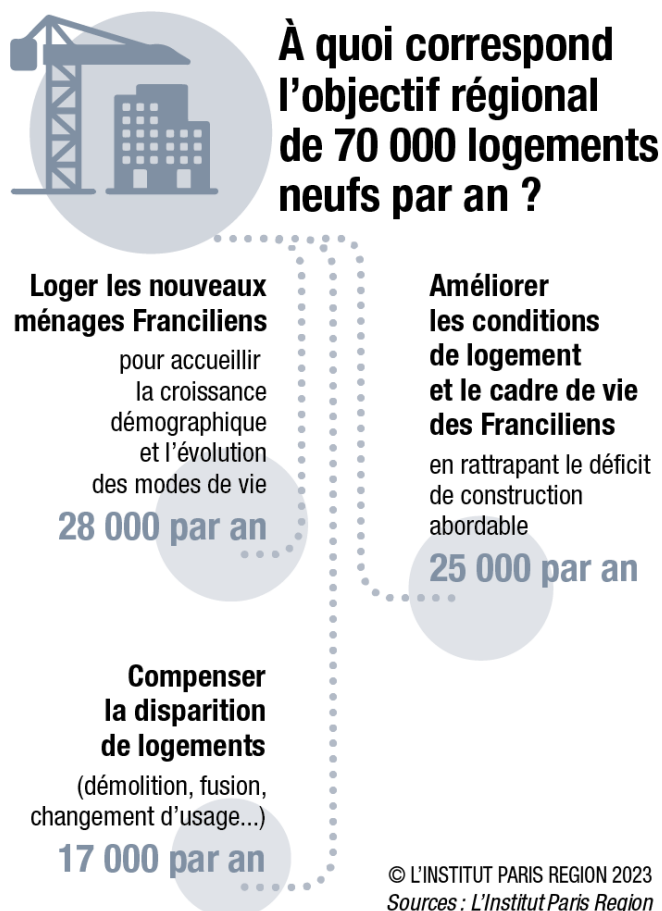


Figure 3

3 Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.

Il appartient au schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) de fixer des objectifs de développement de l'offre de logement et d'hébergement permettant de répondre aux besoins des Franciliens à l'échelle régionale et de les décliner à l'échelle des intercommunalités, ces dernières les traduisant ensuite dans leurs documents locaux (notamment PLH, SCoT et PLU(i)).

La révision du schéma s'inscrit dans un contexte dans lequel l'offre actuelle ne répond que partiellement, en volume et en types de produits, aux besoins considérables en logements abordables des Franciliens, alors même que le décrochage entre leurs revenus et les prix du marché privé ne cesse de s'accroître. Alors que la production sociale a déjà connu un ralentissement important, les bailleurs sociaux devant en outre désormais affronter les effets de la hausse des coûts de construction et d'entretien, de la dégradation de leurs capacités financières (notamment avec la hausse des taux du livret A), tout en faisant face à des besoins d'investissement croissants (rénovation thermique, adaptation au vieillissement, rénovation urbaine, etc.). Ce manque de logements, et en particulier de logements abordables, contraint un grand nombre de ménages à renoncer à leurs projets de mobilité résidentielle et à accepter des conditions de logement dégradées, des contraintes quotidiennes fortes, voire des projets de vie entravés (décohabitation retardée pour les jeunes, renoncement à certains emplois, etc.).

Ces contraintes et difficultés en matière de logement nuisent à l'attractivité de la région et alimentent les tendances à l'éloignement des habitants de leurs emplois, ainsi que les effets d'éviction des ménages modestes hors des centralités. Elles conduisent également à une saturation des capacités d'hébergement, dont les différents segments peinent à assurer leurs missions essentielles pour garantir l'accueil des personnes sans abri et assurer la continuité de l'accompagnement et l'accès à des solutions adaptées aux personnes qu'ils hébergent.

Dans ce contexte de forte tension entre la demande et l'offre d'habitat, les acteurs sont appelés à conjuguer leurs efforts pour maintenir un niveau satisfaisant d'autorisations et de mises en service de nouveaux logements, de logements adaptés et de places d'hébergement, correspondant aux conditions de solvabilité des ménages.

L'objectif de construction de 70 000 logements fixé par la loi Grand Paris est réaffirmé par le SRHH 2024-2030, qui se veut garant d'une stratégie volontariste et équilibrée de développement d'une offre de logement correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible (**Objectif 1**). Le schéma doit également permettre la mise en place d'un continuum de solutions répondant à la diversité des besoins des ménages et des personnes vulnérables, en garantissant le développement d'une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie (**Objectif 2**). Ces objectifs en matière de développement de l'offre de logements, de logements sociaux, de places d'hébergement et de logements adaptés, que le SRHH décline à l'échelle des intercommunalités franciliennes, doivent contribuer à réduire les déséquilibres actuels et favoriser la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle des territoires.

Pour atteindre les objectifs qui leur sont fixés, les territoires doivent se doter de stratégies foncières volontaristes, et les décliner dans leur PLH et leurs documents d'urbanisme. Cela s'avère d'autant plus nécessaire, à l'heure de la mise en œuvre de l'objectif « zéro artificialisation nette » instauré par la loi Climat et Résilience de 2021<sup>4</sup>. De façon plus générale, la mobilisation des outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière est indispensable pour permettre de produire une offre de logement et d'hébergement répondant aux objectifs quantitatifs et qualitatifs, aux besoins des habitants ainsi qu'aux enjeux de sobriété foncière et énergétique (**Objectif 3**).

---

<sup>4</sup> LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

## Objectif 1

### Développer une offre de logements correspondant aux besoins, diversifiée et financièrement accessible

---

Toutes les caractéristiques d'un marché immobilier tendu sont réunies au sein de la région avec des loyers du parc privé très élevés, des prix immobiliers historiquement hauts, des taux de rotation bas dans le parc locatif (privé comme social), et près de 2,7 millions de Franciliens en situation de suroccupation<sup>5</sup>.

Une tension reflétée par le nombre important de demandeurs de logements sociaux (783 489 fin 2022 contre 720 874 fin 2018<sup>6</sup>) et par les processus d'éviction des ménages fragiles de la zone centrale qui se renforcent, tandis qu'en parallèle on dénombre un volume important de ménages mal logés : 234 252 personnes sont hébergées en structure en 2022<sup>7</sup> ; près de 180 000 ménages demandeurs de logement social sont hébergés chez un tiers en 2022 (soit 24 000 ménages supplémentaires par rapport à 2018)<sup>8</sup> ; 140 000 ménages vivent dans un logement du parc privé potentiellement indigne<sup>9</sup>. Autant de constats qui se sont encore exacerbés depuis la crise sanitaire de 2020.

Dans ce contexte, poursuivre l'effort de construction d'au moins 70 000 logements par an s'avère indispensable (**Sous-objectif 1**). Cet objectif devra s'articuler avec le développement d'une offre de logements abordables, notamment sociaux. Alors que la région compte un peu plus de dix demandes pour une attribution, le logement social, et notamment très social, devient en effet pour beaucoup une solution durable d'installation, pour pallier l'inaccessibilité croissante du parc locatif privé (**Sous-objectif 2**).

Dans le même temps, accompagner le développement d'une offre spécifique à destination des ménages disposant de revenus intermédiaires, en particulier dans les marchés où le parc privé est le plus valorisé, contribuerait à y maintenir une mixité sociale, tout en facilitant les sorties du parc social et en favorisant les parcours vers l'accession à la propriété (**Sous-objectif 3**).

Enfin, pour que la construction neuve contribue à améliorer la réponse aux besoins, il est nécessaire de s'assurer du maintien de l'offre en résidences principales, destinée à loger des ménages à l'année, au sein du parc existant. Un développement non-maîtrisé des résidences secondaires et des locations saisonnières, venant s'ajouter à la vacance au sein du parc et aux disparitions de logements (fusion, démolition, changement d'usage), notamment dans le parc social en lien avec les opérations de renouvellement urbain, pourraient ainsi venir mettre à mal l'efficacité de la construction neuve pour résorber la crise du logement. Se pose également la question de l'impact que pourront avoir les interdictions progressives de mise en location des logements les plus énergivores sur le maintien de l'offre locative à l'année sur le court-moyen terme (**Sous-objectif 4**).

Au-delà des grands objectifs portés par les sous-objectifs précédents, il apparaît également nécessaire de cibler plus particulièrement le développement d'une offre à destination de certaines catégories de ménages, notamment les jeunes (étudiants et jeunes actifs), les seniors, les personnes connaissant une situation de handicap et les gens du voyage.

L'Île-de-France accueille en effet beaucoup de jeunes actifs et de nombreux étudiants attirés par l'offre de formation de la région. Avec 787 000 étudiants (en hausse de 27 % sur la période 2010-2021<sup>10</sup>), la région concentre à elle seule près d'un quart des effectifs de France métropolitaine, pour un volume de 112 000 places disponibles dans les différentes résidences étudiantes (publiques et privées)<sup>11</sup>. Cela contribue à accentuer la pression sur les petites surfaces locatives, qui se caractérisent par des niveaux de loyer particulièrement élevés (**Sous-objectif 5**).

---

5 Source : S. Beauvils et Ph. Pauquet, juin 2022, « Vivre à l'étroit en Île-de-France », Rapport de L'Institut Paris Région (accessible en ligne).

6 Source : Drihl, socle de données demandes et attributions de logements locatifs sociaux au 31 décembre 2018 et 2022.

7 Source : Drihl, socle de données « Hébergement et logement adapté » au 31 décembre 2022.

8 Source : Drihl, socle de données « Demandes et attributions de LLS » au 31 décembre 2018 et 2022.

9 Source : Filocom 2017, d'après DGFiP. Traitement CD-ROM Anah – Calculs Drihl SOEE Janvier 2022.

10 Source : MESR-SIES, Repères et références statistiques 2011 et 2022 (effectifs universitaires 2010-2011 et 2021-2022).

11 Source : Crous Aire, extraction Clé, base Institut Paris Région.



Autre catégorie de population en croissance, le nombre de personnes âgées dépendantes devrait croître d'environ 23 % d'ici 2030, pour atteindre environ 420 000<sup>12</sup>. Les personnes en situation de handicap sont également nombreuses, avec 743 900 personnes de plus de 5 ans déclarent avoir une reconnaissance administrative d'un handicap ou d'une perte d'autonomie en Île-de-France<sup>13</sup>. On observe là encore un déficit assez marqué de l'offre spécifique, avec un taux d'équipement en Ehpa et Ehpad qui reste inférieur à la moyenne nationale, et un sous-équipement massif de places en établissements pour adultes et enfants handicapés. En parallèle du nécessaire développement d'une offre adaptée au vieillissement et au handicap, la promotion de nouvelles formes d'habitat intermédiaire comme l'habitat intergénérationnel et inclusif peut apparaître comme une piste intéressante à mobiliser pour sortir du diptyque domicile ordinaire / maison médicalisée (**Sous-objectif 6**).

Enfin, répondre aux besoins des gens du voyage doit également constituer un des objectifs du SRHH. Cela passe, d'une part, par le respect des obligations d'accueil de ces populations (estimées entre 40 000 et 50 000 personnes<sup>14</sup>) et, d'autre part, par le développement d'une offre d'habitat qui tienne compte de leurs spécificités (**Sous-objectif 7**).

### **Sous-objectif 1.1 : Poursuivre l'effort de construction pour loger les nouveaux ménages et permettre l'amélioration des conditions de vie des Franciliens**

---

L'évaluation du précédent SRHH considère que l'objectif de construire 70 000 logements par an demeure à la hauteur des enjeux franciliens, pour à la fois compenser la disparition de logements, maintenir la population (décohabitation, desserrement des ménages), accueillir les nouveaux ménages, et progressivement diminuer la pression sur l'habitat. Sur la période 2015-2021, elle estime à 255 000 le solde positif de logements autorisés ayant pu contribuer à fluidifier le marché (soit 4,5% du stock existant) et conclut :

*« Si on veut obtenir une véritable détente sur le marché de l'habitat en Île-de-France, il faudra maintenir ce rythme sur plusieurs décennies. De ce point de vue, le quantum de 70 000 se révèle avoir été bien calibré ».*

Le SRHH réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de construction de 70 000 logements par an et répartit l'effort entre les territoires franciliens sur la période du SRHH (2024-2030), à travers un exercice de territorialisation de l'offre de logements (**Levier 1**).

Atteindre les objectifs de construction à l'échelle régionale et de chaque territoire francilien supposera donc encore une fois de mobiliser l'ensemble des acteurs, publics comme privés, impliqués dans la production de logements pour travailler à l'acceptabilité des nouveaux projets résidentiels au sein de chaque territoire (**Levier 2**).

---

<sup>12</sup> Source : *Un quart de personnes âgées dépendantes supplémentaires en Île-de-France à l'horizon 2030, Insee Analyses, n°96, avril 2019.*

<sup>13</sup> Source : *Drees, enquête Vie Quotidienne et Santé 2021.*

<sup>14</sup> Source : *Fnasat.*

## Levier 1 • Atteindre l'objectif légal de construction de 70 000 logements par an en répartissant l'effort entre les territoires franciliens

Depuis l'entrée en vigueur du précédent SRHH, plus de 70 000 logements ont été mis en chantier entre 2017 et 2019<sup>15</sup>. En 2020, sous l'effet de la crise sanitaire, les mises en chantier annuelles sont passées sous la barre des 70 000 logements, ne parvenant pas depuis à retrouver leur dynamique d'avant la crise sanitaire. La conjoncture est particulièrement défavorable depuis 2023, avec une baisse prononcée des autorisations (- 23 %) et des mises en chantier (- 26 %).

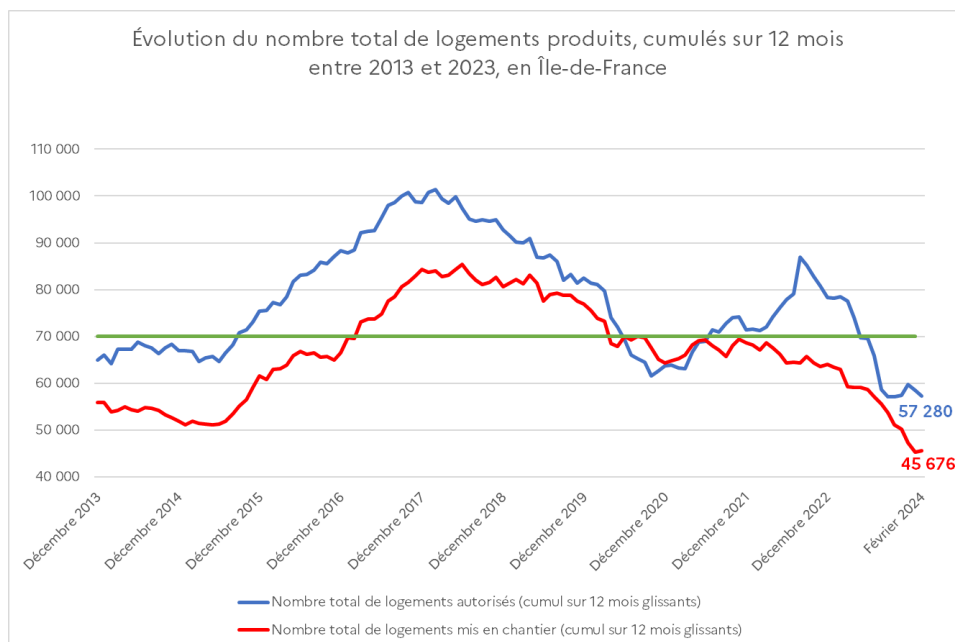


Figure 4

Source : Sdes, Sit@del2, estimations en date réelle, corrigées des variations saisonnières et des jours ouvrables (CVS-CJO) (données à fin février 2024).

De 2018 à 2022, la contribution des territoires à l'effort régional de construction de 70 000 logements par an a été marquée par un resserrement sur les zones les plus urbanisées, avec l'augmentation régulière de la part des territoires de la MGP dans la production régionale de logements : de 51 % pour la période 2007-2011 à 54,8 % pour la période 2018-2022, et ce malgré la diminution de la part de Paris (de 7,2 à 3,9 %).

- au sein de la MGP, outre Paris, quatre EPT ne réalisent pas leur objectif, et, à l'inverse, trois EPT ont produit 1,4 à 1,8 fois leur objectif ;
- dans le reste de l'unité urbaine : 9 EPCI (sur 16) réalisent leur objectif, tandis que trois sont loin de leur objectif ;
- hors unité urbaine, la majorité des EPCI (24 sur 35) réalisent ou dépassent leur objectif, et, à l'inverse, six EPCI sont loin d'atteindre leur objectif (taux de réalisation < 80 %) mais il s'agit de territoires avec des objectifs annuels inférieurs à 220 logements.

<sup>15</sup> Source : Données du service des données et études statistiques (Sdes).

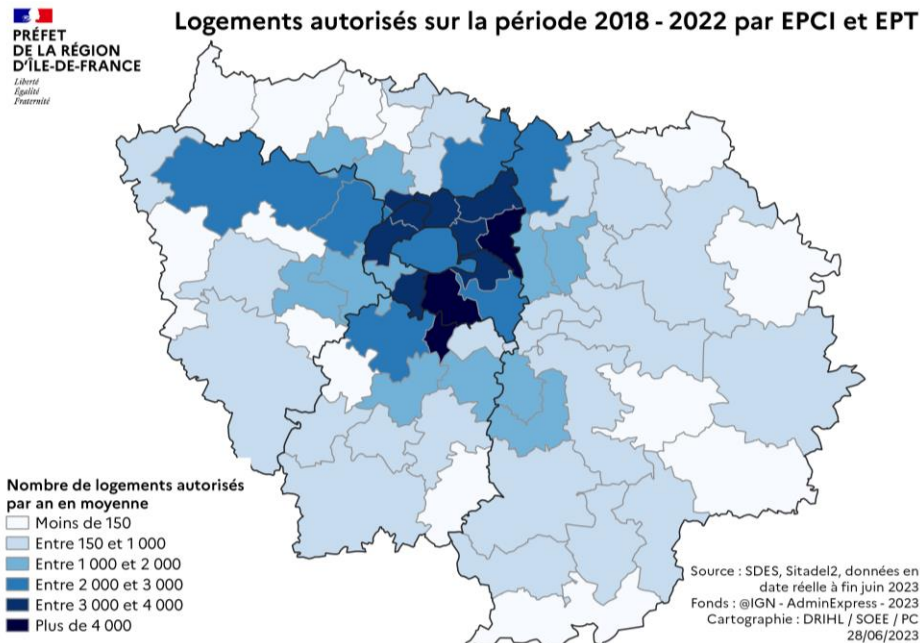


Figure 5

Ainsi, entre 2018-2022, 38 intercommunalités sur 62 ont réalisé les objectifs de construction de logements assignés par le SRHH.

Au vu de ces éléments de bilan encourageants, le présent schéma souhaite s'inscrire dans la continuité des objectifs fixés par le précédent, réaffirmant le besoin de rééquilibrage de l'offre de logement et répondant aux principaux enjeux suivants :

- le développement du polycentrisme : équilibres habitat-emploi-transport, renforcement des polarités identifiées dans le SDRIF et des territoires de projet ;
- l'amélioration du cadre de vie ;
- la sobriété foncière et l'accélération du recyclage urbain ;
- la lutte contre la précarité : résorption des situations de non-logement et de mal-logement, renforcement et rééquilibrage de l'offre sociale.

La répartition des objectifs de construction de logements entre les intercommunalités franciliennes a été réalisée sur la base :

- **du poids de chaque intercommunalité dans le parc des résidences principales** qui est, en marché tendu, un déterminant important du besoin de construction, tant pour le besoin de renouvellement du parc que pour les besoins démographiques liés à la population actuelle ;
- **du poids de chaque intercommunalité dans la répartition des objectifs de construction de logements inscrite au SRHH de 2017**, afin d'assurer une certaine continuité avec les dynamiques encouragées par celui-ci, en particulier sur les territoires de projet ;
- **enfin, de dix critères qualitatifs reflétant les besoins locaux en logements ainsi que les enjeux de rééquilibrage de la région, portés notamment dans le SDRIF** : évolution démographique, mal-logement, démolitions, déficit en logements locatifs sociaux, équilibres habitat-emploi, modèle de développement polycentrique, territoires prioritaires, desserte en transports collectifs, cadre de vie et capacités constructives. Des contraintes spécifiques comme les plans d'exposition au bruit ou a contrario des objectifs de développement territorial ambitieux dans les opérations d'intérêt national (OIN) ont également été pris en compte.

Une concertation a été menée par les préfets de département avec les présidents d'intercommunalités sur les objectifs de construction de logements proposés pour leurs territoires. Celle-ci a permis, le cas échéant, de tenir compte d'éléments de contexte locaux. **Les objectifs de construction de logements, par EPCI ou par EPT au sein de la MGP, pour la période 2024-2030 sont les suivants :**






Dépt	Intercommunalités	Objectifs
<b>Total Métropole du Grand Paris</b>		<b>37 743</b>
75	<b>T1 - Paris</b>	<b>3 988</b>
92	T2 - Vallée sud Grand Paris	2 791
92	T3 - Grand paris Seine Ouest	2 000
92	T4 - Paris Ouest la Défense	4 459
92	T5 - Boucle Nord de seine	2 815
<b>Total des Hauts-de-Seine</b>		<b>12 065</b>
93	T6 - Plaine Commune	3 709
93	T7 - Paris Terres d'Envol	2 322
93	T8 - Est Ensemble	3 065
93	T9 - Grand Paris Grand Est	2 335
<b>Total de la Seine-Saint-Denis</b>		<b>11 431</b>
94	T10 - Paris Est Marne et Bois	2 980
94	T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	1 884
94	T12 - Grand Orly Seine Bièvre	5 395
<b>Total du Val-de-Marne</b>		<b>10 259</b>
77	CA Coulommiers Pays de Brie	414
77	CA du Pays de Fontainebleau	300
77	CA du Pays de Meaux	650
77	CA Marne et Gondoire	1 002
77	CA Melun Val de Seine	940
77	CA Paris - Vallée de la Marne	1 695
77	CA Val d'Europe	965
77	CC Bassée-Montois	50
77	CC Brie des Rivières et Châteaux	141
77	CC Brie Nangissienne	102
77	CC des Deux Morin	80
77	CC du Pays de l'Ourcq	54
77	CC du Provinois	110
77	CC Gâtinais Val de Loing	54
77	CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	123
77	CC l'Orée de la Brie	142
77	CC Moret Seine et Loing	128
77	CC Pays de Montereau	203
77	CC Pays de Nemours	122
77	CC Plaines et Monts de France	72
77	CC Val Briard	112
<b>Total de la Seine-et-Marne</b>		<b>7 459</b>

Dépt	Intercommunalités	Objectifs
78	CU Grand Paris Seine et Oise	2 418
78	CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	1 754
78	CA Rambouillet Territoires	407
78	CA Saint-Germain Boucles de Seine	1 932
78	CA Versailles Grand Parc	2 160
78	CC Cœur d'Yvelines	205
78	CC de la Haute Vallée de Chevreuse	117
78	CC du Pays Houdanais	107
78	CC Gally Mauldre	75
78	CC Les Portes de l'Île de France	96
<b>Total des Yvelines</b>		<b>9 271</b>
91	CA Cœur d'Essonne	1 280
91	CA Communauté Paris-Saclay	3 400
91	CA Étampois Sud-Essonne	250
91	CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	2 450
91	CA Val d'Yerres Val de Seine	740
91	CC des Deux Vallées	70
91	CC du Pays de Limours	180
91	CC du Val d'Essonne	370
91	CC Entre Juine et Renarde	120
91	CC Le Dourdannais en Hurepoix	140
<b>Total de l'Essonne</b>		<b>9 000</b>
95	CA de Cergy-Pontoise	1 300
95	CA Plaine Vallée	850
95	CA Roissy Pays de France	1 820
95	CA Val Parisis	1 630
95	CC Carnelle Pays-De-France	185
95	CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	215
95	CC du Haut Val d'Oise	250
95	CC du Vexin-Val de Seine	57
95	CC Sausseron Impressionnistes	120
95	CC Vexin Centre	100
<b>Total du Val-d'Oise</b>		<b>6 527</b>
<b>Total Île-de-France</b>		<b>70 000</b>

Le SRHH ne se substitue pas aux PLH et au PMHH qui devront répartir les objectifs de construction à l'échelle communale et à celle des quartiers, sur la base d'une évaluation fine des besoins locaux et des capacités à faire.

Les phénomènes d'érosion du parc de résidences principales à l'œuvre dans certains territoires peuvent les inviter à raisonner plus largement en termes de production de résidences principales. Si la part du parc inoccupé et les disponibilités foncières le justifient, ils pourront ainsi proposer une modulation de leur objectif de construction neuve (TOL) en articulation avec un objectif complémentaire de remise sur le marché de logements inoccupés, sous réserve d'une démonstration dans le PLH/PMHH de leurs capacités de remobilisation du parc existant (leviers techniques et financiers) et de suivi de cette dynamique.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Atteindre l'objectif de construire 70 000 logements par an.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional, intercommunalités</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p>Les données sur la construction de logements sont issues de Sitadel qui exploite les informations des formulaires d'autorisations d'urbanisme. Deux types de séries seront utilisées pour compter les logements autorisés et mis en chantier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les séries en date réelle agrègent l'information collectée à la date réelle de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente et à la date de la mise en chantier déclarée par le pétitionnaire. Ces séries sont disponibles et fiables à l'échelle intercommunale, au bout de 6 mois pour les autorisations et de 18 mois pour les mises en chantier (compte tenu des délais de remontée de l'information).</li> <li>• Les séries estimées en date réelle visent à fournir une évaluation des autorisations et des mises en chantier, dès le mois suivant, à partir des données déjà collectées et d'un redressement statistique. Ces séries intègrent donc une estimation de l'information non remontée et ne sont fiables qu'à l'échelle régionale ou départementale.</li> </ul> <p><b>À l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements autorisés (<i>Sdes, Sit@del2, estimations en date réelle (CVS-CJO)</i>).</li> <li>▪ Nombre de logements commencés (<i>Sdes, Sit@del2, estimations en date réelle (CVS-CJO)</i>).</li> </ul> <p><b>À l'échelle des EPCI-EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements autorisés (<i>Sdes, Sit@del2, en date réelle</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs disponibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer la remontée d'informations via Sit@del2 pour les logements commencés ou achevés, pour disposer sur le court-moyen terme de données fiables à l'échelle des EPCI/EPT pour le suivi des objectifs.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Détailler la construction passée du territoire.</li> <li>▪ Fixer aux communes des objectifs de construction de logements neufs qui respectent <i>a minima</i> l'objectif intercommunal inscrit dans le SRHH.</li> <li>▪ Indiquer en fonction du diagnostic la typologie de logements attendus.</li> <li>▪ Détailler le mode de réalisation des logements (en opération d'aménagement, dans le diffus) et la part des fonciers déjà identifiés, ainsi que l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et de lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.</li> <li>▪ Si un objectif de reconquête du parc inoccupé est défini en articulation avec l'objectif de construction neuve, les capacités de remobilisation du parc existant et de suivi de cette dynamique doivent être démontrées.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, aménageurs, AORIF, bailleurs sociaux, professionnels du BTP, FPI, FFB, acteurs du secteur bancaire.</b>

## **Levier 2 • Faciliter la réalisation des projets de construction et leur acceptabilité en mobilisant l'ensemble des acteurs**

Parmi les leviers mis en avant par l'évaluation du précédent SRHH pour favoriser la construction de logements, figurait en bonne place l'enjeu croissant de coordination des acteurs du secteur. C'est dans cette optique que le préfet de région a relancé en 2021 un Comex logement, instance de dialogue avec les principaux acteurs du logement en Île-de-France (État, AORIF, bailleurs sociaux, FPI, FFB, entreprises du BTP, Action logement, Adoma, EPFIF, GPA).

La construction de logements doit également s'appuyer sur les opérations d'aménagement, ainsi que sur des stratégies foncières volontaires<sup>16</sup>. Un travail approfondi a été engagé avec les aménageurs pour leur fixer des objectifs précis de production de logements, notamment aux alentours des futures gares du Grand Paris Express (GPE).

Des instances d'échanges autour de la production de logements sont également organisées dans certains départements et mériteraient d'être généralisées, en y associant l'ensemble des acteurs impliqués : les services de l'État, les collectivités, les établissements publics d'aménagement (EPA), l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), les bailleurs sociaux, Action logement, la Banque des Territoires, les acteurs privés de la promotion et de la construction, les associations de solidarité, etc.

Outre ce besoin réaffirmé de coordination, d'autres voies de progrès sont identifiées par les acteurs du secteur de l'habitat pour faciliter et ne pas entraver la réalisation des projets résidentiels.

Face aux nombreux recours contre des permis de construire, l'acceptabilité des projets de développement résidentiel par les riverains doit être renforcée, en les impliquant le plus en amont possible dans des démarches de concertation et de co-construction, et en leur donnant à voir les améliorations concrètes en matière d'aménagement urbain et de qualité des logements produits. Il s'agit, en particulier, de travailler avec les habitants et les élus à la bonne acceptation des projets de développement d'une offre de logement social, de logement adapté ou d'hébergement, dont l'implantation planifiée peut susciter des craintes et réticences. Les associations de solidarité peuvent jouer un rôle essentiel pour déconstruire les représentations négatives encore associées à ces projets et aux publics qu'ils accueillent.




Les préconisations extra-réglementaires portées par certaines collectivités sous la forme de cahiers de recommandations architecturales, dont l'opposabilité a été clarifiée par jurisprudence du Conseil d'État<sup>17</sup>, doivent se contenter d'« expliciter ou préciser certaines des règles figurant dans le règlement ». Les « chartes promoteurs » n'ont quant à elles fait l'objet d'aucune jurisprudence et n'ont pas de valeur juridique reconnue. Ces documents sont néanmoins utilisés pour communiquer les grandes orientations portées à l'échelon local par les PLU(i) et PLH, et faciliter les négociations entre les communes et les constructeurs de logements dans l'élaboration des projets et l'obtention des permis de construire.

---

<sup>16</sup> La question des stratégies foncières fait plus particulièrement l'objet du sous-objectif 3.1 de cet axe.

<sup>17</sup> Un cahier de recommandations architecturales ne peut s'opposer à une demande d'autorisation d'urbanisme qu'aux conditions suivantes : le règlement du PLU renvoie à ce cahier, ce dernier devant être adopté selon les mêmes modalités procédurales que le PLU. En sus, le cahier ne peut qu'explicitier ou préciser, sans contredire ni méconnaître, les règles figurant déjà dans le règlement du PLU. (Conseil d'État, 2 juin 2023, n°461645).

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional.</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Valoriser les bonnes pratiques en matière d'acceptabilité des projets.</li><li>▪ Diffuser des guides de bonnes pratiques et des référentiels sur les méthodes de co-construction des projets résidentiels et de sensibilisation des habitants et des élus.</li><li>▪ Encourager les territoires à mettre en place des processus de co-construction de leur PLH.</li></ul> <b>Action du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Généraliser les instances de dialogue régionales et départementales autour de la production de logements et y mobiliser l'ensemble des acteurs de la construction résidentielle.</li><li>▪ Mettre en place des actions de sensibilisation des habitants et des élus, pour travailler l'acceptabilité des projets de développement d'une offre d'hébergement, de logement adapté ou de logement social.</li></ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inscrire l'élaboration du PLH/PMHH dans un processus de co-construction avec tous les acteurs impliqués dans la construction de logements.</li></ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mettre en place un recensement et une évaluation des cahiers de recommandations architecturales et des chartes promoteurs mises en place dans les différents territoires franciliens.</li><li>▪ Mettre en place une méthode de suivi des recours contre les projets résidentiels en Île-de-France.</li></ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, aménageurs, AORIF, bailleurs sociaux, professionnels du BTP, associations de solidarité.</b>

## Sous-objectif 1.2 : Promouvoir le développement ambitieux et équilibré d'une offre locative sociale répondant aux besoins des ménages modestes

Dans un contexte où le décrochage entre les revenus des Franciliens et le niveau des marchés du logement ne cesse de s'accroître, une part croissante de ménages se retrouve dans l'incapacité d'accéder à un logement du parc privé, ou même du parc à loyers intermédiaires, dans des conditions d'habitat et de localisation satisfaisantes.

Alors que le loyer moyen du parc locatif privé de l'agglomération parisienne (qui concentre 94% du parc<sup>18</sup>) a augmenté de presque 60 % entre 2002 et 2022, le revenu médian par unité de consommation des ménages n'a augmenté que de 33 % entre 2002 et 2020. Le parc locatif privé accueille par ailleurs une part importante de ménages pauvres, avec 21,7 % de ménages locataires vivant en-dessous du seuil de pauvreté (contre 29,1 % dans le parc social)<sup>19</sup>.

Le décrochage est encore plus marqué entre le revenu médian et le prix moyen des appartements anciens qui a presque triplé entre 2002 et 2022, rendant la propriété inaccessible pour beaucoup (cf. graphique ci-dessous).

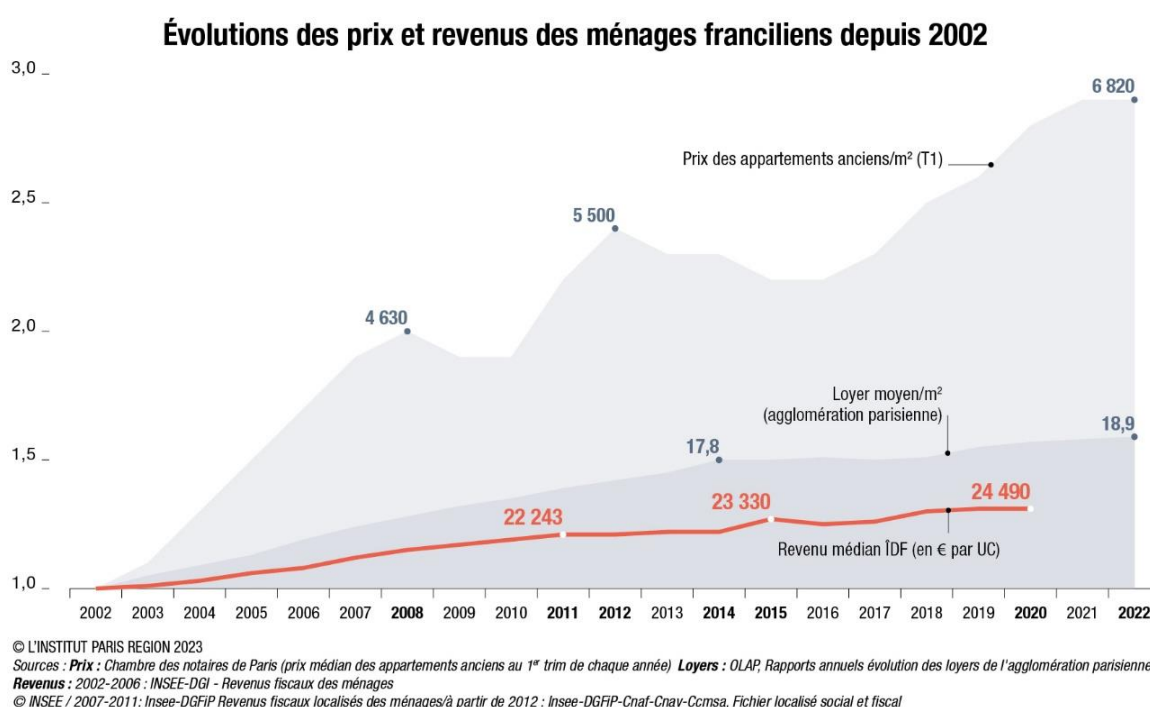


Figure 6

Dans ce contexte, le logement social est une étape nécessaire, voire une solution durable, pour pallier l'inaccessibilité du parc privé pour de nombreux ménages au cours de leur parcours résidentiel. Ce parc doit leur permettre de se loger de manière décente, notamment à proximité des centralités, pour un loyer abordable. Le parc social représente 25,9 % des résidences principales en Île-de-France, contre 17,4 % au niveau national<sup>20</sup>. Toutefois, le parc social francilien est sujet à un niveau de tension sans équivalent sur le territoire national : avec 783 489 demandeurs de logement social au 31 décembre 2022 pour 75 387 attributions en 2022, le rapport entre demandes et attributions de LLS est ainsi de 10,4 demandes pour une attribution sur l'année 2022, une pression en légère hausse par rapport à 2019 et 2021 (respectivement 9,9 et 9,8)<sup>21</sup>, l'année 2020 ayant connu une baisse exceptionnelle du nombre d'attributions. Ce constat appelle à encore faire croître la part du parc social dans les résidences principales franciliennes.

<sup>18</sup> Le niveau des loyers en Île-de-France au 1er janvier 2022, Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (2023).

<sup>19</sup> Le seuil de pauvreté est défini à 60 % du revenu médian/UC. Source : Insee-DGFIP-CNAF-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (2019).

<sup>20</sup> Source : CGDD, Sdes, RPLS 2022.

<sup>21</sup> Source : Drihl, socles de données Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France.



Par ailleurs, les 234 252 places du dispositif d'hébergement et de logement adapté francilien (au 31 décembre 2022) sont également saturées, malgré une augmentation du parc de 66 500 places depuis décembre 2016<sup>22</sup>. Afin de réduire le nombre de personnes sans solution d'hébergement et de logement, il est primordial de proposer aux personnes actuellement hébergées des possibilités de parcours résidentiels au sein du parc social ou de logement adapté.

Enfin, il apparaît que la grande majorité des demandeurs de logements sociaux (62,4 % en 2022) disposent de revenus sous le plafond PLAI<sup>23</sup>, incitant à un renforcement de l'effort sur ce mode de financement du logement social.

L'application de la loi SRU impose par ailleurs aux communes franciliennes de plus de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne, à celles de plus de 3 500 habitants ailleurs, ainsi qu'à celles appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'un taux minimal de 25 % de logements sociaux afin de participer à la diffusion et à un rééquilibrage de l'offre sociale<sup>24</sup>. Une dynamique de rattrapage peut être constatée, avec une part stable, parmi les communes en déficit SRU, de celles ayant atteint leurs objectifs triennaux de production (56 % en 2014-2016, 62 % en 2017-2019, 58 % en 2020-2022<sup>25</sup>). Néanmoins, les déséquilibres territoriaux demeurent très marqués, avec 50 % du parc locatif social concentré dans environ 4 % des communes franciliennes (selon RPLS 2022). Cela justifie la nécessité de poursuivre les efforts de rééquilibrage de cette offre indispensable à la cohésion sociale francilienne.

Il convient tout d'abord de porter le niveau de production de logements sociaux à la hauteur des besoins, en répartissant l'effort de façon équilibrée sur le territoire régional et en mobilisant l'ensemble des gisements fonciers disponibles, ainsi que les différents vecteurs facilitant la sortie des opérations (**Levier 1**). Il faut tout particulièrement garantir une part minimale d'offre très sociale (PLAI) dans la production globale, seule à même de répondre aux besoins d'une majorité des ménages demandeurs de logement locatif social (**Levier 2**). Il est enfin nécessaire, pour répondre à la diversité des besoins, de combler les déséquilibres territoriaux en termes de taille des logements sociaux produits (**Levier 3**).

## Levier 1 • Produire et rééquilibrer une offre sociale à la hauteur des besoins

Le SRHH arrêté en 2017 fixait un objectif de production de 32 000 à 37 000 logements locatifs sociaux (LLS) par an. La borne inférieure de la fourchette permettait d'atteindre les objectifs qui étaient alors fixés par la loi SRU à l'horizon 2025, en termes à la fois de rattrapage des LLS manquants et de maintien à un niveau supérieur à 25 % pour toutes les communes concernées. La borne supérieure visait quant à elle à atteindre les objectifs fixés par le schéma directeur de la région Île-de-France de 2013 (SDRIF) d'atteindre 30 % de LLS dans le parc de logements francilien à l'horizon 2030.

L'objectif minimal fixé par le SRHH n'a été atteint en termes d'agrément qu'en 2016 (36 187 agréments) et le nombre de LLS agréés a depuis eu tendance à diminuer : 30 132 en 2017, 28 830 en 2018, 28 594 en 2019 et 20 113 en 2020. Malgré une légère progression en 2021 (22 992 agréments), le nombre d'agrément est en effet reparti à la baisse en 2022 avec 21 805 LLS agréés. En moyenne, sur la période 2018-2022, 24 467 LLS ont été agréés chaque année<sup>26</sup>. Cela représente un retard annuel d'environ 7 500 à 12 500 logements sociaux non agréés par rapport aux objectifs du SRHH, sachant par ailleurs que tous les agréments ne donnent pas lieu à des mises en service. L'évolution constatée sur les agréments ces cinq dernières années présage donc une chute importante du nombre de mises en chantier dans les années à venir, et justifie le maintien d'une ambition forte en matière de production sociale sur la période 2024-2030. On compte ainsi en moyenne chaque année 17 933 logements locatifs sociaux mis en service entre le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et le 1<sup>er</sup> janvier 2022<sup>27</sup>.

22 Ces chiffres comprennent : nuitées d'hôtel ; structures d'hébergement et de logement adapté ; places en intermédiation locative. Source : Drihl, socle de données hébergement et logement adapté au 31 décembre 2016 et 2022 en Île-de-France

23 Source : Drihl, socle de données demandes et attributions de logements sociaux pour l'ensemble des chiffres. Le taux de ménages demandeurs sous plafonds PLAI est calculé sur l'ensemble des demandes (y compris les ménages n'ayant pas déclaré leurs revenus et qui représentent 12,5 % de l'ensemble des demandes).

24 A l'exception de quatre communes franciliennes qui ont pour objectif d'atteindre 20 % au vu de la moindre tension sur leur marché du logement – Brie-Comte-Robert, La Ferté-Alais, Itteville et Ballancourt-sur-Essonne.

25 Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021 (pour 2014-2016 et 2017-2019) et Drihl, bilan triennal SRU pour 2020-2022.

26 Pour l'ensemble des chiffres de ce paragraphe, source : Sisal, nombre total d'agrément de logements locatifs sociaux, hors reconstitution ANRU et hors correction des agréments annulés dans les mois/années qui suivent.

27 Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022

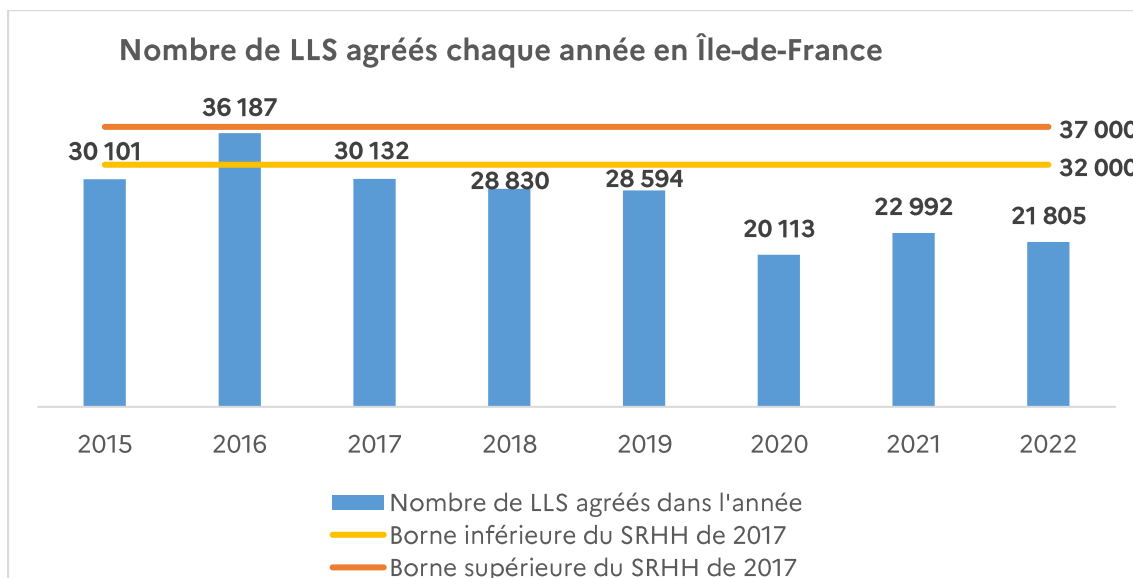


Figure 7

Source : Drihl, Sisal 2023.

Le contexte actuel est néanmoins caractérisé par un certain nombre de contraintes pouvant peser sur la production de nouveaux logements sociaux, avec notamment un renchérissement et des difficultés d'accès au foncier pour les bailleurs sociaux, une hausse du coût des matières premières qui impacte le secteur du bâtiment dans son ensemble, la hausse conjoncturelle du taux du livret A qui peut fragiliser le circuit de financement du logement social, ou encore les résistances locales au développement du logement social. Le SRHH réaffirme ci-après des objectifs ambitieux et avec eux l'enjeu d'une collaboration étroite entre l'État, les collectivités locales et les bailleurs sociaux, ces derniers devant être confortés dans leurs capacités opérationnelles et accompagnés dans la recherche de solutions innovantes pour produire, face à la réduction structurelle de leurs marges de manœuvre financières.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi 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 (loi 3DS) acte la pérennisation de la loi SRU (loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000) au-delà de la date butoir de 2025 initialement fixée par la loi SRU pour l'atteinte des seuils de 20 % ou 25 %. En lieu et place, la nouvelle loi retient un mécanisme de rattrapage glissant et différencié pour chaque commune déficitaire ou carencée, avec des objectifs de production fixés par périodes triennales. La loi 3DS s'appuie sur le contrat de mixité sociale (CMS), cadre d'engagement et de moyens fixant à une commune les efforts à fournir pour atteindre ses objectifs, en donnant une nouvelle portée à ce document.*

*L'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050 va en outre nécessairement percuter les modalités de production du logement social en renforçant le recyclage urbain au détriment de l'extension urbaine.*

*La loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 prévoit la compensation intégrale par l'État aux collectivités pendant dix ans, de la perte de recettes liée à l'exonération, pour tous les logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un agrément entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 30 juin 2026.*

## Logements locatifs sociaux agréés en moyenne annuelle entre 2018 et 2022 par EPCI et EPT

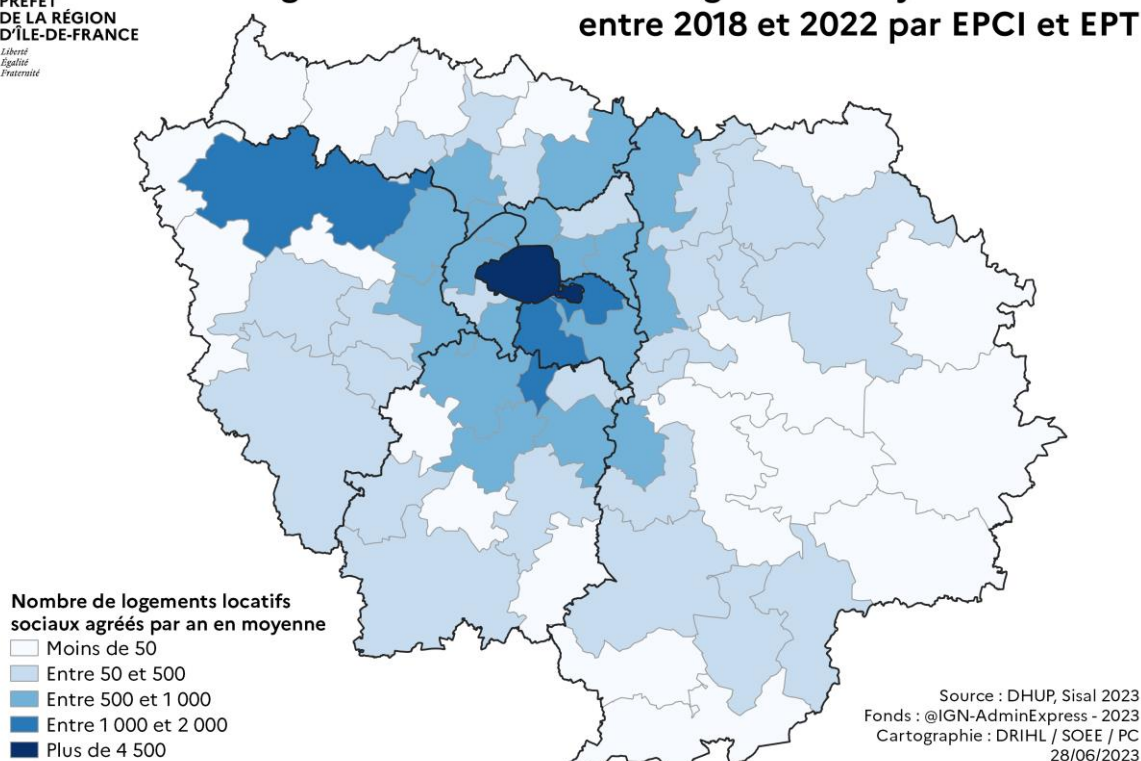


Figure 8

### Des objectifs de production sociale<sup>28</sup> par EPCI et EPT garants de l'application de la loi SRU et du rééquilibrage du parc social au sein de l'espace régional

Conformément à l'article L. 302-13 du CCH, le SRHH fixe pour six ans des objectifs territorialisés au niveau de chaque intercommunalité en matière de développement équilibré du parc de logements sociaux, à la fois grâce à la construction de nouveaux logements, au moyen d'opérations d'acquisition-amélioration du parc de logements existants et via le conventionnement de logements libres dont les droits réels immobiliers ont été acquis par le bailleur social depuis moins de 10 ans<sup>29</sup>.

Afin de répondre à l'exigence de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du Grand Paris de produire des logements « géographiquement et socialement adaptés », le SRHH réaffirme également l'impératif pour les communes concernées d'atteindre *a minima* leurs obligations au titre de la loi SRU et de mobiliser l'ensemble des acteurs pour répondre aux besoins de tous les Franciliens, en développant de façon équilibrée sur le territoire des logements locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources des ménages demandeurs.

Pour chaque EPCI et EPT, une fourchette d'objectifs de production annuelle de logements locatifs sociaux est donc calculée en fonction des situations des communes les composant. Ces objectifs sont construits autour de trois cibles : mettre en œuvre le **rattrapage des communes déficitaires au regard de la loi SRU**, assurer la **production sociale minimale liée à l'extension du parc de résidences principales et à l'accueil de nouveaux ménages**, et prendre en compte la **reconstitution de l'offre sociale démolie dans le cadre de l'ANRU**.

**Pour les communes déficitaires en logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU, la première part de l'objectif est constituée du rattrapage constaté sur le stock** – soit le nombre de logements sociaux à produire en moyenne annuelle sur la période, au vu de l'état actuel du parc, pour atteindre 25 % (ou 20 % pour les quelques communes concernées), conformément aux règles de rattrapage fixées par la loi SRU révisée par la loi 3DS. Chaque EPCI et EPT a la charge de répartir cet effort de production sur les

<sup>28</sup> On entend ici par logements sociaux tous nouveaux logements faisant l'objet d'un agrément de l'État.

<sup>29</sup> Comme le prévoit le 5° de l'article D.331-1 du CCH

communes déficitaires au regard de la loi SRU de manière à atteindre le cumul des objectifs annuels sur la durée du schéma et à s'assurer que chaque commune respecte ses obligations à chaque période triennale.

**Les objectifs de production sociale sont également calculés en lien avec l'extension du parc de résidences principales** telle que prévue par le sous-objectif 1.1. La construction neuve doit prendre en compte un volume de production sociale pour garantir *a minima* le respect des objectifs de la loi SRU dans la durée (en borne basse), et pour répondre à l'objectif réaffirmé de répondre aux besoins en logements sociaux plus importants encore qui s'expriment en Île-de-France (à travers une cible préférentielle, qui peut être dépassée au regard de la demande en logement social et des retards de production passés). Ces valeurs sont établies pour chaque EPCI et EPT en se basant sur la part du parc social de ses communes. Elles traduisent la logique de rééquilibrage de la production sociale des territoires très dotés en logements sociaux vers les territoires les moins dotés. Par ailleurs, pour les territoires fortement dotés, la production sociale peut contribuer à la diversification de l'offre de logements à l'aide notamment d'une production en PLS.

Les hypothèses communales utilisées pour le calcul des objectifs de production sociale dans la construction neuve (le flux) sont rappelées dans le tableau ci-après :

Situation de la commune		Borne basse	Cible préférentielle
Périmètre SRU, taux LLS :	<30 %	+25 % du flux	+40 % du flux
	30-40 %		+30 % du flux
	>40 %	+15 % du flux	+20 % du flux
Hors périmètre SRU et nombre d'habitants supérieur à 1 500		+8 % du flux	+12 % du flux
Hors périmètre SRU et nombre d'habitants inférieur à 1 500		0	0






Enfin, certains EPCI et EPT voient leur objectif complété de l'**effort de construction pour reconstituer l'offre de logements sociaux démolie dans le cadre des projets de renouvellement urbain**. Les objectifs des intercommunalités dont le taux de LLS est supérieur à 35 % sur le territoire de la MGP et à 30 % sur le reste de l'Île-de-France ne sont pas concernés. En effet, pour ces intercommunalités déjà fortement dotées en logements sociaux, alors que la reconstitution ANRU impacte déjà fortement leur capacité à faire, il convient de privilégier le rééquilibrage territorial plutôt que l'augmentation nette du parc, notamment en encourageant les opérations de rénovation urbaine qui conduisent à la reconstitution de l'offre depuis des territoires fortement dotés en logements sociaux vers des territoires déficitaires du point de vue de la loi SRU. Il s'agit ainsi d'encourager la définition de stratégies de reconstitution de l'offre à l'échelle des EPCI et des EPT.

**Les PLH/PMHH s'appuieront sur une analyse fine des besoins exprimés et des capacités à faire des communes pour proposer une programmation en LLS prenant a minima en compte la borne basse. Les territoires sont encouragés à s'inscrire dans la trajectoire de la cible préférentielle définie par le SRHH pour contribuer à l'effort régional de réponse aux besoins et de résorption du mal-logement. Le SRHH ne se substitue pas aux PLH et au PMHH qui devront réduire les déséquilibres identifiés et répartir les objectifs de production sociale à l'échelle communale et à celle des quartiers.**

## Objectifs de production de logements sociaux par EPCI et EPT

Libellé de l'EPCI	Borne basse	Cible préférentielle	Dont	Libellé de l'EPT	Borne basse	Cible préférentielle
Métropole du Grand Paris	18 110	21 905	→	T1 - Paris	3 781	4 281
CA Coulommiers Pays de Brie	23	34	↳	T2 - Vallée sud Grand Paris	1 387	1 697
CA du Pays de Fontainebleau	141	169	↳	T3 - Grand paris Seine Ouest	1 287	1 587
CA du Pays de Meaux	380	428	↳	T4 - Paris Ouest la Défense	2 482	3 045
CA Marne et Gondoire	442	581	↳	T5 - Boucle Nord de seine	1 146	1 366
CA Melun Val de Seine	176	339	↳	T6 - Plaine Commune	678	908
CA Paris - Vallée de la Marne	541	734	↳	T7 - Paris Terres d'Envol	507	707
CA Val d'Europe	127	198	↳	T8 - Est Ensemble	606	778
CC Bassée-Montois	1	1	↳	T9 - Grand Paris Grand Est	1 297	1 613
CC Brie des Rivières et Châteaux	7	10	↳	T10 - Paris Est Marne et Bois	2 497	2 874
CC Brie Nangissienne	5	7	↳	T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	935	1 114
CC des Deux Morin	3	4	↳	T12 - Grand Orly Seine Bièvre	1 508	1 934
CC du Pays de l'Ourcq	1	3				
CC du Provenois	5	8				
CC Gâtinais Val de Loing	2	4				
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	132	145				
CC l'Orée de la Brie	76	95				
CC Moret Seine et Loing	6	12				
CC Pays de Montereau	35	41				
CC Pays de Nemours	7	11				
CC Plaines et Monts de France	4	5				
CC Val Briard	5	8				
CU Grand Paris Seine et Oise	1 049	1 260				
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	447	728				
CA Rambouillet Territoires	256	297				
CA Saint-Germain Boucles de Seine	1 443	1 712				
CA Versailles Grand Parc	1 249	1 548				
CC Cœur d'Yvelines	125	138				
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	120	134				
CC du Pays Houdanais	4	6				
CC Gally Mauldre	6	8				
CC Les Portes de l'Île de France	3	8				
CA Cœur d'Essonne	498	686				
CA Communauté Paris-Saclay	1 301	1 641				
CA Étampois Sud-Essonne	141	166				
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	824	1 022				
CA Val d'Yerres Val de Seine	522	616				
CC des Deux Vallées	3	5				
CC du Pays de Limours	12	18				
CC du Val d'Essonne	102	140				
CC Entre Juine et Renarde	7	11				
CC Le Dourdannais en Hurepoix	8	13				
CA de Cergy-Pontoise	412	492				
CA Plaine Vallée	566	691				
CA Roissy Pays de France	676	842				
CA Val Parisis	937	1 148				
CC Carnelle Pays-De-France	13	20				
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	163	191				
CC du Haut Val d'Oise	38	51				
CC du Vexin-Val de Seine	2	2				
CC Sausseron Impressionnistes	104	115				
CC Vexin Centre	2	4				

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Produire entre 31 500 (borne basse) et 38 500 LLS (cible préférentielle) chaque année.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de LLS mis en service (<i>RPLS</i>).</li> <li>▪ Nombre et part de LLS produits en communes déficitaires et carencées SRU (<i>Drihl</i>)</li> </ul> <b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de LLS agréés (<i>SIAP</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le lancement du Siap (Système d'information des aides à la pierre) en 2023 devrait permettre d'améliorer le suivi et la qualité des indicateurs sur les agréments et les mises en service de logements locatifs sociaux.</li> </ul> <b>Action du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Améliorer le suivi et l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) en faveur de la production de logements sociaux, notamment dans les communes déficitaires et carencées au titre de la loi SRU.</li> <li>▪ L'État animera, en lien avec l'AORIF et les membres du CRHH volontaires, une démarche de concertation permettant d'identifier des solutions innovantes proposées par les acteurs, dans le but de réussir à lever les freins opérationnels rencontrés, et favorisera la mise en œuvre des propositions dans le champ de ses compétences.</li> <li>▪ Formaliser une démarche de connaissance et d'analyse autour des conditions d'équilibre financier des opérations de logements sociaux portée par l'Aorif et les membres volontaires.</li> <li>▪ Connaître la part de l'offre nouvelle de LLS relevant d'une reconstitution du parc social dans le cadre de démolition de droit commun.</li> <li>▪ Mettre en place un réseau regroupant l'ensemble des acteurs du logement social (État, Conseils départementaux, collectivités locales, intercommunalités, bailleurs sociaux, Caisse des dépôts et consignation, Action logement, associations, etc.) afin de créer une véritable dynamique régionale, et pouvant se traduire, à l'échelle de chaque département, par des conventions ou des feuilles de route partenariales, sur l'exemple du protocole d'actions 2019-2022 réunissant la Drihl, l'AORIF et la Banque des territoires.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'assurer de l'atteinte des objectifs de production de LLS fixés par le SRHH à l'échelle intercommunale, en veillant à l'atteinte des obligations triennales résultant de la loi SRU pour les communes y étant soumises.</li> <li>▪ Assurer, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition de l'offre de logements sociaux équilibrée et en adéquation avec le profil des demandeurs, tout en veillant à ce que les logements sociaux s'intègrent dans le cadre urbain de manière à bénéficier, autant que le logement libre, des aménités disponibles.</li> <li>▪ Le cas échéant, favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux au sein des nouveaux quartiers de gare du Grand Paris Express, et plus largement dans les quartiers franciliens situés à proximité de lignes de transport en commun.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Approfondir la comparaison entre agréments et mises en service pour dresser le profil des opérations abandonnées (localisation, financement, typologie, etc.), en s'appuyant sur les données du Siap.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, aménageurs, AORIF, bailleurs sociaux.</b>



## Levier 2 • Garantir une part croissante d'offre la plus sociale (PLAI)

Pour permettre de mieux répondre à la réalité des revenus des demandeurs, le SRHH de 2017 fixait un objectif régional de maintien de la production de logements très sociaux (PLAI) dans la production sociale, en prenant pour référence la période 2005-2014 au cours de laquelle les agréments en PLAI avaient oscillé entre 21 % et 28 % du total<sup>30</sup>. En outre, une progression de la part des PLAI dans les agréments de LLS était attendue d'année en année. Le volet 1 du précédent SRHH fixait également l'objectif de produire moins de la moitié de ces PLAI en structures collectives, au bénéfice des PLAI en logements familiaux.

Selon les données Sisal, à partir de 2018, la part de PLAI agréés à l'échelle régionale a été supérieure ou égale à 30 % (cf. graphique ci-dessous). Si la part des agréments en PLAI est effectivement restée supérieure à l'intervalle 21 % - 28 %, elle n'a en revanche pas connu la progression souhaitée et était même en recul pour l'année 2022 à 30 % après avoir plafonné à 32 % sur la période 2019-2021. Malgré la baisse du nombre d'agréments en 2023, le nombre de logements financés en PLAI a bien résisté sur cette année, avec 36 % des agréments.

Le PLAI répond aux besoins de la majorité des demandeurs de logements sociaux (2/3 y sont éligibles), ce qui justifie un renforcement progressif de l'effort sur ce mode de financement, a fortiori dans un contexte de décrochage revenus - coût du logement. Dans la continuité du précédent schéma et des tendances de production récentes (avec une part du PLAI fluctuant autour de 30 à 32 %), le SRHH réaffirme, pour la période 2024-2030, l'ambition d'une progression annuelle de la part des PLAI dans l'ensemble des agréments de LLS, dans le but d'atteindre 35 % du flux annuel à l'échelle régionale en 2030. Cette ambition doit se traduire par une mise en œuvre différenciée selon les contextes locaux et s'articuler avec l'enjeu de diversification de l'offre dans les territoires déjà très dotés.

Malgré une augmentation durant les années 2020-2021, la part des PLAI en structures collectives n'a, de son côté, pas dépassé la barre des 50 % tout au long de la période 2018-2021<sup>31</sup>. L'objectif fixé par le précédent schéma a donc été atteint, malgré une hausse de PLAI en structures collectives constatée sur les toutes dernières années. Pour la période 2024-2030, le SRHH vise donc une augmentation de la part des PLAI ordinaires dans l'ensemble des financements PLAI, en articulation avec les objectifs qu'il fixe en matière de logements adaptés<sup>32</sup> et en adaptant la production aux besoins et contextes locaux. Par ailleurs, l'atteinte des objectifs fixés en matière de développement de l'offre de LLS la plus sociale dépend largement du respect, dans les communes en situation de rattrapage SRU, des obligations légales auxquelles elles sont soumises en matière de types de financements (soit un minimum de 30 % de PLAI et un maximum de 30 % de PLS).

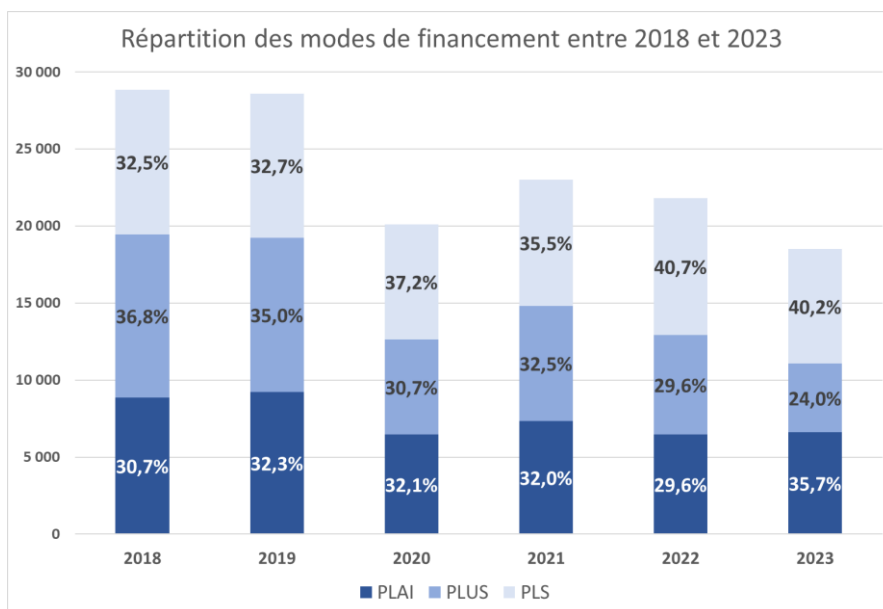


Figure 9






Source : Drihl, Situation du logement et de l'hébergement au 31 décembre 2019, 2021 et 2022, SIAP 2023.

<sup>30</sup> Source : Bilan 2015 du CRHH

<sup>31</sup> Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021.

<sup>32</sup> Concernant les objectifs fixés par le SRHH en matière de logements adaptés, cf. le sous-objectif 2.2 de l'axe 1 : « Développer l'offre de logement adapté et de logements très sociaux pour soutenir la stratégie du Logement d'abord ».

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Viser une progression annuelle de la part de PLAI dans la production LLS pour atteindre 35% à l'échelle régionale à l'horizon 2030.</b></p> <p><b>Viser une part maximum de 30 % de PLS dans la production totale LLS à l'échelle régionale à horizon 2030.</b></p> <p><b>Augmenter la part de PLAI ordinaires dans l'ensemble des financements PLAI.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>A l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part de logements locatifs sociaux mis en service par type de financement (<i>RPLS</i>).</li> <li>▪ Part de PLAI agréés en logements ordinaires (<i>SIAP</i>).</li> </ul> <p><b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et parts de logements locatifs sociaux agréés par type de financement (<i>SIAP</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs disponibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niveaux de loyers pratiqués dans le parc de LLS par catégorie de financement, typologie, ancienneté de mise en service (<i>RPLS</i>).</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire la promotion de l'outil Lola (Loyer d'équilibre des opérations locatives aidées) développé par la DHUP sur l'équilibrage financier des opérations de LLS.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte l'orientation régionale en matière de développement de logements financièrement accessibles.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Détailler la production passée de logements sociaux selon les types de financements mobilisés.</li> <li>▪ Satisfaire, pour les communes en situation de rattrapage SRU, aux exigences de quotité entre PLAI/PLUS/PLS dans les agréments délivrés, en fixant la part de PLAI à 30 % minimum et celle du PLS à 30 % maximum. Un zoom particulier est attendu pour les communes en situation de carence.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, aménageurs, AORIF, bailleurs sociaux.</b></p>








### Levier 3 • Comblent localement les déséquilibres en termes de typologies (répartition des petites et grandes surfaces)

Pour adapter au mieux l'offre de logements aux évolutions de la famille et des modes de vie, le SRHH de 2017 préconisait déjà de développer des petites surfaces locatives bien connectées aux services urbains, ainsi que des logements de grandes surfaces pour aider les grands ménages, qui rencontrent des difficultés à se loger dans des conditions satisfaisantes hors du parc social. La réponse à cet objectif a été évaluée jusqu'ici à partir d'un indicateur<sup>33</sup>, relativement complexe, mesurant l'écart entre la pression de la demande sur une typologie particulière et la pression de la demande pour l'ensemble du parc, avec comme cible la valeur 1 (qui, atteinte, serait synonyme d'une pression homogène de la demande quelle que soit la typologie du logement social demandé). Cet indicateur est resté globalement stable à l'échelle régionale sur les petites typologies (T1 et T2), passant de 1,28 en 2017 à 1,34 en 2022 – une valeur supérieure à 1 indiquant donc une pression particulièrement importante pour les petites typologies de LLS par rapport au reste du parc. À l'inverse, cet indicateur est inférieur à 1 pour les grandes typologies (T5 ou plus), avec une augmentation de 0,6 en 2017 à 0,79 en 2022, indiquant à l'inverse une dynamique de convergence des LLS de grande taille vers la pression constatée pour l'ensemble du parc<sup>34</sup>.

Il y a plus spécifiquement un enjeu à développer des petites surfaces en PLAI et en PLAI adaptés, afin de répondre au besoin des publics sortant de dispositifs d'hébergement ou de résidences sociales.

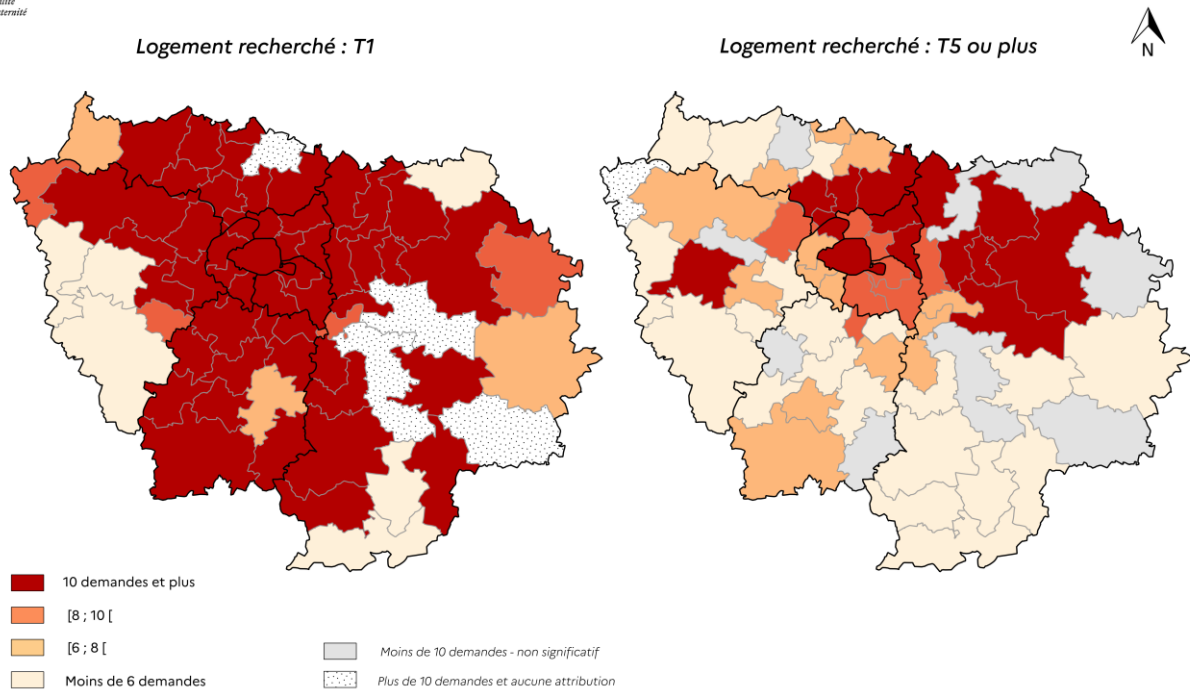
#### Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Réduire la pression sur certaines typologies de taille de logements locatifs sociaux (LLS) lorsque les indices de pression d'un territoire le justifient.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de demandeurs pour une attribution par typologie de taille de LLS (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombres de LLS agréés par typologie de taille (SIAP).</li> </ul> <b>A l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part de LLS mis en service par typologie de taille (<i>RPLS</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'appuyer notamment sur les besoins et caractéristiques (dont la taille) des ménages demandeurs de LLS pour adapter la programmation sur le territoire en matière de typologies de logements.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, aménageurs, AORIF, bailleurs sociaux.</b>

<sup>33</sup> Indicateur de suivi n°13 du SRHH de 2017.

<sup>34</sup> Pour l'ensemble des données de ce paragraphe, source : Drihl, *Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2019 et 2022*.

## Nombre de demandes pour 1 attribution...



Sources : Infocentre SNE - Traitements DRIHL-IF  
 Socle de données demandes et attributions de logements sociaux 2022

Admin Express 2019 (IGN)  
 Réalisation : DRIHL IF/SOEE/FL - 21/06/2023

Figure 10

### **Sous-objectif 1.3 : Accompagner le développement d'une offre de logements intermédiaires entre parc locatif social et parc privé pour favoriser la mixité et la mobilité résidentielle**

---

Dans un contexte caractérisé par une augmentation marquée des loyers, un écart notable se crée, en particulier sur les territoires les plus tendus, entre les plafonds de loyers les plus élevés du parc social (14,18 €/m<sup>2</sup> pour les logements PLS en zone A bis financés en 2023<sup>35</sup>) et les loyers médians du parc privé (19,9 €/m<sup>2</sup> dans l'agglomération parisienne en 2023<sup>36</sup>). De même, la très forte augmentation des prix immobiliers au cours de ces dernières décennies a rendu l'accession à la propriété de plus en plus sélective sur le plan financier, en particulier pour les ménages primo-accédants : en 2019, le revenu mensuel moyen des ménages franciliens acquéreurs de leur résidence principale s'élevait à 5 080 €, soit 70 % de plus que le revenu moyen de l'ensemble des ménages (2 967 €)<sup>37</sup>. La constitution d'une offre spécifique à destination des ménages disposant de revenus « intermédiaires » (trop élevés pour accéder au parc social mais insuffisants pour dérouler leur parcours résidentiel de façon satisfaisante dans le parc privé) s'avère alors nécessaire dans certains territoires pour faciliter les sorties du parc social et la mobilité des ménages au sein du parc locatif et vers la propriété. Il y a en outre un enjeu à diversifier les statuts d'occupation et les produits proposés, notamment dans les marchés immobiliers les plus valorisés, mais aussi au sein ou à proximité des quartiers de la politique de la ville.

Pour répondre à cet enjeu, un premier levier porte sur le développement d'un parc locatif à loyers intermédiaires (**Levier 1**). Fin 2018, le groupe de travail de l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH) a estimé le besoin en parc locatif intermédiaire à environ 280 000 logements<sup>38</sup> (ce qui correspondrait à environ 11 % du total des ménages locataires en Île-de-France). Outre les conventionnements Anah « intermédiaires » dans le parc locatif privé et les financements PLI (prêt locatif intermédiaire) dans le parc social, un nouveau produit a été lancé en 2014 : le logement locatif intermédiaire (LLI)<sup>39</sup>. Enfin, il faut citer les dispositifs en faveur de l'investissement locatif des particuliers à loyers encadrés, à l'instar du dispositif Pinel et de sa variante dite Pinel+ (mise en place en 2023), bien que leur disparition soit programmée pour fin 2024. Toutefois, cette offre locative intermédiaire doit bien être abordée comme une offre complémentaire au parc social et au parc privé, et non comme une offre qui aurait vocation à se substituer à l'un ou l'autre de ces parcs.

Un autre levier passe par le développement d'outils d'accession sociale sécurisée à la propriété (**Levier 2**). Si la portée du prêt social de location-accession (PSLA) reste encore aujourd'hui limitée, la mise en place progressive des organismes de foncier solidaire (OFS) et la production de logements en accession en bail réel solidaire (BRS) devraient permettre de dynamiser l'offre en accession sociale au cours du SRHH 2024-2030. Se pose également la question de l'impact des ventes HLM aux particuliers.

#### **Levier 1 • Accompagner le développement d'une offre en logements locatifs intermédiaires (PLI, LLI, conventionnement Anah intermédiaire) dans les territoires préférentiels**

Le LLI, issu d'une ordonnance de 2014, est destiné à favoriser le retour des investisseurs institutionnels sur le marché résidentiel locatif, et bénéficie d'avantages fiscaux non négligeables (taux de TVA réduit, exonération de TFPB transformée en crédit d'impôt depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023). Les logements produits doivent obligatoirement être implantés dans les marchés les plus tendus<sup>40</sup> et, si la commune est déficitaire au sens de la loi SRU, être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de logements sociaux<sup>41</sup>. Le parc de LLI a également une vocation temporaire : l'engagement de location est de vingt ans, mais le bailleur a la possibilité de revendre une partie des logements à partir de la onzième année et la totalité au bout de la seizième, posant la question du devenir à long terme de ce parc. Continuera-t-il de jouer ensuite un rôle d'accueil des classes moyennes, sa cible d'origine ? Et quel sera l'impact pour les territoires d'implantation ? Autant d'interrogations que l'on retrouvait déjà dans le cas des

---

35 Source : DGALN, Avis Loyer 2023, 24 mai 2023.

36 Source : Olap.

37 Source : pour le revenu des acquéreurs, Observatoire sur le financement du logement (OFL) ; traitements L'Institut Paris Région. Cf. à ce sujet : Ph. Pauquet et E. Trouillard, octobre 2021, « Acheter son logement en Île-de-France : aspiration partagée, engagement toujours plus lourd », Note Rapide n°918 de L'Institut Paris Région (accessible en ligne) ; pour le revenu de l'ensemble des ménages, DGFIP, Ircom 2020.

38 ORHH, Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France, octobre 2019 (accessible en ligne).

39 Pour ses occupants, le LLI est conditionné au respect des plafonds de ressources et de loyers du dispositif d'investissement locatif Pinel (soit, pour les baux conclus en 2022, un loyer de 17,62 €/m<sup>2</sup> et un revenu fiscal de 58 831 € pour un couple résidant en zone A bis).

40 Zones A et B1 (y compris A bis) du zonage relatif à l'investissement Pinel.

41 Depuis la loi de Finances pour 2022, cette clause dite de « mixité sociale » ne s'applique plus dans les communes comprenant déjà au moins 25 % de logements sociaux (au lieu de 35% jusqu'en 2021), ainsi que, comme auparavant, au sein des quartiers politiques de la ville.

dispositifs d'investissement à destination des particuliers (de type Pinel) et qui plaident pour un suivi continu du développement de ce produit, d'autant plus que le LLI est devenu moins « visible » pour les communes d'accueil depuis la suppression en 2021 de l'obligation d'un agrément des services de l'État. Toutefois, le LLI se démarque par son portage institutionnel, assuré par des opérateurs (para)publics et/ou à vocation sociale clairement identifiés (CDC Habitat, In'Li<sup>42</sup>, bailleurs sociaux), ce qui constitue un certain garde-fou pour les collectivités en matière de gestion de ce parc, là où les dispositifs de défiscalisation de type Pinel mobilisaient une myriade d'investisseurs particuliers et une production de logements relevant uniquement de la promotion privée<sup>43</sup>.

À l'issue de l'enquête diligentée par la DHUP, qui vient affiner les déclarations des opérateurs, le nombre de logements locatifs intermédiaires (LLI) produits en 2023 s'élève en Île-de-France à 13 981 (en hausse par rapport à 2021 et 2022 – environ 8 400), tandis que le nombre de LLI produits depuis 2014 atteint de son côté 58 726 unités. On dénombre également 69 654 PLI au 1<sup>er</sup> janvier 2023 en Île-de-France, avec une production moyenne de 8 978 logements par an sur la période 2018-2022<sup>44</sup>. Enfin, en 2022, le stock de logements conventionnés Anah LI a quant à lui diminué de 83 logements et atteint désormais 7 820 logements en Île-de-France. L'offre a crû de 785 logements entre 2019 et 2022<sup>45</sup>.

Des données précises relatives aux dispositifs en faveur de l'investissement locatif à loyers encadrés ne sont toujours pas disponibles à l'heure actuelle, rendant impossible un suivi précis de ce parc et de son évolution au sein du marché francilien, malgré les importants efforts financiers qui ont été concédés (en termes de non-perçu fiscal) ces dernières décennies pour favoriser son développement. La fin programmée du dispositif Pinel classique, ainsi que du Pinel + (mis en place en 2023 et plus exigeant que tous ses prédécesseurs, notamment quant à la qualité des logements produits), à fin 2024 devrait cependant entraîner la disparition progressive du parc locatif privé répondant aux cahiers des charges de ces outils de défiscalisation au cours de la période de validité de ce SRHH.

Alors que le SRHH de 2017 avait choisi de fixer une cible quantitative relative au développement du logement locatif intermédiaire<sup>46</sup>, il est proposé pour ce nouveau document de ne plus fixer d'objectif régional en la matière. Outre le choix technique de ne plus proposer d'objectif « composite » sommant des produits aux caractéristiques hétérogènes, le constat de la dynamique positive dont bénéficie déjà le segment intermédiaire ces dernières années, en particulier le LLI depuis la fin de la condition d'agrément, n'appelle pas nécessairement la fixation d'une nouvelle cible volontariste. Par ailleurs, les besoins en matière de logements locatifs intermédiaires étant très disparates et diversement appréciés selon les territoires, il a semblé préférable de privilégier des orientations générales et un suivi territorialisé, afin de laisser ensuite la main aux collectivités sur la question au sein de leur PLH. Afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de production sociale du territoire, le SRHH encourage les opérations mixtes entre LLI et LLS, en privilégiant notamment la maîtrise d'ouvrage unique.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*Depuis 2021, la condition d'agrément par les services de l'État pour les LLI (passage à un régime de déclaration) a été levée. La loi de finances pour 2022 remplace l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) en faveur des logements intermédiaires par une créance à l'impôt sur les sociétés pour tous les logements achevés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023.*

*Concernant l'investissement locatif à loyers encadrés, le dispositif Pinel « classique » devrait disparaître complètement au 31 décembre 2024 (avec auparavant des taux de défiscalisation en baisse sur 2023 et 2024). Lancement du Pinel + en parallèle depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 : même taux de défiscalisation que l'ancien Pinel (12 %, 18 % et 21 %) et conservation des critères précédents, mais davantage de conditions pour y accéder<sup>47</sup> : le logement acheté, outre des exigences en matière de performances énergétiques, devra en particulier respecter une superficie minimale par typologie et disposer d'un espace extérieur, là aussi avec des superficies minimales. Le Pinel + est programmé pour s'éteindre en même temps que le Pinel classique à fin 2024.*

<sup>42</sup> In'li est une filiale d'Action Logement.

<sup>43</sup> Cf. au sujet du développement du LLI en Île-de-France : Joinet Hélène, Pauquet Philippe, octobre 2022, « Logement locatif intermédiaire : comment mieux répondre aux besoins des ménages et des territoires franciliens », Note Rapide n°961 de L'Institut Paris Région (accessible en ligne).

<sup>44</sup> Source : Sdes, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2023, hors logements non conventionnés des SEM.

<sup>45</sup> Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2022.

<sup>46</sup> La cible était fixée entre 3 000 et 4 000 logements produits par an (PLI, LLI et Anah intermédiaire, hors logements défiscalisés).

<sup>47</sup> Décret n° 2022-384 du 17 mars 2022.

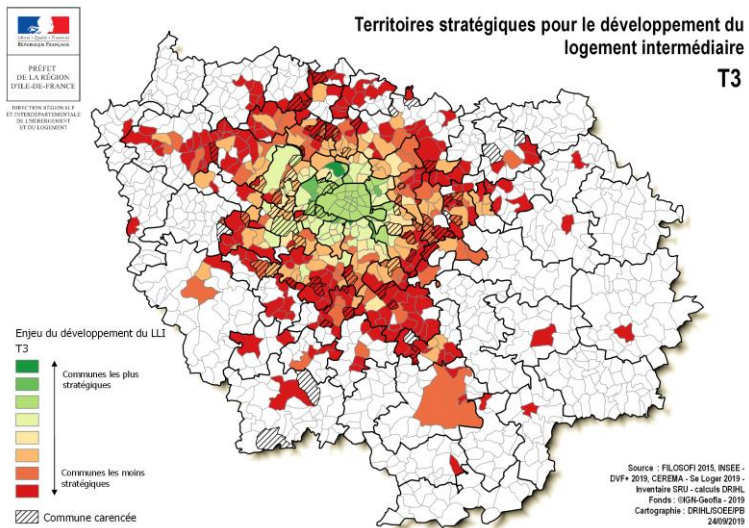
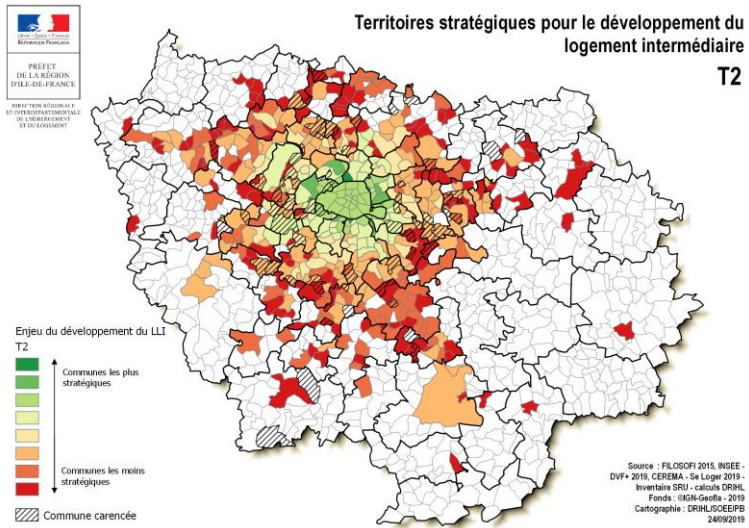
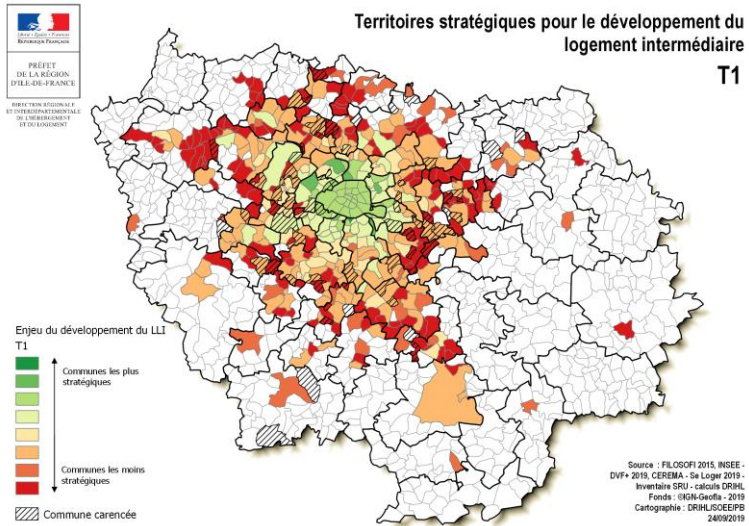






Figure 11

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <p><b>Territoires concernés</b></p>	<p><b>Territoires préférentiels où le développement d'une offre locative intermédiaire est jugé pertinent au regard des conditions de marché<sup>48</sup>.</b></p>
 <p><b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i></p>	<p><b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de PLI (<i>RPLS</i>).</li> <li>▪ Nombre de LLI (<i>Enquête annuelle DHUP auprès des opérateurs</i>).</li> <li>▪ Nombre de logements concernés par un conventionnement en Anah intermédiaire (<i>Anah</i>).</li> </ul> <p><b>À l'échelle des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prix immobiliers (<i>BIEN</i>).</li> <li>▪ Loyers du parc privé (<i>Olap</i>).</li> <li>▪ Loyers du parc social par mode de financement pour le parc ancien et récent (<i>RPLS</i>).</li> </ul>
 <p><b>Actions à mettre en œuvre</b></p>	<p><b>Amélioration des indicateurs disponibles :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Construire une méthode pour suivre les taux LLS/LLI des opérations mixtes et leur localisation.</li> <li>▪ Mesurer la part de la production LLI réalisée dans les territoires préférentiels</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Au sein des territoires préférentiels de développement du logement locatif intermédiaire identifiés par l'étude de l'ORHH, quantifier le besoin en LLI et cibler les fonciers sur lesquels ces logements seront produits. Si l'EPCI n'est pas identifié comme territoire préférentiel, d'éventuels besoins en la matière pourront être mis en évidence à travers une étude des disparités entre loyers sociaux et privés pratiqués sur le territoire.</li> <li>▪ Justifier la répartition entre LLI et LLS prévue dans le PLH par une évaluation des besoins en LLS, en tenant notamment compte de la présence de communes déficitaires au titre de la loi SRU.</li> <li>▪ Privilégier les opérations mixtes LLI-LLS, avec une maîtrise d'ouvrage unique, et garantissant un taux de LLS suffisant afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de production sociale du territoire.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actualiser l'étude de l'ORHH sur les territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France et évaluer la cohérence de la production avec la géographie préférentielle.</li> <li>▪ Mener une étude sur les conditions d'occupation du parc intermédiaire.</li> </ul>
 <p><b>Principaux acteurs impliqués</b></p>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, AORIF, bailleurs sociaux.</b></p>

<sup>48</sup> ORHH, *Ibid.*

## **Levier 2 • Favoriser l'accès social sécurisé à la propriété (PSLA, BRS, ventes HLM aux locataires)**

La production en PSLA<sup>49</sup> (dispositif mis en place en 2004) n'a pas connu de véritable progression ces dernières années. Depuis 2011, seuls 7 251 PSLA ont été agréés en Île-de-France, soit une moyenne de 658 logements par an sur ces onze dernières années<sup>50</sup>. L'évaluation du précédent SRHH a jugé cette production « marginale à l'échelle de la région et faible au vu des besoins ».

Les ventes de logements sociaux à des particuliers – qui sont assorties de conditions de ressources<sup>51</sup> et de clauses anti-spéculatives – ont quant à elles été quantifiées dans un travail récent de l'Institut Paris Région : 10 906 logements sociaux ont ainsi été vendus à des particuliers sur la période 2013-2020 (soit entre 1 200 et 1 600 logements selon les années)<sup>52</sup>. Par ailleurs, 52 % des acquéreurs étaient extérieurs au parc social au moment de l'achat, avec des prix de vente nettement inférieurs à ceux du marché libre (-37 %). Une attention particulière devra cependant être portée sur le long terme au devenir des immeubles concernés par ces ventes, afin de prévenir l'éventuelle émergence de futures copropriétés dégradées. Toutefois, le bailleur social est obligé d'inscrire dans le contrat de vente du logement social une clause de rachat systématique couvrant les dix années qui suivent la vente, dans l'éventualité où l'acheteur se retrouverait dans une situation de perte d'emploi, de séparation/divorce, ou rencontrerait des problèmes de santé. Enfin, la cohérence des plans de vente des bailleurs sociaux avec les PLH et les objectifs de la conférence intercommunale du logement apparaît essentielle, avec une vigilance devant être portée sur la qualité des logements mis en vente, leur typologie (pour éviter l'accroissement des tensions sur les surfaces les plus demandées), leur localisation (afin de prévenir les déséquilibres dans la répartition de l'offre), leur impact sur les taux de logements sociaux des communes et l'accès au logement des ménages les plus modestes.

Enfin, le nouvel outil que constitue le bail réel solidaire (BRS, cf. *infra*), bien qu'il ne se soit pas encore traduit par une production importante de logements en Île-de-France, devrait, dès 2023, voir son parc augmenter sensiblement avec au 1<sup>er</sup> juin 2023, 20 organismes de foncier solidaire (OFS) agréés, dont 13 organismes de logements sociaux. On dénombrait ainsi au 31 décembre 2022 en Île-de-France 52 livraisons effectives de logements commercialisés en BRS (pour un total de 1 123 livraisons France entière). 5 300 BRS sont par ailleurs projetés à l'horizon 2025, dont déjà plus de 500 commercialisés en 2023. Le caractère non spéculatif du BRS suscite un intérêt particulier des collectivités qui y voient notamment une pérennisation de l'investissement public initial, même en cas de cessions successives de droits réels dans le cadre d'un BRS accession. Le dispositif pourrait ainsi connaître un essor sur la durée du SRHH 2024-2030. Le bilan de suivi du précédent SRHH tablait ainsi sur une production francilienne qui pourrait « rapidement dépasser les 1 000 logements par an »<sup>53</sup>.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan), complétée par le décret n°2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux (LLS), est venue faciliter la mise en vente auprès de particuliers de logements détenus par des organismes HLM depuis plus de dix ans. Par ailleurs, les communes en déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU peuvent s'opposer à la vente de LLS sur leur territoire. En outre, depuis la 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), les ventes de LLS sont interdites dans les communes carencées qui n'ont pas conclu de Contrat de mixité sociale (CMS).*

*Les OFS et le BRS ont été mis en place entre 2014 et 2015 (loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, et loi 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron), et leurs contours définis ensuite par une série de décrets.*

<sup>49</sup> Pour l'acquéreur, le contrat de PSLA est assorti de garanties de rachat et de relogement (par l'opérateur social à l'origine de l'opération) d'une durée de quinze ans, auxquelles peuvent s'ajouter d'éventuelles clauses anti-spéculatives.

<sup>50</sup> Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021.

<sup>51</sup> A l'exception toutefois des logements PLS mis en service depuis plus de quinze ans qui peuvent être vendus en dernier ressort à toute personne de droit privé.

<sup>52</sup> H. Joinet et Ph. Pauquet, juin 2022, « La vente HLM en Île-de-France, entre injonction et réalités de terrain » Note rapide n°948 de L'Institut Paris Région (accessible en ligne).






<sup>53</sup> Sur le sujet du développement du BRS en Île-de-France, cf. également : Hélène Joinet, mai 2023, « Les organismes de foncier solidaire : produire du logement durablement abordable en Île-de-France », Note Rapide n°982 de L'Institut Paris Région (accessible en ligne).



En 2018, la loi Élan est venue élargir le champ des OFS, en ouvrant l'agrément aux organismes HLM, et a également étendu la notion de logement social aux logements cédés en BRS (ainsi qu'aux logements agréés en PSLA), avec pour conséquence de les inclure dans les décomptes de la loi SRU (au titre du PLS).

Le dispositif BRS est fondé sur le principe de la dissociation du foncier, détenu sur le long terme par un organisme de foncier solidaire (OFS), et du bâti, dont les « droits réels immobiliers » sont détenus, dans le cadre d'un BRS accession, par un ménage sous plafond de ressource PSLA, pour une durée de 18 à 99 ans (cessibles sous conditions). Le prix d'accession est nettement inférieur à celui d'un logement sur le marché libre et est complété d'une redevance mensuelle due à l'OFS par le ménage pendant toute la durée d'occupation du logement. Dans le cadre d'un BRS en location, les droits réels sont détenus par un opérateur ou un OLS agréés OFS, qui s'engage à louer le logement sous plafond de ressource PLAI ou PLUS.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre de logements en accession sociale sécurisée, notamment à travers le développement du BRS et du PSLA.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires où le développement d'une offre en accession sociale est jugé pertinent au regard des conditions de marché : notamment les marchés les plus valorisés, ou au sein ou à proximité des QPV.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements commercialisés en PSLA (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de logements livrés en BRS, selon le type d'OFS (<i>Drihl, rapports d'activités des OFS</i>).</li> <li>▪ Nombre de ventes HLM aux personnes physiques (<i>RPLS</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs disponibles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise en place d'un suivi de la transformation de logements sociaux en BRS par les bailleurs.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les besoins en matière d'accession sociale sur le territoire et les actions et les fonciers permettant son développement.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quantifier la demande en faveur des produits d'accession sociale à la propriété, pour calibrer la trajectoire de leur développement, ainsi que leurs territoires préférentiels.</li> <li>▪ Évaluer les conditions de montée en puissance du BRS sur les territoires, en particulier sur le volet des prix et des redevances.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, AORIF, bailleurs sociaux.</b>



## Sous-objectif 1.4 : Agir sur le parc existant pour maintenir l'offre en résidences principales

---

Pour que la construction neuve produise tous ses effets en matière d'accueil des ménages franciliens, le parc de logements existant doit également faire l'objet d'un suivi et de politiques opérationnelles visant à garantir le maintien des résidences principales qui le composent. À cet égard, la progression observée ces dernières années du parc de logements inoccupés tout ou partie de l'année (logements vacants et résidences secondaires) a limité le solde de logements supplémentaires, réellement accessibles aux Franciliens pour se loger de façon permanente, et doit donc être jugulée pour ne pas affaiblir les effets attendus des efforts de construction réalisés. À cela s'additionnent les disparitions de logements liées au renouvellement urbain ou encore aux fusions de logements par des propriétaires, bien qu'il s'agisse, dans le premier cas, de disparitions nécessaires pour permettre le renouvellement de la ville sur elle-même (et souvent une intensification de l'usage du foncier urbain) et, dans le second, d'une adaptation du parc existant aux besoins des ménages en termes de taille et de confort. En outre, depuis les années 2010, la croissance fulgurante, en particulier en cœur de métropole, des locations saisonnières à l'année (assimilées à des locaux commerciaux<sup>54</sup>) a entraîné une multiplication des changements d'usages de logements au profit d'activités autres que résidentielles.

S'assurer de l'utilisation la plus efficace du parc existant constitue donc une condition nécessaire afin de renforcer l'effet de levier de la production neuve et d'apporter le plus rapidement possible des réponses aux grandes problématiques franciliennes en matière de logement. Le parc de logements inoccupés tout ou partie de l'année (c'est-à-dire le parc hors résidences principales) recouvre toutefois des réalités très diverses.

Selon les données Filocom<sup>55</sup>, entre 2007 et 2019 en Île-de-France, le parc privé vacant a connu une progression proche de celle de l'ensemble du parc (+10 %), et sa part est restée globalement stable (6,4 %). On dénombrait 346 000 logements privés vacants en 2007, 385 500 en 2019. La vacance « frictionnelle » (de moins de deux ans) demeure néanmoins largement dominante, pour 80 % des logements vacants identifiés. Quant au parc privé vacant de plus longue durée (deux ans ou plus), il a connu une baisse de 6,5 % entre 2007 et 2019 (79 500 logements en 2019 contre 85 000 en 2007). Au carrefour de nombreuses problématiques traitées dans ce SRHH (mal-logement, revitalisation des centres anciens, etc.<sup>56</sup>), ce parc spécifique reste néanmoins, dans bien des cas, difficilement mobilisable sur le court terme (projets de requalification ou de destruction, successions complexes, etc.). Les nouvelles réglementations en matière de performance énergétique des logements locatifs, visant à interdire progressivement à la location les logements les moins bien notés en termes de Diagnostic de performance énergétique (DPE), pourraient en outre entraîner une forte progression des situations de vacance pour remise aux normes dans le courant de ce SRHH<sup>57</sup>.

En 2019, toujours selon Filocom, les résidences secondaires, au nombre de 261 000, représentent quant à elles 4,3 % du parc de logements francilien. Elles retrouvent ainsi en 2019 la part qui était la leur en 2007, où la catégorie comprenait 236 500 logements (progression de 10,5 % du nombre de logements concernés sur la période), sachant que la part des résidences secondaires dans le parc total était montée jusqu'à 4,6 % entre 2013 et 2017.

Sous-jacent à ces évolutions, le fort développement de la location saisonnière au cours de la décennie 2010, en particulier à Paris et à proximité des principaux pôles touristiques franciliens, a pu s'effectuer sous couvert de toutes les catégories statistiques précitées. Sur les plus de 120 000 locations saisonnières actives recensées en 2019 en Île-de-France (dont plus de 80 000 pour le seul Paris *intra-muros*, soit 2/3 du total), 29 % relevaient de locations saisonnières à l'année (logements loués plus de 120 jours par an), pour un total de 35 000 logements désormais entièrement consacrés à cette activité (dont 24 000 uniquement à Paris) et donc exclus *de facto* du parc de résidences principales<sup>58</sup>. Lorsqu'elle est permanente et non régulée, la conversion d'une partie du parc de logements en locations saisonnières s'effectue en particulier

---

<sup>54</sup> Dans les communes ayant mis en place une régulation des locations saisonnières, la transformation d'un logement en location saisonnière à l'année fait l'objet d'une autorisation de changement d'usage. Cette autorisation est donnée par défaut à titre personnel (elle est alors temporaire, le logement revenant à son usage d'habitation initial si un terme est mis à l'activité de location saisonnière ou en cas de vente du bien), mais devient par contre définitive lorsque l'autorisation a fait l'objet d'une compensation (obligation pour le propriétaire de compenser la surface de logement perdue).

<sup>55</sup> La source Filocom permet un suivi des catégories de logements (logements vacants, résidences secondaires, résidences principales) selon un pas de 2 ans, avec un recul de 10 années.

<sup>56</sup> Cf. l'objectif 1 de l'axe 2 : « Lutter contre le mal-logement et les processus de dégradation de l'habitat ».

<sup>57</sup> Se reporter également à ce sujet à l'objectif 2.2 de l'axe 2 : « Massifier la rénovation énergétique du parc de logements privés et éradiquer les passoires thermiques ».

<sup>58</sup> E. Trouillard Emmanuel et M. Tillet, mai 2021, « Les Locations saisonnières en Île-de-France. État des lieux d'avant crise », rapport de L'Institut Paris Région (accessible en ligne).

au détriment du parc locatif privé de longue durée. Ce phénomène a été particulièrement sensible à Paris qui, contrairement aux autres départements franciliens, a connu une contraction de son parc locatif privé en résidences principales au cours des dernières années<sup>59</sup>, en parallèle du développement de ce nouveau type d'hébergement touristique.

La reconquête du parc inoccupé constitue donc une priorité dans certains territoires, où le nombre de logements inoccupés progresse et où les disponibilités foncières se raréfient, et doit pleinement contribuer à y élargir l'offre résidentielle disponible à l'année, en articulation avec la construction neuve (cf. sous-objectif 1.1).

Face à ces phénomènes d'érosion du parc de résidences principales, le SRHH encourage la mobilisation de l'ensemble des outils réglementaires et opérationnels visant à limiter ou résorber le parc de logements vacants ou inoccupés, aussi bien dans les zones tendues qu'en déficit d'attractivité (**Levier 1**), de même que le développement d'un parc de locations saisonnières à l'année venant concurrencer les locations en résidences principales dans les zones les plus touristiques notamment (**Levier 2**).

## **Levier 1 • Sensibiliser les acteurs aux outils et aux dispositifs réglementaires pour limiter le parc de logements vacants ou inoccupés une partie de l'année**

Les enjeux en matière de maintien du parc de résidences principales vont différer selon les marchés considérés. Dans les marchés tendus du cœur d'agglomération, il s'agit de remobiliser le maximum de logements déjà existants pour répondre aux importants besoins et lutter contre la crise du logement, et notamment d'en profiter pour produire une offre locative abordable complémentaire à l'offre sociale et d'hébergement<sup>60</sup>. À l'inverse, dans les marchés détendus, en particulier dans les centralités de grande couronne, la lutte contre les logements durablement vacants visera essentiellement à revitaliser les « cœurs de ville » et à revaloriser leur patrimoine au travers d'opérations de rénovation de l'habitat<sup>61</sup>, ceci également dans la perspective de limiter le recours à la périurbanisation pour répondre à la demande locale de logement, et contribuer ainsi à l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050<sup>62</sup>.

Des leviers fiscaux existent pour alourdir, du point de vue des propriétaires, les charges financières associées aux logements maintenus à l'écart du marché des résidences principales sur leur territoire :

- La taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) s'applique en zones tendues, en particulier dans les communes (dont la liste est fixée par décret) caractérisées par « un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant »<sup>63</sup>. Si elles ne sont pas concernées par la TLV, une commune ou une intercommunalité peuvent par ailleurs décider d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV).
- Une majoration sur la taxe d'habitation des résidences secondaires, pouvant aller jusqu'à 60 %, peut également être mise en place par les communes où la TLV est applicable.

En 2021, l'État a par ailleurs mis en place un Plan national de lutte contre les logements vacants, piloté par le Ministère du Logement et le Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV). Ce plan vise à aider les collectivités à lutter contre le phénomène de vacance, notamment en leur mettant à disposition des outils pour mieux suivre le parc de logements vacants sur leur territoire (mise en place de la base LOVAC en 2020<sup>64</sup>), puis en lançant à partir de 2022 une plate-forme « Zéro logement vacant » destinée à servir d'interface entre les collectivités et les propriétaires de logements vacants, pour mieux informer et accompagner ces derniers dans un projet de remise de leur bien sur le marché. Début 2022, elle était ouverte à plus de 220 collectivités pilotes. Par ailleurs, en novembre 2022, l'association Agir Contre le Logement Vacant (ACLV) a été créée par 11 collectivités dont, en Ile-de-France, la Ville de Paris,

<sup>59</sup> Selon le recensement, sur la période 2008-2019, Paris a perdu environ 10 400 logements locatifs privés en résidences principales (-2%, alors que ce même parc a, à l'inverse, crû de 11,4% à l'échelle de la région francilienne).

<sup>60</sup> Suivant en cela la logique de l'axe 2 du Plan logement d'abord lancé en 2017 : « Mobiliser le parc privé à des fins sociales ». Sur ces sujets, cf. notamment le sous-objectif 1.3 de l'axe 1 : « Accompagner le développement d'une offre de logements intermédiaires entre parc locatif social et parc privé pour favoriser la mixité et la mobilité résidentielle ».

<sup>61</sup> Ces objectifs sont portés par le Programme Action Cœur de Ville de 2018 et le Plan Petites Villes de demain. Cf. le sous-objectif 1.4 de l'axe 2 : « Lutter contre la dévitalisation des centres-villes pour reconstruire des centralités, réinsuffler de la mixité et réduire la vacance ».

<sup>62</sup> Sur le ZAN et ses implications, cf. le sous-objectif 3.2 de l'axe 1 : « Promouvoir le développement de projets économes en foncier pour tendre vers l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) fixé à horizon 2050 ».

<sup>63</sup> Article 232-I du Code général des impôts (CGI).

<sup>64</sup> Le fichier LOVAC a été mis en place dans le cadre du Plan national de lutte contre les logements vacants. Issu du croisement des fichiers 1767BISCOM, des Fichiers Fonciers, de la base DV3F (de la DGFIP), ainsi que de la Base Adresse Nationale, il vise à caractériser finement chaque logement vacant à l'adresse.

afin de partager la réalité des territoires, de promouvoir les actions engagées et d'être un interlocuteur dans le cadre des échanges nationaux en matière de politique de lutte contre la vacance.

Une part notable des logements en situation de vacance prolongée le sont faute de travaux de rénovation nécessaires pour les rendre de nouveau propres à l'habitation. C'est notamment dans cette optique que l'Anah propose des conventionnements avec travaux, qui permettent de débloquent des aides à l'amélioration des logements pour les bailleurs, en échange de baux en résidences principales à loyers encadrés.

D'autres dispositifs visent de leur côté à sécuriser des propriétaires potentiellement averses aux risques locatifs contre les loyers impayés et les dégradations : c'est notamment le cas des dispositifs d'intermédiation locative, où ces risques sont transférés à un gestionnaire social agréé<sup>65</sup>, ainsi que du dispositif de garantie Visale d'Action Logement<sup>66</sup>, désormais accessible pour tout locataire de moins de 30 ans et aux actifs de tout âge répondant à certains critères<sup>67</sup>.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi de finances pour 2023 a étendu le périmètre des communes concernées par la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV) au-delà des seules zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logement. Sont désormais également concernées des communes ne répondant pas aux critères précédents mais néanmoins caractérisées par une « proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements »<sup>68</sup>. Le décret n°2023-822 du 25 août 2023 est venu fixer la liste étendue des communes où la TLV est applicable. Ces mêmes communes, par extension, sont autorisées à mettre en place, par délibération communale, une majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires.*

---

65 Cf. sur le sujet de l'intermédiation locative, le sous-objectif 2.2 de l'axe 1, et plus particulièrement le levier 3 : « Augmenter le parc locatif capté pour de l'intermédiation locative ».





66 Cf. sur le sujet de la sécurisation locative, le sous-objectif 2.3 de l'axe 3, et plus particulièrement le levier 2 : « Mobiliser tous les dispositifs de sécurisation locative et s'assurer d'une couverture large des publics ».

67 Sont éligibles à la garantie Visale les locataires remplissant au moins l'une des conditions suivantes :

- avoir entre 17 ans 10 mois 1 jour et 30 ans ;
- être salarié[e] de plus de 31 ans d'une entreprise du secteur privé ou agricole :
  - o embauché[e] depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé),
  - o ou justifiant d'un salaire net mensuel de maximum 1 500€
  - o ou en mobilité professionnelle
  - o ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois ;
- Être éligible au bail mobilité ;
- Être logé[e] par un organisme d'intermédiation locative.

68 Article 232-I-2° du Code général des impôts (CGI).

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Marchés tendus du cœur d'agglomération, centralités de grande couronne en déficit d'attractivité.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(Indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Volume et part du parc privé vacant selon la durée de la vacance (moins de 2 ans / 2 ans ou plus), pour distinguer la vacance frictionnelle (de moins de 2 ans, qui témoigne de la fluidité des marchés) de la vacance structurelle (de 2 ans ou plus, vers laquelle les interventions publiques sont dirigées afin de remettre des logements sur le marché) (<i>Filocom, LOVAC</i>).</li><li>▪ Volume et part du parc de résidences secondaires (<i>Filocom</i>).</li></ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nombre de logements vacants ayant bénéficié d'aides pour une remise sur le marché, avec si possible des informations sur la nature de ces aides et les caractéristiques des logements concernés.</li></ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Communiquer auprès des élus et des collectivités sur les outils existants en matière de suivi, d'encadrement et de traitement des logements vacants et résidences secondaires sur leur territoire (par exemple via la diffusion de supports comme le guide sur la vacance publié en 2018 par le RNCLV).</li><li>▪ Encourager les collectivités à s'inscrire sur la plate-forme « Zéro logement vacant ».</li><li>▪ Sensibiliser les propriétaires concernés, notamment en les redirigeant vers la plate-forme « Zéro logement vacant ».</li></ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Proposer un suivi de la dynamique du parc de résidences principales, en la mettant en regard de la dynamique de construction passée et de l'évolution du parc de logements privés vacants ou inoccupés une partie de l'année.</li><li>▪ Détailler, s'il y a lieu, les outils de régulation mis en place en matière de logements hors résidences principales (taxes sur les logements vacants, mise en place d'une surtaxe sur les résidences secondaires, inscription à la plate-forme Zéro logement vacant, prises de contact et accompagnement des propriétaires concernés, etc.).</li></ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, propriétaires.</b>

## Levier 2 • Faire connaître les outils pour lutter contre le développement d'un parc de locations saisonnières à l'année

À la suite du fort développement des locations saisonnières à l'année en Île-de-France (en particulier à Paris et dans les principaux pôles touristiques) au cours de la décennie 2010, qui s'est traduit localement par des pertes parfois importantes de locations en résidences principales, des outils ont progressivement été déployés pour permettre aux collectivités :

- de limiter le développement des locations saisonnières à l'année en mettant en place une procédure d'autorisation préalable de changement d'usage (non applicable aux résidences principales louées moins de 120 nuitées par an), pouvant être assortie d'un système de compensation des surfaces résidentielles perdues au profit de la location saisonnière (cette dernière, pratiquée à l'année, étant considérée légalement comme une destination commerciale et non résidentielle)<sup>69</sup> ;
- de contrôler le respect de la réglementation (la limitation à 120 nuitées par an pour les résidences principales et la réglementation du changement d'usage notamment) avec la possibilité, pour les communes qui appliquent une autorisation préalable de changement d'usage, de mettre en place un enregistrement obligatoire des meublés touristiques au premier jour de mise en location, avec un numéro d'enregistrement à faire obligatoirement figurer sur les annonces<sup>70</sup>.

Ces outils de régulation sont encore en phase de déploiement en Île-de-France, la ville de Paris ayant joué un rôle précurseur en la matière : au 1<sup>er</sup> janvier 2021, seules 19 communes franciliennes (dont Paris) avaient mis en place une télédéclaration obligatoire des locations saisonnières sur leur territoire ; parmi elles, 16 avaient mis en place des mesures de compensation dans le cadre de la procédure d'autorisation de changement d'usage, dont seulement 8 dès la première location saisonnière<sup>71</sup>.

Toutefois, à l'heure actuelle, le suivi quantitatif des dynamiques de la location saisonnière, et en particulier du parc de locations saisonnières à l'année, demeure imparfait. Des évolutions législatives sont attendues, tant au niveau européen<sup>72</sup> que national<sup>73</sup>, afin que les communes puissent disposer de données plus fiables.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*La régulation actuelle du secteur s'est principalement structurée depuis 2014 autour de trois lois successives : la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) ; la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique ; et la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan).*

*La Cour de justice de l'Union européenne a jugé le 22 septembre 2020 que le régime d'autorisation français des locations saisonnières relevant du code de la construction et de l'habitation était bien compatible avec le droit européen au regard de la directive « services » 2006/123 de l'UE49, soulignant que le régime d'autorisation inscrit dans le droit national était bien justifié par l'objectif de lutte contre la pénurie de locations de longue durée au sein des métropoles, dans un contexte de crise du logement et de forte tension sur les marchés immobiliers. Elle renvoie néanmoins in fine à la juridiction nationale pour l'examen au cas par cas du caractère adapté ou non des mesures prises par les collectivités locales au regard de la situation spécifique de leur marché immobilier. La Cour de cassation française, dans une décision du 18 février 2021, s'est prononcée en faveur de la validité du régime parisien de compensation des locations saisonnières. Trois listings à transmettre par les plates-formes de location saisonnière sont prévus depuis 2019 dans la législation française : premièrement, un listing « taxe de séjour » doit*

<sup>69</sup> La procédure de changement d'usage s'applique de plein droit dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les communes de la petite couronne parisienne. Dans les autres communes, cette procédure doit être mise en place par une délibération de l'EPCI ou du conseil municipal compétent en matière de PLU. Une autorisation préfectorale est en outre nécessaire dans les communes n'appartenant pas à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants. Par ailleurs, si la jurisprudence a confirmé que la procédure de changement d'usage répondait bien au motif impérieux d'intérêt général qu'est la protection du logement à destination de la population permanente, elle a fixé des conditions qui doivent être remplies : les procédures doivent être proportionnées, transparentes et non discriminatoires ; les décisions de refus d'autorisation de changement d'usage doivent être motivées.

<sup>70</sup> Le numéro d'enregistrement peut être mis en œuvre dans toute commune qui applique la procédure de changement d'usage (que cette application soit facultative ou non), par simple délibération du conseil municipal.

<sup>71</sup> E. Trouillard et M. Tillet, *Ibid.*

<sup>72</sup> Règlement européen n°2022/0358 (COD) sur la collecte et le partage des données relatives aux services de location de logements à court terme

<sup>73</sup> Proposition de loi n°1176 visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif en zone tendue

être rendu accessible à toute collectivité territoriale ayant institué la taxe en question<sup>74</sup> ; deuxièmement, un listing « code du tourisme » doit être fourni sur demande aux communes ayant mis en place un système de déclaration préalable des meublés de tourisme<sup>75</sup>. Les communes concernées par ces deux premiers listings ont pu théoriquement en bénéficier dès 2020 (au titre des transactions ayant eu lieu au cours de l'année 2019). La mise en place d'une « API meublés », développée par la Direction générale des entreprises et destinée à faciliter l'échange et l'exploitation des informations fournies par les plates-formes de locations saisonnières aux communes, a été annoncée dans la « feuille de route État-collectivités territoriales sur les meublés de tourisme » de février 2021, pour une entrée en application prochaine. Enfin, le Code général des impôts (CGI) impose, depuis janvier 2020, aux plates-formes de location saisonnière de transmettre aux autorités fiscales toutes les informations relatives aux revenus qu'elles versent aux bailleurs.

À la suite d'un accord de transmission de données passé avec les principales plates-formes du secteur, Eurostat propose désormais des données à l'échelle de l'Île-de-France sur l'hébergement touristique en location saisonnière (nombre de nuitées, origine des touristes concernés, etc.). Cependant, ces données très agrégées ne permettent pas d'évaluer l'impact de la location saisonnière, notamment à l'année, sur le parc de logements d'un territoire.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

	<b>Territoires concernés</b>	<b>Région, et notamment Paris intra-muros et ses communes limitrophes, ainsi que les principaux pôles touristiques franciliens (Disneyland, Versailles, etc.).</b>
	<b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un suivi du nombre de locations saisonnières, et en particulier des locations saisonnières à l'année au sein de la région.</li> <li>▪ Mettre en place un recensement des communes ayant mis en place une régulation du parc de locations saisonnières, en en précisant les modalités (télédéclaration obligatoire, règles de compensation).</li> <li>▪ S'intéresser aux possibilités d'exploitation de la future « API meublés » développée par l'État à des fins statistiques.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer la diffusion des informations relatives aux évolutions réglementaires en matière de location saisonnière et aux outils de régulation à disposition des collectivités (par exemple via la diffusion de supports comme le guide pratique du Ministère chargé du Logement publié en 2022<sup>76</sup>).</li> <li>▪ Encourager les communes à mieux communiquer auprès des propriétaires sur les outils d'encadrement des locations saisonnières qui s'appliquent sur leur territoire.</li> <li>▪ Encourager les territoires à mutualiser leurs moyens de contrôle et de régulation des locations saisonnières illégales.</li> <li>▪ Rappeler que la sous-location saisonnière est interdite sans l'autorisation du propriétaire du bien, et qu'elle est interdite dans le parc social.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer, pour les communes particulièrement concernées, une évaluation du nombre de logements mis en location saisonnière (et plus particulièrement des locations saisonnières à l'année).</li> </ul>
	<b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, propriétaires.</b>

<sup>74</sup> Article L2333-34 du Code général des collectivités territoriales.

<sup>75</sup> Article L324-2-1 du Code du tourisme.

<sup>76</sup> Ministère du logement, janvier 2022, « Guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes »

## **Sous-objectif 1.5 : Développer l'offre de logements abordables à destination des étudiants et des jeunes actifs dans les territoires à forts enjeux au regard des besoins**

Avec près de 787 000 étudiants en 2022, la région Île-de-France concentre à elle seule un quart des étudiants de France<sup>77</sup>, dont une grande majorité dépendent financièrement d'aides familiales ou sociales, et, plus souvent que dans les autres régions, de revenus salariaux complémentaires. Dans certaines universités, le taux de boursiers des échelons 5, 6 et 7 (les plus aidés) atteint jusqu'à 40 % des effectifs<sup>78</sup>. L'Île-de-France concentre également plus de 22 % des actifs occupés de 18 à 29 ans en France (représentant 1 094 000 actifs dans la région selon le recensement de la population de 2019). Pour ces derniers, qui disposent de salaires de début de carrière et relevant de statuts et de durées d'emplois souvent précaires, il est de plus en plus difficile de se loger à proximité des pôles d'emplois et de satisfaire aux exigences des bailleurs privés. Dans la région, la demande de logement social et très social à destination des jeunes ménages, étudiants comme actifs, est ainsi de loin la plus forte de toute la France métropolitaine.

Dans un contexte francilien caractérisé par des marchés locatifs extrêmement tendus et des loyers particulièrement élevés, la décohabitation et l'accès à un logement indépendant sont financièrement inaccessibles pour un grand nombre d'étudiants et de jeunes actifs. Avec un coût de la vie en Île-de-France plus élevé que dans les autres régions, les jeunes, et notamment les étudiants franciliens, sont particulièrement exposés à des situations de précarité.

De plus en plus de jeunes et d'étudiants sont alors obligés de prolonger leur séjour au domicile parental : l'âge médian à la décohabitation des jeunes Franciliens natifs de la région - âge auquel 50 % d'entre eux ne vivent plus chez leurs parents - a ainsi progressé d'un an depuis 2006 pour atteindre 24,8 ans en 2017. À cette même date, près de la moitié des 18-34 ans natifs d'Île-de-France vivaient encore chez leurs parents (47 %), alors qu'ils n'étaient qu'un tiers en province (parmi ceux résidant encore dans leur région de naissance). Cette part a augmenté de cinq points en Île-de-France depuis 2006, alors qu'elle est restée stable en province. Ces écarts en matière de cohabitation prolongée s'observent tant parmi les étudiants (82 % d'entre eux vivent chez leurs parents en Île-de-France contre 57 % en province), que parmi les jeunes au chômage (60 % contre 47 %), ou ceux occupant un emploi (32 % contre 22 %)<sup>79</sup>.

L'offre de logements doit ainsi répondre aux besoins spécifiques de ces publics. D'une part, il s'agit d'accueillir les jeunes attirés par les opportunités d'emploi du bassin francilien et la richesse de son offre de formation. D'autre part, elle doit permettre aux jeunes natifs de prendre leur autonomie dans de bonnes conditions. Leurs besoins se focalisent ainsi sur des petites surfaces locatives, accessibles sans délais pour des jeunes en mobilités (géographique, professionnelle...), connectées aux réseaux de transports, aux pôles d'emplois, et offrant des loyers modérés, avec parfois un service d'accompagnement à l'autonomie. C'est ce type de réponses que viennent offrir les résidences universitaires et les résidences sociales dédiées aux jeunes (résidences jeunes actifs, foyers de jeunes travailleurs- cf. définitions précisées dans le levier 2), qui répondent davantage à ces demandes que l'offre ordinaire de logements (**Leviers 1 et 2**).

Un plan « 60 000 logements étudiants et 20 000 logements jeunes actifs » a été lancé par l'État en septembre 2018. Pour le mettre en œuvre, la Préfecture a mis au point en 2020 un plan régional d'actions concerté avec l'ensemble des partenaires. Une actualisation de la géographie préférentielle d'implantation de nouveaux programmes, réalisée à cette occasion avec le soutien de la Région et de l'État, a servi de support à la signature d'une nouvelle convention de partenariat pour le financement du logement des jeunes et des étudiants.

Pourtant, malgré son développement régulier et soutenu, cette offre dédiée aux jeunes publics demeure insuffisante au regard des besoins exprimés. Une situation qui, alors que la montée des coûts de la construction et du prix de l'énergie fragilise le modèle économique des opérateurs gestionnaires de ces structures, justifie pleinement de poursuivre et renforcer le soutien au développement et à la réhabilitation de ce parc spécifique.

<sup>77</sup> Source : MESR-SIES, *Repères et références statistiques 2022 (effectifs universitaires 2021-2022)*.

<sup>78</sup> Source : CROUS.

<sup>79</sup> Source : L'Institut Paris Région, septembre 2021, « Les Franciliens quittent de plus en plus tard le domicile parental », in *Les Franciliens – Territoires et modes de vie (accessible en ligne)*.

## Levier 1 • Développer l'offre conventionnée abordable à destination des étudiants

À la rentrée universitaire 2022, avec un effectif de 165 400 boursiers sur un total de 787 000 étudiants, l'Île-de-France compte 21 % d'étudiants boursiers<sup>80</sup> et une offre de 108 643 places en résidences dédiées, dont 57 000 sociales<sup>81</sup>. Le SRHH de 2017 fixait un objectif de 24 000 logements conventionnés étudiants à produire en six ans (soit 4 000 logements par an), dans la lignée des ambitions portées par le schéma régional du logement étudiant (SRLE) de 2015 établi par la Région. Ces objectifs n'ayant pas été atteints, malgré la mise en œuvre d'actions en ce sens, et les tendances démographiques et sociales récentes confirmant l'importance de ces besoins, le développement de cette offre dédiée reste pleinement nécessaire. La région atteint en effet à peine la moyenne nationale en nombre de places sociales pour 100 étudiants inscrits (7,3 places en septembre 2022, pour 8,0 places à l'échelle nationale)<sup>82</sup>. Parmi cette offre, la réalisation de logements adaptés aux étudiants en situation de grand handicap doit également être développée. En effet, les effectifs étudiants ont continué de croître fortement (+27 % entre 2010 et 2021), tandis que le nombre de logements sociaux étudiants agréés a peu évolué sur la période 2018-2022.

### Nombre de logements sociaux étudiants agréés en Île-de-France entre 2018 et 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Logements sociaux étudiants	2 060	2 077	2 527	2 058	2 531

Sources : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2018-2022.

Au regard de ce retard de production et de la croissance attendue des effectifs étudiants dans les années à venir (le rectorat de la région académique d'Île-de-France prévoit 140 000 étudiants supplémentaires d'ici à 2027), il s'agit d'intensifier les efforts de production de logements à destination de ce public. La convention État-Région pour la période 2022-2024 fixe ainsi un nouvel objectif de 4 800 logements sociaux pour étudiants conventionnés par an (mêlant des logements en PLS et PLUS et en PLAI à titre expérimental).

Elle prévoit également la mise en place d'une expérimentation visant à mobiliser des financements PLAI sur le logement social étudiant, pour proposer une offre de logements plus adaptée aux besoins des boursiers.

Pour orienter le développement de ces produits, la cible géographique du SRHH reste celle de la géographie préférentielle incluse dans le SRLE et révisée en 2020, établie sur la base d'un temps de transport de 30 minutes maximum vers le lieu d'études. Cette géographie appelle au développement de l'offre dans le cœur de métropole où se concentre la majorité des étudiants et dans des secteurs proches des grands établissements d'enseignement, bien desservis par les transports et donnant accès aux principaux services (commerces, équipements sportifs et de loisirs).

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Le schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation (Sresri) 2023 se fixe pour premier axe de « Créer des conditions de vie, d'études, de formation et de recherche optimales en Île-de-France ».*

*Plusieurs innovations juridiques visent à diversifier les solutions de logement et à développer une offre très sociale au profit des étudiants : réservation de programmes de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans (article 109 de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Élan) ; création du bail mobilité (article 107 de la loi Élan) ; colocation HLM (article 128 de la loi Élan) ; cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117 de la loi Élan) ; expérimentation du financement en PLAI de résidences étudiantes par l'État et la Région depuis fin 2021.*

*Une base de données nationale sur les résidences sociales étudiantes livrées ou autorisées a été mise en place par l'État (« Clef »), qui devrait à terme consolider la connaissance de cette offre, mais après un important travail de fiabilisation.*

*Un réseau national d'observatoires territoriaux du logement étudiant est impulsé et animé par la Fnau en partenariat avec l'Avuf (Association des villes universitaires de France) depuis 2019. En Île-de-France, L'Institut Paris Région est chargé d'une mise à jour annuelle de la connaissance du parc de résidences étudiantes.*

<sup>80</sup> Source : Rectorat de la région académique de l'Île-de-France

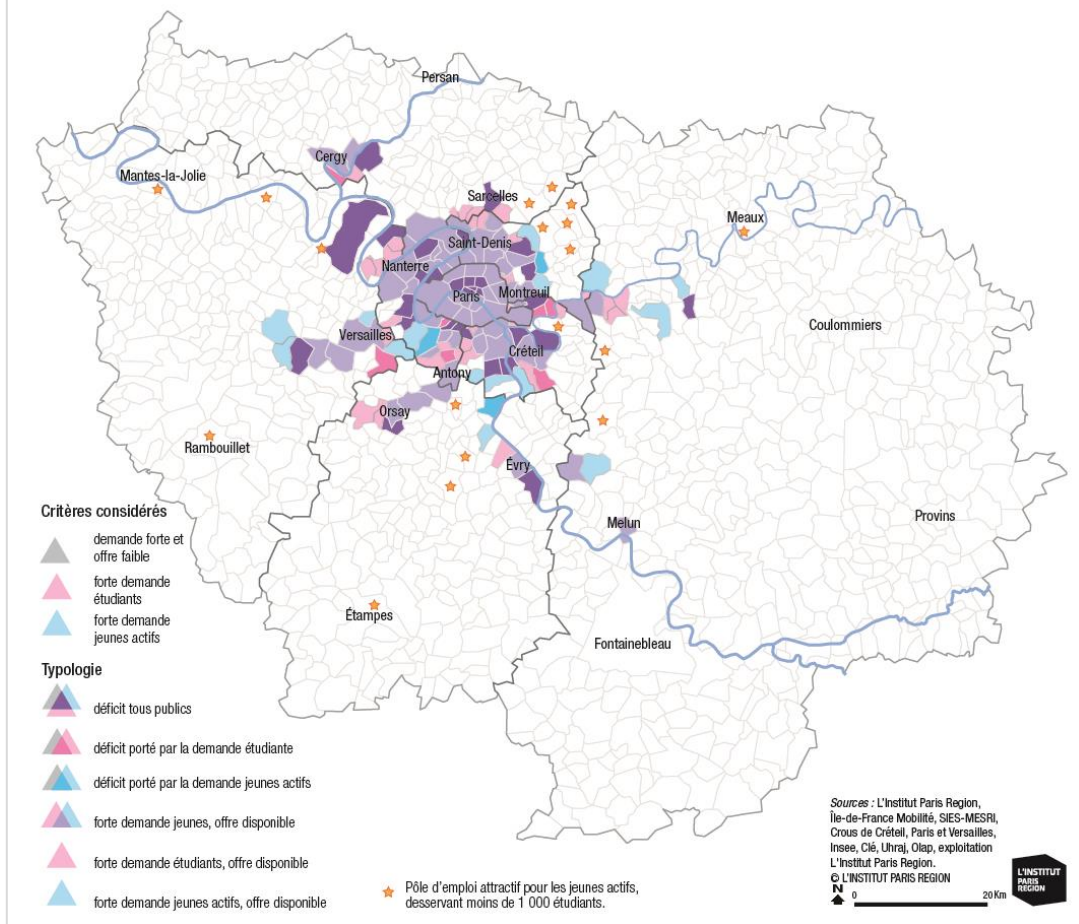
<sup>81</sup> Source : Base IPR et Clef.

<sup>82</sup> Source : IPR, base LLE rapportée aux effectifs connus des étudiants Atlas MEEN et ministère du Logement, Le logement des étudiants et des jeunes actifs, septembre 2022



## Synthèse à la commune des besoins en logements pour étudiants et jeunes actifs

Scoring des communes desservant au moins 1 000 étudiants en moyenne par maille IDF Mobilité



NB : L'analyse des besoins des territoires en matière de logement des jeunes a été établie à partir de données sur l'offre de résidences et d'enseignement datant de la rentrée universitaire de 2019. Elle n'intègre donc pas les besoins de certains pôles d'enseignement en devenir qui seront pris en compte lors de sa prochaine mise à jour (prévue en 2024).

Figure 12

## LE LOGEMENT ETUDIANT EN ILE-DE-FRANCE

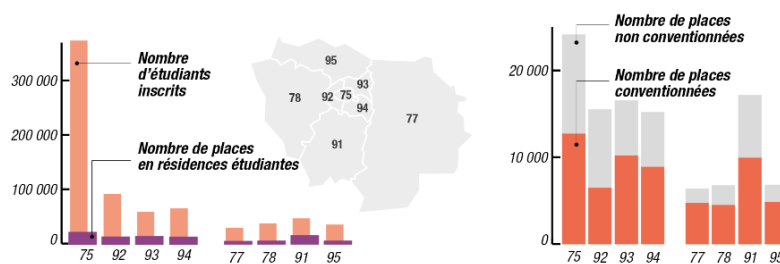
**108 643 PLACES**

EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



L'Institut Paris Région, base des résidences étudiantes 2022.






## RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENTS



Source : MESR-SIES, Effectifs d'étudiants inscrits dans les établissements et les formations de l'enseignement supérieur en 2021-2022 ; L'Institut Paris Région, base des résidences étudiantes, 2022.

Figure 13

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Produire chaque année a minima 4 800 places en résidences universitaires étudiantes (en accord avec la convention État-Région 2022-2024), en privilégiant leur développement dans les territoires les plus déficitaires.</b></p> <p><b>Augmenter le nombre de places sociales pour 100 étudiants.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoires déficitaires en logements à destination des étudiants au regard des besoins (géographie préférentielle pour le logement des jeunes Franciliens du SRLE<sup>83</sup>).</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements étudiants détenus par des bailleurs sociaux et mis en service (<i>RPLS</i>).</li> <li>▪ Nombre total de places, tous types de résidences : privées, sociales ou dédiées à des formations (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de logements locatifs sociaux étudiants agréés par type de financement (PLAI, PLUS, PLS) (<i>SIAP, Drihl</i>).</li> </ul> <p><b>À l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur, dont étudiants boursiers (<i>ministère de l'Enseignement Supérieur</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les acteurs aux enjeux du logement étudiant et mobiliser à l'échelle du bassin de vie étudiant.</li> <li>▪ Partager les bonnes pratiques et retours d'expériences sur les opérations innovantes de logements étudiants.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer des solutions pour soutenir l'équilibre économique des résidences de logements adaptés à destination des étudiants.</li> <li>▪ Poursuivre et suivre l'expérimentation visant à ouvrir le financement des logements en résidences universitaires au PLAI.</li> <li>▪ Mettre en place un Observatoire Territorial du Logement Etudiant (OTLE) d'envergure régionale, et/ou structurer des OTLE à l'échelle des EPCI pour mieux identifier et qualifier les besoins en offre de logements étudiants.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte et organiser la réponse aux besoins des publics étudiants modestes et s'assurer de la disponibilité d'une offre adaptée.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte et permettre l'atteinte des objectifs de production de logements pour les étudiants et les jeunes fixés par le SRHH et les documents-cadres, dont le SRLE, notamment lorsque les territoires sont identifiés comme préférentiels.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuite du groupe de travail, porté par l'État et la Région, sur l'actualisation de la géographie SRLE.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, Région Île-de-France, Crous, collectivités territoriales, AORIF, bailleurs sociaux, URHAJ, Unafo, association gestionnaires, établissements d'enseignement supérieur.</b></p>

<sup>83</sup> C. De Berny et A.-C. Davy, novembre 2020, « Logement étudiant et jeunes actifs – Vers une territorialisation des besoins en Île-de-France », Rapport, L'Institut Paris Région (accessible en ligne).

## Levier 2 • Développer l'offre à destination des jeunes travailleurs et jeunes actifs

Les résidences dédiées aux jeunes actifs offraient un peu plus de 21 500 places dans la région en 2019, dont les deux tiers en foyers de jeunes travailleurs (FJT) et un tiers en résidences sociales jeunes actifs (RSJA)<sup>84</sup>. Toutefois, les résidences FJT du réseau Habitat Jeunes ne peuvent répondre qu'à 12 % des candidats, avec des taux de réponse positive estimés allant de 5 % à Paris à 14 % en Seine-et-Marne<sup>85</sup>.

Si les nouvelles places agréées en foyers de jeunes travailleurs et résidences sociales pour jeunes actifs sont à nouveau en croissance en 2021, le ralentissement de la production sur la période 2018-2020 n'a pas permis d'atteindre l'objectif de 1 500 places par an fixé par le SRHH de 2017, malgré la mise en œuvre d'actions en ce sens.

### Nombre de places en foyers de jeunes travailleurs (FJT) et en résidences sociales pour jeunes actifs (RSJA) agréées en Île-de-France entre 2018 et 2022

	2018	2019	2020	2021	2022
Places en FJT	330	411	361	390	0
Places en RSJA	0	0	128	423	598

Source : Suivi Drihl.

En complément du développement de l'offre de logements pour étudiants, le SRHH réaffirme ainsi l'ambition de développer une offre de logements et de résidences permettant de répondre aux besoins diversifiés des jeunes actifs, en prolongeant l'objectif haut de la convention de financement entre l'État et la Région (2022-2024), soit la création de 2 000 places par an, tenant compte du retard enregistré dans la réalisation des objectifs du schéma précédent et des engagements du plan national de soutien à ces produits.

Par ailleurs, au vu de la spécialisation récente de la production à destination des jeunes actifs en RSJA, le SRHH vise à renforcer l'équilibre de la production entre RSJA et FJT, ces derniers étant particulièrement susceptibles de proposer une offre très sociale adaptée aux jeunes les plus fragilisés comme les sortants de l'ASE.

La cible géographique prioritaire de développement de ces places dédiées aux jeunes actifs doit s'inscrire dans la continuité de la géographie préférentielle définie en 2019 : à proximité des pôles d'emploi fortement concernés par la présence de jeunes actifs et dans les secteurs bien desservis par les transports structurants et donnant accès aux principaux services.

La répartition des besoins des jeunes actifs est cependant moins polarisée et plus diffuse que celles des étudiants et les projets doivent aussi contribuer à réduire les déséquilibres observés en matière d'offre à l'échelle des départements. La région compte en moyennes 56 places de FJT pour 10 000 jeunes, mais ce niveau de réponse varie fortement avec 23 places pour 10 000 jeunes en Essonne, 37 places dans les Yvelines et jusqu'à 96 places à Paris où l'offre est la plus développée.

<sup>84</sup> Source : Drihl, Région Île-de-France et IPR, Logement étudiant et jeunes actifs, Vers une territorialisation des besoins en Île-de-France, novembre 2020.

Le FJT est une structure de logement adapté, qui accueille prioritairement des jeunes en activité ou en voie d'insertion sociale et professionnelle âgés de 16 à 25 ans et marginalement jusqu'à 30 ans maximum. Les FJT répondent à un objectif de mixité sociale et accueillent ainsi des jeunes actifs en CDD et CDI, des demandeurs d'emploi, des étudiants ou encore des jeunes en formation qui, lors de leur entrée, signent un contrat de séjour avec le gestionnaire de la structure. La durée d'accueil est temporaire, et varie en général d'un mois à deux ans maximum. Les FJT proposent des services adaptés au public jeune et assurent un accompagnement socio-éducatif visant l'accès à l'autonomie et au logement indépendant. A noter que les FJT devront être inclus, dans les meilleurs délais, comme tous les logements-foyers (FTM/pensions de famille/RSJA etc.) dans le périmètre du répertoire du parc locatif social qui, pour ces structures, est un dispositif distinct du répertoire du parc locatif social (RPLS), le système d'enregistrement des logements-foyers (SELFy).

La RSJA est une structure de logement adapté qui regroupe des résidences créées ex-nihilo. Dans la pratique, le public accueilli est défini au travers du projet social de la résidence : sont accueillis dans les RSJA les jeunes qui ne sont pas éligibles au logement ordinaire en raison de difficultés économiques et/ou sociales et d'autonomie, mais qui bénéficient de ressources stables leur permettant d'acquiescer une redevance (jeunes actifs, jeunes en mobilité, en formation professionnelle). L'occupation est temporaire (un mois par tacite reconduction, sans limitation de durée mais, en général, l'accueil varie entre un mois et deux ans selon les situations).

<sup>85</sup> Source : URHAJ, nombre de demandes de logements complètes formulées auprès du gestionnaire par rapport au nombre d'attributions en 2022, sur 85 résidences Habitat Jeunes ayant répondu à l'enquête (le réseau en englobe 131). Ces chiffres ne prennent pas en compte les demandes et orientations formulées auprès des réservataires (SIAO, communes et Action logement).

### L'offre de FJT en Île-de-France (en 2019)

Département	Nombre de places en FJT	Population des 15-29 ans	Places de FJT pour 10 000 jeunes
Paris	4 442	461 317	96,3
Val-d'Oise	1 706	244 705	69,7
Hauts-de-Seine	1 790	316 710	56,5
Seine-Saint-Denis	1 680	341 283	49,2
Seine-et-Marne	1 296	270 569	47,9
Val-de-Marne	1 181	283 248	41,7
Yvelines	968	261 224	37,1
Essonne	585	251 716	23,2
Région	13 648	2 430 772	56,1

Sources : URHAI et Insee, recensement.

La réponse aux besoins en logement des jeunes actifs revêt aujourd'hui des formes diverses. En complément du développement des produits historiques FJT et RSJA, de nouvelles modalités permises par la loi Élan de 2018 (cf. *infra*) se développent pour accueillir les jeunes ménages dans le parc social existant. L'article 109, notamment, permet de réserver un nombre déterminé de logements d'un programme de logements sociaux à des jeunes de moins de trente ans dans le cadre de contrats de location d'une durée maximale d'un an, reconductibles dès lors que l'occupant continue d'en remplir les conditions d'accès. Ces logements ont vocation à combler le chaînon manquant entre logement adapté et logement social de droit commun (auquel les jeunes accèdent moins facilement), en offrant des solutions rapides aux jeunes actifs et aux jeunes couples, pour faciliter leur parcours résidentiel. Les créations de logements relevant de l'article 109 restent encore marginales (avec 150 logements décomptés en 2022<sup>86</sup>) et ne viennent pas se substituer aux FJT et aux RSJA, qui font l'objet de modalités de gestion spécifiques et adaptées à la situation des jeunes en état de précarité, et dont la place dans la production est et doit demeurer prépondérante.

Par ailleurs, les logements relais jeunes (LRJ), mis à disposition par des bailleurs à des associations comme les CLLAJ afin de permettre leur sous-location temporaire et financés par l'allocation logement temporaire (ALT), peuvent également permettre de loger des jeunes dont la situation financière et/ou administrative ne permet pas un accès au logement autonome et présentant un risque majeur de rupture d'hébergement. Les ménages ainsi logés bénéficient d'un accompagnement social lié au logement.

Enfin, au-delà de la production d'une offre de logements spécifiques, demeure l'enjeu de l'accès des jeunes actifs au parc locatif social ordinaire. À cet égard, un levier comme celui des droits de réservation peut être utilisé facilement. On peut citer également le partenariat noué depuis 2012 entre la Région et l'URHAI, aux termes duquel cette dernière bénéficie de la rétrocession d'une partie des droits de réservation régionaux pour permettre la sortie de jeunes bloqués en résidences sociales ou en FJT, représentant une centaine de relogements par an en moyenne.






#### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Plusieurs innovations juridiques de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) visent à diversifier les solutions de logement et à développer une offre très sociale au profit des jeunes actifs : réservations de programmes de logements locatifs sociaux à des jeunes de moins de 30 ans (article 109) ; bail mobilité (article 107) ; colocation HLM (article 128) ; cohabitation intergénérationnelle solidaire (article 117).*

*Un cahier des charges définissant le projet social des résidences sociales jeunes actifs, distinguant et caractérisant ces résidences en comparaison des FJT, a été élaboré pour une définition clarifiée des différents produits.*

<sup>86</sup> Source : DHUP.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Atteindre un objectif annuel de 2 000 places pour jeunes actifs, en FJT, RSJA ou en LLS relevant de l'article 109 de la loi Élan.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Géographie préférentielle pour le logement des jeunes Franciliens du SRLE<sup>87</sup>.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places en résidences FJT et en RSJA (<i>Drhl</i>).</li> <li>▪ Nombre d'agréments LLS relevant de l'article 109 de la loi Élan (<i>SIAP</i>).</li> <li>▪ Nombre de jeunes actifs de moins de 30 ans par zone d'emploi (<i>Insee</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de résidences avec un projet social RSJA et nombre de places associées (<i>URHAJ, Unafo</i>).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partager le cahier des charges définissant le projet social des RSJA.</li> <li>▪ Diffuser les outils d'aide à la production de FJT portés par les différentes têtes de réseau spécialisées (<i>URHAJ, AFFIL, Unafo...</i>).</li> <li>▪ Partager un retour d'expérience sur l'offre nouvelle labélisée article 109 de la loi Élan.</li> <li>▪ Partager un retour d'expérience sur les dispositifs « logements relais jeunes » (<i>URCLLAJ</i>).</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer des solutions pour soutenir l'équilibre économique des résidences de logements adaptés à destination des jeunes actifs.</li> <li>▪ Mettre en place des actions incitatives et mobilisatrices à l'égard des acteurs et territoires pour encourager le rééquilibrage de la production entre FJT et RSJA (par exemple via la programmation d'au moins un FJT par département, la mise en place d'un dispositif adapté et ambitieux d'animation, la valorisation et coordination de la production de FJT, etc.).</li> </ul> <b>Attendus des PDALHP :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte et organiser la réponse aux besoins des publics jeunes modestes et s'assurer de la disponibilité d'une offre adaptée.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte et permettre l'atteinte des objectifs de production fixés par le SRHH et les documents-cadres, dont le SRLE, notamment lorsque les territoires sont identifiés comme préférentiels.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actualiser la géographie préférentielle, notamment en intégrant les « territoires d'intérêt » pour le développement de logements pour jeunes actifs identifiés par les acteurs (étude <i>URHAJ</i>).</li> <li>▪ Produire un retour d'expérience étayé des conditions de développement et d'occupation comparées des RSJA et FJT.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Région Île-de-France, collectivités territoriales, AORIF, bailleurs sociaux, URHAJ, Unafo, associations gestionnaires.</b>

<sup>87</sup> C. De Berny et A.-C. Davy, *Ibid.*

## Sous-objectif 1.6 : Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie et aux situations de handicap<sup>88</sup>

En 2019, selon le recensement, on dénombre 1 825 000 personnes de 65 ans ou plus en Île-de-France (dont 287 000 de 85 ans ou plus), soit 15 % de la population régionale. Le poids des plus âgés (85 ans ou plus) devrait croître plus vite et s'amplifier très fortement à partir de 2030 avec l'arrivée dans cette classe d'âge des générations du baby-boom. À un rythme certes plus lent qu'ailleurs, le solde naturel francilien va se réduire progressivement du fait de ce vieillissement de la population, avec potentiellement 22 % de 65 ans ou plus en 2070 (+7 points par rapport à 2019)<sup>89</sup>.

Les situations de handicap<sup>90</sup> caractérisées par des limitations d'activité et/ou des restrictions sociales subies, qui tendent à augmenter avec l'âge, touchaient quant à elles en 2008 entre 1,3 et 1,5 millions de personnes en Île-de-France<sup>91</sup>, dont 621 000 bénéficiaient d'une reconnaissance administrative.

Les taux d'équipement franciliens en matière d'offre à destination des personnes âgées en perte d'autonomie (**Levier 1**) et des personnes en situation de handicap (**Levier 2**) sont inférieurs aux taux observés à l'échelle nationale et demeurent encore insuffisants pour répondre à l'ampleur des besoins.

Récemment, le mouvement de désinstitutionalisation de la prise en charge de la dépendance s'est traduit par le développement d'une offre d'habitat alternative, qui se distingue du domicile ordinaire et de l'établissement médico-social. Si les collectivités locales et les acteurs de l'habitat, en particulier les bailleurs sociaux, ont déjà entamé un tournant en faveur de l'inclusion des personnes âgées, notamment par le développement de l'habitat intergénérationnel, le défi est beaucoup plus récent pour les personnes en situation de handicap. L'hétérogénéité des situations est certainement l'une des raisons pour lesquelles le développement d'une offre d'habitat alternative pour les personnes handicapées reste embryonnaire.

La loi Élan est cependant venue apporter en 2018 une définition légale de l'habitat inclusif<sup>92</sup>, qui se présente comme une nouvelle solution de logement adapté s'adressant à la fois aux personnes handicapées et aux personnes âgées : les habitants y vivent dans des espaces privés, tout en partageant des espaces communs. Outre l'adaptation des lieux à la perte d'autonomie et de mobilité, ces opérations intègrent un « projet de vie sociale et partagée » qui se traduit par une charte élaborée par les habitants eux-mêmes et la mise en place d'activités<sup>93</sup>. Le développement de l'habitat inclusif est notamment soutenu par l'aide à la vie partagée (AVP), plafonnée à 10 000 € par bénéficiaire et par an, et versée aux porteurs de projets d'habitat inclusif (bailleur social, association, organisme agréé MOI, etc.) ayant passé une convention avec le Département (qui bénéficie d'un co-financement de la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie). La CNSA peut de son côté également soutenir la construction ou la réhabilitation des espaces communs, et l'adaptabilité des logements.

<sup>88</sup> Ce sous-objectif porte spécifiquement sur l'offre neuve en logement et hébergement permettant de répondre aux problématiques de vieillissement et de handicap. Pour tout ce qui concerne l'adaptation du parc existant, cf. le sous-objectif 2.3 de l'axe 2 : « Accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc de logements et des structures d'hébergement ».

<sup>89</sup> Source : Cries, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/6666275>

<sup>90</sup> La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées a défini le handicap de la façon suivante : « Constitue un handicap, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »

<sup>91</sup> Source : Insee, Dossier Île-de-France n°1, octobre 2014, Les personnes en situation de handicap en Île-de-France.

<sup>92</sup> Depuis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan), la conférence des financeurs de la prévention de la perte d'autonomie (CFPPA) est devenue compétente en matière d'habitat inclusif à la fois pour les personnes en situation de handicap et les personnes âgées. Mise en place en 2015 par la loi ASV (Adaptation de la société au vieillissement), la CFPPA avait initialement pour objectif de coordonner dans chaque département les actions de prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées de 60 ans ou plus et leurs financements.

<sup>93</sup> La loi Élan, complétée par loi 3DS de 2022 (Loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale), stipule que les habitats inclusifs peuvent être constitués dans des logements-foyers (ex : les résidences autonomie qui sont à la fois des logements-foyers et des structures autorisées pour accueillir des personnes âgées au sens du 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), mais aussi dans des logements sociaux adaptés aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie. Il n'est par contre pas possible de créer des habitats inclusifs au sein des résidences hôtelières à vocation sociale, des résidences universitaires et des résidences services.

## Levier 1 • Développer l'offre à destination des personnes âgées adaptée à la perte d'autonomie, notamment dans les territoires déficitaires

Le SRHH 2024-2030, dans la continuité du précédent schéma, encourage le développement de l'offre spécifique à destination des personnes âgées pour une meilleure couverture du territoire et un rééquilibrage de l'offre. Il recommande également de favoriser les produits à tarif modéré, les tarifs pratiqués dans la région tendant à être plus élevés que dans les autres territoires. Il préconise, par ailleurs, de rééquilibrer la nature de l'offre, alors que la moitié des institutions pour personnes âgées dépendantes relèvent du secteur privé lucratif en Île-de-France, contre moins d'un quart au niveau national.

Le vieillissement annoncé de la population francilienne appelle en effet à anticiper des réponses adaptées à la fois aux besoins de maintien à domicile et d'offre adaptée à la grande dépendance. Si la proportion de personnes âgées dépendantes est moindre en Île-de-France qu'au niveau national, on constate cependant qu'une part légèrement plus grande de ces personnes vivent à domicile (81 % en Île-de-France, contre 78 % en France métropolitaine) ou quittent la région pour rejoindre une institution<sup>94</sup>. Cela tient aux spécificités socio-démographiques de la région (part des cadres notamment), à la densité de services disponibles facilitant le maintien à domicile, mais traduit également un retard d'équipement de la région en offre spécialisée.

D'après les dernières projections disponibles, à l'horizon 2030, le nombre de personnes âgées dépendantes serait en hausse de 23 %, pour atteindre 421 400. Sans un développement d'une offre adaptée à leurs besoins, le nombre de personnes âgées maintenues à domicile augmenterait de 29 %, et la part des personnes âgées sévèrement dépendantes parmi les résidents en institution monterait à 68 %, contre 62 % actuellement<sup>95</sup>.

Le taux d'équipement francilien, en nombre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées et personnes âgées dépendantes (Ehpa et Ehpad) pour 1 000 personnes de plus de 75 ans, demeure à ce jour inférieur à la moyenne nationale, notamment en petite couronne. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, les départements de Paris, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne sont sous-équipés par rapport à la moyenne régionale, au regard des taux d'équipement en places d'hébergement permanent en Ehpad et en lits médicalisés rapportés à la population des plus de 75 ans<sup>96</sup>.

### Capacité d'accueil des personnes âgées selon la catégorie d'établissement au 31 décembre 2019<sup>97</sup> :

- Taux d'équipement en places (pour 1 000 personnes de 75 ans ou plus) : 134 en IDF (moyenne France métropolitaine : 143).
- Nombre de places en Ehpad (hébergement permanent, temporaire et accueil de jour) : 64 935.
- Nombre de places en Ehpa (maison de retraite non médicalisée) : 538.
- Nombre de places en résidences autonomie : 26 143.
- Soins infirmiers à domicile (nombre de places de SSIAD personnes âgées et handicapées) : 18 125, dont 17 747 pour les personnes âgées<sup>98</sup>.
- Soins de longue durée (nombre de lits) : 4 340

À côté du développement de produits dédiés, le SRHH préconise également le développement de dispositifs de soutien au maintien à domicile des personnes qui le désirent et la création de nouvelles offres d'habitat senior alternatives.

La vie à domicile des personnes âgées est le symbole d'une autonomie prolongée et d'une liberté individuelle au quotidien. Elle est notamment favorisée par l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa), dont le montant maximal dépend du degré de dépendance et du niveau de revenus. En Île-de-France, cette prestation ne bénéficie qu'à 30 % des personnes âgées dépendantes vivant chez elles, alors qu'elle est versée à 85 % des résidents en institution. Elle peut en outre être facilitée par la construction de logements modulables, pensés pour s'adapter au fur et à mesure au vieillissement des ménages. Mais le maintien à domicile peut aussi s'accompagner de difficultés liées à la solitude et à l'isolement.

94 Source : données ARS, Drees enquête EHPA 2015.

95 Source : *Un quart de personnes âgées dépendantes supplémentaires en Île-de-France à l'horizon 2030*, Insee Analyses, n°96, avril 2019.

96 Sources : Drees, FINESS, SAE ; Insee, estimations de population.

97 Source : [https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012690#tableau-TCRD\\_067\\_tab1\\_Régions2016](https://www.insee.fr/fr/statistiques/2012690#tableau-TCRD_067_tab1_Régions2016).





98 Source : ARS



Une offre alternative de « résidences intergénérationnelles » commence à se développer depuis quelques années, entre le domicile classique et l'établissement médico-social<sup>99</sup>. Souvent plébiscitées par les élus et portées par des bailleurs sociaux, comme CDC Habitat, parfois en partenariat avec des promoteurs spécialisés comme les Maisons de Marianne, ces résidences intergénérationnelles, si elles ne peuvent pas se substituer au secteur médico-social pour les situations de grande dépendance, répondent toutefois à certaines difficultés de l'avancée en âge : d'une part, parce que les lieux sont adaptés aux problèmes de mobilité et aux risques liés à l'isolement, d'autre part, parce qu'elles permettent aux personnes âgées de continuer à entretenir du lien social. Plus largement, en favorisant les relations de voisinage et l'entraide, elles peuvent également aider à rompre la solitude auprès d'un public plus jeune en attente de sociabilité, comme les mères isolées, les personnes handicapées, ou encore celles éloignées de leur famille.

Il s'agit alors de poursuivre l'identification des besoins liés au vieillissement par les collectivités et les EPCI et d'harmoniser leur prise en compte entre les territoires. Le partage d'expériences en provenance des différents acteurs impliqués doit contribuer à la sensibilisation des territoires sur ce sujet et à la diffusion de pratiques résidentielles innovantes à destination des seniors.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

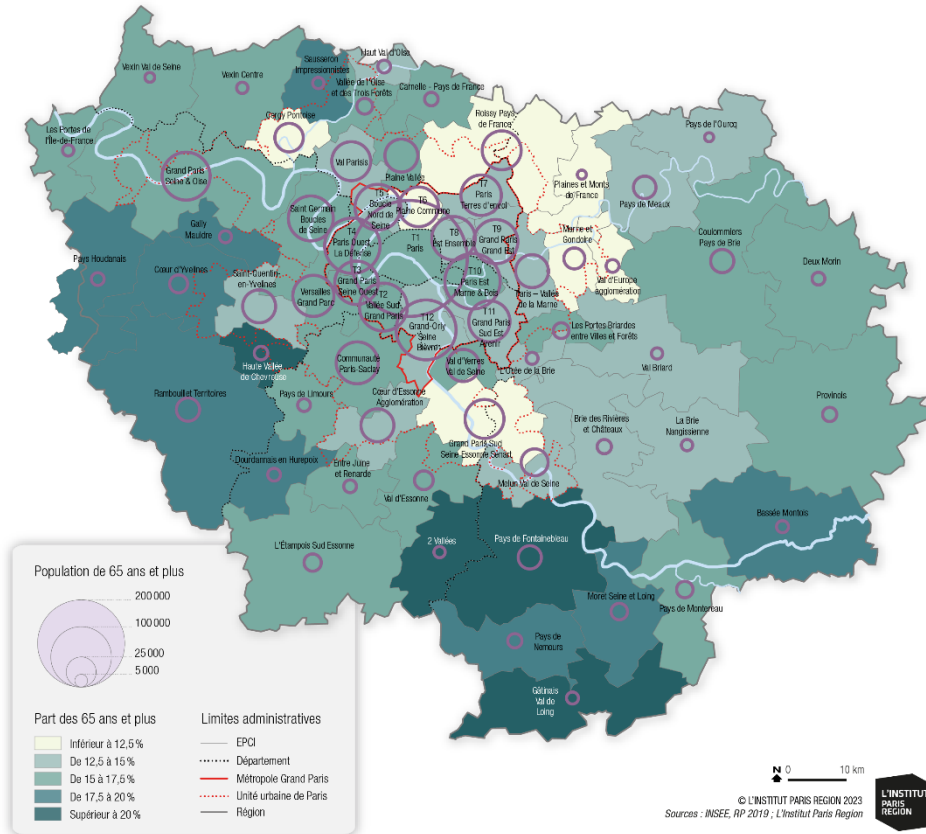
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires déficitaires en matière de places pour les personnes âgées.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées et personnes âgées dépendantes (Ehpa / Ehpad) pour 1 000 personnes de 75 ans ou plus aujourd'hui (<i>FINESS</i>).</li> <li>▪ Nombre de places en résidence autonomie rapporté à la population de plus de 65 ans (<i>FINESS</i>).</li> <li>▪ Nombre de logement locatifs sociaux agréés relevant de l'article 20 de la loi ASV<sup>100</sup> et d'agréments de logements foyers inclusifs (<i>SIAP</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi du nombre de personnes bénéficiaires de l'aide à la vie partagée (AVP) (<i>CNSA/Conseils départementaux</i>).</li> <li>▪ Suivi du nombre de résidences intergénérationnelles.</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partager les retours d'expériences en habitat inclusif.</li> <li>▪ Partager un retour d'expérience sur le déploiement des résidences intergénérationnelles à l'échelle régionale.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH et des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les besoins d'hébergement et de logement des personnes âgées, à la fois dans les diagnostics, les orientations et les volets opérationnels.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), ARS, AORIF, bailleurs sociaux, promoteurs, gestionnaires de structures, maisons départementales des personnes handicapées.</b>

<sup>99</sup> Le concept de résidence intergénérationnelle repose sur un certain pourcentage de personnes âgées parmi les résidents (au moins 30 % selon les acteurs rencontrés).

<sup>100</sup> L'article 20 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 (dite Loi ASV) a introduit la possibilité de prioriser l'attribution de logements sociaux construits ou aménagés spécifiquement à cet usage en faveur de personnes en situation de perte d'autonomie lié à l'âge ou au handicap.



## Les territoires franciliens et l'enjeu du vieillissement : la population de 65 ans et plus



## Les territoires franciliens et l'enjeu du vieillissement : la population de 85 ans et plus

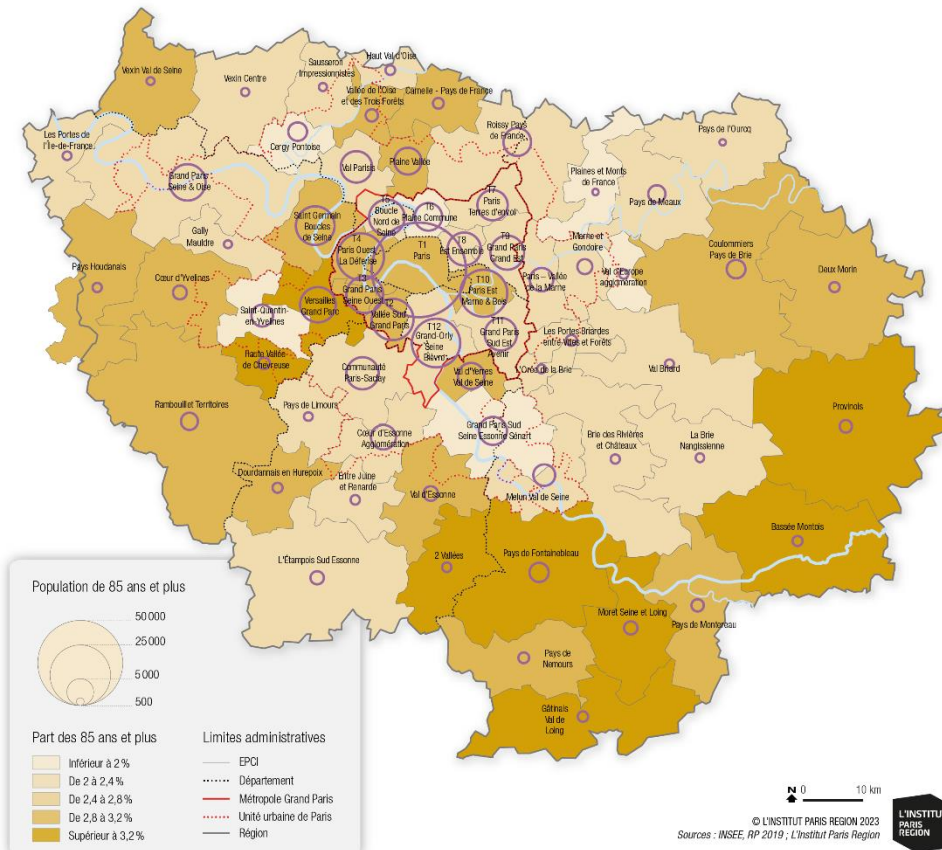


Figure 14

## Levier 2 • Développer l'offre adaptée aux besoins des personnes en situation de handicap physique et/ou psychique

Le SRHH porte l'ambition de rattraper le retard de la région en nombre de places en structures médico-sociales pour adultes et enfants handicapés. L'Île-de-France se caractérise en effet par un sous-équipement important en la matière. La région compte ainsi 20 % de la population adulte métropolitaine, mais seulement 16 % des places en établissements pour adultes handicapés, au sein des maisons d'accueil spécialisées (MAS), des foyers d'accueil médicalisés (FAM), des établissements d'accueil médicalisés (EAM) ou non médicalisés (EANM). Le taux d'équipement agrégé de ces établissements est de 3,1 places pour 1 000 adultes en Île-de-France, contre 4,5 en France métropolitaine<sup>101</sup>. De plus, trois départements franciliens (la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et le Val-d'Oise) figurent parmi les dix départements métropolitains les moins dotés en matière d'offre pour les adultes handicapés.

Pour les enfants handicapés, le taux d'équipement agrégé moyen pour 1 000 habitants de moins de 20 ans est de 7,5 places en Île-de-France, contre 10,4 en France métropolitaine, en incluant les places en service d'éducation spéciale et de soins à domicile (Sessad) et en établissements médico-sociaux<sup>102</sup>. Sept départements franciliens font partie des huit départements métropolitains les moins dotés (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne, Val-d'Oise, Hauts-de-Seine, Yvelines, Essonne et Paris).

Il faut également développer des solutions de qualité pour les personnes en situation de handicap physique et/ou psychique en-dehors de la seule offre en structures médico-sociales, en développant notamment des pensions de famille adaptées comme les résidences accueil, qui accueillent des personnes présentant des pathologies psychiques diagnostiquées et stabilisées. L'offre actuelle en résidences accueil se révèle toutefois là aussi insuffisante, avec 776 places au 31 décembre 2022 (représentant 16,5 % de l'offre nationale)<sup>103</sup>. Il s'agit d'accompagner la dynamique de transformation de l'offre actuelle, en faveur de la création de solutions offrant un accompagnement adapté, souple et évolutif.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) a instauré, dans son article 64, des mesures relatives à l'accessibilité<sup>104</sup> et à l'évolutivité des logements collectifs neufs en faveur des personnes handicapées. Le Code de la construction et de l'habitat (CCH, article R162-4) prévoit ainsi désormais que, dans les nouveaux bâtiments d'habitation, pour les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur, « 20 % de leurs logements, et au moins un logement, sont accessibles tandis que les autres logements sont évolutifs. » Un logement évolutif doit permettre à une personne handicapée de circuler et d'utiliser le séjour et un cabinet d'aisance ; il doit en outre pouvoir ultérieurement être rendu accessible au sens du CCH à l'issue de travaux simples, c'est-à-dire sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons.*

*Parmi les autres mesures, la loi Élan prévoit que tous les immeubles neufs de plus de deux étages doivent être équipés d'un ascenseur, contre plus de trois auparavant.*






101 Chiffres au 31/12/2021 pour 1 000 habitants de 20 à 59 ans. Sources : Drees, FINESS ; Insee, estimation de population 2021.

102 Chiffres au 31/12/2021 pour 1 000 habitants de moins de 20 ans. Sources : Drees, FINESS ; Insee, estimation de population 2021.

103 Source : Fichier FINESS au 31/12/2022.

104 Le Code de la construction et de l'habitat, dans son article L111-1, définit un bâtiment accessible comme celui « qui, dans des conditions normales de fonctionnement, permet à l'ensemble des personnes susceptibles d'y accéder avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux, d'utiliser les équipements, de se repérer, de s'orienter, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles il a été conçu, quelles que soient les capacités ou les limitations fonctionnelles motrices, sensorielles, cognitives, intellectuelles ou psychiques de ces personnes. »

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Développer le nombre de places en résidences accueil.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places en résidences accueil (<i>FINESS</i>).</li> <li>▪ Nombre de place en Foyers d'Accueil Médicalisé (FAM), en Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS), en Établissements d'accueil médicalisés (EAM), et en Établissements d'accueil non médicalisés (foyers de vie et foyers d'hébergement) (<i>ARS, FINESS</i>).</li> <li>▪ Nombre de logement locatifs sociaux agréés relevant de l'article 20 de la loi ASV<sup>105</sup> et d'agréments de logements foyers inclusifs (<i>SIAP</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi du nombre de personnes bénéficiaires de l'aide à la vie partagée (AVP) (<i>CNSA/Conseils départementaux</i>).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les acteurs aux besoins des publics en situation de handicap physique ou mental, diffuser et faire connaître les opérations innovantes.</li> <li>▪ Partager les retours d'expériences en habitat inclusif.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD et des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les besoins des personnes en situation de handicap et les objectifs de développement de l'habitat inclusif</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), ARS, AORIF, bailleurs sociaux, promoteurs, gestionnaires de structures, maisons départementales des personnes handicapées.</b>

105 Idem 105.

## Sous-objectif 1.7 : Améliorer la réponse aux besoins d'accueil et de résidentialisation des gens du voyage

---

La population des gens du voyage (dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles<sup>106</sup>) est estimée par les associations à environ 40 000 à 50 000 personnes en Île-de-France<sup>107</sup>. Ses difficultés en matière de logement restent encore souvent insuffisamment prises en compte par les collectivités et les PLH. Celles-ci sont de deux ordres : d'un côté, des difficultés d'accès à un habitat adapté, qui se traduisent par des statuts d'occupation précaires, des occupations foncières illégales, ou une installation durable dans des sites d'accueil prévus pour des passages temporaires ; de l'autre, le recours à des solutions de logements contraintes, pouvant déboucher sur des problématiques d'habitat dégradé, suroccupé ou inadapté aux besoins de ces populations.

Selon une étude de l'Association départementale pour la promotion et l'accès aux droits des Tsiganes et gens du voyage (Adept 93), publiée en 2021, 41 % des sites d'accueil franciliens seraient situés au sein d'un périmètre à risque pour la santé et/ou la sécurité de leurs résidents (soit 4 000 personnes potentiellement concernées). De même, l'offre de terrains familiaux ou d'habitat adapté (intégrant notamment une place pour une caravane) reste insuffisante et peu développée.

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit dans chaque département l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV), co-portée par l'État et le Conseil départemental. Sur la base des besoins constatés, ces schémas doivent prévoir le nombre, la localisation et la capacité des aires (permanentes et de grand passage) et, depuis la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, les terrains familiaux et les logements adaptés à créer par les intercommunalités, ainsi que les interventions sociales nécessaires. Les gens du voyage font également partie des publics ciblés par les Plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), qui prennent en compte les objectifs des SDAHGDV et déclinent des actions en faveur de l'accès des gens du voyage à un logement adapté, notamment en réponse aux besoins de sédentarisation. En Île-de-France, les objectifs d'accueil et de logement des gens du voyage inscrits dans les huit plans départementaux d'accueil des gens du voyage ont été toutefois peu respectés ces dernières années.

Le SRHH de 2017 fixait aux acteurs régionaux l'ambition d'aller vers « une meilleure intégration des gens du voyage », qu'il déclinait en cinq actions :

- acculturer les acteurs régionaux aux enjeux sociaux économiques et résidentiels des gens du voyage ;
- respecter les obligations légales des schémas départementaux ;
- travailler à une meilleure intégration des aires d'accueil dans le tissu urbain ;
- faciliter l'accession à la propriété des gens du voyage ;
- faire émerger des projets d'habitat adapté et faciliter leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Toutes ces ambitions demeurent d'actualité et sont réparties, dans le SRHH actualisé, entre deux leviers opérationnels : l'un vise à atteindre une couverture régionale complète en SDAHGDV, ainsi qu'une meilleure articulation de ces derniers avec le contenu effectif des PLH (**Levier 1**) ; l'autre à répondre aux besoins des gens du voyage en termes d'offre d'accueil et d'habitat (**Levier 2**).

---

<sup>106</sup> Cf. article 1 de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.  
<sup>107</sup> Source : Fnasat.

## Levier 1 • Viser une couverture complète de la région en schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGDV) et assurer leur prise en compte par les territoires

Le SRHH de 2017 rappelait aux Départements l'obligation de respecter les objectifs des schémas départementaux et de réduire les déséquilibres territoriaux de l'offre.






Il missionnait également les territoires pour que, dans leurs programmes locaux de l'habitat (PLH), ils identifient les besoins des ménages avec un ancrage territorial et développent une offre de logements adaptés ou d'emplacements en terrains familiaux en conséquence. En effet, les objectifs et principes du PLH tiennent compte du SDAHGDV, en application du II de l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Mais moins de la moitié des EPCI (42 %) répondant à l'enquête menée lors de l'évaluation du SRHH ont déclaré que des projets s'inscrivant dans le cadre du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage avaient été déployés sur leur territoire depuis 2018. De plus, l'évaluation souligne que quand des projets voient le jour, ils relèvent le plus souvent d'actions ponctuelles, ne s'insèrent pas dans une politique particulière sur le sujet et que certaines réalisations peinent à se lancer, se heurtant à des résistances de la part des élus ou des riverains. Par ailleurs, le manque général de suivi des schémas départementaux d'accueil des gens du voyage n'inciterait pas à un meilleur traitement de cette thématique, et illustrerait le manque d'outils incitatifs/coercitifs visant à rééquilibrer l'offre dédiée au niveau régional.

L'évaluation relève toutefois une évolution positive récente en constatant le recrutement, par presque tous les EPCI ou départements concernés, de médiateurs chargés d'assurer l'interface entre les gens du voyage et les différentes institutions. Cela est apparu comme une réponse adaptée pour améliorer les conditions d'accueil et de logement des gens du voyage sur un territoire.

Au vu des besoins et du retard pris dans la mise en place des obligations légales en matière de programmation de réponses adaptées aux besoins des gens du voyage, le SRHH 2024-2030 réaffirme l'objectif de disposer dans chaque département d'un SDAHGDV en vigueur, proposant des programmations appuyées sur une connaissance des besoins, et réellement pris en compte par les territoires dans leurs PLH et leurs politiques locales.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Atteindre une couverture complète de la région en SDAHGDV, avec un schéma en vigueur dans tous les départements à l'horizon 2026.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Départements, et territoires déficitaires identifiés dans les SDAHGDV</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>A l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de schémas adoptés ou révisés (tous les 6 ans) en vigueur et nombre de schémas à réviser (<i>Drih</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser la coordination et le partage de pratiques au sein des commissions départementales consultatives des gens du voyage, ainsi que de la commission ALHPD (Accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées) du CRHH, au travers d'un point annuel dédié.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alimenter la connaissance des besoins locaux des gens du voyage en matière d'accueil et d'habitat et prendre en compte les objectifs des SDAHGDV.</li> <li>▪ Fixer des modalités de suivi de la mise en œuvre des objectifs des schémas départementaux.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), associations (Fnasat...).</b>

## Levier 2 • Développer et réhabiliter l'offre d'accueil et d'habitat adapté pour répondre à la diversité des besoins des gens du voyage

Il existe différentes réponses aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage, les trois premières d'entre elles étant inscrites de manière obligatoire et en fonction des besoins diagnostiqués dans les schémas départementaux :

- l'aire permanente d'accueil, équipement public ayant vocation à accueillir les itinérants ;
- le terrain familial locatif qui, contrairement à l'aire d'accueil, n'est pas un équipement public mais un habitat privatif, pour les personnes souhaitant disposer d'un lieu stable sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année ;
- l'aire de grand passage, destinée à répondre aux besoins de déplacement en groupes à l'occasion de rassemblements occasionnels ;
- le logement social adapté (avec espace extérieur permettant le stationnement de résidences mobiles), accordé sous conditions de ressources.

Le suivi du nombre d'aires et de places en aires d'accueil, du nombre de places en terrains familiaux et du nombre de logements adaptés montre une stagnation du développement de ces offres adaptées, freinant l'atteinte des objectifs d'amélioration des conditions d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Fin 2022, 70 % de l'objectif de 3 839 places en aires d'accueil, prévu dans les schémas départementaux, était réalisé, avec de fortes variations selon les départements.

### Bilan des réalisations d'aires permanentes d'accueil au 31/12/2022

Département	Date de la publication du schéma	Prescriptions du schéma en cours		Total existant au 31 décembre 2022		Atteinte de l'objectif
		Nombre d'aires d'accueil (AA)	Nombre de places en AA	Nombre d'aires d'accueil (AA)	Nombre de places en AA	Aires d'accueil
Paris	17/10/2013	2	200	2	64	32%
Seine-et-Marne	30/07/2020	44	1203	32	932	77%
Yvelines	26/07/2013	Le schéma ne précise que le nombre de places en aires d'accueil	627	19	375	60%
Essonne	24/04/2019	3 aires de moyen passage (pour des groupes de 25 à 50 caravanes)	532 places en AA + 150 places en aires de moyen passage + réouverture de 71 places en AA	25	461	61%
Hauts-de-Seine	24/06/2015	Le schéma ne précise que le nombre de places en aires d'accueil	300	2	74	25%
Seine-Saint-Denis	17/02/2016	22	565	7	170	30%
Val-de-Marne	Schéma annulé par le TA	Schéma annulé par le TA		3	71	Schéma annulé par le TA
Val-d'Oise*	24/02/2022	Le schéma ne précise que le nombre de places en aires d'accueil	570	30	532	93%

\* Les prescriptions du schéma du Val-d'Oise sont indiquées en "état futur après réalisation des prescriptions". Certaines aires d'accueil peuvent être transformées en terrains familiaux locatifs.

Source : Drihl, Enquête sur les schémas départementaux d'accueil et d'habitat d'Île-de-France au 31 décembre 2022.

Seulement 9 % de l'objectif de création de 1 361 places en terrains familiaux était réalisé fin 2022 à l'échelle de l'Île-de-France, sachant par ailleurs que les SDAHGDV ne sont tenus d'inscrire des objectifs en la matière que depuis la loi Egalité et Citoyenneté de 2017<sup>108</sup>. Le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage est venu préciser les caractéristiques attendues de ces aménagements. Seuls les schémas départementaux approuvés depuis cette date (Seine-et-Marne, Essonne et Val-d'Oise) sont donc porteurs d'objectifs de réalisation de terrains familiaux à ce jour.

#### Bilan des réalisations des terrains familiaux locatifs au 31/12/2022

Département	Date de la publication du schéma	Prescriptions du schéma en cours		Total existant au 31 décembre 2022		Atteinte de l'objectif
		Nombre de terrains familiaux locatifs (TFL)	Nombre de places en TFL	Nombre de terrains familiaux locatifs (TFL)	Nombre de places en TFL	Terrains familiaux locatifs
Paris	17/10/2013	NC*	NC*	0	0	NC*
Seine-et-Marne	30/07/2020	222	449	4	61	14%
Yvelines	26/07/2013	NC*	NC*	2	24	NC*
Essonne	24/04/2019	104	324	0	0	0%
Hauts-de-Seine	24/06/2015	NC*	NC*	0	0	NC*
Seine-Saint-Denis	17/02/2016	NC*	NC*	0	0	NC*
Val-de-Marne	Schéma annulé par le TA	Schéma annulé par le TA		0	0	
Val-d'Oise	24/02/2022	Le schéma ne précise que le nombre de place en terrains familiaux locatifs	588	2	39	7%

\* NC : non concerné, les schémas datent d'avant la loi Egalité et Citoyenneté (2017), qui a ajouté les terrains familiaux locatifs dans les équipements obligatoires à inscrire dans les schémas

Source : Drihl, Enquête sur les schémas départementaux d'accueil et d'habitat d'Île-de-France au 31 décembre 2022.

#### Bilan des réalisations des aires de grand passage au 31/12/2022

Département	Date de la publication du schéma	Prescriptions du schéma en cours		Total existant au 31 décembre 2022		Atteinte de l'objectif
		Nombre d'aires de grand passage (AGP)	Nombre de places en AGP	Nombre d'aires de grand passage (AGP)	Nombre de places en AGP	Aires de grand passage
Paris	17/10/2013	Pas d'objectif fixé	Pas d'objectif fixé	0	0	Pas d'objectif fixé
Seine-et-Marne	30/07/2020	7	1400	3	650	46 %
Yvelines	26/07/2013	2	300	0	0	0 %
Essonne	24/04/2019	3	450	2	350	33 %
Hauts-de-Seine	24/06/2015	Pas d'objectif fixé	Pas d'objectif fixé	0	0	Pas d'objectif fixé
Seine-Saint-Denis	17/02/2016	Pas d'objectif fixé	Pas d'objectif fixé	0	0	Pas d'objectif fixé
Val-de-Marne	Schéma annulé par le TA	Schéma annulé par le TA		1	80	Schéma annulé par le TA
Val-d'Oise	24/02/2022	Pas d'objectif fixé	Pas d'objectif fixé	0	0	Pas d'objectif fixé

Source : Drihl, Enquête sur les schémas départementaux d'accueil et d'habitat d'Île-de-France au 31 décembre 2022.

<sup>108</sup> Article 149 de la loi Egalité et citoyenneté, modifiant l'article 1 de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000.

## Bilan des réalisations des logements adaptés (PLAI) au 31/12/2022

		Prescriptions du schéma ou du PDALHPD en cours	Total existant au 31 décembre 2022	Atteinte de l'objectif
Département	Date de la publication du schéma	Nombre de logements adaptés (PLAI)*	Nombre de logements adaptés (PLAI)	PLAI
Paris	17/10/2013	Pas d'objectif fixé	0	Pas d'objectif fixé dans le schéma
Seine-et-Marne	30/07/2020	25	25	100%
Yvelines	26/07/2013	Pas d'objectif fixé	0	Pas d'objectif fixé dans le schéma
Essonne	24/04/2019	Pas d'objectif fixé	33	Pas d'objectif fixé dans le schéma
Hauts-de-Seine	24/06/2015	Pas d'objectif fixé	0	Pas d'objectif fixé dans le schéma
Seine-Saint-Denis	17/02/2016	Pas d'objectif fixé	82 (+ 6 PLAI non conventionnés)	Pas d'objectif fixé dans le schéma
Val-de-Marne	Schéma annulé par le TA	Schéma annulé par le TA	0	Schéma annulé par le TA
Val-d'Oise	24/02/2022	171	101	59%

\* Les PLAI adaptés ne font pas partie des équipements obligatoires à inscrire dans les schémas ou les PDALHPD mais sont inscrits à titre informatif

Source : Drihl, Enquête sur les schémas départementaux d'accueil et d'habitat d'Île-de-France au 31 décembre 2022.

La mise en œuvre de cette priorité du SRHH reposera sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs, à la fois pour une meilleure connaissance des besoins de ces publics et pour le développement de réponses adaptées. Les PDALHPD et les PLH doivent, chacun dans leur périmètre de responsabilité, reprendre les ambitions des schémas départementaux et les accompagner de mesures sociales adéquates et d'accompagnement à l'accès à un logement adapté.






### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

La loi n°2018-957 du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites, clarifie les compétences respectives des communes (programmation et financement des aires et des terrains familiaux) et des intercommunalités (aménagement, entretien et gestion des aires et terrains). Elle impose également de nouvelles obligations d'information des autorités publiques en cas de grands passages ou rassemblements (pouvoir de police confié au préfet). Par ailleurs, la loi de 2018 réforme les procédures d'évacuation des stationnements illicites en prévoyant que les communes appartenant à des EPCI remplissant leurs obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage sont en droit de procéder à des évacuations, y compris lorsque la commune n'a pas rempli elle-même ses obligations. Les sanctions légales en cas d'occupation illicite d'un terrain sont également renforcées (peines doublées, amendes forfaitaires, etc.).

Le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et pris pour l'application de l'article 149 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, détermine, pour les aires permanentes d'accueil, les règles applicables à leur aménagement, leur équipement, leur gestion, leur usage et les conditions de leur contrôle périodique.



## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Respecter et atteindre les objectifs fixés par les schémas départementaux et réduire les déséquilibres territoriaux de l'offre.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires déficitaires identifiés dans les SDAHGDV.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et des départements :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombres de sites et de places en aires permanentes d'accueil, dont nombre de places créées dans l'année (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de terrains familiaux locatifs et nombre de places, dont nombre de places créées dans l'année (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre d'aires de grand passage créées et nombre de places (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de logements adaptés pour les gens du voyage (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin de pouvoir mesurer l'atteinte des objectifs des SDAHGDV, consolider les données disponibles pour distinguer dans l'offre actuelle les places préexistantes au schéma en vigueur et disposer du détail au niveau intercommunal, notamment via l'exploitation des PLH et PDALHPD.</li> <li>▪ Recenser via les diagnostics des PDALHPD le nombre de ménages vivant en résidence mobile ayant des besoins d'habitat.</li> <li>▪ Travailler des indicateurs sur la qualité de la production (nombre d'aires permanentes d'accueil situées au sein d'un périmètre à risque pour la santé et/ou la sécurité de leurs résidents par exemple, temps moyen d'accès à une école, etc.).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser et former les élus, les bailleurs et les porteurs de foncier à la prise en compte des besoins des gens du voyage, augmenter la visibilité de ces enjeux au sein du CRHH.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alimenter et actualiser la connaissance des besoins locaux des gens du voyage en matière d'accueil et d'habitat et prendre en compte les objectifs des SDAHGDV en matière de réponses aux besoins.</li> <li>▪ Préciser, pour les communes soumises à des obligations légales, les actions menées pour favoriser l'accès au logement de ces ménages, les éléments de programmation d'une offre nouvelle de logements sociaux adaptés à la résidence mobile et/ou de places en terrains familiaux locatifs au regard des besoins ainsi que les éventuels besoins de réhabilitation de l'offre existante.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (notamment les conseils départementaux), associations (Fnsat...).</b>

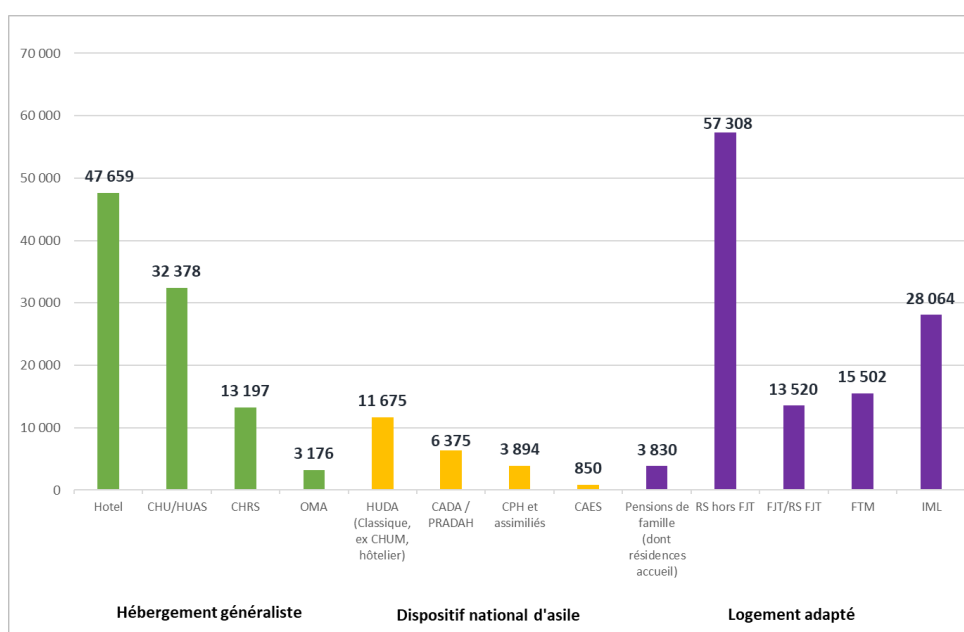
## Objectif 2

### Développer une offre d'hébergement et de logement adapté plus pérenne, plus qualitative et mieux répartie

L'augmentation du nombre de ménages en situation précaire et la diversification de leurs profils, ainsi que les difficultés croissantes des ménages les plus modestes à accéder à un logement, se traduisent par une sollicitation sans cesse plus forte de l'offre d'hébergement et de logement adapté en Île-de-France. Cette offre tente de s'adapter à l'afflux de la demande, avec une diversification des produits proposés pour répondre à la grande diversité des besoins dans l'accompagnement des ménages les plus vulnérables sur le plan financier, familial, ou psychique.

Malgré le développement important de l'offre d'hébergement et de logement adapté, le dispositif reste toujours saturé et peine à répondre à l'ensemble des besoins. Face à ces tensions persistantes, il s'agit de développer un continuum de solutions : de la mise à l'abri dans des structures visant à répondre aux situations les plus urgentes, aux structures d'insertion en hébergement ou logement adapté constituant un tremplin vers le logement ordinaire, en passant par celles dédiées aux personnes durablement en incapacité de vivre de manière autonome, y compris pour des raisons médicales.

#### L'offre d'hébergement et de logements adaptés : 237 428 places au 31/12/2022



Source : Drihl, socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2022.

Figure 15

L'esprit du Logement d'abord, mis en œuvre au travers de deux plans quinquennaux successifs (2018-2022, 2023-2027), privilégie aujourd'hui la réponse à ces besoins par le développement du parc de logements adaptés plutôt que par la poursuite de la croissance du parc d'hébergement. Il s'agit en priorité de veiller au rééquilibrage territorial du dispositif, ainsi qu'au renforcement de l'accompagnement social qui est offert aux personnes depuis la rue vers le logement.

Le SRHH se donne ainsi pour objectif de maîtriser le recours au dispositif de l'urgence, au profit d'une offre d'hébergement et d'habitat adapté pérenne offrant des parcours plus fluides aux personnes peinant à accéder à un logement autonome. Il s'agit de privilégier les dispositifs d'hébergement d'insertion, plutôt que les solutions à faible niveau d'accompagnement, et de recentrer les dispositifs sur leurs missions premières (**Sous-objectif 1**) ; de développer le parc de logements adaptés à basse quittance pour proposer des solutions de qualité adaptées à la diversité des publics (**Sous-objectif 2**) ; et enfin de définir une stratégie territoriale de développement de ces produits pour rééquilibrer les niveaux de réponse à l'échelle régionale et réduire le nombre de territoires déficitaires (**Sous-objectif 3**).

## Sous-objectif 2.1 : Augmenter le recours aux solutions d'accueil à fort niveau d'accompagnement

---

La sortie d'une « gestion au thermomètre » annoncée en 2020 a conduit à la pérennisation d'un nombre de places d'hébergement important, avec 93 234 places d'hébergement généraliste proposées chaque nuit fin 2022 en Île-de-France, dont 26 052 places ouvertes entre 2018 et 2022. Le parc d'hébergement généraliste a ainsi augmenté de 39 % entre ces deux dates<sup>109</sup>. La croissance de l'offre et sa stabilisation à des volumes de places élevés se sont cependant surtout traduites par un développement important du nombre de places d'urgence et par un recours croissant au dispositif hôtelier - vivier de places plus rapidement mobilisables, notamment pendant la crise sanitaire, et moins coûteuses. De nombreux ménages, dont une grande majorité de familles, sont ainsi hébergés dans des solutions de courte durée ou durablement à l'hôtel. Leur accueil dans des structures d'insertion donnant accès à un accompagnement social dédié reste souvent difficile compte tenu du déséquilibre entre offre et demande.

Le plan Logement d'abord vise à accélérer la réponse aux besoins par le développement de solutions de logement pérennes. Au regard du volume des besoins, le dispositif d'urgence, et notamment les nuitées d'hôtels, demeure toutefois incontournable en Île-de-France pour assurer un accueil inconditionnel des personnes à la rue ou en situation d'urgence. Dans ce contexte, disposer d'une offre d'hébergement pérenne, offrant un accompagnement de qualité reste un enjeu important pour améliorer les conditions d'accueil des publics. Face à ces constats, le SRHH actualisé réaffirme la nécessité de privilégier des réponses structurelles face à l'urgence : hébergement d'insertion, logement adapté, accès direct au logement chaque fois que cela est possible et la nécessité de prioriser au sein du dispositif d'hébergement d'urgence les solutions permettant aux personnes hébergées de bénéficier d'un accompagnement social de qualité.

Trois leviers sont identifiés pour mettre en œuvre cet objectif et favoriser la mise à disposition de solutions avec un accompagnement social renforcé. Un premier consiste à poursuivre la transformation progressive d'une partie des places d'hôtel en centres d'hébergement d'urgence et de renforcer le développement de l'accompagnement des ménages accueillis à l'hôtel (**Levier 1**). Le second repose sur la structuration et le développement de l'offre de places accompagnées en centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), en transformant des places d'hébergement d'urgence en places d'hébergement d'insertion (**Levier 2**). Enfin, il est essentiel de maintenir le dispositif d'asile, tout en l'inscrivant dans une logique de solidarité territoriale et nationale pour préserver la fluidité du dispositif d'hébergement et l'orientation des demandeurs vers des réponses adaptées (**Levier 3**).

### Levier 1 • Viser la transformation progressive d'une partie des places d'hôtel en centres d'hébergement d'urgence (CHU)

Le SRHH de 2017 portait l'objectif de « développer des réponses plus structurelles face à l'urgence » et de soutenir des solutions favorisant une véritable prise en charge des ménages et le déroulement de leurs parcours résidentiels. Il précisait que ces réponses pouvaient s'incarner dans l'intermédiation locative, qui permet une expérience de logement autonome, et toutes les formes d'hébergement d'insertion et de résidences sociales qui favorisent la stabilisation des ménages. Il s'agissait en premier lieu de maîtriser la tendance au développement des réponses d'urgence et en particulier le recours aux nuitées d'hôtel qui offrent des conditions d'accueil moins satisfaisantes.

La crise sanitaire a néanmoins conduit à augmenter fortement les volumes de nuitées pour faire face aux besoins de mise à l'abri, ce qui s'est traduit par une augmentation de la part des dispositifs d'urgence dans l'offre d'hébergement et le maintien d'un haut niveau de recours aux nuitées d'hôtels (qui représentent 51% de l'hébergement généraliste en 2022<sup>110</sup>).

Face à la persistance de besoins élevés de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence, l'objectif de transférer progressivement une partie des capacités du dispositif d'urgence vers des solutions offrant de meilleures conditions d'accompagnement et de réduire le recours à l'hôtel demeure vif.






---

<sup>109</sup> Ces chiffres comprennent : nuitées hôtelières ; CHU ; HUAS ; CHRS. Source : Drihl, socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2022.

<sup>110</sup> Source : Drihl, socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2022.

Le SRHH 2024-2030 réaffirme alors cet objectif qui devra se traduire par la poursuite de la transformation progressive d'une partie des nuitées hôtelières en centre d'hébergement d'urgence. En parallèle, l'accompagnement social pour toutes les personnes hébergées à l'hôtel devra être généralisé. Cet objectif s'appuie sur les PASH (Plateforme d'Accompagnement Social à l'Hôtel)<sup>111</sup>, financées par l'État, qui visent à favoriser les solutions d'insertion sociale et d'accès au logement en lien avec les ressources d'accompagnement social des territoires.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Diminuer la part de l'hôtel dans le parc d'hébergement généraliste.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(Indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de nuitées d'hôtels au 31 décembre (<i>Reporting DELTA, SAMU Social de Paris</i>).</li> <li>▪ Poids des nuitées d'hôtels dans l'offre d'hébergement généraliste (<i>Reporting DELTA, SAMU Social de Paris, FINESS - traitements Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire connaître aux territoires les opérations de transformation des nuitées d'hôtel.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte de l'objectif de réduction de la part des nuitées d'hôtels, favoriser sa mise en œuvre et le développement de solutions alternatives.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, SIAO, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), Plateforme Delta (en charge de la réservation des nuitées hôtelières).</b>

## Levier 2 • Poursuivre la transformation des places de CHU en places de CHRS

Dans sa volonté de « développer des réponses plus structurelles face à l'urgence », le précédent SRHH fixait plus globalement aux acteurs du logement et de l'hébergement, l'objectif d'augmenter la part des places d'hébergement ou de logement adapté proposant un volet d'insertion (CHRS, CPH, pensions de famille, résidences sociales, FJT, FTM et places en intermédiation locative) dans l'offre totale (nuitées d'hôtel comprises).

Le poids de ces dispositifs d'insertion n'a cependant pas connu la progression attendue, passant de 60,4% début 2018 à 57,8 % en 2022 dans l'offre totale. Ce sont ainsi les places en CHU qui ont le plus fortement progressé dans le dispositif d'hébergement en passant de 12 976 places au 31 décembre 2017 à 31 723 au 31 décembre 2022. Les places de CHRS sont quant à elles passées de 10 424 à 13 197 places au cours de la même période. Le processus de transformation des places de CHU en CHRS a ainsi conduit à une croissance du parc de CHRS de 27 %<sup>112</sup>. L'offre des CHRS reste cependant saturée et les durées de séjour s'allongent.

Le SRHH actualisé réaffirme l'importance d'augmenter la part des dispositifs d'hébergement avec un volet d'insertion et le traduit par une cible opérationnelle visant à accroître le nombre et la part des places en CHRS dans le dispositif par transformation de places de CHU en places de CHRS, plus qualitatives et pérennes.

<sup>111</sup> Cf. sur ce sujet, le sous-objectif 1.2 de l'axe 3, et plus particulièrement le levier 1 : « Proposer systématiquement une première évaluation sociale et faciliter l'accès à une évaluation sanitaire ».

<sup>112</sup> Source : Drihl, socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2017 et 2022.






## Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé

L'article 125 de la loi 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan) prévoit la signature de contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens (CPOM) entre l'État et les organismes gestionnaires de CHRS avant le 01/01/2023 (repoussée au 31/12/2024). Ces contrats visent à moderniser le pilotage du secteur, à améliorer l'accompagnement des personnes, à structurer l'offre dans les territoires et à améliorer la performance des établissements. 51 % des opérateurs en Île-de-France avaient signé un CPOM en 2022, ce qui représente 70 % des places CHRS et 62 % de la dotation régionale limitative francilienne au 31 décembre 2022<sup>113</sup>.

La signature d'un CPOM facilitant le passage d'une partie de l'offre en CHU/CHRS, il s'agit d'une véritable opportunité pour recentrer l'hébergement d'urgence sur la mise à l'abri et de développer l'offre avec un volet d'insertion. Près de 30 M€ ont ainsi été réorientés depuis 2020 de la ligne hébergement d'urgence vers la dotation des CHRS. Dans le cadre des CPOM signés entre 2019 et 2022, 2 783 places ont ainsi été transformées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et le 1<sup>er</sup> janvier 2023<sup>114</sup>.

Depuis le premier SRHH, l'Enquête nationale des coûts (ENC) s'impose aux CHU et aux CHRS ouverts plus de neuf mois afin de mesurer les prestations rendues et de déterminer des plafonds tarifaires, ainsi que leur « performance » (temps de séjour, taux d'occupation, taux de refus d'orientation, sorties, etc.) .

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre et la part des places en CHRS dans le dispositif d'hébergement par transformation de CHU qualitatifs et pérennes.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(Indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places en CHU et CHRS (<i>FINESS - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Part des places de CHU et CHRS dans le dispositif d'hébergement généraliste (<i>FINESS - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de CHU transformés en CHRS par an (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les projets et bonnes pratiques au sein du CRHH, pour identifier et apporter des réponses aux freins au développement des CHRS.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la démarche de contractualisation CPOM.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte de cet objectif et organiser le développement de solutions d'hébergement à haut niveau d'accompagnement.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Définition d'une stratégie régionale de développement des solutions d'hébergement d'insertion.</li> <li>▪ Approfondir les travaux du groupe de travail piloté par l'Unafo, l'AORIF et la Drihl.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Unafo, AFFIL, FAS, SIAO, bailleurs sociaux, associations.</b>

113 Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2022.

114 Source : idem 106.






### Levier 3 • Maintenir un dispositif d'accueil de l'asile en favorisant un rééquilibrage territorial et la solidarité nationale

Le SRHH de 2017 ne fixait pas d'objectif précis en matière d'évolution du nombre de places du dispositif d'asile mais précisait que le développement de l'offre d'hébergement devait être compatible avec les objectifs définis par le Schéma régional de l'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (Sradar). Il tenait compte par ailleurs des places dédiées à l'asile pour calculer les ratios d'équipement à atteindre en matière d'hébergement par les territoires.

L'offre d'hébergement pour demandeurs d'asile et les dispositifs d'accès au logement des personnes bénéficiaires d'une protection internationale ont été développés via plusieurs appels à projets. Au total, selon les données socles de la Drihl, le dispositif national d'asile (DNA) représentait en Île-de-France un près de 23 000 places fin 2022 (850 places en CAES<sup>115</sup>, 11 675 places en Huda<sup>116</sup>, 5 797 places en Cada<sup>117</sup> 578 places en Prahda et 3 894 en CPH<sup>118</sup>).

Dans le respect des orientations fixées par le schéma national d'accueil des demandeurs d'asile et d'intégration des réfugiés (Snadar) 2021-2023, le SRHH 2024-2030 fixe un objectif de maintien et de rééquilibrage du dispositif d'asile, tout en s'inscrivant dans une logique de solidarité nationale, l'Île-de-France enregistrant actuellement près de la moitié des demandes d'asile.

#### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Maintenir un volume de places d'accueil respectant les orientations du schéma national d'accueil des demandeurs d'asile et d'intégration des réfugiés (Snadar).</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places du dispositif d'accueil selon les différents niveaux de prise en charge (CAES, Huda, Cafda, Cada, CPH) (<i>FINESS - traitements Drihl</i>).</li> </ul> <b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part de l'offre francilienne dans l'offre nationale d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés (<i>ministère de l'Intérieur</i>)</li> <li>▪ Part des premières demandes d'asile nationales déposées en Île-de-France (<i>ministère de l'Intérieur</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Expérimenter, puis généraliser le cas échéant, la démarche de contractualisation CPOM aux dispositifs Asile &amp; Réfugiés.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer les attendus de la stratégie régionale transmis par le représentant de l'État dans le département, ainsi que les modalités de son suivi.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Ofii, Services déconcentrés de l'État, opérateurs de l'hébergement.</b>

115 Centre d'Accueil et d'Examen des Situations administratives.

116 Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile.

117 Centre d'accueil de demandeurs d'asile.

118 Centre provisoire d'hébergement.

## **Sous-objectif 2.2 : Développer l'offre de logements adaptés et de logements très sociaux pour soutenir la stratégie du Logement d'abord**

---

L'offre de logements adaptés et de logements très sociaux est un maillon essentiel de l'accès au logement et de la mobilité résidentielle des personnes défavorisées. La disponibilité d'un volume suffisant de cette offre très sociale est une des conditions de réussite de la mise en œuvre des plans quinquennaux successifs pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme (2018-2022 et 2023-2027), compte tenu du contexte de tension du marché immobilier francilien, pour permettre l'accès au logement des publics les plus précaires et la régulation du recours à l'urgence.

Cette offre se compose à la fois de logements financés en PLAI dans le parc social ordinaire (62 528 logements<sup>119</sup>, auxquels peuvent s'ajouter des logements PLUS loués sous plafonds de loyer PLAI), et de places agréées en logement adapté (90 160 au 31 décembre 2022, dont 57 308 en résidences sociales, 15 502 places en foyers de travailleurs migrants, 13 520 places en foyers de jeunes travailleurs et 3 830 places en pension de famille) auxquelles s'ajoutent les logements captés dans le parc privé au profit du dispositif d'intermédiation locative (8 254 logements pour 28 064 places au 31 décembre 2022<sup>120</sup>). En juin 2020, l'Île-de-France représentait près de 45 % de l'offre nationale de logements adaptés (dont les logements intermédiés)<sup>121</sup>.

Le SRHH porte une ambition forte en matière de développement de logements adaptés et de logements très sociaux, en vue de garantir un volume d'offre répondant aux besoins des ménages du premier quartile de ressources.

Il convient de poursuivre le développement de l'offre en pensions de famille, qui proposent un accompagnement à la vie quotidienne et répondent aux besoins des personnes à faible niveau de ressources, en situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique rend impossible leur accès à un logement ordinaire (**Levier 1**).

Il est également essentiel de continuer à développer le nombre de places en résidences sociales, solutions de logement meublé temporaire pour des publics ayant des difficultés d'accès au logement ordinaire et des besoins très diversifiés : travailleurs migrants, personnes en situation de grande exclusion, personnes en situation de précarité sociale, publics jeunes en situation de précarité, femmes victimes de violences conjugales, ainsi que les jeunes actifs (dont l'offre dédiée est abordée plus spécifiquement dans le sous-objectif 1.5 relatif aux étudiants et aux jeunes actifs) (**Levier 2**).

Un autre levier pour mobiliser une offre à destination des ménages modestes consiste à augmenter l'offre locative privée à vocation sociale, qu'elle soit captée en intermédiation locative ou conventionnée avec l'Anah. L'intermédiation locative permet l'accès de ménages précaires à une offre locative privée grâce à l'intervention d'un tiers social entre le locataire et le bailleur, sécurisant les loyers et les relations locatives. Ces dispositifs viennent offrir des opportunités de parcours dans le parc diffus aux ménages les plus modestes et aux publics qui ne peuvent pas encore accéder à un logement pérenne dans le parc social, et dont les besoins ne correspondent pas aux solutions proposées par les résidences collectives (résidences sociales, pensions de famille, etc.) (**Levier 3**).

En complément, le développement d'une offre en PLAI adapté, à quittance maîtrisée sous les plafonds APL et assortie d'une gestion locative adaptée, doit ouvrir des perspectives résidentielles aux ménages aux ressources les plus faibles avec de forts besoins d'accompagnement (**Levier 4**).

### **Levier 1 • Développer l'offre de pensions de famille**

Plusieurs orientations et objectifs du précédent SRHH ciblaient le développement d'une offre de logements adaptés, mais sous des angles différents. Ces objectifs devaient ainsi contribuer à « développer des produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources », mais aussi participer au déploiement de réponses « plus structurelles face à l'urgence » et de « solutions de qualité adaptées à la diversité des publics ». Le volet 2 du document définissait alors des scénarios plus ou moins volontaristes de développement combiné des différents types de logement adaptés pour réguler le recours à l'urgence et réorienter les moyens publics vers des solutions d'insertion.

---

<sup>119</sup> Source : Sdes, RPLS 2022.

<sup>120</sup> Pour le nombre de places en résidences sociales et de logements en intermédiation locative : source Drihl, socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2022.

<sup>121</sup> Igas, Mission d'évaluation relative à la mise en place d'un SIAO unifié en Île-de-France, juin 2021.








Ces scénarios reposaient notamment sur l'objectif d'atteindre 4 000 places de pensions de famille, réparties entre départements en fonction de deux critères pondérés : une mesure de la pauvreté (nombre de bénéficiaires de l'AAH et du RSA) et le nombre de places de pensions de famille au regard du nombre de places d'hébergement. Fin 2022, la région comptait 3 880 places réparties dans 159 pensions (dont 776 places en résidence d'accueil<sup>122</sup>), et de nombreux projets étaient en cours qui devaient permettre d'aboutir aux objectifs fixés par le SRHH à l'horizon 2023. L'offre existante était de plus très concentrée à Paris (42 %) et en petite couronne (29 %).

Au regard des besoins franciliens et des ambitions nationales du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027), un déploiement volontariste de ces produits demeure nécessaire. Le SRHH actualisé se fixe dès lors une cible à atteindre de 3 100 places supplémentaires à l'horizon 2030 réparties de manière équilibrée dans l'espace régional.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Le développement des pensions de famille est une ambition nationale et l'objectif d'ouvrir 10 000 nouvelles places à l'échelle nationale, dont 1 500 en Île-de-France à l'horizon 2027 a été fixé en 2023 dans le cadre du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord et de la lutte contre le sans-abrisme. En 2022, l'État a renforcé les ambitions pour l'Île-de-France : créer 2 à 3 pensions de famille par département et/dont une par quartier de gare du Grand Paris Express.*

### **Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier**

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Créer 3 100 places supplémentaires de pension de famille à l'horizon 2030, réparties de manière équilibrée dans l'espace régional.</b></p> <p><b>Ouvrir une pension de famille par quartier de gare du Grand Paris Express.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale, départementale et des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places ouvertes en pensions de famille (<i>FINESS</i>).</li> <li>▪ Nombre et part de quartiers de gare avec un projet de pension de famille (<i>Drih</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les acteurs à l'intérêt de cette offre et aux besoins des publics qui peuvent y être accueillis.</li> <li>▪ Mettre en œuvre et valoriser dans la région la semaine nationale des pensions de famille (portes ouvertes, visites de sites, communication pour lutter contre les idées reçues).</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobiliser les aménageurs pour trouver des opportunités foncières adaptées à ces produits, notamment dans les quartiers de gare du Grand Paris Express.</li> <li>▪ Impliquer les élus dans le développement des projets de pensions de famille.</li> <li>▪ Développer et animer un réseau des opérateurs mettant en œuvre le cadre régional de développement de ces produits.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer un objectif de développement de l'offre d'habitat adapté, et notamment de pensions de famille, répondant aux besoins des publics du département.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>AFFIL, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), Ville de Paris, services déconcentrés de l'État, Unaf.</b></p>

122 Source : Fichier FINESS, extraction réalisée le 30 juin 2023.



## Levier 2 • Développer l'offre de résidences sociales, en la rééquilibrant au sein du territoire régional

Le SRHH de 2017 fixait l'objectif de développer 10 000 places supplémentaires en résidences sociales (de tous types) d'ici 2022. Il ne fixait pas pour cela de géographie préférentielle, mais proposait de se référer à des trajectoires territoriales au regard de ratios d'équipement combinant l'ensemble des produits, et appelait les acteurs concernés à des concertations pour établir une stratégie régionale de développement.






Les données socles de la Drihl en matière d'hébergement et de logement adapté témoignent d'une réelle progression sur la période de mise en œuvre du SRHH du nombre de places en résidences sociales généralistes hors FJT (passé de 41 213 début 2018 à 57 308 en décembre 2022, soit une progression de 16 095 places). L'objectif fixé dans le SRHH de 2017 a donc bien été atteint. Des travaux ont également été engagés, avant d'être interrompus pendant la crise sanitaire, par un groupe de travail porté en particulier par la Drihl, l'Unafo et l'AORIF, sur la définition d'une stratégie de développement de l'offre de résidences sociales.

Au regard des besoins franciliens et des ambitions nationales du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord (2023-2027), un déploiement volontariste de ces produits demeure nécessaire. Le SRHH actualisé vise la création de 9 000 places nouvelles en résidences sociales à l'horizon 2030, en plus de celles issues de la transformation de foyers existants. Parmi ses modalités de mises en œuvre, il prévoit également de relancer les réflexions du groupe de travail sur les trajectoires de développement des différents types de résidences au regard des réalités des besoins. Il s'agira de porter une attention particulière aux typologies qui seront proposées, en prévoyant notamment une certaine part de T2 pour les couples ou les compagnons de rue.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Le développement des résidences sociales est une ambition nationale et un objectif d'ouvrir 7 500 nouvelles places en Île-de-France à l'horizon 2027 a été fixé en 2023 dans le cadre du deuxième plan quinquennal pour le Logement d'abord et de la lutte contre le sans-abrisme.*

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Créer 9 000 nouvelles places de résidences sociales à l'horizon 2030 (hors FTM).</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPC/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places (hors FTM) disponibles en résidences sociales, dont le nombre de places ouvertes dans l'année (<i>FINESS</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de places issues de la transformation de structures (plan de transformation des foyers de travailleurs migrants notamment).</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relancer les travaux du groupe de travail piloté par la Drihl, l'Unafo et l'AORIF pour un échange de pratiques sur les enjeux opérationnels de développement de ces produits.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD et des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer un objectif de développement de l'offre d'habitat adapté, et notamment de résidences sociales, en déclinant entre FJT, RSJA et résidences sociales généralistes en fonction des besoins des publics du territoire.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, URHAJ, Unafo, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), AFFIL, Fapil, SOLIHA, URCLLAJ, SIAO, associations.</b>

### Levier 3 • Augmenter le parc locatif capté pour de l'intermédiation locative

L'intermédiation locative (IML) a pour objectif de développer, à partir de logements captés dans le parc privé, une offre nouvelle destinée à accueillir des ménages rencontrant des difficultés à accéder à un logement autonome. L'intervention d'un tiers social permet de sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur. Il existe deux formes d'IML :

- La location / sous-location (Solibail, Louez solidaire) : le propriétaire loue son logement (pour une durée de trois ans renouvelables) à une association agréée, qui le met à disposition d'un ménage et assure le paiement des loyers et des charges (même en cas de vacance ou d'impayés de l'occupant) ainsi que l'entretien courant. L'association assure également un accompagnement individualisé du ménage.
- Le mandat de gestion (réseau FAPIL, SOLIHA-AIS) : le propriétaire loue son bien directement à un ménage, tout en faisant appel à une agence immobilière sociale agréée (AIS) qui assure une gestion locative rapprochée et possiblement un suivi individualisé du ménage (en proposant éventuellement une garantie de loyers).

Deux objectifs du précédent SRHH renvoyaient à l'enjeu de développement d'une offre en IML. Dans l'orientation prévoyant le développement de « réponses plus structurelles face à l'urgence », une cible de captation de 6 000 logements en IML (hors dispositif Louez Solidaire de la Ville de Paris) était fixée à l'horizon 2023 dans le parc locatif. Le précédent schéma fixait un objectif global « d'augmentation de l'offre locative privée à vocation sociale » et prévoyait un suivi annuel de l'évolution du nombre de places en IML et de l'offre locative privée mobilisée à des fins sociales (logements conventionnés Anah social et très social, Louez solidaire et Solibail).

Sans qu'une cible géographique n'accompagne formellement cet objectif, il s'agissait de rééquilibrer l'offre de ces produits entre les départements franciliens – une ambition traduite par les appels à projets pour le développement de l'IML *via* le dispositif Solibail, qui recherchent une répartition équilibrée entre départements et entre petite et grande couronne.

Un appel à projet portant sur la période 2019-2022 a ainsi été lancé pour atteindre un parc Solibail de 8 106 logements, représentant 27 560 places, dans la région en 2022. Au 31 décembre 2022, le nombre total de logements captés pour Solibail avait atteint 7 054<sup>123</sup> et l'objectif du SRHH de passer de 4 000 logements en IML en 2016 à 6 000 logements en 2023 était dépassé, avec cependant quelques disparités territoriales dans la répartition du stock et un retard de captation dans la petite couronne (hors Seine-Saint-Denis).






Cette offre croissante de logements loués Solibail, mobilisés de manière interdépartementale par les huit SIAO, contribue pleinement au plan de réduction des nuitées hôtelières et des dispositifs d'urgence en assurant une offre alternative aux publics logés à l'hôtel, notamment pour les familles : 64 % des ménages entrés dans des logements en IML en 2022 étaient auparavant logés à l'hôtel et 27 % en hébergement ; 91 % étaient des familles avec enfants, dont 52 % des familles monoparentales<sup>124</sup>. Depuis 2020, le dispositif accueille aussi des personnes seules (9 % du total), tandis qu'une expérimentation « Solibail réfugiés » se poursuit depuis 2018 (5 % des entrées en 2022).

Face aux besoins toujours massifs en Île-de-France, et afin de concourir à la mise en œuvre du second plan national du Logement d'abord, le SRHH actualisé fixe une nouvelle cible ambitieuse de logements captés en faveur de l'IML via les dispositifs Solibail et Louez Solidaire. Il prévoit ainsi d'atteindre une offre de 10 000 logements à l'horizon 2030 (contre 8 254 à fin 2022 pour ces deux dispositifs), déclinant à l'échelle régionale les ambitions nationales portées par la Dihal. Riche du retour d'expériences des années précédentes, le SRHH actualisé encourage également le développement d'un parc de logements captés sous forme de mandats de gestion. Le SRHH suivra également les logements conventionnés bénéficiant de Loc'Avantages, qui peuvent faire partie du parc capté pour de l'IML avec Solibail ou Louez Solidaire.

<sup>123</sup> Source : Drihl, *Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2022*.

<sup>124</sup> Source : GIP Habitat et Interventions sociales, *Rapport d'activité 2022*.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Atteindre 10 000 logements captés à l'horizon 2030 (Solibail + Louez Solidaire).</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Solibail : les sept départements franciliens, hors Paris.</b> <b>Louez Solidaire : Paris.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements en IML (Solibail et Louez Solidaire) (<i>Drihl, Ville de Paris</i>).</li> <li>▪ Nombre de conventionnements Anah avec des loyers sociaux et très sociaux (<i>Anah</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part des logements captés sous forme de mandats de gestion sur le total du parc en IML.</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un retour d'expériences, un partage de pratiques entre opérateurs de l'intermédiation locative et avec les élus.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire connaître les dispositifs d'intermédiation locative auprès des propriétaires et sensibiliser les territoires préférentiels à l'intérêt de ces dispositifs.</li> <li>▪ Diffuser des référentiels de captation à destination des opérateurs.</li> <li>▪ Faire mieux connaître le dispositif du mandat de gestion et favoriser son développement.</li> <li>▪ Se saisir des enjeux de la rénovation énergétique pour sensibiliser et proposer des accompagnements renforcés aux propriétaires bailleurs mettant leur logement en intermédiation locative.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte des objectifs de mobilisation du parc privé à des fins sociales, notamment dans des territoires de captation identifiés comme préférentiels (zones bien desservies en transports en commun, poches urbaines et d'emploi). Prévoir des actions pour soutenir les opérateurs de l'intermédiation locative.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évaluer les effets de l'intermédiation locative sur les durées de séjour et les parcours des ménages bénéficiaires.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), services déconcentrés de l'État, opérateurs de l'accompagnement IML, Anah, associations de propriétaires bailleurs, Fnaim, Fapil, SOLIHA.</b>

## Levier 4 • Augmenter le parc locatif en PLAI adapté pour soutenir le développement d'une offre locative très sociale à quittance maîtrisée






Le SRHH de 2017 mentionnait l'ambition de développer l'offre de PLAI adapté dans son orientation sur le développement de « produits locatifs sociaux réellement adaptés aux ressources des ménages ». Il énonçait également la nécessité d'encourager une part de PLAI adapté dans les opérations situées à proximité des transports, pour mettre en œuvre l'objectif de « maintenir et développer une offre de petites surfaces locatives connectées aux réseaux de transports ».

Ce financement spécifique, créé en 2013 pour répondre au besoin croissant émanant des ménages les plus fragiles, rencontrant à la fois des difficultés économiques et sociales, est aujourd'hui au cœur de la mise en œuvre du plan quinquennal pour le « Logement d'abord » et du plan de lutte contre le sans-abrisme (2018-2022).

En Île-de-France, avec 232 logements PLAI adaptés agréés en 2019, 657 en 2020 (dont 600 en résidences sociales), 762 en 2021 et 810 en 2022 (dont 49 % en logement social ordinaire)<sup>125</sup>, la progression de cette offre est constante et l'objectif de soutenir leur développement semble atteint.

Dans l'esprit des plans quinquennaux successifs pour le Logement d'abord et de la programmation de logements sociaux des dernières années, le SRHH porte l'objectif de produire au moins 10 % de l'offre de PLAI en PLAI adapté pour la période 2024-2030.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Produire au moins 10 % de l'offre de PLAI en PLAI adapté.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements agréés en PLAI adapté par an, en distinguant la production en logements ordinaires et en produits adaptés (SIAP).</li> <li>▪ Part des PLAI adaptés dans la production de PLAI et dans la production sociale totale (SIAP).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs disponibles :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Produire des indicateurs de contexte sur la pression de la demande des ménages du premier quartile hors QPV, par intercommunalité, à mettre au regard de l'objectif.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les collectivités territoriales à l'intérêt de ce produit et notamment aux opportunités de petites opérations dans le diffus.</li> <li>▪ Mobiliser et soutenir les opérateurs de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour atteindre l'objectif fixé.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer un objectif de développement de l'offre d'habitat adapté, et notamment de PLAI accompagnés, répondant aux besoins des publics du département.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établir un état des lieux sur les besoins localisés de développement de ces produits.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, AORIF, bailleurs sociaux, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), Fapil, SOLIHA.</b>

<sup>125</sup> Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2019, 2020, 2021 et 2022.

## Sous-objectif 2.3 : Développer et rééquilibrer l'offre d'hébergement et de logements adaptés

---

À l'image du parc social, le dispositif de logement adapté et d'hébergement reste inégalement réparti dans l'espace régional. Près des deux-tiers de cette offre se concentre ainsi dans la Métropole du Grand Paris, Paris et la Seine-Saint-Denis portant respectivement 21,7 % et 17,5% du parc régional au 31 décembre 2022<sup>126</sup>. Face à ces déséquilibres, il convient de porter à la fois l'enjeu de rééquilibrage et de se donner les moyens de répondre rapidement aux besoins exprimés par les ménages les plus fragiles, en termes d'ancrage sur un territoire, d'accessibilité aux services, aux transports, à l'emploi, etc.

### Levier 1 • Actualiser la géographie régionale de développement de l'offre d'hébergement et de logement adapté permettant de réduire les déséquilibres territoriaux

Face aux déséquilibres territoriaux en matière de réponse aux besoins des plus fragiles et de capacités d'accueil au sein de la région, le SRHH 2017-2023 portait une ambition de développement combiné et adapté au contexte local des différentes composantes de l'offre d'hébergement et de logement adapté.

Il invitait alors les territoires déficitaires au regard de leur « taux d'équipement » en matière d'hébergement ou de logement adapté à rattraper leur retard et établissait pour cela une géographie préférentielle pour le développement combiné de ces offres au regard de taux d'équipement locaux.

Les territoires identifiés comme déficitaires au regard de leur taux d'équipement devaient développer ces produits en priorité et intégrer dans leur PLH des objectifs de rattrapage chiffrés et décliner les actions nécessaires à leur réalisation. Le déficit à combler était défini par l'écart entre les taux d'équipement observés pour chaque territoire au regard de taux cibles à atteindre en fonction de leur population.

La définition de ces priorités de développement semble avoir conduit, depuis l'élaboration du SRHH à une **meilleure prise en compte par les EPCI et EPT identifiés comme déficitaires des besoins d'hébergement et de logements adaptés de leurs territoires**. Le nombre et la part des places créés dans des EPCI déficitaires est en progression et la réduction du nombre d'EPCI déficitaires au regard du ratio régional de 2016 est en effet engagée en hébergement comme en logement adapté.

Il convient néanmoins de nuancer ce bilan au regard des disparités territoriales persistantes dans l'atteinte de cet objectif. En 2022, sur 27 EPCI et EPT identifiés en 2017 comme déficitaires au regard du ratio régional de places d'hébergement et logement adapté par habitant : 13 ont rattrapé leur retard, mais 14 restent déficitaires. De plus, le nombre de places d'hébergement et de logement adapté produites dans les EPCI en déficit reste inférieur à l'objectif fixé pour 2023 (13 480 au 31 décembre 2022 pour un objectif régional de 15 864 places)<sup>127</sup>. Enfin, le développement de l'offre d'hébergement dans l'ensemble du territoire, y compris dans des EPCI disposant déjà d'un nombre important de places d'hébergement et de logement adapté, ne permet pas de constater un réel rééquilibrage, le rattrapage des EPCI déficitaires n'ayant pas été plus rapide que la croissance de l'offre dans les territoires qui présentaient déjà un fort taux d'équipement.

Le schéma actualisé réaffirme le principe de rééquilibrage entre EPCI et EPT en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté. Il propose une géographie préférentielle de développement actualisée au regard des taux d'équipement locaux observés en 2022, en distinguant les enjeux de développement de l'hébergement et du logement adapté :

- L'**offre d'hébergement** regroupe les places d'hébergement en CHU, CHRS, les nuitées hôtelières hors opération de mise à l'abri et l'hébergement à destination des demandeurs d'asile et des réfugiés.
- L'**offre de logement adapté** recouvre les places en pension de famille, résidences sociales et l'intermédiation locative (Solibail et Louez solidaire).

Afin de rééquilibrer les places sur l'ensemble du territoire, un **effort de solidarité est attendu par les EPCI et EPT déficitaires, c'est-à-dire dont le parc se situe, en nombre de places pour 1000 habitants, en dessous d'un ratio d'équipement cible** fixé par zone de tension du marché du logement.

---

<sup>126</sup> Source : Drihl, Socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2022.

<sup>127</sup> Source : Drihl, socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2022.

Les nouveaux ratios d'équipements locaux à atteindre sont fixés pour l'ensemble de la durée du SRHH et pour les EPCI et EPT déficitaires en matière d'hébergement et de logement adapté :

	Ratio cible de l'offre d'hébergement (dont nuitées hôtelières) en nombre de places pour 1 000 habitants	Ratio cible de l'offre de logement adapté (dont IML) en nombre de places pour 1 000 habitants	Ratio cible de l'offre d'hébergement et de logement adapté en nombre de places pour 1 000 habitants
Communes en zone Abis	7,0	8,5	15,5
Communes en zone A	7,0	8,5	15,5
Communes en zone B1	3,0	2,0	5,0
Communes en zone B2	0,0	0,0	0,0

Sources : Drihl, socle de données Hébergement et logement adapté au 31 décembre 2022 et Insee, recensement – Traitements Drihl.

**Dans un objectif de rééquilibrage territorial**, les ratios fixent ainsi des **objectifs d'équipement minimal afin de s'assurer que l'effort de création et de reconstitution de places soit porté par les EPCI et EPT déficitaires dans un objectif de rééquilibrage territorial**. Pour les EPCI et EPT dont le déficit à combler est supérieur à 1 000 places, l'effort de rattrapage peut être lissé dans un calendrier de réalisation au-delà des six ans du schéma.

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

En revanche, pour les EPCI très au-dessus du ratio régional, l'État ne fixe pas d'objectifs de création de places nouvelles d'hébergement et de logement adapté. De même, pour les EPCI où le marché du logement est très détendu (zones rurales, peu ou mal desservies), il n'y a pas d'effort de rééquilibrage attendu. Toutefois dans ces territoires, les PLH pourront prévoir des actions permettant de modifier ou d'améliorer l'offre d'hébergement existantes, par exemple par la transformation de places d'hébergement d'urgence ou hôtelier en places pérennes ou en logements transitoires. Pour les EPCI qui se situent au niveau des ratios cibles, il est attendu un maintien de ce niveau d'équipement.

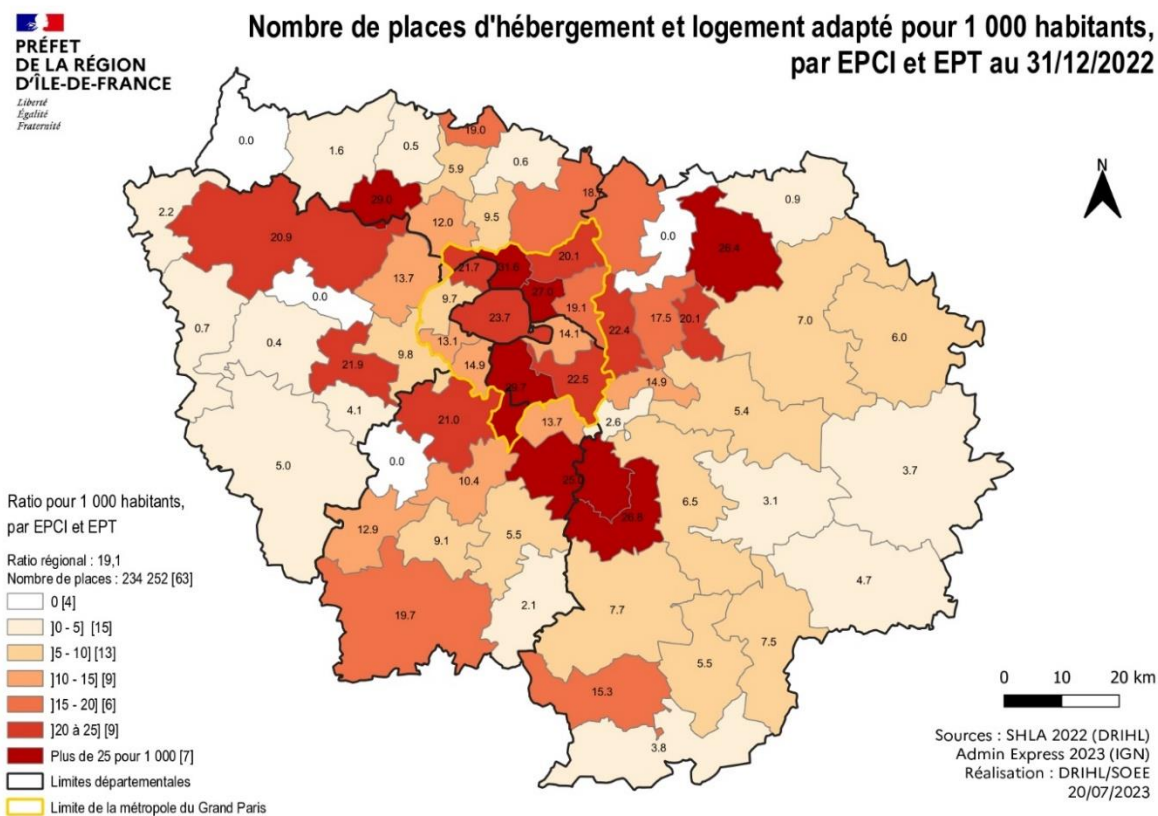







Figure 16

EPCI/EPT	Déficit en nombre de places (hébergement) à combler au regard du ratio moyen	Déficit en nombre de places (logement adapté) à combler au regard du ratio moyen	Déficit en nombre de places (hébergement + logement adapté + IML) à combler au regard du ratio moyen
Métropole du Grand Paris	3 748	2 112	5 860
CA Cœur d'Essonne Agglomération	551	399	950
CA Communauté Paris-Saclay	-	-	-
CA Coulommiers Pays de Brie	-	134	134
CA de Cergy-Pontoise	-	-	-
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	-	-	-
CA du Pays de Fontainebleau	58	84	142
CA du Pays de Meaux	-	-	-
CA Étampois Sud-Essonne	-	-	-
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	-	-	-
CA Marne et Gondoire	-	-	-
CA Melun Val de Seine	-	-	-
CA Paris - Vallée de la Marne	-	-	-
CA Plaine Vallée	436	638	1 074
CA Rambouillet Territoires	-	189	189
CA Roissy Pays de France	-	-	-
CA Saint Germain Boucles de Seine	-	818	818
CA Val d'Europe Agglomération	254	-	254
CA Val d'Yerres Val de Seine	-	702	702
CA Val Parisis	465	135	600
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	865	516	1 381
CC Bassée-Montois	-	-	-
CC Brie des Rivières et Châteaux	-	5	5
CC Brie Nangissienne	-	19	19
CC Carnelle Pays-De-France	54	50	104
CC Cœur d'Yvelines	146	174	321
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	109	125	234
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	68	248	315
CC des Deux Morin	-	-	-
CC des Deux Vallées	-	10	10
CC du Haut Val d'Oise	-	-	-
CC du Pays de Limours (Ccpl)	118	118	236
CC du Pays de l'Ourcq	-	-	-
CC du Pays Houdanais (C.C.P.H.)	-	8	8
CC du Proveninois	-	28	28
CC du Val d'Essonne (Ccve)	-	223	223
CC du Vexin-Val de Seine	7	5	13
CC Entre Juine et Renarde (Ccejr)	-	55	55
CC Gally Mauldre	58	39	96
CC Gâtinais Val de Loing	-	-	-
CC Le Dourdannais en Hurepoix (Ccdh)	63	-	63
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	-	100	100
CC Les Portes de l'Île de France	-	28	28
CC l'Orée de la Brie	115	215	330
CC Moret Seine et Loing	-	57	57
CC Pays de Montereau	-	62	62
CC Pays de Nemours	-	14	14
CC Plaines et Monts de France	21	15	36
CC Sausseron Impressionnistes	92	114	206
CC Val Briard	-	-	-
CC Vexin Centre	-	16	16
CU Grand Paris Seine et Oise	-	-	-
Ville de Paris - T1	-	-	-
Vallée Sud Grand Paris - T2	-	546	546
Grand Paris Seine Ouest - T3	1 307	-	1 307
Paris Ouest La Défense - T4	1 910	1 368	3 279
Boucle Nord de Seine - T5	-	-	-
Plaine Commune - T6	-	-	-
Paris Terres d'Envol - T7	-	-	-
Est Ensemble - T8	-	-	-
Grand Paris - Grand Est - T9	-	-	-
Paris-Est-Marne et Bois - T10	531	197	728
Grand Paris Sud Est Avenir - T11	-	-	-
Grand-Orly Seine Bièvre - T12	-	-	-



## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Réduire le nombre de territoires déficitaires en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional, et en particulier les territoires connaissant un déficit en matière de places d'hébergement et de logements adaptés.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'EPT/EPCI déficitaires en offre d'hébergement au regard des ratios d'équipement à atteindre (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre d'EPT/EPCI déficitaires en offre de logements adaptés au regard des ratios d'équipement à atteindre (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de places produites et restant à produire dans les EPCI/EPT déficitaires en matière d'hébergement (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de places produites et à produire dans les EPCI/EPT déficitaires en matière de logement adapté (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un partage d'expériences en CRHH sur les opérations de développement de ces dispositifs.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inciter les territoires à développer une offre d'hébergement et de logements adaptés lorsque des besoins sont identifiés.</li> <li>▪ Faire connaître aux élus les différents dispositifs pour faciliter les implantations locales et déstigmatiser leur image via des visites d'opérations, des rencontres promoteurs/opérateurs et élus, la promotion d'initiatives comme la « semaine des pensions de famille ».</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mieux organiser l'offre d'hébergement et de logements adaptés et prendre en compte les objectifs de rééquilibrage par EPCI.</li> <li>▪ Se rapprocher des SIAO pour mieux objectiver les besoins et les produits à privilégier.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préciser l'offre disponible sur son territoire en matière d'hébergement et de logements adaptés au moment de son élaboration, en détaillant les différents segments de l'offre. Il est recommandé de se rapprocher des SIAO pour nourrir ce diagnostic des besoins et définir des objectifs de développement de produits répondant aux enjeux locaux.</li> <li>▪ Indiquer, si l'EPCI/l'EPT présente des taux d'équipement inférieurs à la moyenne régionale et des objectifs de rééquilibrage fixés par le SRHH, les actions mises en œuvre pour favoriser l'implantation de places d'hébergement et de logements adaptés, y compris en matière d'intermédiation locative, permettant la mise à l'abri des personnes les plus fragiles et les actions de suivi sanitaire et social.</li> <li>▪ Disposer d'éléments sur les dispositifs d'hébergement financés par d'autres acteurs que l'État (Conseils départementaux, communes), ainsi que sur les différentes politiques mises en œuvre par les communes de l'EPCI pour accompagner le parcours des personnes hébergées ou logées sur son territoire.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), SIAO, bailleurs sociaux, promoteurs, Unafo, URHAJ, AFFIL, Fapil, SOLIHA, associations.</b>



## Objectif 3

### **Mobiliser les outils de l'urbanisme et de la maîtrise foncière pour produire un parc de logements répondant aux besoins des ménages et aux défis environnementaux**

---

Le développement de l'offre de logement et d'hébergement, notamment des segments les plus abordables, se heurte très régulièrement à la rareté et à la cherté du foncier, qui peuvent compromettre l'équilibre économique des opérations résidentielles et donc leur réalisation.

Dans ce contexte, l'emploi des outils existants de la maîtrise publique foncière doit être optimisé, avec un renforcement de la qualité du volet foncier des PLH et une meilleure mobilisation des outils et des potentialités offertes par les documents d'urbanisme, au service des objectifs de développement de l'offre portés par le SRHH. Les opérateurs publics du foncier (EPFIF) et de l'aménagement (EPA, SEM et SPL) jouent quant à eux un rôle essentiel dans la mise en œuvre du rééquilibrage de l'offre de logements, sans la déconnecter des aménités et en luttant contre les spirales spéculatives (par exemple via du portage de terrains sur le court-moyen terme), et en facilitant l'accès des opérateurs sociaux à des fonciers situés à des emplacements stratégiques. Il existe enfin un intérêt à mobiliser au mieux le patrimoine foncier détenu par des organismes publics (État, SNCF, RATP, AP-HP, collectivités, etc.) pour participer à l'atteinte des objectifs de production de logements (**Sous-Objectif 1**).

Cette problématique foncière doit intégrer l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050, institué par la loi Climat et Résilience de 2021. Cet objectif majeur de l'aménagement sera décliné dans le SDRIF en cours de révision, qui encadrera les possibilités d'extension, encouragera la production en recyclage de foncier urbain et imposera certains niveaux de densité. Réussir à concilier l'objectif ZAN avec le maintien d'une production importante de logements nécessite de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même et la densification des espaces déjà urbanisés. La mise en place progressive sur le territoire francilien des observatoires de l'habitat et du foncier, en application de la loi Climat et Résilience, permettra aux territoires de mieux connaître leur potentiel foncier et de densification. De façon générale, les opérations résidentielles doivent chercher à entraîner un gain de densité par rapport à la densité moyenne actuelle des parcelles à usage d'habitation de leur territoire d'implantation. Les efforts seront donc différenciés selon les types d'espaces franciliens, et proportionnés à leur densité initiale. Pour faire accepter cette densification résidentielle par les riverains, la qualité des opérations résidentielles à venir et leur insertion harmonieuse au sein des paysages urbains préexistants seront primordiales, rendant nécessaire de diffuser les pratiques vertueuses et de mettre en avant des opérations exemplaires selon les différents niveaux de densité et types de tissus urbains (**Sous-Objectif 2**).

De manière plus générale, il s'agit d'encourager la production de logements de qualité, que ce soit sur le plan architectural ou d'usage pour les résidents, mais aussi au titre de la nécessaire réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à la production de logements et à leur usage. Au lendemain de la crise sanitaire, l'habitabilité des logements produits (taille des logements, multifonctionnalité des pièces, accès à un espace extérieur) est ainsi plus que jamais un enjeu incontournable. Dans le même temps, l'intégration d'un objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050 nécessite de promouvoir des constructions « bas carbone » : en déployant de nouveaux processus de production moins émetteurs, en structurant les filières de la construction bas carbone, ou encore en formant les professionnels du bâtiment à des nouveaux modes de faire. Le réemploi des bâtiments résidentiels existants, ou encore la reconversion de bâtiments auparavant non résidentiels, pour produire du logement neuf représentent aujourd'hui des pistes fécondes pour renforcer la compatibilité de l'objectif de développement du parc de logements avec celui de la réduction des émissions (**Sous-Objectif 3**).

### **Sous-objectif 3.1 : Adopter des stratégies foncières et d'urbanisme volontaristes pour atteindre les objectifs territoriaux de production de logements et garantir le développement d'une offre accessible**

---

L'évaluation du précédent SRHH mentionne que l'axe de travail défini en 2017 relatif au « suivi de la mobilisation foncière » en Île-de-France n'a finalement pas trouvé de véritable concrétisation au cours de la période écoulée. Le présent SRHH entend donc revoir ses ambitions à la hausse en matière de stratégies foncières et d'urbanisme.

Répondre aux objectifs de production de logements et de places d'hébergement portés par le SRHH suppose en effet de pouvoir mobiliser suffisamment de foncier à cette intention, *a fortiori* dans un contexte de plus en plus marqué par l'exigence de sobriété foncière et de recyclage urbain. Plus que jamais, il est donc essentiel que les collectivités définissent des stratégies foncières claires et volontaristes, et qu'elles les mettent en œuvre en s'emparant de tous les outils à leur disposition.

En matière d'aménagement et d'habitat, l'Île-de-France dispose de documents-cadres régionaux encadrant les capacités à construire et les efforts attendus des collectivités : le SDRIF, en cours de révision, qui a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région, et le SRHH, qui vise à coordonner les politiques d'habitat et d'hébergement et fixe des objectifs de production territorialisés par types de produits. Les orientations et objectifs du SRHH sont ensuite déclinés, dans un rapport de prise en compte<sup>128</sup>, au sein des PLH et du PMHH, ainsi que, dans un rapport de compatibilité<sup>129</sup>, au sein des SCoT ou, en leur absence, au sein des PLU(i) et des CC.

La loi Égalité et citoyenneté de 2017 a renforcé le « volet foncier » des PLH, dont il faut accompagner la montée en qualité, et la loi Climat et Résilience de 2021 a rendu obligatoire la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier. Il convient ensuite de mieux décliner, selon un rapport de compatibilité, les stratégies foncières volontaristes des PLH dans les PLU(i), ou les documents en tenant lieu<sup>130</sup>, en mobilisant tous les outils à disposition pour les traduire dans les règlements graphique et écrit (**Levier 1**).

La mobilisation et la coopération des opérateurs publics du foncier (EPFIF) et de l'aménagement (EPA, SEM et SPL) est également essentielle pour mettre en œuvre une stratégie de développement de l'offre, à la hauteur des besoins, équilibrée sur le territoire, et luttant contre les spirales spéculatives et les effets d'éviction (**Levier 2**).

Il y a enfin un enjeu à mieux suivre et mobiliser le patrimoine foncier détenu par l'État, les collectivités et les organismes publics, au service de la production de logements, et notamment de la production sociale (**Levier 3**).

#### **Levier 1 • Promouvoir dans chaque Programme local de l'habitat (PLH) des volets fonciers opérationnels et s'assurer de leur mise en œuvre dans les Plans locaux d'urbanisme (PLU)**

En Île-de-France, 28 intercommunalités sont dans l'obligation de réaliser un PLH sur leur territoire, ainsi que la Métropole du Grand Paris<sup>131</sup>. Au 31 juin 2023, 19 PLH sont engagés (dont 3 non obligatoires), quatre sont en révision et huit sont exécutoires. En outre, parmi les 19 PLH engagés, 5 ont fait l'objet d'avis du CRHH avec réserve(s), et nécessitent donc une modification pour pouvoir devenir exécutoires.

---

<sup>128</sup> Cette notion n'est pas définie par le code de l'urbanisme, mais le Conseil d'État (09/06/2014, 28/07/2004, 17/03/2010) a précisé ce rapport d'opposabilité en ces termes « [la prise en compte impose de] ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [en l'espèce d'un projet d'aménagement] et dans la mesure où cet intérêt le justifie ». En somme, la notion de prise en compte est une obligation de compatibilité, mais il peut y être dérogé pour des motifs qui doivent être justifiés.

<sup>129</sup> Cette notion n'est pas définie dans le code de l'urbanisme mais a été précisée par la jurisprudence du Conseil d'État (CE, 12/12/2012, n° 353496 et CE, 18/12/2017, n° 395216). Le rapport de compatibilité est le fait pour un document inférieur de ne pas faire obstacle, par ses dispositions, à l'application d'un document supérieur ou de ne pas y être manifestement contraire. Afin d'apprécier ce rapport de compatibilité, le juge va rechercher « dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contredit pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».

<sup>130</sup> Article L.131-6 du Code de l'urbanisme.

<sup>131</sup> L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération, les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

## Avancement des PLH en Île-de-France au 31 juin 2023

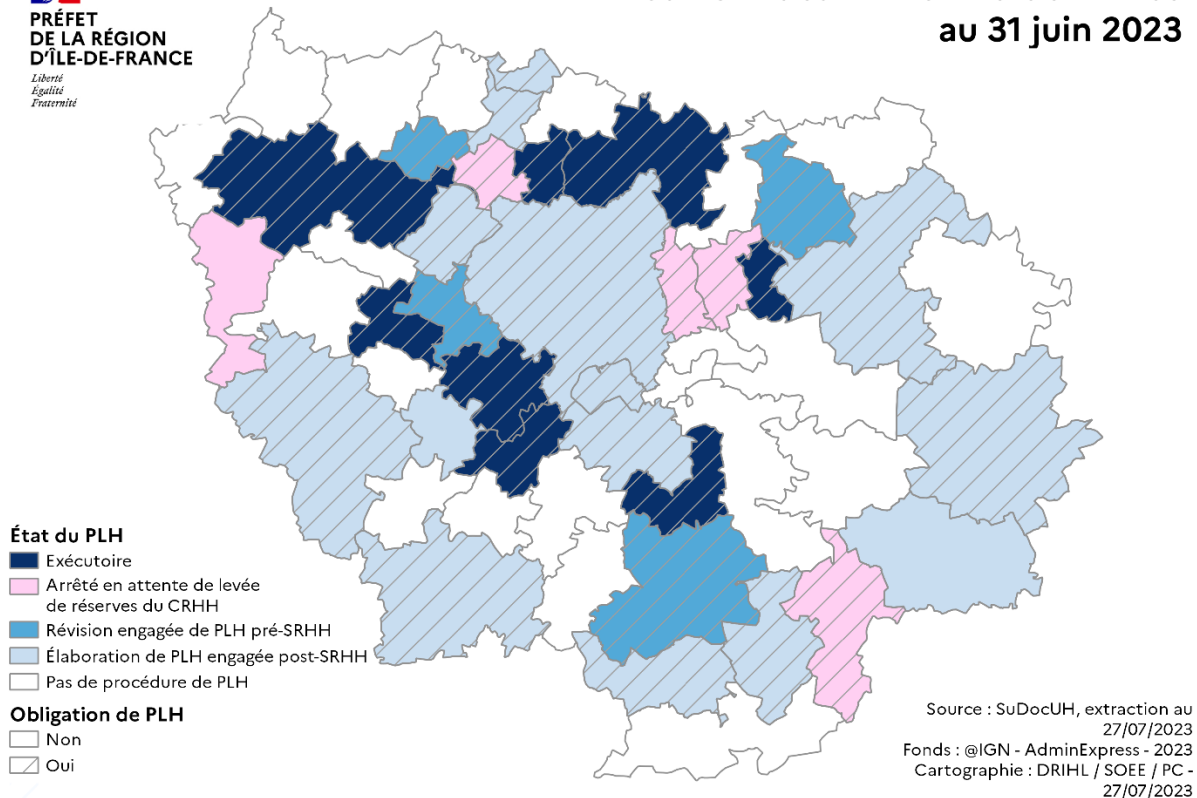


Figure 17

Lors de ses avis, le CRHH a notamment pointé la faible qualité des volets fonciers des PLH réalisés avant 2021 (en particulier concernant les stratégies à moyen et long terme pour surveiller et maîtriser le foncier), tout en reconnaissant que cette thématique est complexe, et nécessite une ingénierie dont ne disposent pas toujours les collectivités. Néanmoins, les dernières générations de documents marquent une progression, notamment sous l'effet des dernières évolutions législatives et réglementaires, et grâce à une meilleure mobilisation des données disponibles.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a par ailleurs instauré l'observatoire de l'habitat et du foncier (OHF), qui doit être installé au plus tard trois ans après que le PLH a été rendu exécutoire, et dont les modalités de mise en place doivent être définies dans le PLH. Ces observatoires ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement des locaux vacants et friches constructibles, mais également des secteurs urbanisés pouvant être optimisés, surélevés ou éco-aménagés. Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation. Outre l'enjeu de renforcement de la qualité du volet foncier des PLH, il convient également de mieux décliner les stratégies foncières qu'ils portent dans les zonages et règlements des PLU(i) et documents en tenant lieu. En compatibilité avec le PLH, le PLU(i) doit répondre aux besoins actuels et futurs des habitants dans un objectif de mixité sociale<sup>132</sup>. Dans le respect des normes supérieures, il doit également prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins en matière de logement et d'hébergement pour l'ensemble de la population, en favorisant des produits adaptés aux parcours résidentiels aux différentes échelles. L'ensemble des pièces constitutives du PLU, en particulier le zonage et le règlement, doit être mobilisé afin de satisfaire les besoins identifiés et d'encadrer les formes urbaines en fonction des disponibilités foncières.

<sup>132</sup> Article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Afin de mettre en œuvre la stratégie de développement de l'offre socialement et géographiquement équilibrée que porte le SRHH, un panel d'outils peut être mobilisé par les collectivités, notamment au sein de leur PLU(i), parmi lesquels la possibilité de :

- définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprenant des dispositions portant sur l'habitat, dans un double objectif de mixité sociale et de rééquilibrage de l'offre<sup>133</sup> ;
- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale fixée par le PLU(i), afin d'ajuster l'offre de logement à la demande en termes de typologies<sup>134</sup> ;
- délimiter des secteurs réglementés dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'une certaine envergure, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définies par le PLU(i) – notamment des logements sociaux –, dans le respect des objectifs de mixité sociale<sup>135</sup> ;
- imposer, dans des secteurs à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions<sup>136</sup> ;
- déterminer, dans les ZAC, une densité minimale de construction, le cas échéant déclinée par secteur<sup>137</sup> ;
- prévoir, sous conditions, des secteurs de majoration du volume constructible au bénéfice des logements locatifs sociaux<sup>138</sup> ;
- décider de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement notamment pour les logements sociaux<sup>139</sup> ;
- réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale<sup>140</sup> ;
- par dérogation au PLU(i), dans certaines collectivités, autoriser un dépassement de densité pour permettre l'agrandissement d'immeubles d'habitation existants et faciliter leur transformation (possibilité de surélévation, etc.) ; majorer les droits à construire par rapport au gabarit existant pour favoriser la transformation de bâtiments existants (bureaux, etc.)<sup>141</sup> ;
- utiliser le droit de préemption urbain pour favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux ;

Enfin, bien qu'il n'en existe pas d'exécutoire à ce jour en Île-de-France, les EPCI compétents à la fois en matière de PLUi et de PLH peuvent élaborer un PLUi tenant lieu de PLH (PLUiH), qui a vocation à renforcer la cohérence entre les politiques locales d'habitat et d'urbanisme. La CA de Saint-Quentin-en-Yvelines et la CC Bassée-Montois ont prescrit des PLUiH en 2023 et 2022.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (LEC) modifie l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) portant sur les programmes locaux de l'habitat (PLH), afin de renforcer leur volet foncier.*

*La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience) précise le dispositif d'observation de l'habitat et du foncier (analyser l'offre foncière disponible, en intégrant notamment des éléments incitant à la sobriété foncière comme le recensement des locaux vacants, des friches constructibles, etc.), intègre les enjeux liés à l'artificialisation des sols (surfaces éco-aménageables en zones secteurs urbanisés, etc.) et instaure la mise en place obligatoire d'un observatoire de l'habitat et du foncier pour les groupements de collectivités devant mettre en place un PLH.*

*Le décret du 12 octobre 2022 relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier précise les exigences vis-à-vis de ces observatoires.*

133 Article L151-6 du Code de l'urbanisme.

134 Article L151-14 du Code de l'urbanisme.

135 Article L151-15 du Code de l'urbanisme.

136 Article L151-26 du Code de l'urbanisme.

137 Article L151-27 du Code de l'urbanisme.

138 Article L151-28 du Code de l'urbanisme.

139 Article L151-34 du Code de l'urbanisme.

140 Article L151-41 du Code de l'urbanisme.

141 Article L152-6 du Code de l'urbanisme.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

	<b>Cible quantitative</b>	<b>Viser une couverture de 100 % de PLH exécutoire dans les EPCI pour lesquels celui-ci est obligatoire</b>
	<b>Territoires concernés</b>	<b>Intercommunalités compétentes en matière de PLH et de PLUi, communes compétentes en matière de PLU ou document en tenant lieu</b>
	<b>Indicateurs de suivi</b>	<p><b>À l'échelle des EPCI, de la MGP et des communes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi de l'élaboration des PLH, du PMHH, des PLU(i) et documents en tenant lieu (<i>SUDOCUH/DocURBA, Géoportail de l'urbanisme</i>).</li> </ul>
	<b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivre la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publier sur le site de la Drihl l'ensemble des avis et recommandations émis par le CRHH sur les PLH en cours.</li> <li>▪ Faire connaître et valoriser des exemples de PLUiH, qui peuvent avoir une pertinence particulière pour certains territoires.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser et diffuser un guide complet et mis à jour sur les attentes vis-à-vis du volet foncier des PLH et les outils mobilisables, afin de favoriser un référentiel commun pour les territoires.</li> <li>▪ Accompagner les collectivités le plus en amont dans l'élaboration et la révision de leur PLH.</li> <li>▪ Veiller à la prise en compte des préconisations du CRHH, assurer un suivi des bilans annuels des PLH.</li> <li>▪ Encourager les collectivités à exploiter à plein le potentiel d'urbanisation ouvert par leur PLU, dans le respect de la trajectoire ZAN.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les disponibilités foncières de chaque territoire, avec une estimation des possibilités de construction de logements au regard des règles et des servitudes du ou des PLU(i) en vigueur, et définir les stratégies d'intervention sur du foncier bâti (démolition-reconstruction, densification, changement de destination des locaux, etc.). Proposer des monographies illustrant un programme d'actions opérationnel.</li> <li>▪ Veiller à la compatibilité entre le volet foncier et les objectifs du territoire en matière de développement de l'offre de logements, de production de logements sociaux, de places d'hébergement et de logements adaptés, fixés par le SRHH.</li> <li>▪ Le cas échéant, mettre en place des servitudes fixant un niveau de densité minimale dans le périmètre des quartiers de gare.</li> <li>▪ Favoriser la mixité sociale pour l'ensemble des transformations de locaux d'activités en logements, au-delà des seules communes assujetties à la loi SRU.</li> <li>▪ Proposer une cartographie foncière dans le cadre du volet foncier, en lien avec la programmation de l'offre de logements, logements sociaux, places d'hébergement et logement adapté (pour les projets connus ou envisagés lors de l'élaboration du PLH).</li> <li>▪ Garantir la mise en place des observatoires locaux de l'habitat et du foncier afin d'établir des diagnostics fonciers de qualité et une stratégie foncière intercommunale adaptée aux enjeux locaux.</li> </ul> <p><b>Articulation SRHH - PLH - documents d'urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fixer des objectifs de croissance du parc de logements dans les PLU(i) compatibles avec les objectifs de développement de l'offre inscrits dans le SRHH et portés par les PLH. En application de l'article L131-7 du code de l'urbanisme, la collectivité porteuse du PLU(i) procède à une analyse de sa compatibilité avec le PLH et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en compatibilité dans un délai de 3 ans après l'entrée en vigueur du PLU(i) ou la dernière délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.</li> <li>▪ Les PLU(i) traduisent les stratégies foncières et de développement de l'offre des PLH dans les règlements graphiques et écrits, en s'appuyant sur les outils nécessaires pour atteindre les objectifs de développement de l'offre, notamment sociale (via notamment la délimitation de secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés).</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobiliser l'Observatoire régional du foncier d'Île-de-France (ORF) en vue d'établir un référentiel commun de travail pour l'ensemble des observatoires du foncier et de l'habitat et d'œuvrer à leur coordination.</li> </ul>
	<b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, aménageurs, EPFIF, bailleurs sociaux, promoteurs.</b>

## Levier 2 • Mobiliser les opérateurs du foncier et de l'aménagement au service d'une stratégie de développement, de rééquilibrage de l'offre et de lutte contre les spirales spéculatives

Le SRHH de 2017 appelait déjà à développer les échanges et partenariats entre acteurs du foncier (État, grands propriétaires fonciers, bailleurs sociaux, promoteurs privés, territoires, EPFIF, SGP, GPA, EPA, EPL<sup>142</sup>, etc.). Tous les opérateurs du foncier et de l'aménagement doivent participer au développement de l'offre de logements, notamment sociaux, à la hauteur des enjeux identifiés sur le territoire francilien et participer à l'atteinte des objectifs intercommunaux fixés par le SRHH. En particulier, les membres du CRHH et l'État doivent travailler à faciliter les conditions d'accès des bailleurs sociaux aux fonciers des aménageurs et opérateurs fonciers.

Par ailleurs, dans un contexte de raréfaction et de sobriété foncière, les gisements situés dans les 68 quartiers de gares du Grand Paris Express constituent une opportunité unique pour apporter une réponse concrète à la crise du logement, notamment du logement abordable, que connaît l'Île-de-France. Dans un objectif de réduction des déséquilibres et de lutte contre les effets d'éviction des ménages modestes, il convient donc d'y développer l'offre sociale et très sociale (PLAI, PLAI adapté), ainsi que les produits à destination de publics spécifiques (résidences sociales, pensions de familles, foyers de jeunes travailleurs, etc.). Les aménageurs de ces quartiers de gare devront s'assurer que leurs projets contribuent bien à l'atteinte par la collectivité de ses objectifs en matière de production sociale, notamment en fixant un taux de LLS tenant compte de l'éventuel rattrapage du stock à produire pour respecter la loi SRU. Dans les quartiers où la part du logement locatif social est déjà élevée, le développement d'une offre locative intermédiaire ou d'accession à prix maîtrisés pourrait également favoriser les mobilités résidentielles, avec par exemple un produit comme le BRS dont les caractéristiques anti-spéculatives sont en outre intéressantes pour des quartiers en devenir.

L'EPFIF, qui présente un bilan annuel de son activité au CRHH, a pour mission d'acquérir et de porter des terrains sur le court-moyen terme pour les soustraire aux dynamiques inflationnistes, généralement dans le cadre d'une « convention d'intervention foncière » avec une collectivité, avant de les revendre à prix coûtant à la collectivité elle-même ou à l'opérateur qu'aura mandaté cette dernière. Pendant la période de portage foncier, l'EPFIF réalise notamment des études préalables (études de sols, études d'impact, etc.), avec potentiellement des opérations de pré-aménagement comme la dépollution du sol et/ou la démolition des éventuels bâtis existants. Par son action de régulation foncière, il permet la construction de logements, notamment sociaux, très majoritairement en renouvellement urbain. Pour les portages de plus long terme, en complément de ses activités principales, l'EPFIF peut également recourir à sa filiale Foncière publique d'Île-de-France (en partenariat avec la Banque des Territoires). Les objectifs et moyens de l'EPFIF sont fixés dans le cadre d'un Programme pluriannuel d'intervention (PPI) sur cinq ans, qui prend notamment en compte les orientations stratégiques fixées par l'État. La sélection de terrains à acquérir est négociée avec les collectivités compétentes et/ou les aménageurs publics<sup>143</sup>.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'EPFIF était sous convention d'intervention foncière avec plus de 300 communes sur les 1276 communes franciliennes, pour un montant d'engagement global de 5,7 Md€, représentant un potentiel de 160 000 logements (combinés à 8 millions de m<sup>2</sup> d'activités). En 2022, 95 nouvelles conventions ont été validées, dont 26 en substitution de conventions antérieures et 37 avenants à des conventions en cours. Ces engagements nouveaux représentent 695 M€, pour un potentiel de 14 000 logements. Pour le PPI en cours (2021-2025), l'EPFIF s'est fixé un objectif de 600 M€ d'engagements nouveaux par an. Sur les deux années 2021 et 2022, soit les deux premières années d'exécution du PPI, 34 nouvelles communes ont conventionné avec l'EPFIF, dont 25 en grande couronne. Les logements sociaux représentent environ 40 % des logements produits issus de cessions de l'EPFIF<sup>144</sup>, les outils de la maîtrise publique foncière devant en effet permettre en particulier l'accès des opérateurs sociaux à des fonciers bien situés. Pour cela, l'EPFIF dispose également d'un fonds SRU de minoration foncière, qui peut

---

142 SGP : société du Grand Paris ; GPA : Grand Paris Aménagement ; EPA : établissement public d'aménagement ; EPL : entreprise publique locale.

143 Avant la signature de la convention, l'EPFIF réalise des diagnostics fonciers préalables pour fixer les périmètres fonciers, la durée d'intervention et une enveloppe financière. Une fois la convention établie, les communes délèguent alors à l'EPFIF leurs droits de préemption et d'expropriation nécessaires pour mener à bien ses missions. L'EPFIF négocie et achète les biens inscrits dans un ou des périmètres définis dans la convention, suivant deux modes d'intervention : la maîtrise foncière (acquisition de la totalité de la superficie d'un site) et la veille foncière (acquisitions en fonction des opportunités sur une zone géographique donnée).

144 Il y a toutefois une différence sur ce point entre les communes déficitaires et carencées (52 % de LLS en moyenne parmi les logements produits), où il s'agit de contribuer au rattrapage des retards en matière de parc social, et les autres communes (30 % de LLS). L'appui aux communes déficitaires et carencées (44 communes carencées sur 49 sont en convention avec l'EPFIF) se traduit par une croissance significative des acquisitions, notamment par délégation du droit de préemption de l'État. Les acquisitions en secteurs de gares restent très importantes.




constituer un véritable levier financier pour monter les opérations de logements sociaux. Ce fonds a bénéficié à la création de 1 502 logements sociaux en 2022<sup>145</sup>.

Par ses compétences en ingénierie foncière, l'EPFIF conseille et assiste également, plus en amont, les intercommunalités, afin de les aider à établir une stratégie foncière d'anticipation et à mettre en place les bons outils fonciers pour assurer la réalisation de leurs projets (établissement de droits de préemption dans le PLU, mise en place de zones d'aménagement différé, de périmètres d'attente, etc.). Cela se traduit par la signature de « conventions stratégiques » de partenariat et d'études. L'objectif de l'EPFIF est de couvrir par le biais de ce type de conventions l'ensemble des intercommunalités franciliennes à l'échelle du PPI actuel. Le conventionnement avec l'EPFIF, sans être obligatoire, fait partie des éléments appréhendés et encouragés par le CRHH dans le cadre de l'examen du volet foncier d'un PLH lorsqu'il s'agit d'évaluer la volonté, la capacité et les moyens mis en œuvre par un territoire pour atteindre ses objectifs.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Au titre de l'article L.321-6 du Code de l'urbanisme, l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) fournit chaque année au CRHH avant le 1<sup>er</sup> juillet, un bilan annuel de son activité, de ses modalités d'intervention, des moyens mis en œuvre, tels que définis dans son programme pluriannuel d'intervention. De plus, en vertu du décret n°2023-154 du 2 mars 2023, il transmet au préfet d'Île-de-France le bilan de l'utilisation du fonds de minoration SRU.*

## **Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier**

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional, notamment zones tendues.</b> <b>Territoires couverts par une opération d'aménagement et quartiers de gare.</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afin de faciliter les échanges entre opérateurs et collectivités, organiser avec l'ORF des temps en CRHH pour communiquer sur les questions d'action foncière, partager des retours d'expériences, informer sur les outils et moyens mobilisables pour soutenir la construction de logements, notamment sociaux.</li> <li>▪ Communiquer plus largement les résultats de l'action des aménageurs publics dans la production de logements en Île-de-France (enquête annuelle menée par la DRIEAT).</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les aménageurs publics devront s'assurer que leurs projets contribuent à l'atteinte des objectifs en matière de production sociale, en fixant un taux de logements locatifs sociaux tenant compte de l'éventuel rattrapage du stock à produire pour respecter la loi SRU et des efforts demandés par le SRHH (cf. sous-objectif I.1.2).</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préciser, dans le volet foncier, s'il y a eu un conventionnement avec l'EPFIF, en explicitant les orientations de la convention signée, les grandes zones d'aménagement et les aménageurs impliqués.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En lien avec l'ORF, définition d'un cadre régional pour assurer une remontée d'informations coordonnée de la part de l'ensemble des opérateurs fonciers, des aménageurs publics et parapublics et des bailleurs sociaux, avec une attention particulière portée aux territoires tendus ou concernés par des enjeux de rééquilibrage. Ce travail doit s'articuler avec l'enquête annuelle que mène la DRIEAT auprès des aménageurs publics franciliens pour établir son bilan du nombre de logements réalisés ou à venir issus de leurs opérations d'aménagement.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, aménageurs, EPFIF, AORIF, bailleurs sociaux, promoteurs.</b>

<sup>145</sup> Ce fonds de minoration « SRU » vise à prendre en charge, en vue de favoriser la production de logements sociaux, une partie de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence, c'est-à-dire entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération. Il est alimenté par les contributions financières des communes déficitaires au regard de la loi SRU. En 2022, cette ressource a représenté 16,9 M€. Les emplois sont en croissance (21 M€ contre 20,2 M€ en 2021). Ainsi 1 502 logements sociaux ont été aidés en 2022, chiffre équivalent à celui de 2021. Ces logements sociaux sont répartis en 45 % de PLAI, 30 % de PLUS et 25 % de PLS. 73 % des aides (pour 90 % de la ressource budgétaire disponible) sont employées au bénéfice des communes déficitaires ou carencées.

## Levier 3 • Favoriser la mobilisation du patrimoine foncier public




La loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a ouvert la possibilité de cessions de fonciers publics, appartenant à l'État, à ses opérateurs (EPA, EPL, SNCF, RATP, AP-HP, ministère des Armées, etc.) et aux collectivités, à prix décotés au profit du logement social. Puis la loi Duflot de janvier 2013 a institué une décote pouvant atteindre 100 %<sup>146</sup>. Le montant de cette décote est déterminé au cas par cas, en calculant le prix maximal d'un terrain au-delà duquel l'opération d'aménagement ou de promotion envisagée ne serait pas rentable, compte tenu du prix de vente prévisionnel des locaux construits et du coût des travaux à réaliser. Les cessions sont avant tout favorisées au sein des zones tendues dans l'optique de produire du logement social, et notamment dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Un recensement exhaustif des fonciers publics mobilisables pour du logement a été réalisé le 28 janvier 2022 à la demande du Premier ministre (circulaire n° 6318/SG du 13 décembre 2021), en vue d'un appel à manifestation d'intérêt pour la mobilisation du foncier public en faveur du logement social. Il reste cependant difficile de préjuger du véritable potentiel des terrains identifiés, un certain nombre d'entre eux se révélant finalement difficilement mobilisables sans investissements importants (coûts de dépollution ou de dévoiement de canalisation très élevés par exemple). 141 fonciers ont ainsi été identifiés en Île-de-France, soit 80 sites de l'État (dont 44 gérés par GPA) et 61 sites d'établissements publics (SNCF, AP-HP, établissements sanitaires identifiés par l'ARS, RATP). Les terrains appartenant aux collectivités locales ne font quant à eux pas l'objet d'un recensement systématique.

En application de la circulaire du 10 mars 2022 co-signée par le DHUP et le DIE, les services de l'État ont pu préciser la liste des fonciers valorisables à inclure dans l'appel à manifestation d'intérêt. Des travaux en partenariat avec le Cerema ont en parallèle permis de mettre à disposition des maires et des porteurs de projets un inventaire en temps réel des terrains disponibles ou libérables à court et moyen terme via le site ORFEL (outil recensant le foncier de l'État<sup>147</sup>), facilitant l'émergence de projets de construction en particulier de logements sociaux et adaptés. Plusieurs consultations et négociations foncières sont en cours dans la région.

Le SRHH encourage à poursuivre les efforts en faveur de l'identification et la mise à disposition de fonciers publics, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de production sociale. L'État réaffirme son engagement en la matière et l'importance d'une collaboration étroite avec les collectivités et les bailleurs.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires où existe un potentiel en matière de foncier public (foncier détenu par l'État et ses opérateurs, par les collectivités et les bailleurs sociaux).</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Établir le nombre de logements (et notamment de logements sociaux) produits à partir de la cession de fonciers publics.</li></ul> <b>Action du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Valoriser en CRHH le suivi régional annuel des cessions de foncier de l'État et des établissements publics, ainsi que les opérations et le nombre de LLS qu'elles génèrent (DRIEAT).</li></ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dans le volet foncier, identifier les fonciers publics mobilisables en faveur du logement à court, moyen et long terme.</li></ul> <b>Articulation SRHH - PLH - documents d'urbanisme :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les PLU(i) doivent s'assurer de la mobilisation effective des fonciers publics identifiés par le PLH pour la production de logements, en particulier sociaux.</li></ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, opérateurs de l'État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux.</b>

<sup>146</sup> Article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

<sup>147</sup> <https://orfel.cerema.fr>.



### **Sous-objectif 3.2 : Promouvoir le développement de projets économes en foncier pour tendre vers l'objectif Zéro artificialisation nette (ZAN) fixé à horizon 2050**

La loi Climat et Résilience de 2021 a institué un objectif zéro artificialisation nette (ZAN) à horizon 2050. Les régions ont la responsabilité de la territorialisation et de l'instauration progressive de cet objectif par le biais des documents d'aménagement dont elles ont la responsabilité. Atteindre le ZAN en 2050 est donc désormais un objectif majeur de l'aménagement francilien.

Le ZAN se traduit dans un premier temps (2021-2031) par un renforcement des objectifs visant à lutter contre les extensions urbaines aux dépens des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et, plus largement, des espaces encore non-artificialisés. Contrairement aux autres régions, l'Île-de-France n'est pas concernée par l'objectif de diminution de 50 % de sa consommation d'espaces NAF d'ici 2031, mais sera dotée d'une trajectoire propre que définira le SDRIF en cours d'élaboration, en articulation avec les objectifs en matière de construction (au moins 70 000 logements par an) fixés par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Le futur SDRIF étant à horizon 2040 et le futur SRHH à horizon 2030 (soit des dates antérieures à 2050), ces documents n'auront donc pas vocation à faire advenir le ZAN en Île-de-France à l'achèvement de leur période de validité. Ils doivent permettre en revanche une trajectoire de transition qui rendra possible d'atteindre l'objectif ZAN à horizon 2050. Si l'idée de ZAN constitue effectivement une rupture en termes de conception de l'aménagement du territoire, cette rupture, pour advenir, s'appuiera donc sur une mise en œuvre progressive et contrôlée.

Il est à noter que, relativement au reste du territoire français, les perspectives en Île-de-France semblent plutôt favorables, avec une dynamique de sobriété foncière déjà bien engagée. Alors que la région francilienne concentre 18 % de la population française et 30 % du PIB, elle compte pour moins de 5 % des superficies urbanisées en France, et sa consommation annuelle d'espaces NAF compte pour moins de 4 % du total national au cours de ces dernières années<sup>148</sup>. Ces résultats franciliens encourageants ont notamment été permis par les évolutions du cadre législatif (notamment sur les documents d'urbanisme) et le SDRIF de 2013 qui portait déjà un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricoles et forestiers

La déclinaison locale de la trajectoire définie par le SDRIF revient aux collectivités, dont les PLH doivent obligatoirement comporter un volet foncier et prévoir la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier<sup>149</sup>.

Le ZAN soulève cependant la question de l'acceptabilité de la sobriété foncière pour les différents territoires franciliens, leurs élus et leurs habitants, et notamment des processus de densification des espaces résidentiels qu'il implique. Le SRHH entend fournir des outils pour accompagner une dynamique ZAN maîtrisée en Île-de-France (**Levier 1**), mais également partagée et acceptée par le plus grand nombre (**Levier 2**).

#### **Levier 1 • Favoriser le recyclage urbain et accompagner les territoires pour maîtriser la consommation et l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en lien avec l'habitat**

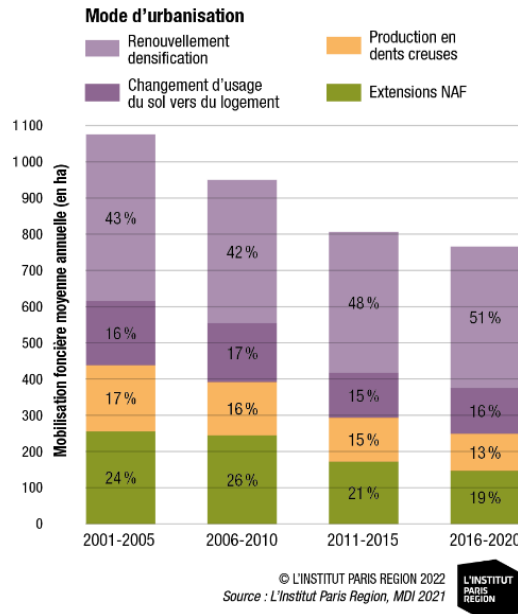
Sur la période 2016-2020, la production de logements *via* des extensions NAF n'a représenté que 12 % des logements produits en Île-de-France<sup>150</sup>. Plus globalement, alors que le nombre de logements produits a connu un bond au cours de la décennie 2010 dans la région par rapport à la décennie 2000, les surfaces foncières mobilisées en vue de la production de logements ont, de leur côté, largement décliné, passant de 1 010 ha par an au cours de la décennie 2001-2010 à 790 ha par an au cours de la décennie suivante. Cette décorrélation entre production de logements et consommation foncière n'a été rendue possible que par une augmentation de la densité moyenne des opérations résidentielles, celle-ci étant passée de 37 logements par hectare en 2001-2005 à 53 en 2016-2020, soit une progression de 16 logements par hectare en vingt ans.

<sup>148</sup> M. Adam, J. Bénet, L. Gobled, « MOS 2021 : une sobriété foncière bien établie malgré une reprise des extensions », Note rapide, n°943, L'Institut Paris Région, juin 2022.

<sup>149</sup> Sur ces sujets, cf. en particulier le levier 1 du sous-objectif 3.1 de l'axe 1 : « Promouvoir dans chaque Programme local de l'habitat (PLH) des volets fonciers opérationnels et s'assurer de leur mise en œuvre dans les Plans locaux d'urbanisme (Plu). »

<sup>150</sup> Source : L'Institut Paris Région, base MDI (croisement Majic/Mos). Cf. A. Rousseau Amélie et E. Trouillard, « Ressorts fonciers de la construction : une production caractérisée par des efforts de sobriété foncière » (chapitre II.3), dans N. De Andrade (dir.), mars 2023, Les ressorts d'une région bâtitrice. Vingt ans de construction de logements en Île-de-France, L'Institut Paris Région.

## Mobilisation foncière associée à la production de logements en Île-de-France par mode d'urbanisation, entre 2001 et 2020



## Densité des opérations résidentielles selon leur mode d'urbanisation, entre 2001 et 2020

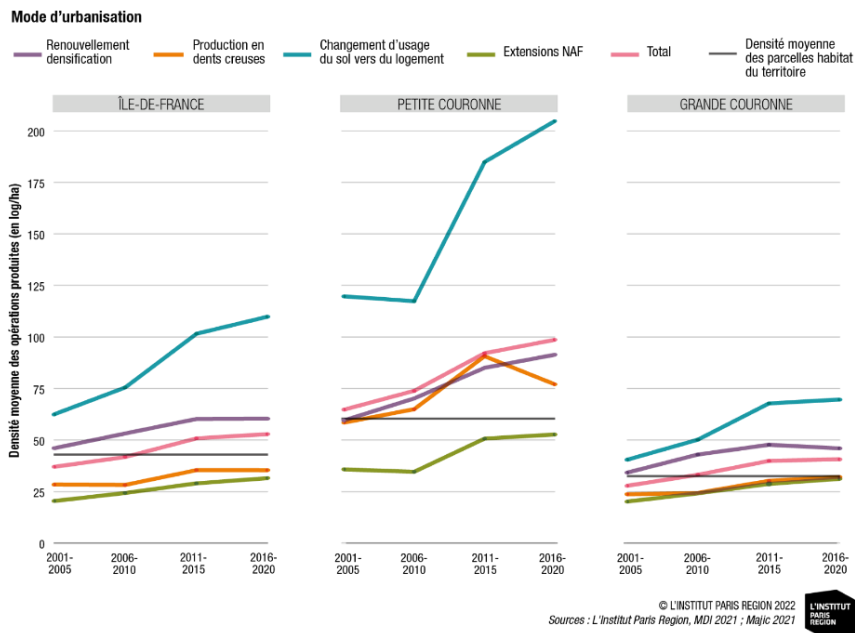


Figure 18

L'Île-de-France est donc engagée dans une dynamique positive en matière de réduction de la consommation d'espace NAF pour la construction de logements. Le SRHH porte l'ambition de continuer à améliorer l'efficacité foncière de la construction, en augmentant la part de logements produits en recyclage urbain.

Réussir à concilier l'objectif ZAN avec le maintien d'une production importante de logements suppose nécessairement de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même et la densification des espaces déjà urbanisés. Ce recyclage urbain peut s'effectuer selon différentes modalités : renouvellement urbain avec destruction préalable de logements préexistants ; densification de parcelles habitat (surélévation,

construction en fond de parcelle ou en division parcellaire, par exemple) ; comblement de dents creuses urbaines<sup>151</sup> ; changement d'usage vers du logement<sup>152</sup>.

Afin de favoriser la densification résidentielle, il convient d'exploiter à plein les potentiels de densification ouverts par les PLU et de bénéficier, dès que les conditions en sont remplies, des dérogations au PLU prévues par la loi. L'article L.152-6 du code de l'urbanisme autorise en effet l'autorité compétente à déroger, dans toutes les zones tendues, à diverses règles limitant la densité : gabarit, stationnement, distance minimale par rapport aux limites séparatives. La loi Climat et Résilience de 2021 a même étendu son champ d'application aux périmètres des grandes opérations d'urbanisme (GOU) et aux opérations de revitalisation de territoire (ORT). Ces dérogations demeurent toutefois soumises à l'approbation des communes d'une opération à l'autre (absence d'automaticité).

Des efforts particuliers ont été faits ces dernières années en matière de reconquête des friches urbaines. L'État a apporté un appui financier via le dispositif « fonds friches » dans le cadre du Plan France Relance (combiné à des aides de l'Ademe). Il a ciblé notamment des opérations de logement dont le bilan financier aurait autrement été déficitaire du fait de surcoûts liés au traitement de parcelles déjà artificialisées. Les trois appels à projets fonds friches, lancés entre 2021 et 2022, ont permis de soutenir 103 projets en Île-de-France, permettant le recyclage de près de 620 hectares de friches sur lesquels une production directe de plus de 33 000 logements est prévue. Les 124,5 millions d'euros injectés dans ce cadre en Île-de-France en 2021 et 2022 ont impulsé une dynamique en faveur du recyclage des friches au sein de la région<sup>153</sup>, dynamique qui se poursuit dans le cadre du « fonds vert » en faveur de la transition écologique, opérationnel depuis janvier 2023 et doté en Île-de-France d'un budget global (toutes mesures confondues) de 295 millions d'euros pour 2023. La Région Île-de-France a lancé de son côté en 2019 un plan dit de reconquête des friches franciliennes, proposant un accompagnement spécifique et des subventions à une centaine de projets de requalification. Dans ce cadre l'Institut Paris Région a mis en place un Observatoire des friches franciliennes, qui a permis de recenser et de décrire 2 700 friches (800 à Paris et en petite couronne). Le Cerema a également mis en ligne un outil « Cartofriches » pour recenser les friches à l'échelle nationale. Il incombera par ailleurs aux observatoires de l'habitat et du foncier de mener un inventaire complémentaire des friches sur leur territoire.

Ces friches peuvent présenter en outre, avant que des projets pérennes puissent y être redéployés, un potentiel en matière d'urbanisme transitoire en faveur de l'hébergement et du logement adapté.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La mise en place de « plans friches » par l'État et la Région afin de faciliter le recyclage des friches urbaines franciliennes (cf. supra).*

*La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience fixe un objectif ZAN à horizon 2050 (cf. supra).*






*La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, prévoit notamment : des délais supplémentaires pour intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation dans les documents d'urbanisme locaux ; un forfait national de 12 500 hectares pour les projets d'envergure nationale ou européenne, avec une gouvernance régionale associée à la définition de ces projets ; la création d'une "garantie rurale" d'un hectare au profit de toutes les communes.*

<sup>151</sup> Parcelles auparavant non-bâties, mais situées au sein de l'enveloppe urbaine préexistante, sur des parcelles de type « espaces ouverts artificialisés » dans la nomenclature du Mode d'occupation du sol (Mos).

<sup>152</sup> Cette modalité concerne des parcelles dont l'usage initial dominant n'était pas résidentiel (activités économiques, équipements, infrastructures, etc.).

<sup>153</sup> Il n'y avait toutefois pas de critère de densité des opérations à proprement parler qui s'appliquait lors de la sélection des dossiers. Si une « utilisation sobre du foncier » était demandée dans le cahier des charges, les opérations ont été étudiées au cas par cas, avec comme critère premier une recherche de maximisation de la qualité des programmes par rapport à leur contexte. Le fonds friches a pu ainsi servir également à des opérations de renaturation totale de parcelles, par exemple.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter la part des logements produits en recyclage urbain.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale, départementale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consommation foncière en lien avec la production de logements, dont les extensions urbaines au détriment d'espaces NAF (<i>Région Île-de-France, MDI, L'Institut Paris Région</i>).</li> <li>▪ Part des logements produits en recyclage urbain, et part du recyclage urbain dans la consommation foncière totale en lien avec la production de logements (<i>Région Île-de-France, MDI, L'Institut Paris Région</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les territoires, les élus et les habitants aux enjeux du ZAN et valoriser les bonnes pratiques pour une ville durable.</li> <li>▪ Fournir des données repères en matière de sobriété foncière (publications de l'ORF, de L'Institut Paris Région, etc.).</li> <li>▪ Faire connaître les outils visant à l'identification, au suivi et au recyclage des friches sur le territoire francilien.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encourager les grands propriétaires institutionnels d'un parc résidentiel (à l'instar des bailleurs sociaux) à poursuivre les efforts de densification de leur patrimoine.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inscrire des objectifs de sobriété foncière dans le volet foncier du document ; identifier des bâtis/parcelles à remobiliser en recyclage urbain.</li> <li>▪ Fixer des objectifs de densification résidentielle du territoire, dans le respect des normes supérieures.</li> </ul> <b>Articulation SRHH - PLH - documents d'urbanisme :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Justifier, par une étude de densification des zones déjà urbanisées (article L.151-5 du Code de l'urbanisme), l'ouverture de terrains NAF à l'urbanisation dans les PLU, en se limitant par exemple aux opérations résidentielles et d'aménagement structurantes pour le territoire (notamment si elles sont identifiées dans le SCoT).</li> <li>▪ S'assurer, via les règles des PLU, que les nouvelles opérations résidentielles débouchent sur une dynamique de densification maîtrisée des territoires.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Région Île-de-France, collectivités territoriales, CRHH, aménageurs, EPFIF.</b>

## **Levier 2 • Faire accepter une densification résidentielle tenant compte des spécificités des territoires, en valorisant les projets remarquables<sup>154</sup>**

Pour être partagée et acceptée, l'exigence de sobriété foncière doit s'adapter aux spécificités de chaque territoire, en particulier en tenant compte de sa densité et de son tissu urbain actuel. Un premier levier consiste ainsi à favoriser la co-construction des documents de planification et de programmation avec les habitants, afin que ces derniers aient connaissance dès l'élaboration des projets des enjeux croisés de développement de l'offre de logements et de sobriété foncière.

De manière générale, les opérations résidentielles devraient par ailleurs chercher à entraîner un gain de densité par rapport à la densité moyenne des parcelles à usage d'habitat du territoire dans lequel elles s'inscrivent, dès que cela est possible. Ce principe ne tend pas vers une homogénéisation des territoires franciliens, mais implique au contraire des efforts différenciés selon les types d'espaces, proportionnés à leur état initial. Pour les communes très denses, ce principe est en outre soumis à la capacité à préserver et restaurer de la pleine terre et garantir une présence végétale importante. La densité ne passe par ailleurs pas seulement par la hauteur des constructions : la compacité et la continuité du bâti permettent également d'y parvenir. La densité perçue ne correspond pas forcément à la densité réelle : une densification, même modeste, qui serait imposée aux habitants sans amélioration des espaces publics et du cadre de vie peut en effet être mal acceptée. Des efforts doivent donc être consentis pour concilier au mieux densité, qualité des opérations résidentielles et aménités urbaines<sup>155</sup>, mais également pour sensibiliser en premier lieu les élus et les territoires aux enjeux portés par le ZAN.

Le partage d'exemples d'opérations vertueuses dans une multiplicité de contextes peut également favoriser l'adhésion des acteurs locaux et des habitants aux projets de densification. À cet égard, une initiative comme celle du « cercle des pionniers de la sobriété foncière », lancée dans le cadre du plan Action cœur de ville<sup>156</sup>, ou encore les journées d'échanges qui ont eu lieu début 2022 dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain », gagneraient à être généralisées. Les fiches et outils élaborés par la DRIEAT<sup>157</sup> et le Cerema, visant à promouvoir des opérations d'aménagement denses au service de la qualité du cadre de vie, pourront être mobilisés et diffusés auprès des collectivités.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) et la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Climat et Résilience) sont venues renforcer les possibilités de dérogations au PLU pour favoriser la densification résidentielle en zones tendues.*

*Suite à la loi Climat et Résilience de 2021, les opérations d'aménagement soumises à évaluations environnementales doivent faire l'objet d'une « étude d'optimisation de la densité des constructions ».*





<sup>154</sup> Sur l'acceptabilité des nouveaux projets résidentiels par les résidents et collectivités, cf. également le sous-objectif 1.1 de l'axe 1, levier 2 : « Faciliter l'acceptabilité des projets de construction en mobilisant l'ensemble des acteurs. »

<sup>155</sup> Sur le sujet, cf. également le sous-objectif 3.3 de l'axe 1, levier 1 : « Développer un habitat mêlant qualité de construction, d'usage et d'intégration urbaine ».

<sup>156</sup> Concernant le plan Action cœur de ville, cf. le sous-objectif 1.4 de l'axe 2 : « Lutter contre la dévitalisation des centres-villes pour reconstruire des centralités, réinsuffler de la mixité et réduire la vacance »

<sup>157</sup> Voir la page internet de la DRIEAT : <https://www.DRIEAT.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr/concilier-densite-sobriete-fonciere-et-qualite-du-a12707.html>

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

	<b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
	<b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale, départementale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Densité des nouvelles opérations résidentielles (<i>Région Île-de-France, MDI, L'Institut Paris Région</i>)</li> <li>▪ Densité moyenne des territoires résidentiels (<i>Majic, DRIEAT, Région Île-de-France, L'Institut Paris Région</i>)</li> </ul>
	<b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobiliser les acteurs locaux, les CAUE, les agences d'urbanisme, l'EPFIF et les Établissements Publics d'Aménagement (EPA) pour favoriser les échanges d'expériences sur les problématiques de densification et mettre en avant des pratiques/opérations exemplaires.</li> <li>▪ Diffuser des guides de bonnes pratiques et des référentiels pédagogiques sur la densité et les vecteurs de son acceptabilité (en s'appuyant sur les CAUE, sur les outils définis par la DRIEAT et le Cerema, etc.).</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Coconstruire le PLH avec les acteurs locaux et les habitants afin de favoriser l'acceptabilité des projets qu'il porte.</li> </ul>
	<b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Région Île-de-France, collectivités territoriales, CRHH, aménageurs, EPFIF.</b>

### **Sous-objectif 3.3 : Promouvoir la production de logements de qualité et durables**

La crise sanitaire récente est venue remettre sur le devant de la scène la question fondamentale de l'habitabilité des logements produits. Il existe aujourd'hui un enjeu particulièrement fort à encourager la production de logements de qualité, que ce soit sur le plan architectural, d'usage par les résidents et d'intégration urbaine (**Levier 1**).

Dans la lignée de la loi Énergie-Climat de 2019 qui prévoit d'atteindre la neutralité carbone en 2050, la France est passée en 2020 d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale (RE2020) visant à diminuer fortement les émissions de gaz à effet de serre liées à la production et à l'utilisation des logements<sup>158</sup>. En plus de la nécessaire rénovation du parc existant (problématique développée dans l'axe 2 de ce SRHH), l'atteinte de ces objectifs environnementaux passera nécessairement par la construction de bâtiments résidentiels bas carbone (**Levier 2**) et le réemploi des bâtiments existants pour produire du logement neuf (**Levier 3**).

#### **Levier 1 • Développer un habitat mêlant qualité de construction, d'usage et d'intégration urbaine**

Les critères participant de la qualité architecturale des bâtiments sont en partie objectivables, notamment dans l'attention portée à la pérennité de leur enveloppe et de leurs équipements (ventilation, production d'eau chaude, consommation énergétique), ainsi qu'à leur adaptation aux conditions de leur environnement (sonore, climatique, etc.).

Par ailleurs, l'importance de la qualité d'usage a reçu un écho important à la suite de la crise sanitaire. Cette notion recouvre à la fois des questions d'adaptation des logements au changement climatique (se protéger des températures extrêmes notamment), aux aspirations des habitants (espaces extérieurs, intimité, etc.) et à l'évolution de leurs modes de vie (recomposition familiale, développement du télétravail, etc.).

Enfin, la qualité urbaine est à rechercher et à préserver dans les territoires, en portant une attention particulière aux espaces de respiration, au rapport entre espaces bâtis et non bâtis, à la luminosité, au coefficient d'accès au ciel<sup>159</sup>, etc. La production résidentielle au sein d'un territoire doit également pouvoir s'inscrire dans un projet urbain intégrant de nouveaux services permettant de répondre à l'arrivée de nouveaux habitants, notamment une offre de transport adaptée, des commerces, des équipements, ou encore des espaces verts et de loisirs. Les projets bien intégrés à leur environnement immédiat et permettant une mixité fonctionnelle renforcée sont en outre susceptibles d'être mieux acceptés par le voisinage et les futurs habitants<sup>160</sup>.

Les nouvelles exigences relatives au dispositif Pinel+ par exemple (cf. *infra*), inspirées directement du rapport Girometti-Leclercq de septembre 2021 visant à établir un nouveau référentiel du logement de qualité, prouvent l'intérêt croissant porté à ces problématiques. La mise en place d'une prime « balcon » par la Région en complément des programmes qu'elle soutient peut également être signalée.

Des critères sur la qualité des opérations et des logements construits peuvent être intégrés aux PLU(i), au niveau du règlement ou au travers d'une OAP thématique habitat. La mise en place d'un « cahier de recommandation architecturale » annexé au PLU permet également d'énoncer des recommandations. Toutefois, une récente jurisprudence du Conseil d'État<sup>161</sup> est venu préciser le rôle de ces cahiers, qui ne peuvent être opposés aux demandes d'autorisation d'urbanisme qu'à condition que le règlement y fasse expressément référence, et dans la mesure où ils se contentent d'expliquer ou de préciser, sans les contredire ni les méconnaître, des règles opposables figurant déjà dans le PLU.

Les démarches d'habitat participatif peuvent également contribuer à la qualité des opérations résidentielles, en valorisant les demandes des futurs habitants, accompagnés de professionnels de la participation et de la programmation. Les communes peuvent aider à la structuration de telles initiatives, notamment en se

<sup>158</sup> Sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment neuf, 60 % de la production de CO2 découlera en moyenne de l'acte de construction (Source : label Bâtiment Bas Carbone – BBCA, sur un échantillon de bureaux et logements expertisés en 2012-2013). Selon plusieurs sources disponibles (cabinet Carbone 4, 2016 ; SNBC 2, 2019), la construction neuve (résidentielle et tertiaire confondues) pèserait pour 25 à 30 % du total des émissions du secteur du bâtiment chaque année.

<sup>159</sup> Le coefficient d'accès au ciel est un indicateur architectural permettant d'évaluer le confort visuel ressenti par un observateur, en distinguant, selon les points de vue, la part du ciel visible de la part masquée.

<sup>160</sup> Sur ce sujet de l'acceptabilité des nouvelles opérations résidentielles, cf. également le sous-objectif 1.1 de l'axe 1, levier 2 : « Faciliter l'acceptabilité des projets de construction en mobilisant l'ensemble des acteurs ».

<sup>161</sup> Un cahier de recommandations architecturales ne peut s'opposer à une demande d'autorisation d'urbanisme qu'aux conditions suivantes : le règlement du PLU renvoie à ce cahier, ce dernier devant être adopté selon les mêmes modalités procédurales que le PLU. En sus, le cahier ne peut qu'expliquer ou préciser, sans contredire ni méconnaître, les règles figurant déjà dans le règlement du PLU. (Conseil d'État, 2 juin 2023, n°461645).




positionnant comme intermédiaires entre les collectifs d'habitants porteurs de tels projets et les opérateurs conventionnels (coopératives HLM, promoteurs, bailleurs sociaux, associations d'insertion par le logement, etc.).

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Le décret n°2022-384 du 17 mars 2022 relatif au niveau de qualité des logements permet d'obtenir un avantage fiscal, dit « dispositif Pinel+ », pour les logements respectant des critères de qualité découlant du rapport Girometti-Leclercq. Ce nouveau dispositif prévoit ainsi une surface minimale par typologie de logement : 28 m<sup>2</sup> pour un T1, 45 m<sup>2</sup> pour un T2, 62 m<sup>2</sup> pour un T3, 79 m<sup>2</sup> pour un T4 et 96 m<sup>2</sup> pour un T5. La présence d'un espace extérieur est systématique pour tous les types de logements, tandis que la double exposition est rendue nécessaire à partir du T3. Toutefois, ce nouveau dispositif ne sera en vigueur que jusqu'à fin 2024.*

*L'article 47 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové définit l'habitat participatif comme « une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis. En partenariat avec les différents acteurs agissant en faveur de l'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé et dans le respect des politiques menées aux niveaux national et local, l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitants ». Le décret n°2015-1725 du 21 décembre 2015 relatif aux sociétés d'habitat participatif crée quant à lui un statut juridique pour l'habitat participatif.*

### **Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier**

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établir de nouveaux indicateurs de qualité des logements : ratio de surfaces extérieures (individuelles ou collectives), niveau d'équipements à proximité, accès aux espaces verts par habitant, etc.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser des opérations vertueuses, en matière de qualité de construction, d'usage et d'intégration urbaine.</li> <li>▪ Diffuser les rapports, études (rapport Girometti-Leclercq, Idhéal, Ordre des architectes, etc.) mettant en avant les bonnes pratiques et critères en matière de qualité des logements.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer un argumentaire sur les attendus en matière de qualité des opérations de logements développées au sein des territoires.</li> </ul> <p><b>Articulation SRHH - PLH - documents d'urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inciter les collectivités compétentes à se saisir des outils réglementaires du PLU(i) pour favoriser des logements de qualité et à adjoindre au document un cahier de recommandations architecturales, dans le respect de la jurisprudence du Conseil d'État du 2 juin 2023.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, bailleurs sociaux, architectes, habitants.</b>



## Levier 2 • Minimiser l'impact environnemental des opérations résidentielles tout au long de leur cycle de vie

Produire des bâtiments bas carbone nécessite de penser leur impact tout au long de leur cycle de vie, de leur construction à leur démolition/recyclage. La conception des opérations résidentielles doit ainsi mobiliser des matériaux et des modes de produire satisfaisant les nouvelles exigences énergétiques et environnementales, limiter les déchets de chantier, favoriser la sobriété énergétique des bâtiments et des logements dans leur usage quotidien sur le long terme, et enfin anticiper leur potentielle évolution en assurant leur modularité et leur réversibilité.

Cela suppose tout d'abord un renforcement et une structuration des filières de la construction bas carbone, comme les filières de matériaux biosourcés<sup>162</sup>. C'est le cas par exemple de la filière bois qui regroupe de nombreuses entreprises, souvent de très petite taille et inégalement réparties sur le territoire. Dans ces conditions, l'offre peine souvent à suivre le dynamisme de la demande, entraînant un effet inflationniste sur les prix.

L'Observatoire francilien de la construction bois, mis en place par l'association Fibois Île-de-France en partenariat avec L'Institut Paris Région, permet désormais de mieux suivre les progrès de la construction biosourcée. L'État a également apporté son soutien technique et financier ces dernières années à plusieurs filières (filières paille, chanvre, terre crue, etc.) et soutient les plans d'action de représentants du secteur biosourcé (Collectif des filières biosourcées du bâtiment, Association des industriels de la construction biosourcée).

L'usage des matériaux de construction biosourcés par les bailleurs sociaux (et plus largement dans la construction de bâtiments ou équipements publics ou parapublics) peut également jouer un rôle de locomotive dans la valorisation de ces nouvelles filières et pratiques. De même, la mise en avant de quartiers urbains durables, exemplaires et innovants sur le plan environnemental (label ÉcoQuartiers, quartiers innovants et écologiques/QIE, etc.) peut contribuer à la diffusion de bonnes pratiques parmi les aménageurs, bailleurs sociaux et promoteurs. Enfin, il existe des aides locales pour l'usage de matériaux biosourcés dans les opérations résidentielles, à l'instar des primes mises en place par la Région en complément de ses diverses aides au logement (locatif social, intermédiaire, BRS), ou encore sur le modèle de ce que propose le PNR du Gâtinais français dans le cadre de rénovations sur son territoire. Cependant, la question des matériaux demeure jusqu'ici relativement peu prise en compte dans les aides nationales/territoriales en matière de construction ou de réhabilitation de logements.

Il existe également un enjeu important au niveau de la formation des professionnels du bâtiment pour mieux prendre en compte les nouvelles contraintes énergétiques et environnementales de la construction de logements. En particulier, l'accès aux innovations et aux formations pour les petites et moyennes structures est un enjeu de premier ordre. Les nouveaux attendus liés à la transition écologique accentuent en effet certainement la segmentation du secteur, entre les grands groupes de construction, d'ores et déjà positionnés sur le bâtiment à haute performance environnementale et capables de structurer des processus de formation en interne, et les TPE/PME aux organisations plus artisanales, qui peinent davantage à se mettre à jour au sujet des nouvelles normes et réglementations en vigueur.

Un autre enjeu important pour limiter les émissions est celui du recyclage des déchets du secteur du BTP générés par la production de logement en Île-de-France. Le Plan régional de prévention et gestion des déchets (PRPGD) porte ainsi un objectif d'augmenter la part des déchets du BTP recyclés (tous types de bâtiments et d'équipements confondus) à 85 % à l'horizon 2031. Tous les acteurs franciliens de la construction résidentielle doivent bien entendu contribuer pleinement à l'atteinte de cet objectif.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***




*La loi Climat-Énergie de 2019 fixe un objectif zéro émission nette (ZEN) à horizon 2050.*

*Le Plan régional de prévention et gestion des déchets (PRPGD) fixe un objectif de 85 % des déchets du secteur BTP recyclés à l'horizon 2031.*

<sup>162</sup> Les matériaux biosourcés sont multiples : bois, chanvre, paille, ouate de cellulose, textiles recyclés, balles de céréales, miscanthus, liège, lin, chaume, herbe de prairie, etc. Leurs applications le sont tout autant dans le domaine du bâtiment et de la construction : structure, isolants, mortiers et bétons, matériaux composites plastiques, ou encore dans la chimie du bâtiment (peinture, colles, etc.).

La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) encadrant les bâtiments neufs est entrée en vigueur pour les logements au 1<sup>er</sup> janvier 2022. Par rapport à la réglementation thermique qui l'a précédée (RT 2012), la RE 2020 prend en compte les émissions du bâtiment, non plus seulement à l'étape de son utilisation, mais tout au long de son cycle de vie, ce qui inclut en particulier l'étape (très émettrice de carbone) de sa construction. La RE 2020 va également plus loin quant à ses exigences en matière d'isolation des logements (critère du « besoin bioclimatique » Bbio, introduit par la RT 2012) et de confort des logements en périodes caniculaires.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	Territoire régional
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structurer des indicateurs sur l'impact environnemental des opérations résidentielles (émissions, gestion des déchets, labellisations, certifications, ÉcoQuartiers, etc.).</li> <li>▪ Mettre en place des indicateurs de suivi des filières biosourcées en Île-de-France.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser les innovations et bonnes pratiques en matière de réduction de l'impact environnemental de la construction résidentielle.</li> </ul> <p><b>Articulation SRHH - PLH - Documents d'urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encourager les collectivités territoriales à accompagner leur PLU(i) d'un cahier de recommandations intégrant des objectifs en matière d'usage de matériaux bio- et géosourcés, mais aussi de réemploi des matériaux de construction, afin de favoriser l'atteinte de l'objectif de 85 % de déchets du BTP recyclés à l'horizon 2031 fixé par le PRPGD.</li> <li>▪ Inciter les maîtres d'ouvrage à produire des bâtiments dont la réversibilité d'usage est pensée dès la conception.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Estimer l'impact de la mise en place de la RE 2020 en matière de construction neuve en Île-de-France (coûts de sortie, dynamiques de production, performance énergétique des logements, etc.).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, promoteurs, bailleurs sociaux, professionnels du bâtiment.

### Levier 3 • Favoriser la réhabilitation-transformation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction pour réduire l'impact environnemental de la construction de logements

La loi Climat et Résilience de 2021 a rendu obligatoire, pour toute construction ou destruction d'un bâtiment, la réalisation d'une « étude du potentiel de changement de destination et d'évolution ». La réhabilitation et la reconversion du bâti existant permettent à la fois d'augmenter la part de logements produits en recyclage urbain, à travers une densification douce, et d'obtenir des économies importantes en termes d'émissions de carbone et de consommation de matériaux.

La reconversion de bâtiments auparavant non résidentiels peut également représenter une solution aux problématiques d'obsolescence rencontrées sur certains segments du parc à usage économique (parkings, industrie, bureaux, etc.) et aider à promouvoir une meilleure mixité fonctionnelle et sociale dans certains quartiers franciliens, tout en contribuant à la production de logements. L'Institut Paris Région a pu chiffrer la production de logements issus d'une transformation de surfaces d'activités en Île-de-France à 1 900 logements par an sur la période 2013-2021 (dont 53 % issus de surfaces de bureaux)<sup>163</sup>. Les deux tiers des reconversions ont eu lieu à Paris et en petite couronne (dont 32 % pour la seule commune de

<sup>163</sup> Trouillard Emmanuel, Quatrain Clément, « Reconvertir les bureaux et bâtiments d'activités en logements : un potentiel encore sous-exploité », Note rapide, n°963, L'Institut Paris Région, novembre 2022.






Paris) ; 28 % des logements issus de reconversions ont été le fait de bailleurs sociaux (cette part monte à 46 % dans Paris *intra-muros*).

Toutefois, sur un plan technique, les caractéristiques du bâtiment, telles, notamment, que son gabarit, la nature de sa façade, la structure du gros œuvre ou la présence d'amiante, affectent considérablement la faisabilité d'une opération de reconversion. Les études techniques et architecturales préalables sont dès lors aussi cruciales que coûteuses avant d'engager les projets.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*L'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020, issue de l'article 49 de la loi pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC), a fixé les modalités du dispositif de « solution d'effet équivalent » (SEE) visant à « libérer l'innovation dans les projets de construction ». Tout maître d'ouvrage d'une opération de construction peut mettre en œuvre des SEE s'il prouve qu'il atteint les mêmes résultats que la solution réglementaire (dite « solution de référence »).*

## **Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier**

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Accroître la part des logements issus de la réhabilitation-transformation d'un bâti existant.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part des logements neufs issus de la réhabilitation/reconversion d'un bâti existant (résidentiel ou non résidentiel) (<i>Sitadel open-data</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser les études permettant d'objectiver les bilans carbone et environnementaux comparatifs entre construction et réutilisation des bâtis existants.</li> <li>▪ Diffuser des méthodes de transformation du bâti d'activités en logements, et faire connaître les leviers (aides financières, innovations juridiques, innovations architecturales, etc.) permettant de réduire le coût de la réhabilitation-transformation du bâti existant.</li> <li>▪ Promouvoir les initiatives visant à permettre un meilleur repérage du bâti propice à une réhabilitation/reconversion plutôt qu'une démolition-reconstruction (par ex. l'outil UrbanSIMUL du Cerema).</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer une expertise technique francilienne en matière de réemploi du bâti existant (via des appels à projet, des groupes de travail d'experts et d'architectes, etc.).</li> <li>▪ Soutenir la mobilisation des dispositifs juridiques d'ouverture à l'innovation (art. 49 de la loi ESSOC).</li> </ul> <b>Articulation SRHH - PLH - documents d'urbanisme :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inciter les porteurs de projet à favoriser, dès que possible, la reprise du bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Collectivités territoriales, promoteurs, bailleurs sociaux, professionnels du bâtiment, architectes, investisseurs institutionnels.</b>

**Axe 2. Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes**

## AXE 2 Agir sur le parc existant et le cadre de vie



### Repérer l'habitat à traiter

- En identifiant les volumes et les périmètres d'intervention prioritaire, via des outils de pré-repérage nationaux (statistiques et cartographiques) et des études ou des observatoires régionaux
  - En menant des actions de repérage, d'observation et de veille au niveau local, notamment au sein des secteurs prioritaires
- **Lutte contre l'habitat indigne et dégradé**  
Données de prérepérage du PPPI, permis de louer ou diviser, diagnostics locaux (PLH, études pré-opérationnelles), signalements (SI Histologe)
  - **Focus : Copropriétés fragilisées et dégradées**  
Exploitation du RNC, dispositifs VOC et POPAC
  - **Focus : Tissus pavillonnaires**  
Étude régionale Drihl, remontées des fournisseurs d'énergie et eau, repérage sur site
  - **Rénovation énergétique**  
Suivi régional des DPE, outils d'observation de la rénovation et de la précarité énergétique (ONPE, SLIME), diagnostics locaux (PLH, études pré-opérationnelles)
  - **Adaptation du parc à des besoins spécifiques**  
Données et études régionales sur le vieillissement, le handicap et la perte d'autonomie ; diagnostics des PLH



### Améliorer l'habitat, adapter et requalifier le parc existant



Des programmes nationaux et régionaux de traitement urbain  
NPNRU, PRIN, PRIIR, PNRQAD, ACV, PVD, PIC

- **Volet incitatif**
  - En informant les propriétaires sur leurs droits et obligations,
  - En leur proposant un soutien financier, technique et/ou administratif
  - En mettant en place des opérations programmées pour coordonner les interventions, faciliter l'octroi des aides financières, bénéficier de prestations d'animation et d'ingénierie
- **Lutte contre l'habitat indigne et dégradé**  
Aides de l'Anah dans le diffus et en opérations programmées (type Opah et PIG)
- **Focus : Copropriétés fragilisées et dégradées**  
Dispositifs Anah de prévention (POPAC) ; Aides et outils de l'Anah dans le cadre des Opah-CD, plans de sauvegarde et Orcod
- **Focus : Revitalisation des centres en déprise**  
Aides et outils de l'Anah (ex : Diif et Vir) et d'Action Logement, dans le cadre d'une convention Opah-RU/ORT et en communes ACV/PVD
- **Rénovation énergétique (parc privé et social)**
  - **Focus : parc privé**  
Dispositifs d'accompagnement France Rénov' (Espaces Conseil, Mon Accompagnateur Rénov') ; Aides de l'Anah (MaPrimeRénov') dans le diffus et en opérations programmées (Opah, PIG...) + aides locales, prêts aidés (éco-PTZ), primes CEE (fournisseurs d'énergie)
  - **Focus : parc social et adapté**  
Éco-PLS, aides de l'État, de l'ANRU et des collectivités locales
- **Adaptation du parc à des besoins spécifiques**  
Aides de l'Anah (MaPrimeAdapt\*) pour l'adaptation à la perte d'autonomie, dans le diffus ou en opérations programmées (type Opah et PIG) + aides locales et prêts aidés (Action Logement) ; Plan de traitement des FTM, humanisation des centres d'hébergement

#### Volet coercitif

- En mettant en œuvre des procédures de polices de l'habitat pour informer les propriétaires et les mobiliser dans la résorption des désordres
- En contrôlant la conformité des mises en location avec la réglementation

- **Lutte contre l'habitat indigne et dégradé**  
Procédures de salubrité (Préfet) et de mise en sécurité (Maire) ; Permis de louer ou diviser
- **Habitat indécent**  
Obligations du propriétaire en matière de décence ; recours possibles par le locataire (saisine de la commission départementale de conciliation et/ou du tribunal d'instance)
- **Rénovation énergétique (parc privé et social)**  
Obligation de DPE ; interdiction progressive des passoires thermiques à la location

#### Volet substitutif

- En exécutant des travaux d'office, avec recouvrement des frais avancés
- En procédant à une acquisition publique (à l'amiable, par préemption ou par expropriation) en vue d'une démolition ou d'une réhabilitation lourde

- **Lutte contre l'habitat indigne et dégradé**  
Travaux d'office financés par l'État, ou par les collectivités (avec aide de l'Anah) ; subventions pour le traitement d'îlots indignes (RHI/THIRORI, SULHI, Fonds friche), lors d'acquisitions (type DUP) dans le cadre d'opérations programmées (type Opah-RU/ORT)
- **Focus : Copropriétés fragilisées et dégradées**  
Procédure de carence ; Portage massif de lots / recyclage foncier et immobilier, notamment dans le cadre d'une Orcod ou Orcod-IV
- **Focus : Revitalisation des centres en déprise**  
Acquisition-transformation de pavillons



### Accompagner et reloger les ménages occupants

- En informant le ménage occupant sur ses droits et obligations
- En proposant au ménage occupant une médiation avec son propriétaire ou un accompagnement juridique
- En organisant l'hébergement temporaire ou le logement définitif du ménage occupant
- En anticipant et en coordonnant la réponse au volume de ménages à reloger, suscité par les opérations de renouvellement urbain, de recyclage de grandes copropriétés dégradées, de démolition par les bailleurs sociaux



### Sanctionner les propriétaires indécents

- En engageant des sanctions administratives, en l'absence de mobilisation du propriétaire (astreintes) ou en cas de non-respect de la réglementation (amendes pour les permis de louer ou diviser)
- En engageant des poursuites pénales à l'encontre des marchands de sommeil (amende, confiscation du bien, interdiction d'acheter, peine de prison)

## **Axe 2. Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes**

---

Plus des trois-quarts des logements qui logeront les Franciliens en 2030 sont déjà construits. La qualité de leur entretien, les conditions de leur occupation ou le rythme de leur mise aux normes sont alors des enjeux tout aussi essentiels que ceux de la production nouvelle pour garantir aux ménages franciliens de bonnes conditions de logement, un cadre de vie de qualité et la capacité à s'adapter aux mutations sociales et environnementales en cours. Les interventions des acteurs publics en faveur de la réhabilitation, de la rénovation énergétique, de l'adaptation du parc existant et de l'amélioration du cadre de vie doivent en outre s'inscrire dans une stratégie territoriale permettant de maintenir ou de renforcer la diversité sociale de l'offre de logements et notamment celle du parc locatif, maillon essentiel dans le parcours résidentiel des ménages.

Les différents dispositifs d'amélioration et de requalification du parc existant doivent ainsi avoir pour finalité essentielle de favoriser l'amélioration des conditions de logements des occupants modestes et de leur offrir des possibilités de maintien dans leur territoire d'ancrage, tout en participant à la lutte contre la trop forte spécialisation sociale de certains territoires franciliens et en accompagnant les parcours choisis vers d'autres quartiers. Il s'agit en particulier de mettre un frein aux spirales de dégradation du parc de logements que connaissent certains quartiers parmi les plus pauvres de la métropole parisienne, ainsi qu'à la déprise et la perte d'attractivité de certains centres-villes et tissus pavillonnaires, notamment en grande couronne.

Le premier objectif du SRHH en matière d'amélioration du parc existant et du cadre de vie est ainsi de renforcer la lutte contre le mal-logement et l'habitat dégradé (**Objectif 1**). D'importants volumes de logements anciens aux caractéristiques techniques obsolètes se maintiennent sur le marché, représentant des besoins élevés de réinvestissement pour répondre aux normes et aux attentes actuelles des ménages. C'est notamment le cas d'une part non négligeable du parc privé qui conserve une occupation sociale et très sociale. Ce marché refuge, composé en grande partie de logements de mauvaise qualité, insalubres voire indignes, de copropriétés en voie de paupérisation et de fragilisation, ou encore de tissus pavillonnaires en déprise, loge des ménages modestes souvent captifs, en soumettant une partie d'entre eux aux pratiques abusives de propriétaires bailleurs délictueux. L'exposition à un habitat de mauvaise qualité et à un cadre de vie dégradé vient ainsi s'ajouter, pour ces ménages vulnérables, à d'autres facteurs d'inégalité et de pauvreté, les confrontant à des risques sanitaires et sociaux accrus.

À côté des urgences de la lutte contre le mal-logement, la rénovation, l'adaptation et l'amélioration des logements s'annoncent comme des défis majeurs et de long terme pour répondre aux enjeux sociaux et environnementaux (**Objectif 2**). La rénovation du stock de logements existants, privés et sociaux, représente en effet à la fois le principal gisement d'économie d'énergie et un levier social important pour réduire la part des ménages en situation de précarité énergétique, et notamment le nombre de « passoires thermiques ». Le retrait de ces dernières, qui seront, en l'absence d'intervention, interdites à la location au cours des prochaines années, pourrait par ailleurs encore venir aggraver les tensions sur le marché locatif francilien. L'adaptation du parc aux enjeux de handicap et de vieillissement est un autre défi central pour les politiques locales de l'habitat, en particulier dans les bassins de vie les plus marqués par le vieillissement. Celle-ci doit en effet favoriser le maintien à domicile et la prévention de la perte d'autonomie, souhait majoritaire des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Ces enjeux d'amélioration de l'offre s'appliquent également aux structures d'hébergement, afin d'offrir de meilleures conditions d'accueil et d'accompagnement aux populations hébergées. Dans ce contexte, le déploiement du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) France Rénov' devra permettre à l'ensemble des Franciliens l'accès à une information, un conseil et une orientation neutre, gratuite et indépendante sur toutes les thématiques de rénovation de l'habitat, sur tout le territoire.

Enfin, la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine, en contribuant à la requalification et à la diversification de l'habitat dans de multiples quartiers prioritaires devra participer à lutter contre les disparités territoriales qui traversent la région et garantir l'accès à un logement et un cadre de vie de qualité à tous les Franciliens qui résident dans ces quartiers (**Objectif 3**). Ces projets devront pour cela s'inscrire dans l'ensemble des dynamiques locales du marché et notamment éviter les effets de vases communicants vers le parc privé précarisé. L'amélioration attendue de la desserte d'un certain nombre de quartiers en rénovation urbaine doit favoriser l'intensification de leur offre de logements et de leur tissu économique, mais sans accélérer les effets d'éviction des habitants existants du quartier, ni réduire les capacités de réponses aux besoins à court terme des ménages les plus fragiles.

## Objectif 1

### Lutter contre le mal-logement et les processus de dégradation de l'habitat

---

La concentration d'habitat indigne au sein des territoires franciliens les plus pauvres, comme l'importance du nombre de ménages concernés, font de la lutte contre ce fléau une priorité sanitaire, urbaine et sociale dans la région. La fondation Abbé Pierre estime à plus d'1,3 millions le nombre de Franciliens en situation de mal-logement, dont une grande part de personnes vivant dans des conditions de logements très difficiles (manque de confort, surpeuplement, hébergement non rénové, etc.). Face à la diversité et à la prégnance des enjeux, les acteurs franciliens doivent mobiliser l'ensemble des outils de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et de l'amélioration de l'habitat dégradé, dont l'ambition a été renforcée avec la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement : aides financières, dispositifs programmés d'intervention, procédures de police de l'habitat ou opérations de traitement urbain de grands ensembles immobiliers, innovations opérationnelles de l'Anah, appels à projets thématiques, etc. Afin de les soutenir dans la mise en œuvre de politiques adaptées de lutte contre l'habitat indigne, les préconisations et orientations du SRHH visent à la fois à favoriser le développement des outils locaux de repérage et d'intervention et l'élaboration d'une vision régionale des enjeux de traitement de ces processus de précarisation du parc privé qui s'inscrivent dans des dynamiques de bassins de vie dépassant largement la seule échelle locale.

L'attractivité de l'Île-de-France, la saturation des circuits du logement social et de l'hébergement, et la pénurie d'offre abordable y nourrissent en effet une demande très sociale de logements toujours croissante. Une part des ménages fragiles trouve alors refuge dans un « sous marché » du logement, composé des segments les plus dévalorisés du parc privé, voire de formes d'habitat impropres ou précaires. Outre leurs ressources modestes, les occupants de ce parc indigne ont souvent en commun d'avoir un besoin urgent de logement : primo-arrivants, ruptures professionnelles ou familiales, sorties d'institutions sans suivi, etc. Ne répondant ni aux exigences des bailleurs privés, ni à celles des bailleurs sociaux (situation administrative, précarité des revenus, délais d'attente, etc.), ils sont contraints d'accepter un logement dégradé ou non-décent. La lutte contre cet habitat suppose de renforcer la coordination de l'intervention publique et d'améliorer les outils de repérage de ce parc diffus et diversifié. Il est également nécessaire de soutenir, d'une part, les actions des collectivités engagées dans la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de leur parc dégradé, en répondant à leurs besoins techniques, financiers et humains et, d'autre part, l'accompagnement des occupants de ces logements à faire valoir leurs droits (**Sous-objectif 1**).

La question transversale de l'habitat indigne est à la croisée de multiples problématiques spécifiques. À la figure de l'habitat insalubre des faubourgs populaires du cœur de l'agglomération est par exemple venue s'ajouter celle des copropriétés en difficulté, estimées à près de 25 000 par l'Anah sur le territoire régional en 2017. Il s'agit d'ensembles immobiliers qui sont devenus vulnérables, en raison entre autres de la paupérisation de leurs occupants et de problèmes de gestion, et qui sont marqués par un endettement croissant et un bâti qui se dégrade au fil du temps par manque d'entretien. L'enjeu est, là encore, d'accompagner et d'outiller le repérage de ce parc afin de pouvoir localiser, le plus en amont possible, les situations et dynamiques de dégradation. En parallèle, l'accompagnement des collectivités s'avère indispensable pour les aider à redresser ces copropriétés en difficulté, mais aussi pour les soutenir dans la transformation urbaine des copropriétés désormais trop dégradées pour être sauvegardées (**Sous-objectif 2**).

Plus difficile à appréhender car moins visible, l'intensification de l'occupation au sein du tissu pavillonnaire au profit de la colocation, du *coliving* ou encore de la division pavillonnaire vient aussi alimenter de nouvelles formes d'habitat indigne. Pour accompagner les territoires dans la lutte contre ces phénomènes, il convient de consolider la connaissance des situations locales, de diffuser les outils de repérage et de contrôle à la disposition des collectivités et de favoriser la mise en place de dispositifs d'amélioration et d'adaptation des tissus pavillonnaires à risque (**Sous-objectif 3**).

Certains centres-villes, notamment de grande couronne, subissent également des phénomènes de dévitalisation et sont soumis à des dynamiques de dévalorisation de leur habitat. Notamment dans le cadre

du plan national Action cœur de ville (lancé en 2018) et du programme Petites villes de demain (initié en 2021), il s'agit de soutenir ces territoires dans la mise en œuvre de projets visant à renforcer leur attractivité, notamment à travers la requalification de leurs tissus résidentiels, tout en veillant à la diversité sociale et générationnelle de leur habitat **(Sous-objectif 4)**.

Enfin, les bidonvilles constituent en Île-de-France une des manifestations les plus tangibles et aiguës du mal-logement. Leur réapparition depuis quelques années a donné lieu à la mise en place d'une stratégie régionale de résorption, visant notamment à garantir des conditions de vie minimales aux occupants, à les accompagner vers l'insertion sociale et à favoriser leur accès à l'hébergement et au logement autonome (permettant ainsi d'éviter les expulsions sans solution de relogement). Le SRHH s'inscrit dans les ambitions de la stratégie régionale, à laquelle il contribue et dont il suit la mise en œuvre **(Sous-objectif 5)**.



## **Sous-objectif 1.1 : Faire de la lutte contre l'habitat dégradé, indigne et indécent, une priorité urbaine, sanitaire et sociale**

---

Les notions d'habitat indécent et d'habitat indigne, si elles peuvent recouper des situations similaires en termes de menace pour la santé et la sécurité des occupants et du voisinage, appartiennent à des univers juridiques distincts et engagent des acteurs différents.

La non-décence, définie par la loi SRU, concerne les rapports bailleurs-locataires et relève d'une action privée du locataire contre son propriétaire, éventuellement en justice. Tout bailleur a en effet l'obligation de louer un logement respectant des normes de décence, dont les caractéristiques sont précisées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 (sécurité, santé, confort minimal, etc.). En cas de manquement, le locataire peut demander à son bailleur une mise aux normes, puis saisir une commission départementale de conciliation, ou le juge, qui peut exiger une mise en conformité et sanctionner les propriétaires indécents. La loi SRU habilite également les organismes payeurs des aides au logement (Caf, MSA) à vérifier la décence des logements, et la loi Alur les autorise à consigner les allocations tant que les travaux préconisés au propriétaire n'auront pas été réalisés.

L'habitat indigne implique l'intervention de la puissance publique et relève des autorités administratives, du maire ou du président d'EPCI (notamment en matière de sécurité, anciennement péril) ou du préfet (en matière de salubrité), dans le cadre de leurs pouvoirs de police. L'article 83 de la loi Molle de 2009, modifiant la loi Besson du 31 mai 1990, en donne une définition : « constituent un habitat indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

L'habitat indigne représente un enjeu majeur en Île-de-France, où les volumes de parc privé potentiellement concernés (141 000 logements et 3,6 % des résidences principales privées<sup>164</sup>) sont très élevés. Les processus de dégradation de l'habitat liés au manque d'entretien et de mise aux normes du bâti, à la dévalorisation de l'environnement urbain de certains secteurs, ou à l'intensification de l'occupation du bâti, ont en effet augmenté depuis le tournant des années 2010. L'habitat indigne francilien est de plus en plus protéiforme. Cela suppose de s'adapter à une grande diversité de parcs concernés par des dégradations physiques, sociales, et des conditions indignes d'occupation, aux conséquences démontrées sur la santé des personnes concernées, notamment des enfants (insalubrité du parc ancien, surpeuplement accentué et location à la pièce, occupation de locaux impropres à l'habitation, etc.). La puissance publique doit alors aussi accompagner les occupants de ce parc dans l'accès à leurs droits et à un logement de qualité, y compris parfois en les relogant si le maintien dans les lieux n'est pas possible<sup>165</sup>.

Le SRHH 2024-2030, en continuité avec le précédent SRHH, inscrit la lutte contre l'habitat indigne au cœur de différents objectifs croisés : la préservation de la vocation sociale du parc privé via la priorisation des aides de l'Anah à destination du parc logeant des ménages modestes, la lutte contre les spirales de dégradation et l'habitat indigne et contre le non-recours des occupants de logements indignes à leurs droits.

Il s'agit d'un enjeu prioritaire à traiter dans le cadre d'une vision régionale partenariale et d'une mise en cohérence des différents cadres et échelles d'intervention, dont le CRHH peut assurer le partage et le pilotage en s'appuyant sur les PDALHPD et des PDLHI au rôle renforcé. Sa mise en œuvre peut également s'appuyer sur la mobilisation croissante des collectivités et la montée en qualité du traitement des enjeux de l'amélioration du parc privé dans les PLH, grâce à la diffusion d'un guide d'élaboration de ces documents et au partage de méthodes. Autant de moyens de renforcer à terme la connaissance des enjeux et de faire converger la finesse des diagnostics locaux.

Dans la lignée de ces ambitions, le schéma révisé fixe cinq leviers prioritaires pour renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne dans la région.

Il s'agit en premier lieu de mobiliser et sensibiliser les acteurs à la mise en œuvre partenariale de l'ensemble des actions de lutte contre l'habitat indigne (interventions incitatives, coercitives, substitutives, sanctions administratives et pénales), sous l'animation des PDLHI (**Levier 1**). Il faut, en soutien à ces synergies collectives, consolider le repérage local et précoce du parc indigne, qui pose encore souvent des difficultés, et capitaliser sur ces remontées pour bâtir une vision régionale des enjeux (**Levier 2**).

---

<sup>164</sup> Source : bilan Drihl PPPI 2017.

<sup>165</sup> Sur ces questions, cf. également le sous-objectif 3.1 de l'axe 2 : « Faciliter le relogement des ménages (NPNRU, RU) », ainsi que le sous-objectif 2.1 de l'axe 3 : « Mobiliser les acteurs et les territoires pour soutenir l'accès au logement et renforcer le principe du Logement d'abord ».

La lutte contre l'habitat indigne se jouant à une échelle locale, il s'agit également de soutenir les collectivités dans la mise en œuvre de dispositifs incitatifs d'amélioration de l'habitat, programmés à l'échelle de périmètres opérationnels locaux et permettant la concrétisation de partenariats et la définition d'aides adaptées au contexte (**Levier 3**). Sur le plan coercitif et substitutif, les procédures de police de l'habitat doivent être davantage systématisées, coordonnées et mieux suivies, pour garantir la santé et la sécurité des occupants (**Levier 4**). Face à la diversité des situations et la complexité des procédures, il est, enfin, nécessaire d'accompagner les occupants de logements indignes ou indécents à faire valoir leurs droits (**Levier 5**).

### **Levier 1 • Conforter le rôle des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) dans la mobilisation des partenaires et la coordination des interventions inscrites dans les plans pluriannuels d'actions**

La lutte contre l'habitat indigne est caractérisée par la multiplicité des circuits de décision dont elle dépend et par les difficultés de coordination des nombreux d'acteurs qu'elle mobilise dans ses différents volets (techniques, sociaux, urbains, financiers, juridiques, etc.) : les échelons départementaux de la Drihl, de l'Agence régionale de santé (ARS), des finances publiques (DDFIP), les caisses d'allocations familiales (Caf), les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS), conseils départementaux, les ADIL, les parquets, etc.

Dans ce contexte, le SRHH représente un cadre unique pour partager une stratégie régionale de lutte contre l'habitat indigne, à décliner dans les documents départementaux et locaux traitant de ces sujets. Cela permet de faire du CRHH un cadre de pilotage de cette vision partagée des enjeux en s'appuyant sur les avis rendus sur les PDALHPD, dotés d'une annexe dédiée, et sur la coordination des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), qui doivent constituer des espaces de partage et de mise en cohérence des multiples cadres d'intervention en la matière : incitatif, coercitif, pénal.

Dans la suite des objectifs portés par le SRHH précédent, la mise en œuvre du SRHH pour la période 2024-2030 doit permettre d'instaurer un cadre régional de veille, de suivi et de partage d'expériences sur la mise en œuvre des actions de lutte contre l'habitat indigne.






Cette coordination passe avant tout par une consolidation et un renforcement du rôle des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI), pilotés par un préfet ou un sous-préfet désigné référent en matière de lutte contre l'habitat indigne (instruction du gouvernement du 15 mars 2017). Sous l'égide du préfet de département, ces pôles sont généralement animés par les unités départementales de la Drihl ou les DDT, en partenariat avec les délégations départementales de l'Agence régionale de santé (ARS). Ils réunissent sous la forme de structures de pilotage, de travail, ou de partage d'information, tous les partenaires locaux concernés (collectivités locales, les services d'insalubrité, l'ARS, les opérateurs de la lutte contre l'habitat indigne, les forces de police, le parquet, les finances publiques, etc.) selon des configurations variables selon les départements. Ces pôles sont chargés de favoriser une gestion plus coordonnée des situations, une meilleure articulation des procédures administratives, pénales et fiscales, et de fixer des objectifs en matière de lutte contre l'habitat indigne à l'échelle des départements. À la demande de la Dihal (circulaire du 17 novembre 2015) et des ministres du Logement et de la Justice (circulaire du 8 février 2019), ils élaborent des plans pluriannuels de lutte contre l'habitat indigne, avec des objectifs et un mode de suivi déclinés annuellement.

Confrontés à des situations très disparates, les pôles sont mobilisés sur des actions de repérage et d'identification de l'habitat indigne au sein de leur territoire, de sensibilisation des acteurs locaux sur leur responsabilité en matière de péril et de sécurité publique, et d'amélioration des circuits de signalement des situations d'indignité. Il s'agit pour eux de mieux connaître notamment les situations qui peuvent être repérées par les différents acteurs susceptibles d'émettre un signalement. Une procédure de signalement commune entre les différents partenaires *via* un guichet unique est ainsi à l'étude dans la plupart des PDLHI.

Face à un volume de parc indigne déjà identifié, nettement supérieur aux capacités de traitement des acteurs publics (moyens humains des ARS, SCHS, services des communes, etc.), ces pôles cherchent à améliorer la coordination des sanctions administratives et pénales et le suivi des procédures contre les marchands de sommeil. Ils peuvent ainsi travailler à assurer la complétude du traitement des dossiers sur tous les volets incitatifs et coercitifs (sanctions pénales, financières, etc.), ainsi qu'à développer des moyens d'accompagnement sociojuridique favorisant la mobilisation des occupants à faire valoir leurs droits et à se saisir des recours juridiques à leur disposition. Les pôles travaillent également sur les enjeux de relogement, d'accès au logement social ou privé, et de maintien dans les lieux des occupants des logements traités, qui sont des éléments de blocage récurrents de la politique de résorption de l'habitat indigne.

Pour renforcer et pérenniser les partenariats, garantir la coordination de l'intervention publique, ils ont signé des plans départementaux pluriannuels 2019-2021, organisés autour des axes suivants : informer/communiquer ; prévenir, repérer, connaître l'habitat indigne ; renforcer la coordination des différents acteurs ; traiter/accompagner/reloger ; sanctionner et améliorer le suivi des arrêtés anciens. En 2022, la plupart des plans départementaux de LHI franciliens étaient en cours de renouvellement pour la période 2023-2025, à l'exception des départements des Yvelines et de l'Essonne dont les plans en vigueur depuis 2022 courent jusqu'en 2024.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Couvrir les 8 départements franciliens par des plans départementaux pluriannuels de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) à jour.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Liste des départements couverts par un plan départemental LHI à jour et signé par l'ensemble des partenaires, déclinant annuellement des objectifs et un mode de suivi<sup>166</sup> (Drihl).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Organiser une présentation annuelle en CRHH des bilans d'activité des 8 pôles départementaux LHI sous une forme harmonisée.</li> <li>Mettre en place une veille et faire connaître les dispositifs, outils opérationnels, subventions, sanctions administratives et pénales auprès des acteurs franciliens impliqués.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Structurer un club régional LHI, copiloté par la Drihl et l'ARS, en mobilisant le réseau régional pour créer un espace de partage de pratiques élargi, entre animateurs de pôles départementaux LHI et principaux acteurs concernés<sup>167</sup> : mise en commun d'outils (notamment en matière de repérage), définition des modalités de coordination de la chaîne de signalement, ouverture aux acteurs relais, suivi des actions engagées, etc.</li> <li>Créer et valider une grille harmonisée de présentation des plans départementaux LHI et d'analyse des enjeux, pour faciliter le suivi et l'accompagnement de leur élaboration (Drihl).</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tenir compte des enjeux identifiés dans le SRHH en matière de lutte contre l'habitat indigne, et notamment dans la définition des publics prioritaires, la définition et la coordination des aides et actions à l'échelle départementale.</li> <li>Renforcer la coordination des services chargés du repérage, de l'orientation, du traitement et du suivi de la lutte contre l'habitat indigne.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tenir compte des enjeux identifiés par le SRHH en matière de repérage et de lutte contre l'habitat indigne, en intégrant un diagnostic systématique des enjeux du parc privé et une présentation de la palette d'actions prévues pour lutter contre les situations de dégradation de l'habitat.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>CRHH, services déconcentrés de l'État, ARS, Région Île-de-France, ADIL, Préfecture de Police, ministère de la Justice, TGI, magistrats, DGFIP, collectivités territoriales (Conseils départementaux), Anah, ANRU, Caf, ANIL/ADIL, associations.</b>

<sup>166</sup> Conformément à la circulaire de la Dihal du 17 novembre 2015 qui précise le management des PDLHI  
<sup>167</sup> Cf. circulaire de la Dihal, Ibid.

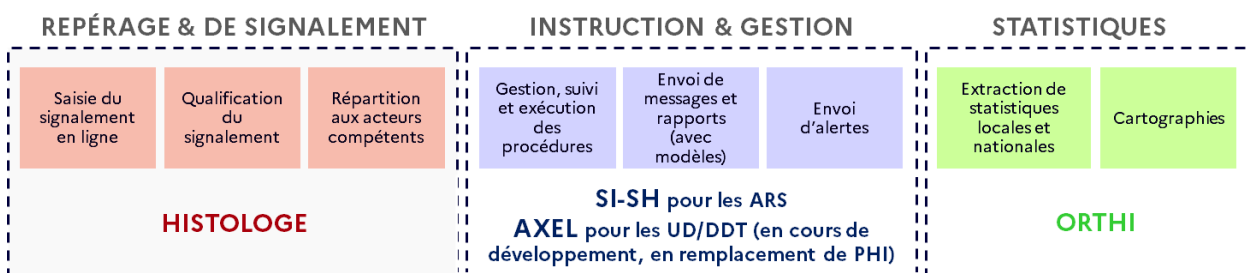
## Levier 2 • Outiller et harmoniser le repérage local du parc privé indigne et améliorer la prise en charge des signalements

L'évaluation du précédent SRHH, menée en 2022, signale que 48 % des EPCI interrogés jugeaient de manière plutôt négative leur capacité à déployer une connaissance fine des problématiques de l'habitat privé, un préalable pourtant essentiel à des interventions locales graduées et adaptées aux enjeux. Il s'agit alors de renforcer le repérage des problématiques locales et d'inciter les collectivités à monter en qualité dans l'identification et la prise en compte des besoins d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne dans leurs PLH. La mise à disposition d'un cadre unifié de présentation de ces enjeux dans le guide d'élaboration des PLH (identification des moyens de repérage et des dispositifs à engager) doit ainsi contribuer à faire converger la finesse des diagnostics locaux et à favoriser leur capitalisation à l'échelle régionale.

Le repérage local d'un parc diffus et diversifié demeure un enjeu régional clairement identifié par les acteurs, mais peu outillé, tandis que les habitants de logements indignes se signalent peu. L'outil de pré-repérage de logements indignes mis à disposition des territoires par l'Anah (la base du parc privé potentiellement indigne-PPPI) s'appuie en effet sur une approche statistique imparfaite, reposant sur le classement cadastral des logements<sup>168</sup>, plus ou moins mis à jour et harmonisé entre départements et se concentrant sur les logements anciens. Or, si certaines formes d'habitat indigne sont directement liées au manque d'entretien, de mise aux normes du bâti ou à la dévalorisation de l'environnement urbain, la part des dégradations liées à l'intensification de l'occupation du bâti augmente, et l'habitat indigne francilien, de plus en plus diversifié, est toujours plus difficile à repérer et de moins en moins bien couvert par la base de données PPPI.

À défaut d'être un recensement précis des situations existantes, ces indicateurs « d'alerte » demeurent néanmoins des leviers pour inciter les territoires marqués par de fort taux de PPPI à mettre en place des actions de repérage à l'échelle locale et les inviter à une identification plus systématique des enjeux de fragilisation de leur parc privé. L'organisation de retours d'expérience et la diffusion de référentiels et méthodes locales de repérage pour guider les territoires dans leurs études pré-opérationnelles doivent contribuer à faire converger la qualité des diagnostics locaux. Les retours d'expériences des collectivités ayant mis en place le permis de louer ou de diviser sur les apports de ces dispositifs en matière de repérage des situations seront notamment intéressants à partager (cf. le levier 2 du sous-objectif 1.3).

Plusieurs outils numériques au service du repérage de ce parc et de suivi des situations de mal-logement et d'insalubrité existent ou sont en cours de développement. Tout d'abord, la plateforme numérique publique Histologe, en cours de déploiement sur toute la France, a vocation à jouer le rôle de guichet unique en ligne et de faciliter la détection, le signalement, l'évaluation, l'envoi d'alertes et le suivi des logements signalés pour accélérer la prise en charge du mal-logement. Histologe permet de centraliser et orienter les signaux vers les acteurs concernés à l'échelle d'un territoire et de faciliter les échanges entre administrations pour une intervention plus efficace. Une fois le signalement consolidé, d'autres outils interfacés avec Histologe doivent prendre le relais pour la gestion et le suivi des procédures préfectorales : le système d'information Santé Habitat (SI-SH) développé pour les ARS et déployé en Île-de-France, et, pour les unités départementales de la Drihl et les DDT, le nouveau SI « AXEL », en cours de développement par le ministère de la Transition écologique.








Le déploiement de ces outils (Histologe, SI-SH, AXEL et ORTHI) sur l'ensemble du territoire francilien et leur couplage est essentiel au bon traitement de l'habitat indigne, en contribuant à une connaissance renforcée des situations et à une meilleure coordination des actions. L'accompagnement du déploiement

<sup>168</sup> Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort donnés par le recensement de la population (RP). Le classement cadastral comporte huit catégories, de la catégorie 1 « grand luxe » aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 « ordinaire », la 7 « médiocre » et la catégorie 8 « très médiocre ».

effectif d'Histologe dans l'ensemble des territoires sera ainsi une priorité des premières années de mise en œuvre du SRHH. La mise en place du permis de louer par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) a ouvert également de nouvelles voies de repérage du parc privé de mauvaise qualité en créant la possibilité d'un contrôle a priori des logements<sup>169</sup>.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Étendre la couverture territoriale de l'outil de signalement national de la LHI (Histologe).</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concentrant des formes d'habitat dégradé</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liste des départements (UD/DDT et DD-ARS) ayant déployé l'outil de signalement Histologe (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre et part de PPPI dans les résidences principales privées (<i>Anah</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi du nombre d'observatoires locaux créés par les collectivités.</li> <li>▪ Aller vers un suivi du nombre de signalements déposés par commune, à partir d'une exploitation des outils Histologe, SISH et prochainement AXEL.</li> <li>▪ Aller vers un suivi du nombre de dossiers Dalo déposés au titre de l'habitat indigne, dont nombre de ménages effectivement reconnus Dalo (lien avec la Commissions de médiation - Comed).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les retours d'expériences locales en matière de repérage de l'habitat indigne en CRHH et sur la mise en place des permis de louer ou diviser.</li> <li>▪ Sensibiliser aux outils numériques existants de repérage des secteurs résidentiels en voie de dégradation.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser le déploiement d'Histologe et participer à la remontée des difficultés techniques.</li> <li>▪ Accompagner les collectivités dans la mise en place de méthodes de repérage de l'habitat indigne et notamment la prise en main de l'outil de signalement Histologe.</li> <li>▪ Veiller à l'identification dans chaque département d'une structure en charge du filtrage des signalements en fonction des compétences de police d'habitat de chacun.</li> <li>▪ Encourager la mise en place d'un cadre partagé de partenariats entre collectivités et gestionnaires de réseaux (électricité, eau, poste...) pour signaler les situations à risque de sur occupation et d'insalubrité.</li> <li>▪ Aller vers une capitalisation régionale des données présentes dans les PLH/PDALHPD.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévenir les risques sanitaires liés à la dégradation des logements, et notamment le saturnisme.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étude méthodologique pour une contribution régionale au renouvellement des approches statistiques de repérage de l'habitat indigne.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, ARS, SCHS, Région Île-de-France, PDLHI, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux, les EPCI-EPT et les communes).</b>

<sup>169</sup> Sur ce sujet cf. également le sous-objectif 1.3 de l'axe 2, levier 2 : « Accompagner la capitalisation et les retours d'expériences des territoires déployant les outils du permis de louer et de diviser ».

### **Levier 3 • Soutenir les collectivités dans la mise en œuvre de l'ensemble des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration du parc privé dégradé**

Un premier volet d'action pour agir sur le parc privé est à visée incitative, via la promotion et le suivi des aides financières distribuées par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Celle-ci accorde des aides aux propriétaires ou aux syndicats de copropriétaires et accompagne les collectivités dans leurs projets d'amélioration de l'habitat privé. Ses aides sont de plus en plus orientées sur des priorités sociales au profit des propriétaires occupants modestes et très modestes, du traitement du parc indigne et dégradé, des copropriétés en difficulté, de la rénovation énergétique, ou de l'adaptation à l'autonomie. L'Anah affecte des enveloppes élevées à la région Île-de-France qui concentre des enjeux importants et fait évoluer ses dispositifs en 2024 pour renforcer l'accompagnement des ménages et mieux financer les rénovations. Il s'agit alors de mettre l'accent sur la mobilisation optimale des aides au service de l'amélioration du parc privé, du maintien de sa vocation sociale et de la lutte contre les spirales de dégradation qui le traversent.

L'ambition d'élargir le nombre de collectivités couvertes par une opération de LHI et consommant les aides dédiées de l'Anah (Habiter serein) et d'augmenter le nombre de logements sortis d'insalubrité guidait déjà le précédent SRHH, mais cet objectif n'a pas été atteint. Au contraire, pendant sa période de mise en œuvre, le nombre de communes engagées dans de telles actions (Programme d'intérêt général - PIG ; Opération programmée d'amélioration de l'habitat - Opah - classique, renouvellement urbain ou copropriétés dégradées ; Plan de sauvegarde), a reculé, passant de 31 en 2018 à 25 communes en 2022 (cf. rapports de suivi SRHH). Lors de l'évaluation du SRHH de 2017, nombre d'EPCI signalaient, pour expliquer les raisons qui n'ont pas permis d'atteindre ces objectifs, l'insuffisance des moyens techniques, financiers et humains à leur disposition. Un peu plus de la moitié des EPCI interrogés à cette occasion expliquaient ainsi l'abandon de certaines initiatives : renoncement à engager des études pré-opérationnelles, à créer un « club LHI » en leur sein, etc. Ils soulignaient également le manque d'outillage des services des collectivités sur les thématiques complexes de la lutte contre l'habitat indigne, et de formation sur les outils de mise en œuvre.

Plusieurs sites retenus dans l'appel à projet « pour une approche globale et urbaine de lutte contre l'habitat indigne et de requalification des quartiers anciens dégradés » (Sulhi), pourtant désignés comme une priorité du précédent SRHH, n'ont également pas pu être traités. 7 territoires sur 19 n'ont en effet pas été en mesure de dégager les moyens nécessaires aux portages d'opérations ambitieuses, nécessitant un fort investissement financier (difficultés notamment liées à la maîtrise foncière, au relogement, à la conception d'un projet équilibré, au déficit global généré, etc.). Le SRHH 2024-2030 réaffirme la forte nécessité d'inciter et de soutenir les collectivités dans la mise en œuvre des actions de lutte contre l'habitat indigne et de traitement de l'habitat dégradé, en sensibilisant aux aides et outils existants et en améliorant leur suivi régional.

#### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***






*La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) réaffirme les quatre grandes missions de l'Anah (inscrites dans son contrat d'objectif et de performance 2015-2017) : la résorption de l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et enfin la prévention et le traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté. En mai 2017, les conditions d'attribution de ses aides sont modifiées pour renforcer ces axes d'intervention. Les aides à la LHI de l'Anah ont connu des modifications dans leurs barèmes au profit d'une concentration sur les logements plus dégradés et les propriétaires occupants modestes. Avec le développement de sites ORCOD, NPNRU ou Plan Initiatives Copropriétés, porteurs de lourds enjeux sur le parc privé, de plus en plus de sites relèvent de traitements urbains lourds, posant des questions de coordination dans le temps des différentes aides de l'Anah et des actions d'accompagnement à l'échelle des projets et des territoires.*

*Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, Ma Prime Logement Décent, issue de la fusion entre les aides Habiter sain et Habiter serein, devient la nouvelle aide unique de l'Anah pour améliorer le confort, la sécurité et la salubrité des logements. Cumulable avec MaPrimeRénov' et MaPrimeAdapt', elle s'adresse aux propriétaires occupants et bailleurs (ou aux syndicats de copropriétaires), qui bénéficieront d'un financement plus avantageux, avec une prise en charge comprise entre 60 % (ménages modestes) et 80 % (ménages très modestes) contre 50 % auparavant, à laquelle s'ajoute une prime de sortie de passoire de 10 % pour un plafond de travaux fixé à 70 000 € (contre 50 000 € auparavant). Le recours à un*

*accompagnement par un assistant à maîtrise d'ouvrage habilité par l'Anah devient également obligatoire.*

*La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement vient renforcer les leviers coercitifs et substitutifs de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, tels que : le recours possible à une opération de restauration immobilière (ORI) à un stade plus précoce des dégradations, une nouvelle procédure d'expropriation « des immeubles indignes à titre réparable » pour des logements frappés par au moins deux arrêtés non exécutés au cours des dix dernières années, la possibilité pour le maire de faire réaliser d'office des travaux voire faire démolir des bâtiments non conformes aux règles d'urbanisme présentant un risque pour la sécurité ou pour la santé, la possibilité pour le maire de demander un diagnostic structurel des immeubles situés dans des zones d'habitat dégradé ou ancien aux frais des propriétaires, le renforcement de la procédure de prise de possession anticipée dans le cadre d'opérations de requalification, la consolidation de la procédure d'expropriation « des immeubles insalubres à titre irréparable » (Vivien) en incluant notamment les locaux commerciaux et en précisant le calcul du coût de sortie d'insalubrité.*

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre de dispositifs d'amélioration et de résorption de l'habitat dégradé (OPAH-RU, RHI-THIRORI)</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concentrant des formes d'habitat dégradé.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de dispositifs vivants par type (<i>Anah</i>).</li> <li>▪ Nombre d'opérations subventionnées en RHI-THIRORI (<i>Drihl</i>)</li> <li>▪ Nombre de dossiers (aides aux syndicats et logements) subventionnés Ma Prime Logement Décent (<i>Anah</i>)</li> <li>▪ Nombre de dossiers déposés et d'ordonnances de DUP (déclaration d'utilité publique) prises par les collectivités pour l'expropriation de l'habitat indigne (<i>Préfectures de départements</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structurer un suivi complet et fiable des logements sortis d'indignité : rénovations par les propriétaires (dispositifs incitatifs) et rénovations par l'État ou les collectivités (par substitution)<sup>170</sup>.</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un bilan sur les opérations de résorption de l'habitat indigne portées par les collectivités (restructuration, démolition-reconstruction), et valoriser les bonnes pratiques en matière de préservation du paysage urbain et du patrimoine architectural.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place des clubs métiers régionaux inter-partenaires.</li> <li>▪ Mettre en place des formations de sensibilisation des collectivités aux enjeux et outils de la LHI (subventions RHI/THIRORI de l'Anah, autorisations préalable/permis de louer, etc.).</li> <li>▪ Sensibiliser les élus aux effets et impacts des arrêtés et aux enjeux de suivi.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer un diagnostic et des préconisations en matière de repérage de l'habitat indigne.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indiquer, pour les communes concernées, les moyens de repérage et d'identification des situations d'habitat indigne.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (Conseils départementaux, EPCI/EPT), PDLHI, Anah, Région Île-de-France, associations de propriétaires privés, opérateurs de la lutte contre l'habitat indigne.</b>

<sup>170</sup> L'indicateur n°41 (nombre de logements sortis d'indignité) du précédent SRHH n'est pas repris en l'état car il pouvait compter plusieurs fois un même logement, notamment lors de travaux en parties communes dans des copropriétés.



## Communes couvertes par un programme financé par l'Anah en 2022

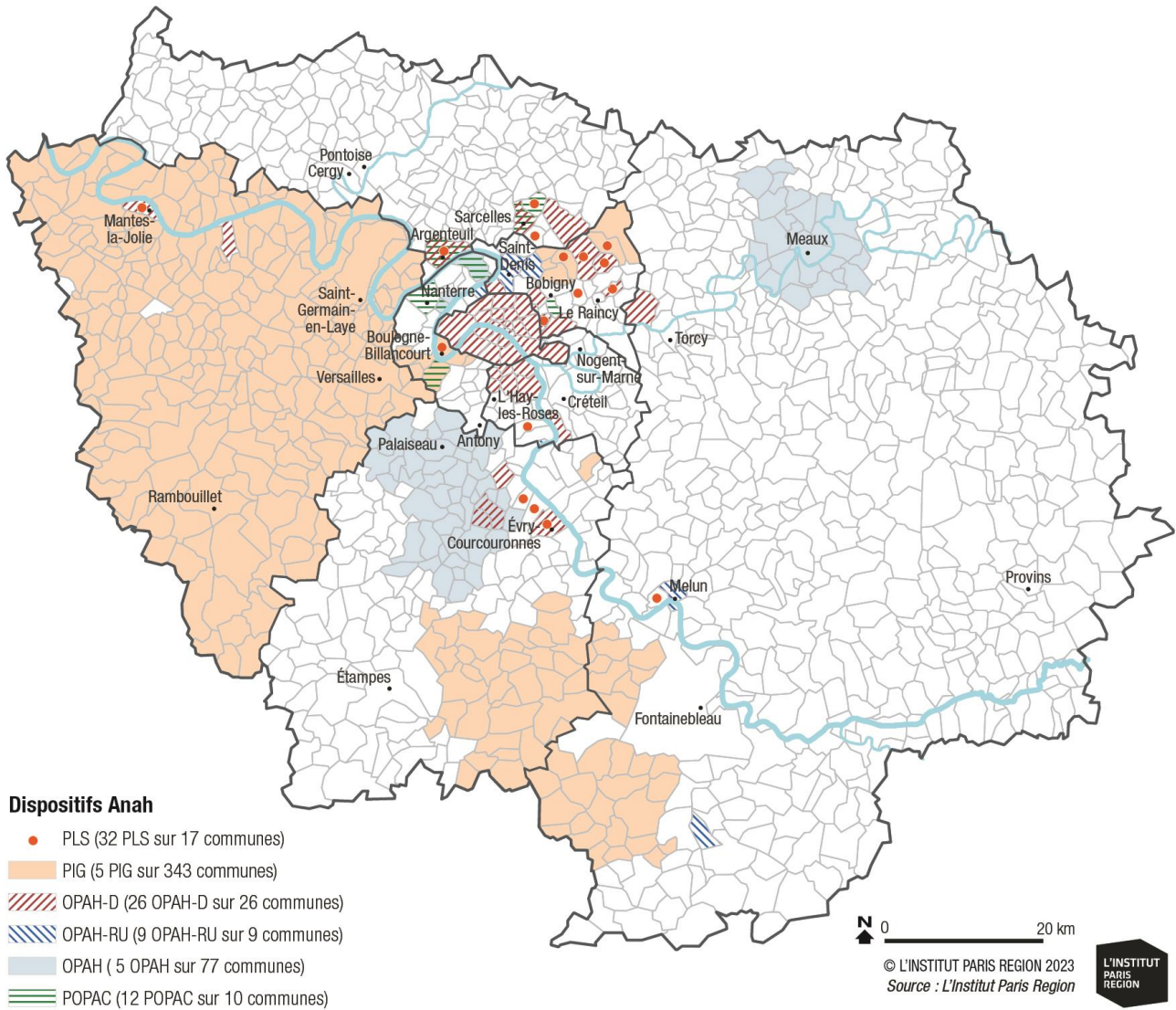


Figure 19

## Levier 4 • Favoriser la mise en œuvre des actions de police de l'habitat en matière de salubrité et de mise en sécurité

En complément de l'incitatif, les pouvoirs publics disposent de leviers coercitifs pour garantir la sécurité et la santé des occupants des logements, via les pouvoirs de police de l'habitat, organisés par le code de la santé publique et celui de la construction et de l'habitation et mis en œuvre sous la responsabilité du maire ou du préfet selon les cas.

Environ 1 000 procédures d'insalubrité sont engagées en moyenne chaque année en Île-de-France par les équipes de l'Agence régionale de santé (ARS) et de la Drihl<sup>171</sup>. Hors procédures « injonctions plomb »<sup>172</sup>, le nombre d'arrêtés baisse cependant ces dernières années dans la région et a atteint en 2021 son plus bas niveau depuis 2017. Une part non négligeable des procédures porte en Île-de-France sur l'occupation de locaux impropres à l'habitation (caves, garages, etc.), et l'on voit également émerger un flux d'arrêtés pour « suroccupation du fait du bailleur », témoignant de la fréquence des pratiques locatives abusives dans la région. Près de 80 % des procédures sont par ailleurs engagées à Paris et en petite couronne, avec de fortes disparités entre territoires et un volume d'arrêtés qui reste particulièrement élevé en Seine-Saint-Denis.

Le nombre de mainlevées prononcées, marquant la fin d'une procédure, augmente, témoignant notamment des efforts de résorption du stock ancien d'arrêtés non suivis (les agents peinant en effet parfois à suivre et à faire exécuter les sanctions). Les moyens des territoires sont, de plus, très inégaux et certaines collectivités ne peuvent faire face, seules, aux situations qu'elles rencontrent. Les procédures de police de l'habitat doivent être davantage systématisées, coordonnées et mieux suivies, pour garantir la santé et la sécurité des occupants.

Au cours des années 2010, les sanctions induites par le non-respect des arrêtés ont été renforcées : exécution de travaux d'office en substitution aux propriétaires défaillants puis recouvrement des frais avancés ; soumission du propriétaire au paiement d'astreintes administratives en cas de retard dans la réalisation de travaux ou conservation des aides au logement en cas de non-décence du logement. Parmi ces sanctions, le nombre d'opérations de travaux d'office exécutées par l'État progresse régulièrement.

De multiples difficultés de mise en œuvre de ces procédures et sanctions sont cependant régulièrement pointées par les acteurs locaux : complexité et lenteur des procédures, inégalité des moyens au sein des collectivités pour suivre les dossiers et répondre aux signalements (moyens humains, présence ou non d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS dérogatoire notamment)), manque de partage de grilles harmonisées pour caractériser les situations... Il y aurait également un intérêt à mettre en place, entre la prise de l'arrêté et la réalisation des travaux par le propriétaire ou le syndic, un relai d'accompagnement spécialisé qui soit à même d'orienter ces derniers vers les démarches appropriées et de débloquer les situations (mission souvent assurée par les inspecteurs de salubrité de l'ARS ou du SCHS).

Les procédures se heurtent par ailleurs à la présence de « marchands de sommeil », désignés ainsi pour dénoncer l'exploitation de la fragilité de publics captifs. Cette notion, qui recouvre des réalités variées, n'a en effet pas de définition juridique et les infractions commises restent difficiles à qualifier en droit. Le manque d'efficacité et la lenteur des procédures répressives contre ces propriétaires délinquants sont souvent dénoncés. C'est pourquoi, les pouvoirs publics ont renforcé le panel des sanctions pénales à leur rencontre et réorganisé l'action judiciaire. Des procureurs référents « habitat indigne » ont été désignés dans l'ensemble des parquets franciliens et les services s'organisent pour que l'instruction des dossiers de lutte contre l'habitat indigne soit confiée à des équipes formées. Grâce à cette organisation, les présomptions de pratiques délictueuses sont mieux prises en compte par les autorités de police ou signalées au procureur par l'administration, et l'on observe une augmentation des dossiers conduisant à un jugement pénal.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Les lois Alur, LEC et Élan se sont succédé pour progressivement faire des intercommunalités les chefs de file de la LHI et faciliter les transferts des pouvoirs de police de l'habitat vers les EPCI. Les collectivités se sont ainsi vu transférer certaines prérogatives telles que l'exécution des mesures d'office, la prise en charge du relogement des occupants, le recours non suspensif contre les titres exécutoires, etc.*

<sup>171</sup> Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre (2018 à 2022), Drihl.

<sup>172</sup> A la suite de l'évolution de la réglementation en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, les procédures dites « d'urgence », prises en application de l'article L511-19 du CCH, concernent à la fois les situations relevant d'un danger imminent au titre de l'insalubrité d'un immeuble ainsi que celles relatives à un risque lié à la présence de sources de plomb accessibles. Ce risque se traduisait avant la réforme par une injonction notifiée aux propriétaires et ne faisait pas l'objet d'un arrêté préfectoral, contrairement à aujourd'hui.

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et la simplification des polices des immeubles, locaux et installations, entrée en vigueur au 1er janvier 2021, réforme les procédures en matière d'habitat indigne et dégradé. Une police unique de la sécurité et de la salubrité des immeubles figurant au seul CCH remplace une dizaine de polices avec d'autres procédures, prévues par des textes différents, qui induisait une complexité dans leur application. Les faits générateurs de cette procédure figurent au sein du CCH et la définition de l'insalubrité est conservée dans le code de la santé publique. Les procédures relatives à la présence accessible de plomb dans le cadre de la lutte contre le saturnisme font l'objet désormais d'arrêtés préfectoraux et non plus d'injonctions aux propriétaires concernés. La réforme se fait à acteurs constants et prévoit la possibilité pour le maire de transférer ses pouvoirs de police au président de l'EPCI au fil de l'eau.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Élan) et la circulaire conjointe du ministre de la Justice et du ministre chargé de la Ville et du Logement relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne du 8 février 2019 ont renforcé la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil de manière prioritaire sur six territoires dits d'accélération, les plus exposés à cette problématique, parmi lesquels la Seine-Saint-Denis, le Val-de-Marne et l'Essonne.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement prévoit également le renforcement des sanctions pénales à l'encontre des marchands de sommeil (peine complémentaire d'interdiction d'acquérir un bien immobilier portée à 15 ans contre 10 ans auparavant, peine pouvant aller jusqu'à un an d'emprisonnement et 20 000€ d'amende en cas de refus d'établir un contrat de bail ou de délivrer une quittance de loyer, etc.). Le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC) sera également enrichi de nouvelles données sur les marchands de sommeil (telles que le refus d'établir un bail écrit ou de délivrer une quittance).

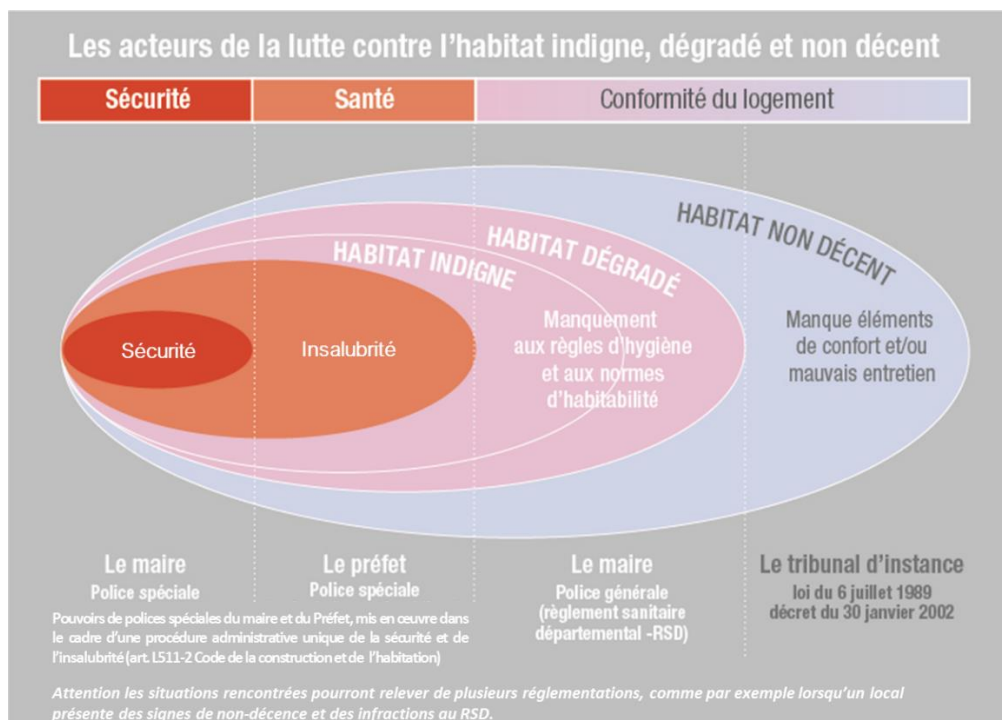






Figure 20

Source : Pôle National de Lutte contre l'habitat indigne – Traitement Institut Paris Région

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concentrant des formes d'habitat dégradé.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de procédures par types d'arrêtés (<i>ARS et Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre d'opérations de travaux d'office exécutés, dont saturnisme (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de diagnostics risques plomb et de contrôles après travaux engagés (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser dans le cadre des bilans des PDLHI un suivi : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du nombre d'arrêtés pris par les collectivités et du nombre de travaux d'office engagés (via une remontée systématique de leurs bilans),</li> <li>▪ des sanctions administratives et pénales.</li> </ul> </li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un retour d'expérience régional des territoires d'accélération de la LHI franciliens (Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne et Essonne).</li> <li>▪ Organiser un échange de pratiques entre départements sur le suivi des arrêtés et la mise en œuvre des sanctions administratives.</li> <li>▪ Favoriser la coordination des actions de police et d'accompagnement des ménages pendant la mise en œuvre des procédures.</li> <li>▪ Étudier l'opportunité et les conditions de la mise en place d'un relai d'accompagnement spécialisé (conseils administratifs, juridiques et techniques), pour faciliter la réalisation des travaux par le propriétaire à la suite de la prise de l'arrêté (ARS-Drihl).</li> <li>▪ Mettre en place une cellule de suivi stratégique des situations les plus complexes qui nécessitent une acquisition publique (partenaires des PDLHI).</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les occupants de l'habitat indigne dans la définition des publics prioritaires et des aides à l'accès aux droits et à une solution de logement adaptée.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étudier les mesures de polices prises localement, les disparités en termes de moyens et de délais de traitement des procédures, notamment via une enquête pré-opérationnelle auprès des communes concernées sur les freins à lever.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, ARS, PDLHI, collectivités territoriales (Conseils départementaux, EPCI-EPT, communes), Parquets, Police, associations.</b>

## **Levier 5 • Accompagner les occupants des logements indignes pour faire valoir leurs droits**

Lutter contre le mal-logement passe aussi par la mobilisation et l'accompagnement des occupants de ces logements dégradés, indignes ou indécents pour leur donner la possibilité d'agir et d'accéder à leurs droits.

La boîte à outils de la lutte contre l'habitat indigne, en réponse à la diversité des situations à traiter, agit à la fois sur les aspects techniques, juridiques, sociaux et urbains de l'habitat privé dégradé. Elle mobilise un grand nombre d'acteurs et de procédures différentes. Face à cette complexité, les habitants du parc indigne peinent à faire valoir leur droit à un logement digne et pérenne et renoncent parfois même à y recourir. La mobilisation des occupants de ce parc est pourtant une condition centrale de l'efficacité de ces outils. Une part importante des démarches engagées dans les dossiers d'habitat dégradé relève en effet des droits de l'occupant. Le travail d'identification, d'accompagnement et d'information des occupants est alors déterminant pour la réussite du traitement du parc dégradé, indigne ou indécents, en particulier dans un contexte où les habitants peuvent être éloignés des institutions ou fragilisés par des barrières sociales et linguistiques.

La pédagogie et l'acculturation des habitants aux enjeux d'entretien et de prévention de la dégradation de leurs logements sont également des leviers opérationnels lorsqu'il s'agit d'obtenir l'adhésion des habitants et leur implication vis-à-vis des dispositifs engagés (décision des assemblées générales, mobilisation des procédures, etc.). L'expérimentation de nouveaux outils de mobilisation, d'aide à la décision, et de formation des copropriétaires et des habitants peut aussi être un levier d'action utile, en particulier dans les petites copropriétés fragiles et « désorganisées ».

Les outils de mobilisation et d'accompagnement des occupants peuvent prendre plusieurs formes : de la simple information au plus grand nombre sur le respect du droit des rapports locatifs ou sur les usages du logement, jusqu'à l'accompagnement social des ménages les plus fragiles (économiquement, socialement ou psychologiquement) dans leurs démarches administratives et juridiques ou dans l'engagement de procédures pénales.

Afin de diminuer le non-recours de la part de ménages souvent démunis et qui sollicitent très peu les institutions alors qu'ils en auraient la possibilité, il s'agit de mettre en place un accompagnement adapté aux ménages comme au degré de complexité de la situation dans laquelle ils se trouvent. Il faut mieux sensibiliser les publics concernés grâce à une diffusion de l'information de la part de l'ensemble des acteurs (Drihl, ARS, Conseils départementaux, CCAS/CIAS, ADIL, associations, etc.) via notamment des permanences dans les ADIL ou grâce aux associations qui interviennent dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement (ASLL) / accompagnement sanitaire et social (ASS)<sup>173</sup>. Au-delà de cette sensibilisation et de l'information du public, il importe de proposer un accompagnement juridique aux ménages concernés. Il existe des associations qui assurent cet accompagnement sur certains territoires et dans tous les départements, ainsi que des Maisons de la justice et du droit (MJD) et des Centres départementaux d'accès aux droits (CDAD) qui renseignent le public sur ses droits et proposent des consultations gratuites d'avocats (certaines mairies ont même mis en place des services d'aide juridique ou des permanences) qu'il s'agit de promouvoir.

---

<sup>173</sup> Cf. également à ce sujet le sous-objectif 2.1 de l'axe 3 : « Mobiliser les acteurs et les territoires pour soutenir l'accès au logement et renforcer le principe du Logement d'abord ».

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier



### Territoires concernés

### Territoires concentrant des formes d'habitat dégradé



### Actions à mettre en œuvre

#### Amélioration des indicateurs de suivi :

- Structurer un suivi du nombre de procédures de relogement engagées et de personnes relogées en lien avec la LHI.
- Organiser une remontée d'information sur le niveau d'équipement des territoires en matière de points d'information et/ou d'accompagnement des ménages vivant en habitat indigne : nombre de rendez-vous avec les ADIL ou un opérateur ASLL, nombre de lieux de permanences dédiées à l'accompagnement sociojuridique des occupants de logements indignes et nombre de ménages accompagnés.

#### Diffusion de l'information / sensibilisation :

- Organiser un retour et un partage d'expériences des actions de relogement liées à la LHI (ASLL, AVDL, MOUS).

#### Actions du CRHH et de ses membres :

- Renforcer les fiches actions des PDLHI relatives à l'accompagnement des ménages sur les dimensions juridique et sanitaire.
- Développer les actions prioritaires du PRSE<sup>174</sup> sur l'accompagnement des occupants dans le cas de souffrances psychiques (santé & mal-logement).
- Inciter les collectivités à prévoir des permanences de l'ADIL pour informer les occupants de leurs droits.
- Organiser un retour et un partage d'expériences des actions de relogement liées à la LHI (ASLL, AVDL, MOUS).

#### Attendus des PDALHPD :

- Prévoir une centralisation des données de suivi des ménages sortis des situations d'habitat indigne.
- Réaliser dans les PDHI un état des lieux des structures qui informent et celles qui accompagnent juridiquement les occupants des logements indignes.
- Répondre aux besoins d'accompagnement aux droits sociojuridiques des occupants en habitat indigne
- Répondre aux besoins en hébergement et relogement issus des procédures engagées au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

#### Axe de travail de l'ORHH :

- Mettre en place une cartographie du suivi des accompagnements réalisés par les opérateurs ASLL / AVDL / ASS.



### Principaux acteurs impliqués

Services déconcentrés de l'État, ARS, Conseils départementaux, CCAS/CIAS, ADIL, associations.

## Sous-objectif 1.2 : Repérer, prévenir et traiter les copropriétés fragiles et dégradées

---

Le statut de la copropriété régit en Île-de-France près de 130 000 ensembles d'habitat collectif et trois millions de logements<sup>175</sup>, soit près de 50 % du parc privé francilien et 75 % des logements à Paris. Il tend à devenir le statut exclusif du parc privé (disparition des immeubles en monopropriété, recul de l'habitat individuel dans la production, etc.) et recouvre une grande variété de situations, en termes de bâti, de taille ou d'ancienneté, et au regard des dynamiques territoriales dans lesquelles il s'inscrit.

Dans une région au marché immobilier très tendu, caractérisée par l'engorgement de l'accès au parc social et l'extrême sélectivité du parc locatif libre, une part des ménages les plus modestes trouve à se loger dans des copropriétés fragiles ou déjà en difficulté. Elles ont été rendues vulnérables du fait de déséquilibres de gestion, de la paupérisation de leurs occupants, de l'arrivée de bailleurs défaillants et, souvent, de la dévalorisation de leur environnement urbain. Elles sont marquées par un endettement croissant et l'incapacité à faire face à l'entretien, voire à la dégradation de leur bâti et des parties communes.

De mieux en mieux identifiées par les acteurs publics, les copropriétés fragiles et dégradées sont diverses : copropriétés insalubres d'immeubles datant du XIX<sup>e</sup> siècle inscrites dans des marchés dévalorisés, composées en majorité de petits logements locatifs et sur-occupés ; grandes copropriétés issues de la période d'urbanisation massive des années 1950-1960, aux coûts de maintenance décorrélés de la valeur du bien et des revenus de leurs propriétaires ; copropriétés récentes prises en ciseaux entre des besoins de rénovation lourde et le remplacement des propriétaires en place par des ménages plus jeunes et plus endettés ; etc.

Certaines situations plus discrètes peuvent être difficiles à repérer : copropriétés se paupérisant à bas bruit, possédées par des bailleurs négligents, parfois frauduleux, ou par des propriétaires occupants trop modestes pour supporter les coûts ordinaires de leur entretien ; copropriétés récentes confrontées à des malfaçons ; micro-copropriétés issues de divisions pavillonnaires rencontrant des difficultés d'entretien, des conflits d'usage, etc. D'après une estimation de l'Anah faite en 2023 (avec des données datant de 2019), 24 261 copropriétés, soit 19 % du parc francilien relevant de ce registre, seraient ainsi à fort potentiel de fragilité<sup>176</sup>.

Le traitement de ces ensembles immobiliers fragilisés ou dégradés, dans toute leur diversité, relève de trois logiques d'action graduées, traduites en trois leviers opérationnels. Il s'agit en premier lieu de renforcer la connaissance des dynamiques de fragilisation de ce parc et de permettre un repérage le plus en amont possible des difficultés qui peuvent survenir, y compris dans des tissus encore peu identifiés (**Levier 1**). Le traitement de ce parc doit également être soutenu, *via* le redressement et le financement de travaux d'amélioration des copropriétés fragiles et en difficulté destinées à être sauvegardées et à demeurer sous le régime de la copropriété privée (**Levier 2**). Enfin la mise en œuvre d'interventions publiques d'envergure doit permettre d'inscrire les ensembles immobiliers les plus dégradés, destinés à être recyclés, transformés en logements sociaux ou démolis, dans des approches de traitement urbain globales (**Levier 3**).

### Levier 1 • Soutenir et renforcer les outils de connaissance et de prévention de la fragilisation du parc de copropriétés à l'échelle régionale et locale

Le repérage du parc de copropriétés fragilisées est une priorité ancienne dans le contexte francilien où il représente des volumes importants. Le précédent SRHH insistait déjà sur l'enjeu d'utiliser systématiquement les outils de contrôle et de repérage précoce des situations de dégradation et d'indécence dans le parc des copropriétés. Il fixait aux porteurs de projets de rénovation urbaine la mission de porter attention aux copropriétés fragiles et attendait des territoires qu'ils inscrivent dans leur PLH des outils de connaissance du parc privé.

De nombreuses actions et innovations opérationnelles se sont mises en place dans le champ de l'aide aux copropriétés. Concernant le repérage des copropriétés fragiles, le registre national d'immatriculation des copropriétés permet d'améliorer l'identification de ce parc à l'échelle locale. Le registre propose une cartographie interactive des caractéristiques du parc (mais non de son occupation). L'enjeu est alors aujourd'hui de veiller à l'achèvement de l'enregistrement des copropriétés dans le registre et de veiller à sa mise à jour régulière pour en faire une aide solide à l'observation locale des besoins et dynamiques au sein du parc de copropriétés.

---

<sup>175</sup> Source : Filocom 2017.

<sup>176</sup> Source : MTE - Filocom 2019 d'après DGFIP, Fichiers infra-communiaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah/DGALN.

Au-delà de l'observation statistique, à l'échelle locale les territoires franciliens se sont vite appropriés les nouvelles aides et dispositifs incitatifs de l'Anah visant à renforcer l'observation et la prévention des enjeux des copropriétés. Leur mise en œuvre répond à une volonté de repérage et d'action plus systématique, contribuant au développement d'approches locales à visée plus prophylactique sur les dysfonctionnements du parc privé. On dénombrait ainsi en 2021 neuf dispositifs de veille et observation des copropriétés (Voc) mis en place depuis le lancement du dispositif au milieu des années 2010. En finançant pendant trois années la création d'un observatoire local pérenne, cette subvention de l'Anah permet d'initier une continuité dans les démarches de suivi et d'identification des copropriétés fragilisées de leurs territoires par les collectivités.

En parallèle, 19 Popac (Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété), un dispositif opérationnel mis en place comme les Voc à l'issue des recommandations du rapport Braye<sup>177</sup> et proposant un accompagnement préventif (ou de sécurisation à la sortie du dispositif public) étaient en vigueur dans la région en 2022. Leur nombre recule cependant et la plupart de ces Popac s'achevaient fin 2022. L'Anah a lancé en 2023 au niveau national une étude d'évaluation du dispositif Popac, dans la perspective de l'enrichir et de le faire évoluer en 2024.

La mise en œuvre du SRHH 2024-2030 doit contribuer à renforcer ces progrès en matière de repérage, de connaissance et de prévention des difficultés des copropriétés de toutes tailles à l'échelle régionale et locale : par la promotion des dispositifs Voc ; par l'organisation de partages d'expériences entre acteurs et territoires concernés sur les modalités innovantes de mobilisation des acteurs du parc privé ; par la diffusion et la promotion de formations favorisant la connaissance du cadre de la copropriété par l'ensemble des acteurs ; ou par la sensibilisation des occupants aux contraintes et usages de ce régime, ou enfin, par l'acculturation des aménageurs et des producteurs à la prise en compte, dès la conception des opérations, des conditions d'usages et de gestion des ensembles construits.

Une action spécifique en faveur des « petites » copropriétés, plus diffuses et aux enjeux souvent méconnus, doit permettre de mieux les repérer et d'accompagner leurs copropriétaires dans la compréhension du fonctionnement des copropriétés (primo-copropriétaires, copropriétaires allophones...) afin de prévenir leurs difficultés et mobiliser au besoin les outils mis en avant dans le sous-objectif relatif à l'habitat indigne.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*Les évolutions du dispositif financier et incitatif de l'Anah seront à prendre en compte, ainsi que les perspectives nouvelles offertes par les exploitations possibles du Registre national des copropriétés (RNC).*






*Prévu par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur), le nouveau RNC est tenu par l'Anah pour le compte du ministère du Logement. Il oblige les représentants légaux des copropriétés (syndics, notaires, etc.) à les immatriculer et à fournir des informations sur leur état d'entretien et leur situation financière. Malgré quelques limites (données déclaratives non corrigées), le RNC constitue une première étape vers un suivi plus régulier du parc et devrait faciliter le repérage et l'estimation du volume de copropriétés en difficulté par les collectivités. Au quatrième trimestre 2022, il comptait 125 000 copropriétés enregistrées.*

---

<sup>177</sup> Dominique Braye, janvier 2012, « Prévenir et guérir les copropriétés, une priorité des politiques de l'Habitat » (accessible en ligne).



## Modalités de mise en œuvre et de suivi

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Augmenter la couverture territoriale en dispositifs d'observation et de prévention des copropriétés fragiles (Voc et Popac préventifs).</b></p> <p><b>Atteindre 100% de copropriétés enregistrées dans le RNC</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoires concernés par des dynamique de paupérisation du parc privé.</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<p><b>À l'échelle régionale, départementale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de dispositifs de veille et observation des copropriétés (Voc) (Anah).</li> <li>▪ Nombre de Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement en copropriété (Popac) (Anah).</li> <li>▪ Nombre de copropriétés enregistrées dans le registre national des copropriétés (RNC) et part du nombre de copropriétés recensées dans les fichiers fiscaux (RNC, Filocom).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivre les travaux en cours de l'Anah relatifs à la fiabilisation de la source RNC et à la consolidation d'indicateurs de fragilité à l'échelle de la copropriété dans le RNC.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser la connaissance des données disponibles sur la copropriété au service des collectivités et de l'outillage du repérage local des enjeux (Anah).</li> <li>▪ Sensibiliser les acteurs de la copropriété aux enjeux d'actualisation du RNC via des campagnes régionales (fédérations de syndicis notamment).</li> <li>▪ Promouvoir la mise en place de Voc ou Popac dans des territoires identifiés comme prioritaires.</li> <li>▪ Soutenir le développement de formations à destination des copropriétaires primo-accédants (dans l'ancien et dans le neuf) sur les usages et règlements de la copropriété.</li> <li>▪ Partager des référentiels sur la qualité des règlements de copropriété, (précautions à prendre lors de la mise en copropriété).</li> <li>▪ Soutenir des actions innovantes d'accompagnement des copropriétaires, notamment allophones, des petites copropriétés.</li> </ul> <p><b>Articulation SRHH - PLH - documents d'urbanisme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer un diagnostic sur l'état du parc de copropriétés et inciter le repérage des enjeux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU des territoires à enjeux.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établir une géographie des enjeux à partir des données disponibles relatives à la fragilité économique et sociale des copropriétés.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, Anah, ARS, collectivités territoriales (EPCI-EPT, communes), fédérations des syndicis, opérateurs de la lutte contre les copropriétés dégradées, associations.</b></p>

## Levier 2 • Accompagner et soutenir le redressement et la sauvegarde des copropriétés fragilisées

Les copropriétés paupérisées sont devenues une cible prioritaire des politiques publiques et de l'action de l'Anah. De nombreuses mesures ont été adoptées pour renforcer les modalités d'intervention en copropriété : le corpus juridique a été étayé, notamment pour lutter contre les marchands de sommeil, et les dispositifs opérationnels ont été adaptés aux situations les plus dégradées. Plusieurs lois ont révisé le statut des copropriétés pour mieux encadrer leur gestion et simplifier les modalités de prises de décision des assemblées générales qui président à leur devenir. Les copropriétés ont aussi été de plus en plus prises en compte dans le régime des aides individuelles de l'Anah et le déploiement de dispositifs d'accompagnement des collectivités (Opah volet copropriétés, Plans de Sauvegarde, compléments travaux dit « x+x », financements des travaux d'urgence, aides de gestion). Confirmant cette évolution, l'engagement d'un plan national volontaire et ambitieux est venu, en 2018, concrétiser cette priorité en renforçant l'articulation sur certains sites retenus de toutes les modalités d'intervention déployées.

L'Île-de-France est au cœur de la mise en œuvre de tous ces dispositifs comme en témoigne son poids dans la consommation des enveloppes de l'Anah dédiées aux copropriétés et le nombre de sites franciliens inscrits dans les programmes de traitement des copropriétés à la dégradation très avancée. La région représentait ainsi près de 60 % des logements aidés en copropriété en 2021 au niveau national et plus de la moitié des subventions versées. L'enjeu du traitement des copropriétés paupérisées reste ainsi, et comme l'a confirmé l'enquête menée lors de l'évaluation du premier SRHH, la première préoccupation des EPCI franciliens en matière d'habitat dégradé. 81 % d'entre eux déclaraient identifier des copropriétés et des tissus pavillonnaires fragiles ou présentant des risques de dégradation sur leur territoire.

Les exécutifs locaux se mobilisent et sont de plus en plus conscients des difficultés qui se jouent au sein du parc privé, sur lequel ils intervenaient traditionnellement peu. Certains territoires, échaudés par le coût et les délais de traitement de copropriétés fragiles repérés trop tard, souhaitent agir désormais plus en amont des difficultés. Cela se traduit notamment par un doublement du nombre de plans de sauvegarde sur le territoire régional (33 début 2017 contre 65 début 2023)<sup>178</sup>. La complexité de mise en œuvre de ces opérations peut cependant faire hésiter, à la fois par leur grande diversité qui appelle à des actions au cas par cas, par le caractère multifactoriel de leurs problématiques (économiques, juridiques, sociales, techniques ou urbaines), par la multiplicité des compétences à réunir pour y faire face ou l'ampleur des coûts à prendre en charge. Il s'agit alors à la fois de soutenir les volontés locales d'intervention, de coordonner la mobilisation des moyens publics pour renforcer et mutualiser leur efficacité. La Région accompagne pour sa part depuis plusieurs années les collectivités dans le redressement des copropriétés placées sous plans de sauvegarde, Opah-CD, ORCOD, en mettant en jeu sa procédure de label, qui permet notamment de déclencher le x + x de l'Anah, et concerne à fin 2023, 38 copropriétés, dont la rénovation thermique est placée systématiquement parmi les priorités.

Le SRHH 2024-2030 réaffirme la priorité du traitement et du redressement des copropriétés dégradées pour les politiques locales franciliennes et la nécessité de soutenir l'écosystème régional des acteurs dans la mise en œuvre de tout le panel d'actions existant pour accompagner les copropriétés fragilisées avant que leur situation ne permette plus d'envisager leur redressement et leur maintien sous régime privé. Pour cela, le CRHH veillera dans ses avis à la prise en compte renforcée et affinée de ces enjeux dans les PLH et les PDALHPD.

Afin de favoriser les complémentarités entre interventions thématiques et territoriales au service des copropriétés (rénovation thermique, adaptation au vieillissement, rénovation urbaine, etc.), il est également prévu de créer à l'échelle régionale des cadres de réflexion partagés sur la mutualisation et la mise en cohérence des moyens techniques, financiers et humains des différents partenaires mobilisés afin d'en maximiser les impacts et l'adaptation à la complexité des situations rencontrées : tours de table financiers multi-partenariaux et mise en cohérence des critères d'aides aux copropriétaires pour une minoration réelle des restes à charge des travaux et un accès facilité à des solutions de préfinancement ; partage de référentiels de qualité (travaux, normes de gestion) ; mutualisation d'opérateurs spécialisés (expertise architecturale, juridique, etc.) ou porteurs d'innovations opérationnelles (portage de lots ciblés<sup>179</sup>, innovation sociale en matière d'accompagnement des copropriétés et de mobilisation des conseils syndicaux et des habitants, etc.).

---

<sup>178</sup> Source : Infocentre Anah, 2023.





<sup>179</sup> Acquisition d'un nombre limité de lots par un opérateur missionné par la collectivité, en vue de participer au redressement de la copropriété tout en maintenant les équilibres sociaux et de gouvernance (à la différence du portage massif) et en répondant à des situations individuelles (occupants modestes, bailleurs dont la dette est trop importante, etc.).

L'organisation de retours d'expériences à l'échelle régionale entre opérateurs et territoires mobilisés dans le redressement et l'accompagnement des copropriétés doit ainsi permettre de partager les bonnes pratiques identifiées, de faire connaître et diffuser les expérimentations opérationnelles répliquables, ou encore d'identifier les freins à lever dans le contexte francilien.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement porte un certain nombre de simplifications visant à faciliter et accélérer la réalisation des travaux en copropriétés. Elle rend obligatoire pour les syndicats l'information des copropriétaires et des occupants de l'immeuble sur les procédures en cours en matière d'insalubrité ou de péril, et facilite les votes en faveur de projets de rénovation énergétique en assemblée générale. Elle crée un nouveau prêt collectif, global et souple, à destination des copropriétés, y compris celles en difficulté qui pourront s'appuyer sur un fonds de garantie publique, pour financer leurs travaux de réparation, d'amélioration ou d'entretien. Elle prévoit également de nouveaux outils, à disposition des élus et des opérateurs, pour faciliter la réalisation de grands projets de réhabilitation, tels que : l'institution d'un régime de concession d'aménagement pour le traitement des copropriétés dégradées, l'instauration d'un régime de scission judiciaire de gigantesques copropriétés en redressement dans le cadre d'une ORCOD, facilitation de la déclaration de carence d'une copropriété, accélération des procédures dans le cadre d'une opération d'intérêt national (OIN).*

## Modalités de mise en œuvre et de suivi

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre de programmes de traitement des copropriétés en difficulté.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concernés par des dynamiques de paupérisation du parc privé.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de copropriétés en sites d'intérêt national ou régional du PIC et nombre de logements correspondants (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de programmes vivants de traitement des copropriétés dégradées (Opah-CD, PDS, ORCOD) et nombre de copropriétés et de logements correspondants (<i>Anah</i>)</li> <li>▪ Nombre de logements subventionnés en copropriété par l'Anah, dont celles bénéficiant d'une subvention complémentaire de la Région Île-de-France (<i>Région Île-de-France, EPFIF et Anah</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recenser les études de connaissance du parc de copropriétés en difficulté et en partager les résultats au sein du CRHH.</li> <li>▪ Promouvoir le répertoire des aides locales pour l'amélioration de l'habitat porté par l'Anil et alimenté par les ADIL pour favoriser la complémentarité des aides proposées et leur adaptation au cadre de la copropriété.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un « club technique » d'acteurs régionaux afin d'organiser un partage d'expériences entre acteurs du redressement des copropriétés : obstacles et perspectives, innovations opérationnelles, portage de lots par des bailleurs sociaux ou associatifs, en s'appuyant notamment sur le centre de ressources de l'EPFIF et son "laboratoire" opérationnel des ORCOD-IN.</li> <li>▪ Sensibiliser les syndicats aux enjeux des copropriétés en difficulté (retours d'expériences de Quali SR, expérimentations de syndicats sociaux).</li> <li>▪ Promouvoir l'expérimentation de montages innovants de démembrement et de refinancement du foncier pour remettre durablement ces copropriétés sur le marché.</li> <li>▪ Soutenir des actions innovantes d'accompagnement des copropriétaires (auto-réhabilitation, accompagnement par les pairs, éducation populaire).</li> <li>▪ Suivre et valoriser l'expérimentation (Drihl, AORIF, Banque des territoires) autour de la mobilisation du BRS pour le traitement de copropriétés fragilisées.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les occupants des copropriétés en difficulté et notamment les copropriétaires expropriés parmi les publics prioritaires.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lister les actions mises en œuvre à destination des copropriétés en difficulté, notamment de prévention et d'accompagnement (dispositifs Anah ou autres), ainsi que les dispositifs envisagés sur le volet préventif (Popac et Voc). Une réponse doit également être apportée sur les zones regroupant de nombreuses copropriétés dégradées hors dispositifs Anah, identifiées dans le porter à connaissance.</li> </ul> <b>Articulation SRHH - PLH - documents d'urbanisme :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les OAP des PLU indiquent comment sont pris en compte les sites de copropriétés engagées dans des opérations de redressement et de traitement.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager une étude sur les parcours et les difficultés des copropriétaires expropriés.</li> </ul>
<b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Région Île-de-France, collectivités territoriales, Anah, Action Logement, Caisse des Dépôts, opérateurs de la lutte contre les copropriétés dégradées, associations.</b>

## Levier 3 • Accompagner et soutenir le recyclage et la transformation des copropriétés trop dégradées pour être sauvegardées

De nombreuses avancées ont permis de redynamiser le traitement de certains ensembles immobiliers parmi les plus en difficulté. Plusieurs copropriétés franciliennes aux enjeux particulièrement lourds, tant sur le plan social, urbain que technique, et relevant d'un projet de recyclage et d'aménagement urbain permettant leur transformation profonde, ont ainsi basculé vers des dispositifs renforcés d'intervention.

Répondant parfaitement aux critères du nouvel outil public d'intervention créé par la loi Alur en 2014 pour traiter les copropriétés en très grande difficulté pour lesquelles les autres voies d'action publiques ont été insuffisantes, quatre sites franciliens sont ainsi devenus des ORCOD-IN : le Chêne pointu à Clichy-sous-Bois, Grigny 2 à Grigny, le Val Fourré à Mantes-la-Jolie et le parc de la Noue à Villepinte. Ces opérations sont pilotées de manière exceptionnelle par l'EPFIF et bénéficient de différents modes d'intervention combinés : le portage de lots à grande échelle, un accompagnement social renforcé et des relogements facilités, la mobilisation systématique des procédures de la LHI et des outils de l'Anah et le recours aux outils de l'aménagement pour la réalisation de projet urbain de requalification.

Neuf sites (les quatre ORCOD-IN susmentionnées, ainsi que les sites emblématiques des Pyramides à Évry, de la tour Oberursel à Épinay-sur-Seine, des Beaudottes à Sevran, du Val d'Argent à Argenteuil et des Lochères à Sarcelles) ont également été inscrits sur la liste de suivi national du Plan Initiatives copropriétés (Pic) lancé par l'État en 2018. Ils ont été retenus pour leur cumul de difficultés, justifiant des opérations de recyclage exceptionnelles. Une vingtaine de sites sont également inscrits sur la liste d'intérêt régional du Pic. L'inscription des sites sur la liste régionale est décidée au cas par cas sur la base d'une analyse multicritère visant à mesurer la gravité et la complexité de leur situation. La possibilité donnée aux collectivités de solliciter chaque année l'inscription de nouveaux sites permettra à l'État de construire une veille renforcée des enjeux locaux et d'éviter que l'action publique ne tarde à y apporter des réponses.

Par ailleurs, 39 sites de projets de rénovation urbaine d'intérêt national et 13 sites d'intérêt régional porteurs d'enjeux majeurs en matière de copropriétés ont également été identifiés par l'ANRU et bénéficieront d'aides renforcées et d'une inscription dans un projet de requalification urbaine. Dans les quartiers concernés, l'accompagnement des copropriétés privées paupérisées est en effet un facteur essentiel pour atteindre les objectifs de diversification de l'habitat, ces dernières pouvant, à défaut, représenter des points de blocage importants dans la réussite des projets de requalification du parc social et des espaces publics.

Les sites engagés dans ces dispositifs renforcés, en particulier les ORCOD-IN, par l'intensité de leurs difficultés, l'envergure et la diversité des interventions et des acteurs qu'ils mobilisent, et par les spécificités de leur cadre opérationnel, sont de riches terrains d'expérimentation. Il s'agit de bâtir une réelle capitalisation collective à la fois sur les facteurs de dégradation de ces quartiers, les conditions de leur requalification et les effets, limites et difficultés de l'intervention publique.

La mise en œuvre de ces projets doit donner lieu à la mise en place de cadres de coordination des interventions et d'anticipation des besoins induits par le traitement de ces sites d'envergure, que ce soit en matière de consommation des enveloppes budgétaires des partenaires ou des besoins d'accompagnement social et financier générés, notamment en matière de relogement des occupants des copropriétés en recyclage urbain<sup>180</sup>.





### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*Le SRHH approuvé en 2017 a été défini avant l'engagement du Plan Initiative copropriétés (annoncé par le gouvernement à fin 2018), qui offre un cadre partenarial de traitement des sites les plus dégradés et définit une géographie prioritaire.*

*Le champ d'action de la copropriété a également été marqué par de fortes innovations opérationnelles et l'instauration de nouveaux dispositifs de portage foncier en copropriété, qui ne figuraient pas parmi les leviers du précédent SRHH (convention locale CDC Habitat, mobilisation des bailleurs sociaux, OFS). Ils sont de plus en plus mobilisés et devront être pris en compte.*

<sup>180</sup> Cf. également le sous-objectif 3.1 de l'axe 2 : « Faciliter le relogement des ménages (NPNRU, RU) »

## Modalités de mise en œuvre et de suivi

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires couverts par des opérations de recyclage de copropriétés très dégradées.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de copropriétés dégradées en procédure de recyclage dans le cadre du NPNRU et nombre de logements correspondants (ORU)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un partage d'expériences des opérations de recyclage de copropriétés (transformation LLS, traitement LHI, démolition, etc.) et de l'ensemble des enjeux connexes (repérage, accompagnement, relogement des ménages, etc.) notamment avec l'appui du centre de ressources de l'EPFIF.</li> <li>▪ Anticiper et coordonner la réponse au volume de ménages à reloger dans le cadre d'opérations de recyclage de copropriétés, en lien avec les autres politiques impliquant des démolitions ou restructurations lourdes (cf. sous-objectif 3.1).</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indiquer les actions à destination des copropriétés trop dégradées pour être sauvegardées et préciser les dispositifs opérationnels à mettre en œuvre (ORCOD-IN)</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, EPFIF, Région Île-de-France, AORIF, Caisse des Dépôts, collectivités territoriales, opérateurs de la lutte contre les copropriétés dégradées, aménageurs, associations.</b>

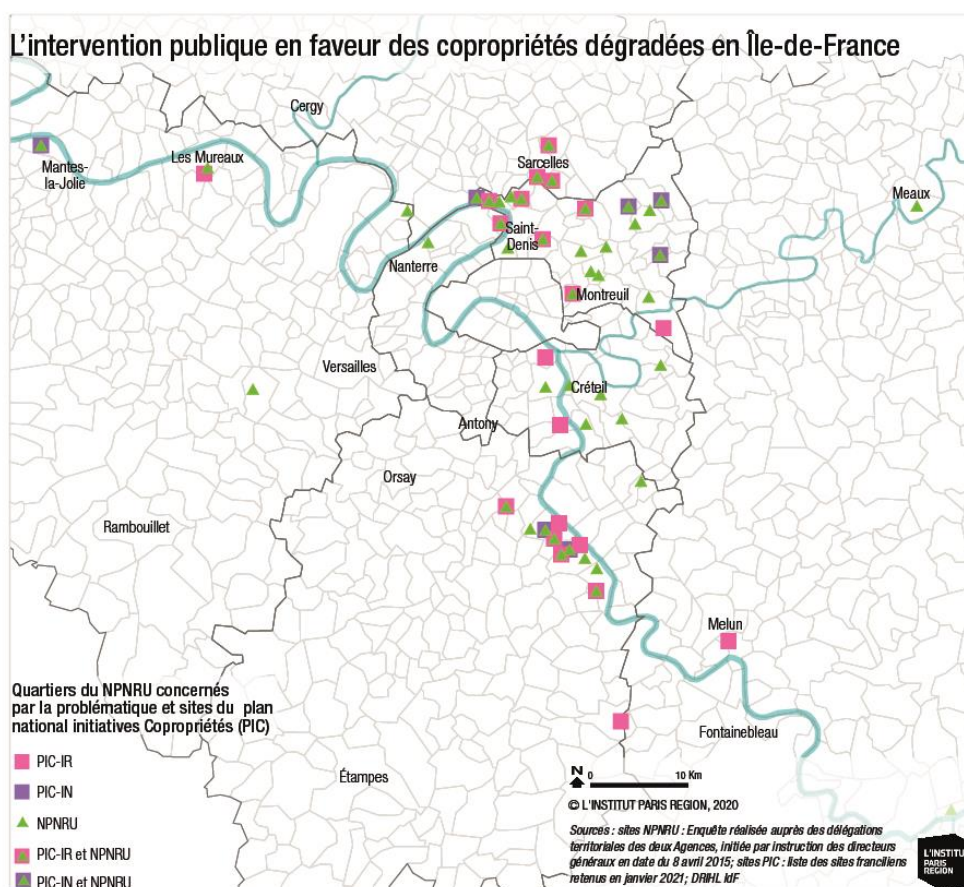


Figure 21

### Sous-objectif 1.3 : Maîtriser les mutations et les divisions à risque du tissu pavillonnaire

---

Plusieurs formes d'intensification sont à l'œuvre au sein du tissu pavillonnaire et dessinent des trajectoires différentes, en matière de valorisation, de qualité d'usage et de conditions de vie. La frontière entre optimisation de l'occupation et surexploitation d'un logement doit être maîtrisée.

Traditionnellement associée à la vie étudiante et urbaine, la colocation se développe en effet en grande couronne dans l'habitat individuel, portée à la fois par la diffusion d'un mode de vie plus « communautaire » et par la pénurie de logements accessibles. Elle permet parfois de réinvestir un patrimoine bâti atypique, difficile à occuper pour un ménage classique, ou financièrement inabordable. Elle représente aussi un effet d'aubaine pour certains propriétaires désireux de rentabiliser leur bien, et son encadrement est un enjeu d'actualité. En 2014, la loi Alur a statué sur la colocation à bail unique (respect du contrat type, clause de solidarité, caution solidaire) et a ouvert la possibilité pour chaque colocataire de signer un bail individuel correspondant à la location d'une seule pièce. Ce nouveau type de bail rencontre un vif succès, mais l'alignement des normes d'habitabilité applicables à la colocation à baux séparés sur les normes générales des logements classiques par la loi Élan de 2018 a entraîné un abaissement des seuils minimaux d'habitabilité à une surface de 9 m<sup>2</sup> et un volume de 20 m<sup>3</sup>, encourageant par là des dérives locatives<sup>181</sup>.

Phénomène récent, le *coliving* en maison individuelle se développe à grands pas dans certains secteurs de petite couronne bien desservis par les transports en commun. Il s'agit d'un dérivé de la colocation, avec des chambres indépendantes louées en baux individuels, à la semaine, au mois ou à l'année, et qui parvient à s'imposer malgré des loyers supérieurs de 20 à 30 % par rapport à une colocation standard, en attirant majoritairement une clientèle de jeunes actifs séduits par la souplesse du dispositif, mais aussi de personnes âgées désireuses de partager leur quotidien tout en bénéficiant des services inclus. Le marché semble en plein essor et s'illustre par le nombre croissant d'opérateurs spécialisés. Fondé sur l'hyperrentabilité, le *coliving* entraîne une augmentation du prix des maisons dans les secteurs concernés.

Le réinvestissement de l'habitat individuel peut ainsi se traduire par une intensification et un renouvellement des formes de son occupation lui faisant perdre sa fonction d'accueil des couples avec enfants. Dans un contexte de baisse de la production de l'habitat individuel, ces phénomènes peuvent accentuer l'éviction des familles aux franges de l'Île-de-France ou plus loin encore.

La densification spontanée du tissu pavillonnaire des secteurs centraux et denses est aussi parfois due à des pratiques illégales de bailleurs peu scrupuleux, tirant parti d'un marché immobilier régional marqué par la pénurie de l'offre et entraînant des dynamiques fortes de spécialisation territoriale. Un parc locatif social « de fait » se recompose ainsi dans de nouveaux tissus. Les communes se heurtent à des difficultés de repérage et d'anticipation de ces processus à risque de division pavillonnaire, mais aussi à un manque de cadre juridique pour y faire face. En l'absence d'obligation de permis de construire ou d'autorisation administrative en cas de division interne des logements, elles n'ont les moyens ni de veiller à la qualité de ce qui est produit, ni d'anticiper les conséquences de cette densification : besoins de stationnement, mauvaise qualité des logements, saturation des équipements de service à la population, sureffectifs scolaires, etc.

Pour alerter les territoires sur les enjeux de mutation de leurs tissus pavillonnaires et les guider dans leurs interventions, la Drihl a publié en 2019 un diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens<sup>182</sup>, dessinant une typologie de ces tissus, de leurs occupants, de la dynamique du marché immobilier et des facteurs de fragilité, et mis en place un plan de prévention des tissus pavillonnaires franciliens fragiles.

En s'appuyant sur ces travaux, il s'agit de continuer à favoriser le repérage des tissus concernés et le partage d'une stratégie régionale sur la diversification des tissus pavillonnaires en mutation (**Levier 1**). En tirant parti de la sensibilisation croissante des acteurs aux enjeux de ce tissu, il s'agit d'accompagner les territoires comportant un parc pavillonnaire soumis à de fortes pressions dans la mise en place d'outils de veille et de régulation sur les phénomènes de division et de mutation spontanées de leur tissu pavillonnaire (**Levier 2**). Il s'agit également de mobiliser et d'adapter le savoir-faire des opérateurs, de diffuser les innovations opérationnelles et les opérations exemplaires d'accompagnement des mutations et de densification de ces tissus (**Levier 3**).

---

<sup>181</sup> Cf. Isabelle Barazza (L'Institut Paris Région), novembre 2022, « L'essor de la colocation », *Habiter autrement* n°16 (Dossier spécial en ligne).  
<sup>182</sup> Drihl, 2019 « Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens » (disponible en ligne).







## Levier 1 • Poursuivre la connaissance des dynamiques de mutations des tissus pavillonnaires et repérer les situations à risque

Les communes font état de leurs difficultés à identifier les divisions de maisons individuelles à risque qui induisent des situations de mal-logement pour les occupants et une désorganisation de la gestion du domaine public. Au niveau communal, ce repérage peut prendre la forme de visites de terrains (comptage de boîtes aux lettres, travaux visibles de la rue, etc.) sur des périmètres restreints identifiés. Plus souvent, cela passe par le signalement des situations par les résidents du voisinage ou par l'analyse des données remontées par Enedis (la société informe systématiquement les communes des demandes de compteurs électriques supplémentaires). Parfois l'information peut aussi remonter des locataires directement concernés, bien que les propriétaires les moins scrupuleux choisissent délibérément des locataires vulnérables, souvent en situation irrégulière, et donc peu enclins à se signaler. Les divisions sauvages sont ainsi parfois difficiles à repérer du fait des stratégies de dissimulation des propriétaires, ces derniers redistribuant par exemple directement le courrier aux locataires au lieu d'ajouter une boîte aux lettres visible de l'extérieur, ou encore changeant de disjoncteur au lieu d'installer un nouveau compteur électrique.

Le diagnostic mené par la Drihl en 2019 visait notamment à identifier les territoires franciliens les plus concernés par le phénomène de division pavillonnaire à risque et à disposer d'une liste de communes prioritaires sur lesquelles intervenir, notamment en rachetant les pavillons dégradés<sup>183</sup>. Ce travail de repérage a été réalisé, en caractérisant les communes selon différents critères. Une liste d'une quarantaine de communes prioritaires servant de base à la mise en œuvre du futur dispositif d'intervention a par la suite été remise au préfet de région et à l'EPFIF, à partir de critères tels que : la desserte par les principales lignes de transport en commun, la part du parc de maisons individuelles potentiellement indigne, le nombre de logements issus de la restructuration du bâti existant, ou encore des prix de ventes inférieurs au marché.

Il faut renforcer l'outillage et poursuivre la sensibilisation des communes les plus concernées à la nécessité de mettre en place des dispositifs de veille et de connaissance des dynamiques en cours dans le tissu pavillonnaire. Cela suppose de diffuser les méthodes qui en permettent le repérage précoce.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires avec un tissu pavillonnaire en déprise.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Volume et part de la construction de logements opérée en recyclage dans le tissu pavillonnaire (<i>Région Île-de-France, IPR</i>)</li> <li>▪ Évolution des prix des maisons individuelles (<i>Notaires, BIEN</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un partage de bonnes pratiques d'observation entre territoires et sensibiliser les élus aux enjeux de la mutation des tissus pavillonnaires.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer un diagnostic des dynamiques observées au sein des tissus pavillonnaires et identifier les communes présentant des mutations à risque. Le cas échéant des OAP dédiées sont prévues dans les PLU.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mise à jour du diagnostic réalisé en 2019 par la Drihl et définition d'une méthodologie pour appuyer la mise en place d'un système de veille dans les territoires à risques.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, CAUE, collectivités territoriales, architectes, Alec, ADIL, ONPE.</b>

183 Drihl, *Ibid.* (cf. note de bas de page précédente)



## Levier 2 • Accompagner la capitalisation et les retours d'expériences des territoires déployant les outils du permis de louer et de diviser

L'augmentation des processus de division pavillonnaire contribue au développement de filières de mal-logement qu'il faut endiguer. Il s'agit de permettre aux collectivités concernées de réguler ces dynamiques pour mieux prévenir le nouvel appétit des marchands de sommeil pour le tissu individuel, notamment après leur éviction par l'intervention publique de copropriétés voisines. La loi Alur de 2014 a créé pour cela deux nouveaux régimes d'autorisation au code de la construction et de l'habitation : une autorisation relative à la création de logement dans du logement existant (permis de diviser) et une déclaration/autorisation de mise en location (permis de louer). Elle prévoit que, par une délibération motivée, une intercommunalité ou une commune compétente en matière d'habitat puisse soumettre à autorisation préalable le projet de division d'un logement et à autorisation préalable ou déclaration *a posteriori* la mise en location d'un logement<sup>184</sup>.

L'autorisation préalable de division doit permettre aux collectivités d'accompagner les propriétaires dans la réalisation de divisions qualitatives et de lutter contre la création de nouveaux logements indignes dans les zones présentant une forte proportion d'habitat dégradé ou susceptibles de le voir se développer. La mise en œuvre de ce dispositif doit s'appuyer sur une délibération précisant les secteurs concernés, dont la délimitation doit être justifiée et cohérente avec les sectorisations du PLU ou les orientations du PLH. L'autorisation de diviser permet à la collectivité de refuser une division et, éventuellement, de la contrôler en offrant l'opportunité d'effectuer des visites. L'autorisation préalable de division joue ainsi un rôle préventif et incitatif, en encourageant le propriétaire à respecter certains critères de division. Elle peut également avoir une fonction d'observation du parc privé (surface, hauteur, volume habitable, surface des baies, plan, dossier technique, nature des propriétaires, etc.), ainsi qu'un rôle pédagogique auprès du propriétaire au moment du dépôt de la demande de division par la mise à disposition d'outils (guide de la division, etc.).

De même, la déclaration préalable et l'autorisation de mise en location ont toutes deux une fonction d'observation du parc privé et renseignent les collectivités sur la nature des bailleurs, la configuration des logements, les rythmes de rotation, etc. Elles leur permettent ainsi : de repérer les logements mis en location (autorisés ou déclarés) qui méritent une visite de contrôle ; de jouer un rôle coercitif en lançant les procédures de sanction lorsque les mises en location auront été effectuées sans autorisation ou déclaration préalables.

L'autorisation préalable de mise en location peut aussi avoir un rôle préventif, en imposant au propriétaire de vérifier, en amont de la mise en location, la décence de son logement ou sa conformité aux règles de sécurité des occupants et à la salubrité publique. Elle a également une fonction pédagogique, en offrant aux collectivités une occasion nouvelle de sensibiliser les propriétaires lors du dépôt de leur demande de mise en location par la mise à disposition d'outils (guide de la décence, rappel des obligations et devoirs du bailleur).

Cet outil pose cependant la question de la capacité des services locaux, en termes de technicité et de moyens humains, à juger de la conformité du logement aux règles de sécurité et de salubrité, et aux critères de décence.

La mise en place de ces outils a suscité de réelles attentes au sein des territoires concernés en Île-de-France. Une trentaine de communes se sont engagées dans cette voie depuis la publication des décrets d'application fin 2016. Ces communes sont plus ou moins avancées dans l'élaboration de leurs stratégies et le choix des modalités de mise en œuvre de ces dispositifs. En 2021, plusieurs intercommunalités et communes avaient d'ores et déjà délibéré pour la mise en place des autorisations préalables ou déclarations de mise en location, ou envisagent de le faire, parmi lesquelles : Montereau-Fault-Yonne, Nangis, Magny-en-Vexin, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie, la CA Grand Paris Sud (mise en œuvre par les communes d'Évry, Grigny, Ris-Orangis), Clichy-la-Garenne, Aulnay-sous-Bois, Bagnolet, Montfermeil, Drancy, l'EPT Plaine Commune (sur La Courneuve), Clichy-sous-Bois, Villemonble, Tremblay-en-France, Pierrefitte-sur-Seine, Livry-Gargan, Bezons, Gonesse, Garges-lès-Gonesse, Villiers-le-Bel, Goussainville, Sarcelles. L'instruction de ces dossiers appelle des moyens humains importants en nombre et en qualification, ce qui, dans un

---

<sup>184</sup> Si ces outils ont été initialement mis en place en lien avec la problématique de division pavillonnaire et demeurent à ce jour essentiellement employés dans ce cadre, ils peuvent néanmoins également s'adapter à d'autres contextes locaux en tant qu'outils de lutte contre l'habitat indigne (cf. sous-objectif 1.1).




contexte de pression sur les ressources des collectivités, limite la capacité d'action et l'efficacité du dispositif.

Il s'agit alors de capitaliser et de partager les retours d'expériences des collectivités mobilisant ces outils afin de mieux saisir leurs atouts et leurs failles, et d'ensuite favoriser leur diffusion et leur mobilisation là où ils peuvent être le plus utiles.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement renforce la mise en place du permis de louer. Elle rend possible son instauration même en l'absence de programme local de l'habitat (PLH) et autorise le président d'intercommunalité ou le maire à faire visiter le logement et à infliger des amendes en cas de mise en location sans déclaration ou autorisation préalable.*

### **Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier**

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires avec un tissu pavillonnaire en déprise<sup>185</sup>.</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de communes ayant mis en place l'autorisation préalable ou le permis de louer</li> <li>▪ Nombre de communes ayant mis en place l'autorisation préalable ou le permis de diviser</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un retour d'expériences avec les collectivités franciliennes ayant mis en place de tels dispositifs.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communiquer autour des permis de louer et de diviser et diffuser des guides pratiques à destination des collectivités et des élus.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Signaler les communes ayant mis en place un permis de louer et/ou de diviser sur leur territoire.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étude sur les effets qualitatifs de la mise en place du dispositif, les moyens associés, les contrôles effectués (systématiques ? <i>in situ</i> ?), le nombre de refus, le nombre de démarches de travaux engagées après un refus, etc.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, CAUE, collectivités territoriales, architectes, Alec, ADIL.</b>





<sup>185</sup>Diagnostic régional sur les tissus pavillonnaires franciliens, Drihl, 2019 : <https://www.Drihl.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr/tissus-pavillonnaires-a302.html>.

## Levier 3 • Favoriser les opérations d'amélioration et d'adaptation du pavillonnaire par les acteurs privés et sociaux

Le conseil d'administration de l'EPFIF a approuvé en mars 2018 la création d'une filiale commune avec Action Logement dénommée Sifae. Son objectif est non seulement de jouer un rôle d'office foncier, mais également de contrôler la division pavillonnaire sur certains territoires, en empêchant les marchands de sommeil de réaliser des acquisitions, afin de réserver cet habitat pour de nouveaux usages : accession sociale à la propriété, location sociale, etc. Son action s'inscrit dans le cadre d'une mission de service public. Plus précisément, elle devrait intervenir soit en amont d'une division pavillonnaire considérée à risque, soit en aval pour résorber un habitat pavillonnaire dégradé. À titre secondaire et complémentaire, la société pourra cibler des pavillons non concernés par une division, mais dont l'acquisition amiable constitue un prolongement direct de ses actions de lutte contre ce phénomène. L'objectif de cet opérateur, marchand de biens à vocation sociale, est de parvenir à traiter 300 à 400 pavillons par an. Pour mener son action, Sifae devrait ainsi bénéficier d'une capitalisation à hauteur de 40 M€ (20 M€ apportés par l'EPFIF, 20 M€ par Action Logement) et d'une capacité d'emprunt de 40 M€ auprès de la Caisse des dépôts.

La société propose aux communes susceptibles d'être concernées, de mettre en place les mécanismes adaptés à chaque réalité locale : définition des secteurs d'intervention prioritaires, modalités conjointes d'identification des opérations, modalités de préemption, étude des opportunités de mutation des fonciers acquis (règlement et choix d'urbanisme applicables, etc.), accompagnement de l'ingénierie sociale et du relogement. Elle aura ensuite comme objet d'assurer la gestion et le portage foncier de ces pavillons sur une durée réduite (de 18 à 24 mois en moyenne), puis de revendre tout ou partie de ses attributs de propriété : soit à un ménage accédant ; soit à un opérateur de logement social pour la réalisation d'opérations d'accession sociale à la propriété, de construction neuve de logement locatif social, ou intermédiaire.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires avec un tissu pavillonnaire en déprise</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de communes avec une convention EPFIF portant sur le maintien/ amélioration du tissu pavillonnaire (<i>Sifae, EPFIF</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partager des références et des bonnes pratiques sur de nouvelles formes d'habitat et des montages innovants pour les secteurs pavillonnaires impliqués dans des processus de densification / diversification.</li> <li>▪ Organiser un partage d'expériences sur des opérations de transformation physique et sociale de quartiers pavillonnaires.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Action Logement, Sifae, EPFIF, Collectivités territoriales, CAUE, Ordre des architectes.</b>

## **Sous-objectif 1.4 : Lutter contre la dévitalisation des centres-villes pour reconstruire des centralités, réinsuffler de la mixité et réduire la vacance**

---

Le phénomène de dévitalisation des centres-villes dits « en déprise » – en particulier en seconde couronne, souvent en dehors de l'agglomération parisienne – se caractérise par une augmentation de la vacance et une dégradation des logements, la désaffectation des commerces, la paupérisation des résidents et une baisse de fréquentation. Le phénomène a conduit à la mise en place de politiques publiques comme l'AMI Centres-Bourgs en 2014, puis les programmes Action cœur de ville (2018) et Petites villes de demain (2021). La Métropole du Grand Paris a également engagé un appel à manifestation d'intérêt « centres-villes vivants » qui a permis de désigner 26 villes de petites couronnes lauréates, non couvertes par les autres programmes dédiés, qui vont également mener des politiques multi-partenariales de revitalisation de leur centre-ville.

Le SRHH précédent n'avait pas spécifiquement développé ce volet, si ce n'est sous l'angle de l'adaptation des logements à l'évolution des structures familiales et des modes de vie, un sujet essentiel pour les centres-villes, dont les logements souvent exigus et dépourvus d'extérieur n'apportent pas toujours de réponse satisfaisante aux attentes des ménages, notamment aux familles. Tout l'enjeu est alors de produire des logements rénovés et financièrement accessibles, mais aussi d'offrir suffisamment de variété dans leurs typologies, pour maintenir une certaine mixité sociale et générationnelle des populations, permettant de recréer une centralité locale.

Face au modèle de la maison avec jardin, et pour offrir des conditions d'habitabilité à même d'attirer de nouveau les ménages, il s'agit d'envisager des politiques de renouvellement urbain, là où la réhabilitation permet difficilement de proposer des conditions d'habitat et de cadre de vie très différentes. Cette orientation peut néanmoins s'opposer à l'idée d'un patrimoine à préserver, sans compter la complexité d'opérations structurelles qui exigent de retravailler un îlot entier, avec des interlocuteurs multiples (syndics de copropriété et propriétaires des logements délaissés). Il s'agit alors aussi de s'emparer des nouveaux montages juridiques à disposition pour diversifier les formes d'habitat en lien avec l'évolution des modes de vie et des attentes en matière de logement.

À l'heure où la préservation des terres naturelles et la raréfaction du foncier disponible imposent des modèles de développement plus sobres en consommation d'espace, le SRHH 2024-2030 réaffirme la nécessité de réinvestir l'habitat offert dans les centralités existantes et de réhabiliter les logements des cœurs de ville à travers deux leviers opérationnels. En premier lieu, il s'agit d'augmenter le nombre de périmètres opérationnels au sein des programmes de revitalisation des centralités en déprise comme Action cœur de ville et d'y renforcer le volet habitat (**Levier 1**). Il faut par ailleurs, à une échelle plus locale, encourager de nouveaux modes d'action et la mobilisation de toute la palette d'outils destinés à réhabiliter le parc et à diversifier son occupation (**Levier 2**).

### **Levier 1 • Renforcer le volet habitat des politiques de revitalisation des centralités urbaines en déprise**

Initié en 2018, le Plan national Action cœur de ville (ACV) répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle moteur de ces villes dans le développement du territoire. Il se déroule en deux étapes : 2018-2022 (ACV 1) et 2023-2026 (ACV 2). Lancé en 2021, le programme Petites villes de demain vise de son côté à renforcer les moyens des élus des villes de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités, ainsi que leurs intercommunalités.

En Île-de-France, les territoires retenus sont désormais stabilisés, au nombre de 19 pour Action cœur de ville et de 41 pour Petites villes de demain. Les quatre départements franciliens de grande couronne (77, 78, 91 et 95) sont largement impliqués dans la mise en œuvre de ces deux programmes pilotés par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), et dont le suivi est assuré par le secrétariat général aux politiques publiques (SGAPP) de la Préfecture de région.

Néanmoins, les dispositifs opérationnels des territoires Action cœur de ville et leur volet habitat ont tardé à être déployés, en raison parfois du recrutement tardif d'un chef de projet et du temps de mise en œuvre des conventions ORT (Opération de revitalisation du territoire) qui facilitent la réhabilitation du parc de logements par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah, d'Action Logement et de la Banque des Territoires. Sur les 19 territoires concernés, seuls six dispositifs opérationnels étaient en cours fin 2021, directement en lien avec le projet de requalification du centre-ville, dont trois Opah renouvellement urbain (Opah-RU), deux Opah copropriété dégradée (Opah-CD) et une Opah intercommunale. Par la suite, les réflexions et les études pré-opérationnelles se sont accentuées, et cinq nouvelles conventions d'Opah-RU ont été

signées courant 2022. La Seine-et-Marne reste le département le plus actif, même si la situation progresse dans les Yvelines et, dans une moindre mesure, en Essonne. Dans ce département, notons l'existence sur certaines communes de nombreux dispositifs d'intervention Anah fléchés sur le traitement des copropriétés dégradées, comme à Évry-Courcouronnes. La prolongation du programme ACV jusqu'en 2026 sera bénéfique pour mener à bien les interventions nécessaires sur le volet habitat.

Action Logement a mis en place un financement sous forme de prêts et de subventions pour accompagner le développement d'une offre de logement locatifs sociaux, de logements intermédiaires, de logements privés conventionnés, de logements libres, et de logements en accession sociale à la propriété, s'inscrivant dans le volet « habitat » des projets de redynamisation des centres-villes portés par les collectivités retenues dans le cadre du programme national « Action Cœur de Ville ».

Il permet la concrétisation d'opérations (acquisition-amélioration d'immeubles entiers, démolition/reconstruction, construction neuve ou restructuration lourde de patrimoine conventionné) dans un tissu urbain constitué et concoure à la limitation de l'artificialisation des sols. Son intervention doit permettre la production d'une offre diversifiée de logements, adaptée à l'évolution des usages (terrasses, loggias, espaces verts, stationnement) et vise à inciter au retour des salariés dans les centres-villes. Concernant le programme Petites villes de demain, dont la plupart des conventions d'adhésion ont été signées à l'été 2021, une véritable dynamique est constatée en Île-de-France, avec une animation départementale forte de la part des préfetures et des DDT auprès des collectivités retenues, et une bonne appropriation du programme par les élus. Du fait de la petite taille des communes concernées, il est toutefois constaté un déficit d'ingénierie sur ces territoires, d'où la forte demande de financement de chefs de projet, et d'accompagnement de la part des services de l'État, notamment sur le volet habitat.

Le SRHH réaffirme la priorité de l'engagement et de la coordination de tous les acteurs dans la réalisation de ces projets qui sont un maillon essentiel du projet polycentrique porté par le Sdrif et contribuent à un réel élargissement de l'offre résidentielle proposée aux Franciliens.

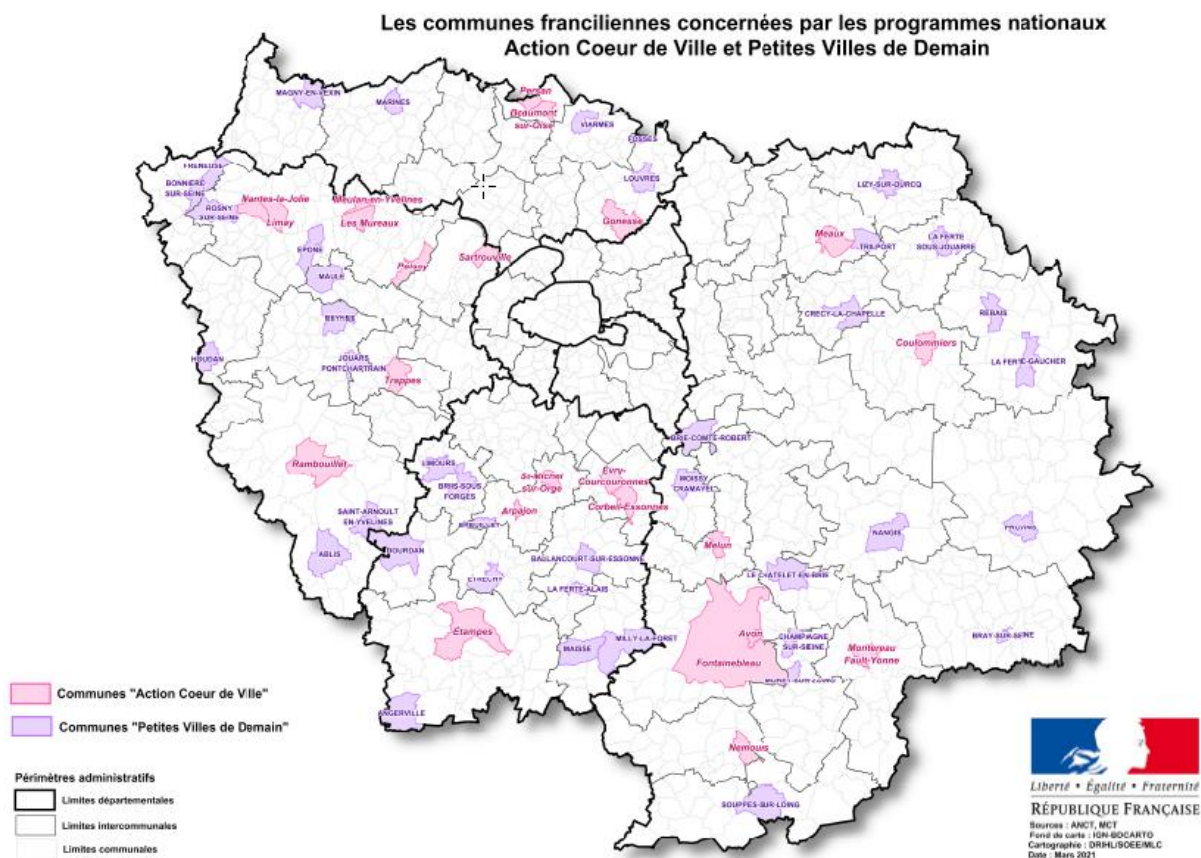







Figure 22

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre d'opérations programmées dans les centres-villes des communes ACV-PVD</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Centres-villes en déprise couverts par un programme de revitalisation.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'opérations programmées dans les communes ACV et PVD (<i>Anah</i>)</li> <li>▪ Nombre d'opérations financées dans les communes ACV et PVD par Action Logement et nombre de logements produits (<i>Action Logement</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communiquer auprès des collectivités et des élus autour de l'activité du réseau des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV).</li> <li>▪ Compiler, valoriser et diffuser des éléments de bilan régionaux de la mise en œuvre des programmes ACV et PVD.</li> <li>▪ Présenter des opérations innovantes dans le document annuel de suivi du SRHH et organiser un partage d'expérience en CRHH.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'il y a lieu, intégrer des indicateurs de diagnostic et des outils dédiés au traitement de la vacance des centres en déprise. Préciser les éventuels dispositifs programmés et leurs objectifs chiffrés.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un suivi de l'avancée et des impacts sur l'habitat des dispositifs Action cœur de ville et Petites villes de demain en Île-de-France.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, ANCT, SGAPP, Anah, Action Logement, Banque des Territoires.</b>

## Levier 2 • Mobiliser des outils innovants en faveur de la réhabilitation et de la diversification de l'habitat des centres-villes en déprise

En zones détendues, les centres anciens, même restaurés, ne répondent pas toujours aux attentes des ménages. Lutter contre la déprise des centres-villes implique d'améliorer la qualité d'usage des logements, et de recréer une diversité sociale et générationnelle. Pour les collectivités locales, il s'agit entre autres de favoriser et d'accompagner de nouveaux montages. L'intensité de la dégradation de certains îlots est telle qu'elle suppose une restructuration urbaine globale, afin d'envisager une transformation durable de l'image et de l'attractivité du centre-ville. De nouveaux dispositifs se mettent en place ces dernières années pour favoriser la revitalisation et le traitement durable de ces centres en perte de vitesse.

La loi Élan de 2018 a mis en place un nouvel outil en ce sens : les opérations de revitalisation de territoire (ORT), portées conjointement par l'intercommunalité et sa ville principale. L'ORT comprend obligatoirement des actions relatives à la rénovation de l'habitat et permet aux propriétaires et aux résidents de bénéficier d'aides renforcées en faveur de l'accession sociale ou de la réalisation de travaux. Mais elle permet surtout aux collectivités de mettre en place des montages dédiés complexes pour traiter des situations que les collectivités ou les propriétaires particuliers ne peuvent résoudre seuls. Il s'agit en particulier, en ce qui concerne l'habitat, de deux nouveaux dispositifs (2020), qui peuvent contribuer à la revalorisation du parc et à la diversification de l'offre de logements :

- Le Dispositif d'intervention immobilière et foncière (Diif) : porté par l'Anah, il est destiné à la revalorisation d'îlots vacants ou dégradés par des opérations d'acquisition, de travaux ou de portage. Le Diif permet ainsi de mobiliser de nouveaux opérateurs publics, comme les SEM ou les EPF locaux, dans des opérations de rénovation lourde, suivies d'une période de location à prix maîtrisés, puis d'une vente à un destinataire final (accession sociale, logement locatif privé ou social), et de les rendre éligibles aux aides à destination des propriétaires bailleurs de l'Anah ;
- La Vente d'immeuble à rénover (VIR) : également porté par l'Anah, ce dispositif est destiné au financement des opérations de travaux lourds. Il rend ces mêmes opérateurs, ainsi que les organismes HLM, éligibles aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de vente d'immeuble à rénover, alors même que l'acquéreur final n'est pas encore connu. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou propriétaire occupant respectant des critères d'éligibilité, bénéficie indirectement de l'aide. Cet outil facilite la mobilisation du parc existant en faveur de l'accession sociale ou du développement de logements locatifs sociaux.

Dans les centres anciens et les cœurs de bourg, la Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) permet également de produire une offre de logements accessibles aux ménages précaires en cumulant un ensemble de savoir-faire pour l'acquisition d'un bien (bâti ou terrain) ou d'un droit réel sur celui-ci (bail à réhabilitation, bail à construction, bail emphytéotique), permettant, avec la réalisation de travaux, de développer une offre de logements aux loyers très sociaux et aux charges maîtrisées. La gestion locative est également adaptée pour assurer une relation de proximité avec le locataire, un accompagnement social pouvant être déployé en fonction des besoins des ménages logés. L'agrément MOI permet aux acteurs (associations, fondations) d'obtenir le concours financier de l'État ou des délégataires des aides à la pierre pour la réalisation de programmes de logements accompagnés. Il s'agit le plus souvent d'une production fine, qui se fait à l'unité ou en petits collectifs, donnant la possibilité aux personnes démunies d'habiter à proximité des services. Le soutien à la MOI est un des leviers du développement d'un parc privé à vocation sociale. Elle permet de financer la réhabilitation de logements, la rénovation de petites unités au sein du parc ancien, et d'assurer, dans un second temps, la gestion locative sociale. Les résidences sociales et les pensions de famille peuvent également être des outils au service de cette ambition de produire des centralités accessibles à toutes les catégories de ménages.

Bien qu'imaginé au départ pour l'accession à la propriété dans le neuf, le dispositif OFS-BRS fait l'objet d'un intérêt grandissant pour accompagner la production de logements en accession à la propriété dans les opérations de requalification des immeubles situés dans le tissu ancien. Dans le cadre de leurs activités, les OFS agréés peuvent intervenir pour la réalisation de travaux de rénovation ou de réhabilitation, en vue de produire des logements en bail réel solidaire (BRS). Le dispositif OFS-BRS peut également être mobilisé pour des lots de copropriétés fragiles ou dégradées<sup>186</sup>.




---

<sup>186</sup> Concernant les OFS-BRS, cf. sous-objectif 1.3 de l'axe 1, levier 2 : « Favoriser L'accession sociale sécurisée à la propriété (PSLA, BRS, ventes HLM aux locataires). »

Enfin, de plus en plus de communes initient des opérations d'habitat intergénérationnel en cœur de ville, en partenariat avec les bailleurs sociaux, permettant aux personnes âgées de vivre dans un environnement adapté, à proximité des services et commerces, et de maintenir un lien social au quotidien. L'idée est de miser sur l'entraide, la solidarité et la transmission pour amener des publics d'âges variés à se rencontrer sur des intérêts communs, contribuant ainsi à la prévention de la perte d'autonomie<sup>187</sup>. De même, l'habitat inclusif peut permettre une requalification du parc existant tout en répondant à l'enjeu d'adaptation de l'habitat au vieillissement<sup>188</sup>.

Le SRHH préconise la mobilisation volontaire de tous les outils opérationnels permettant de recréer un habitat de qualité, accessible et préservant la mixité sociale et générationnelle des centres-villes. L'organisation d'espaces de partage de bonnes pratiques et la valorisation d'opérations inspirantes doivent y contribuer.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Centres-villes en déprise couverts par un programme de revitalisation.</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un suivi des opérations de revitalisation de territoire (ORT), des nouveaux dispositifs associés (dispositif d'intervention immobilière et foncière (Diif), vente d'immeuble à rénover (VIR), subvention RHI/THIRORI), et des logements produits.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir la mise en place de Voc ou Popac dans des territoires identifiés comme prioritaires.</li> <li>▪ Soutenir le développement de formations à destination des copropriétaires primo-accédants (dans l'ancien et dans le neuf) sur les usages et règlements de la copropriété.</li> <li>▪ Partager des référentiels sur la qualité des règlements de copropriétés, notamment dans les chartes promoteurs (précautions à prendre lors de la mise en copropriété).</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'il y a lieu, adapter la programmation et prévoir les actions en faveur de la revitalisation des centres-villes. Identifier les résidences sociales, FJT et pensions de famille comme des outils au service de la revitalisation.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>ANCT, Services de l'État, Anah, EPFIF, AORIF, OFS, CAUE, Unaf.</b>

<sup>187</sup> Concernant l'habitat intergénérationnel, cf. sous-objectif 1.6 de l'axe 1, levier 1 : Développer l'offre à destination des personnes âgées adaptée à la perte d'autonomie, notamment dans les territoires déficitaires ».

<sup>188</sup> Sur l'habitat inclusif, cf. également le sous-objectif 1.6 de l'axe 1 : « Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie et aux situations de handicap ».



## **Sous-objectif 1.5 : Mettre en œuvre une stratégie régionale de résorption des bidonvilles dans la durée**

---

Au 1<sup>er</sup> avril 2023, la région Île-de-France comptait près de 116 bidonvilles, campements illicites ou squats, hébergeant environ 5 281 personnes, principalement de nationalités intra-européennes (*source : Dihal*).

Une réalité plaçant la région Ile-de-France et ses acteurs au premier rang de la mise en œuvre de la nouvelle impulsion donnée par l'État à la politique de résorption des bidonvilles, inscrite dans l'instruction du 25 janvier 2018, fixant un objectif quinquennal de réduction durable de leur nombre.

La politique de résorption des bidonvilles mise en œuvre en région Île-de-France a permis l'accompagnement et la résorption durable d'une quarantaine de sites. Une dynamique engagée ces dernières années qui traduit la volonté des départements de renforcer les démarches initiées et de lancer des actions structurantes au bénéfice du public des bidonvilles.

Une stratégie régionale de résorption des bidonvilles se décline en effet à l'échelle départementale sur la base de feuilles de route annuelles, structurées autour de plusieurs objectifs, visant notamment à :

- mettre en place des stratégies locales de résorption des bidonvilles ;
- garantir des conditions sanitaires et de vie minimales aux occupants des campements illicites et prévenir leur installation ;
- accompagner les occupants vers l'insertion sociale ;
- favoriser l'accès à l'hébergement et au logement autonome des occupants de ces sites.

Sa coordination à l'échelle régionale, en lien avec les correspondants départementaux, permet d'assurer un suivi régulier des programmes prévus dans chaque feuille de route départementale (**Levier 1**).

### **Levier 1 • Partager, suivre et contribuer à la mise en œuvre de la stratégie de résorption durable des bidonvilles**

Avec l'appui des différents partenaires, des progrès notables ont été accomplis localement en matière d'amélioration des conditions de vie et d'insertion sociale des populations vivant en bidonvilles.




Des actions d'accompagnement vers l'emploi et le logement pérenne ont pu être menées avec la mobilisation de différents opérateurs et ont conduit à la résorption de plusieurs sites. Des initiatives en matière de médiation scolaire ont été développées, ce qui a notamment permis à des enfants de bénéficier de suivis réguliers en faveur de leur bonne intégration au système scolaire.

Par ailleurs, la préfecture de région a déployé une « mission expérimentale de suivi novateur par le logement » (Mesnil), programme visant à faciliter l'intégration de familles en favorisant l'accès à la formation, à l'emploi et à un logement. Il prévoit notamment un hébergement dans un centre faisant office de sas d'adaptation, situé dans des jardins ouvriers de Stains, et offrant un accompagnement individualisé de familles issues des bidonvilles du secteur et de l'Île-de-France. L'innovation du dispositif est liée à sa vocation régionale et à la volonté d'ancrage sur le territoire, dans une démarche de développement local, en partenariat avec les associations et structures.

En 2023, diverses actions ont été reconduites et développées : actions d'assainissement, médiation scolaire et organisation d'ateliers socio-éducatifs, campagnes de santé mentale et de vaccination, accompagnement à l'ouverture des droits, accompagnement vers l'emploi et le logement. Plusieurs départements lancent également des programmes d'accompagnement global qui doivent permettre d'insérer durablement les habitants de bidonvilles.

Le SRHH partage les ambitions d'une stratégie de résorption durable des bidonvilles s'appuyant sur l'accompagnement et l'insertion sociale de ses habitants. Il suit sa mise en œuvre et les effets qu'elle produit, en privilégiant une approche qualitative permettant d'apprécier plus finement la pertinence et l'impact des actions partenariales menées à l'échelle locale. Le SRHH partage également la nécessité d'améliorer les conditions de vie des populations vivant en bidonvilles, en luttant contre leur stigmatisation et en apportant des réponses concrètes à leurs besoins essentiels.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires sur lesquels se trouve(nt) un ou plusieurs bidonvilles.</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Présenter au CRHH un bilan annuel qualitatif des feuilles de route départementales de résorption des bidonvilles.</li><li>▪ Partager les enseignements des dispositifs expérimentaux (ex : Mesnil), et valoriser les bonnes pratiques locales et les actions menées par les partenaires associatifs (en termes de scolarisation, d'aide alimentaire, d'accès aux soins, d'ouverture de droits...).</li></ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mettre en œuvre les feuilles de route annuelles départementales déclinant la stratégie régionale de résorption des bidonvilles.</li><li>▪ Sensibiliser les territoires aux droits et aux besoins des publics vivant en bidonvilles : accès à l'eau potable et à des sanitaires, domiciliation, scolarisation, gestion des déchets, prévention des incendies, parcours vers l'insertion etc.</li></ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Identifier les besoins des personnes vivant en bidonvilles et les axes de coordination des réponses à apporter.</li><li>▪ Favoriser la sortie durable du bidonville du plus grand nombre d'habitants.</li></ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, ARS, collectivités territoriales (notamment les Conseils départementaux), associations.</b>

## Objectif 2

### Accélérer la rénovation énergétique et l'adaptation des logements et structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique

---

La rénovation et l'adaptation des logements doivent permettre en premier lieu d'assurer aux ménages, notamment les plus vulnérables, un logement de qualité et adapté à leurs besoins. Il s'agit, d'une part, de lutter contre la précarité énergétique et ses multiples conséquences sanitaires et sociales, en particulier dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie. L'urgence sociale porte, d'autre part, sur la nécessité d'adapter le parc et d'améliorer son accessibilité aux personnes en situation de handicap, mais également à une population francilienne vieillissante (notamment avec l'avancée en âge des générations de *babyboomers*) et exposée au risque de perte d'autonomie. Ces enjeux sont de plus en plus importants pour les territoires franciliens, au regard des aides et des services à mettre en place pour accompagner cette évolution. Dans le cadre du déploiement du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), la mise en œuvre combinée des aides à la réhabilitation et à la rénovation énergétique du parc doit ainsi constituer une opportunité de requalification globale du parc.

La rénovation énergétique entend par ailleurs répondre à l'objectif de décarbonation du parc résidentiel (et plus largement du bâti francilien dans son ensemble). Elle constitue ainsi une priorité à mener en cohérence avec l'objectif national d'atteindre la neutralité carbone à horizon 2050, inscrite dans la loi énergie-climat de 2019<sup>189</sup> qui engage les territoires à une déclinaison de cette trajectoire à leur échelle. L'enjeu est majeur : les bâtiments résidentiels représentent plus de 30 % du total des émissions de gaz à effet de serre de la région Île-de-France<sup>190</sup>. Au niveau national, l'objectif fixé dans le Plan national de rénovation énergétique des bâtiments (2021) est d'atteindre à horizon 2050 un parc entièrement rénové avec, en moyenne, un niveau de performance « bâtiment basse consommation » (BBC). Cela correspond à une consommation moyenne de 80 à 100 kWhEP/m<sup>2</sup>/an, soit les étiquettes énergétiques A ou B. Cette priorité nationale se traduit dans un premier temps par l'éradication des passoires thermiques (assimilées aux étiquettes énergétiques F et G), avec désormais un calendrier réglementaire imposé par la loi Climat et Résilience de 2021<sup>191</sup>, soulevant par ailleurs un enjeu de préservation du parc résidentiel (cf. sous-objectif 1.4 de l'axe 1).

La Région Île-de-France a fixé des objectifs territoriaux en matière de rénovation énergétique des logements dans le cadre de son Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) approuvé en 2012 et en cours de révision. Il prévoyait un rythme de rénovation de 125 000 logements par an jusqu'en 2020, puis d'accélérer le rythme pour atteindre 180 000 logements par an sur la période 2020 à 2050. Le précédent SRHH avait repris l'objectif de rénovation énergétique du SRCAE avec une déclinaison par types de logements : 35 000 logements du parc social et 90 000 logements privés à rénover annuellement. Ces objectifs, qui semblent d'ores et déjà très inférieurs aux nouveaux besoins de rénovation induits par la loi Climat et résilience, sont à actualiser avec une trajectoire à horizon 2030 en cohérence avec le Plan national de rénovation énergétique des bâtiments. Cette mise à jour est un des objets de la révision du SRCAE qui est attendue pour fin 2023.

Il s'agit, dans ce contexte, de structurer le nouveau service public de la rénovation de l'habitat (SPRH), de renforcer la connaissance et le suivi des besoins d'évolution du parc de logements (privé, social et adapté) et d'hébergement, et de sensibiliser les ménages aux enjeux de l'évolution et de l'usage de leur logement (**Sous-objectif 1**). L'enjeu est ensuite de massifier la rénovation énergétique du parc de logements et d'éradiquer les passoires thermiques franciliennes, dont l'interdiction de location menace par ailleurs de ponctionner une part conséquente de l'offre locative privée (**Sous-objectif 2**). Enfin, les aides à l'amélioration et à l'adaptation du parc de logements et des structures d'hébergement doivent permettre de renforcer la qualité de l'offre existante dans la durée et de répondre aux évolutions des besoins des Franciliens en lien avec le handicap et le vieillissement (**Sous-objectif 3**).

---

<sup>189</sup> Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (dite loi énergie-climat).

<sup>190</sup> Émissions du scope 1 (émissions directes de l'entreprise) et 2 (émissions indirectes liées à l'énergie), données du ROSE, 2020.

<sup>191</sup> Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience).

## **Sous-objectif 2.1 : Structurer le service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) pour mieux répondre aux besoins d'évolution du parc de logements et favoriser les rénovations globales**

---

A partir de 2025, l'approche énergétique du programme SARE (service d'accompagnement à la rénovation énergétique) piloté depuis 2021 par l'Ademe, laissera place à une acception plus large de la rénovation de l'habitat, dans le cadre du déploiement du service public de la rénovation de l'habitat (SPRH) piloté par l'Anah. Le SPRH rassemble une offre de service universelle portée par l'Etat et les collectivités territoriales pour la rénovation et l'amélioration de l'habitat privé (rénovation énergétique, adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, traitement de copropriétés fragiles ou en difficulté). Il est un tiers de confiance pour les Français, neutre, indépendant, avec une offre socle gratuite. Ses principes structurants sont :

- l'universalité : un accès pour l'ensemble des ménages, sur toutes les thématiques de l'amélioration de l'habitat ;
- l'égalité d'accès et la proximité : une couverture intégrale du territoire et un égal accès au service public ;
- la lisibilité pour l'utilisateur : des points d'entrée visibles et accessibles, une information et une orientation claires pour le ménage ;
- la fluidité : un parcours simple et sans couture, articulant information, conseil et accompagnement.

Il s'agira donc en priorité de déployer ce nouveau modèle d'organisation et de financement de la rénovation de l'habitat, en finalisant le conventionnement avec l'ensemble des collectivités porteuses du SPRH et en assurant le financement des Espaces Conseil France Rénov', afin notamment de mieux accompagner les ménages et de favoriser les projets de rénovations globales (**Levier 1**).

En Île-de-France, près d'un quart (23,6 %) des résidences principales sont des passoires thermiques, selon les données publiées à l'été 2022 par l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE). En tenant compte également des logements classés « E », 50 % des résidences principales franciliennes se caractérisent par une faible performance énergétique<sup>192</sup> (étiquetées E, F et G) et seront, faute de rénovation, considérés comme indécents et progressivement interdits à la location d'ici à 2034<sup>193</sup>. Une partie des logements concernés risque donc d'être retirée du marché locatif, au moins à court-moyen terme le temps d'effectuer des travaux de rénovation, mais potentiellement aussi de façon plus pérenne pour une partie du parc, avec un risque de renforcement de la crise du logement, en particulier en cœur de métropole.

Dans ce contexte, il semble nécessaire de renforcer le diagnostic des besoins de rénovation énergétique du parc de logements, cela afin d'identifier les territoires particulièrement concernés, puis d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs pour contenir au maximum la diminution de l'offre, en particulier de logements locatifs privés. Par ailleurs, compte tenu des évolutions démographiques de la population francilienne, l'anticipation des besoins croissants d'adaptation du parc de logements au vieillissement et au handicap devient une nécessité, alors même qu'il existe encore aujourd'hui des difficultés pour évaluer finement les besoins de chaque territoire (**Levier 2**).

En outre, dans un contexte de hausse générale des prix de l'énergie (limitée à 15 % pour les ménages du parc privé à partir de début 2023, grâce aux dispositifs de boucliers tarifaires instaurés par l'État), de nombreux ménages sont dans une situation de précarité énergétique ou risquent de s'y retrouver. Les ménages concernés éprouvent des difficultés à disposer d'une fourniture d'énergie suffisante pour répondre à leurs besoins quotidiens élémentaires, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources et/ou de leurs conditions d'habitat. Cela nécessite de mieux faire connaître aux collectivités les dispositifs existants de repérage et d'accompagnement des ménages en situation de précarité énergétique afin qu'elles s'en emparent (**Levier 3**).

Enfin, la sensibilisation des ménages eux-mêmes doit permettre de les aider à prévoir leurs besoins en termes d'adaptation de leur logement, au vieillissement notamment, afin de pouvoir s'y maintenir le plus longtemps possible (**Levier 4**).

---

192 Il s'agit des données les plus récentes publiées par l'ONRE après la réforme des DPE de 2021. Ces chiffres sont issus d'une modélisation intégrant déjà les premiers diagnostics réalisés avec la méthode de calcul harmonisé suite à la réforme. On constate une légère augmentation des étiquettes E, F ou G par rapport aux données sur les DPE avant 2021 (+ 5%) soumis à une méthodologie moins stricte.

193 Les logements étiquetés G seront considérés comme indécents et impropres à la location au 1er janvier 2025, les logements étiquetés F au 1er janvier 2028 et les logements en E au 1er janvier 2034.

## **Levier 1 • Finaliser le conventionnement avec les collectivités porteuses du SPRH et assurer le financement des Espaces Conseil France Rénov' et des missions d'accompagnement des ménages**

L'Île-de-France compte 51 structures locales de rénovation énergétique, agences locales de l'énergie et du climat (Alec) ou structures associées, dont 16 qui s'organisent au niveau régional *via* le réseau Actifs et sont ouvertes à tous au quotidien. Depuis 2021, ces conseillers locaux à la rénovation énergétique sont regroupés au sein du réseau des Espaces Conseil France Rénov' (ECFR) piloté par l'Anah. À la suite du déploiement du service d'accompagnement à la rénovation énergétique par la Métropole du Grand Paris et les départements de grande couronne, l'ensemble du territoire francilien est désormais couvert par un service public de la rénovation énergétique assuré par les ECFR, véritables guichets de proximité. Les collectivités franciliennes ont un rôle à jouer pour financer, promouvoir ces structures et contribuer à les faire connaître auprès de leurs habitants. S'appuyant sur les dynamiques locales initiées par le programme SARE et le réseau des ECFR, le SPRH reposera à partir de 2025 sur un nouveau conventionnement entre l'Etat et les collectivités, le Pacte territorial, qui doit permettre d'assurer le déploiement opérationnel de France Rénov' au niveau local (financement des ECFR, gouvernance, animation, dynamique territoriale, etc.).

Si l'ensemble des départements franciliens sont actuellement couverts par au moins une structure France Rénov', il faut continuer de s'assurer que l'accompagnement déployé est à la hauteur du défi que représente la rénovation des logements privés. Cela s'exprime, d'une part, par les moyens humains dont disposent ces structures pour répondre aux besoins de conseil des ménages, d'autre part, par leur capacité à accompagner ces ménages vers une rénovation performante en réduisant les gestes isolés de travaux (qui représentent aujourd'hui la grande majorité des dossiers subventionnés) au profit de rénovations globales débouchant sur une véritable amélioration de la performance énergétique.

En complément du conseil gratuit assuré par les ECFR, l'accompagnement opérationnel des ménages se révèle crucial pour faciliter le passage à l'acte et sécuriser la qualité des rénovations. Depuis début 2023 dans le cadre du dispositif France Rénov', des opérateurs (opérateurs de l'Anah, architectes, auditeurs énergétiques, sociétés de tiers financement...) peuvent déposer un dossier d'agrément pour bénéficier de l'appellation « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR). Les accompagnateurs se déplacent pour visiter le logement du ménage, réaliser l'audit énergétique et l'appuyer dans le montage du dossier et le suivi du chantier. Les ECFR peuvent aussi demander un agrément pour devenir Mon Accompagnateur Rénov'. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, le recours à un accompagnement devient obligatoire pour les rénovations énergétiques d'ampleur (MaPrimeRénov' « parcours accompagné »). L'accompagnateur oriente le ménage dans l'élaboration de son projet, le choix des artisans et la mobilisation des aides, et l'incite à mener une rénovation la plus performante et la plus adaptée possible.

L'accompagnement par un assistant à maîtrise d'ouvrage est également obligatoire pour bénéficier des aides à la rénovation des copropriétés (MaPrimeRénov' Copropriété), à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie (MaPrimeAdapt') et pour la réhabilitation des logements dégradés (Ma Prime Logement Décent).

Les plates-formes territoriales de rénovation énergétique proposent aussi des missions d'accompagnement. Plusieurs d'entre elles ont été déployées sur les territoires franciliens. Cet effort a été consolidé au niveau de la Métropole, avec deux plates-formes couvrant tout son territoire : CoachCopro pour les copropriétés et Pass'Réno Habitat pour les maisons individuelles. Sur les territoires de la grande couronne, le devenir de ces plates-formes est plus difficile à évaluer. On peut citer Rénover Malin, déployé par le conseil départemental de l'Essonne, ou RePerE Habitat dans le sud des Yvelines. Pour les acteurs régionaux, il serait intéressant de tirer les enseignements de ces différentes plates-formes et d'étudier la pertinence d'étendre certains outils sur l'ensemble du territoire régional (ce qui a été fait avec la plateforme CoachCopro notamment, aujourd'hui déployée dans la plupart des territoires franciliens).






### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*En janvier 2022, l'État lance France Rénov', service public de la rénovation énergétique de l'habitat et point d'entrée pour les parcours de travaux de tous les ménages. Le dispositif composé d'un réseau de conseillers territoriaux est piloté par l'Anah. Le décret n° 2022-1035 du 22 juillet 2022 et l'arrêté du 21 décembre 2022 mettent en place la mission d'accompagnement du service public de la performance énergétique de l'habitat. Une procédure d'agrément est lancée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les opérateurs souhaitant devenir « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR). Le lancement de cette mission d'accompagnement instaure une obligation pour les ménages de passer*

par un accompagnateur afin de pouvoir bénéficier de certaines aides financières (MaPrimeRénov' parcours accompagné). Elle vise à apporter aux ménages un support sur toutes les dimensions de leur projet de travaux : technique (2 visites minimum sur site et audit énergétique), financière (aide au montage des dossiers d'aides), ainsi qu'administrative et sociale le cas échéant.

Jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les opérateurs historiques de l'Anah ainsi que les ECFR sont réputés agréés MAR et peuvent continuer à accompagner les ménages. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, d'autres acteurs tels les architectes, les auditeurs énergétiques les sociétés de tiers financement pourront réaliser cette prestation après avoir obtenu un agrément afin d'augmenter le nombre de structures en capacité d'accompagner. Les ménages pourront bénéficier d'une aide maximum de 2 000 euros pour financer cette prestation. Les niveaux de financement seront corrélés aux revenus des ménages au sens des plafonds de l'Anah (100 % pour les foyers très modestes, 80 % pour les modestes, 40 % pour les ménages intermédiaires, 20 % pour les ménages aux revenus supérieurs).

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Couvrir l'ensemble du territoire francilien par des Pactes territoriaux</b>  <b>Augmenter le nombre d'opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov'.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et départementale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et périmètre de couverture des Pactes territoriaux (<i>Drihl</i>)</li> <li>▪ Nombre et périmètre des Espaces Conseil France Rénov' (<i>Anah, Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre d'opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov' (<i>Anah, Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre d'opérateurs référencés MPR Copropriétés et nombre d'opérateurs habilités MPA ou MPLD (<i>Anah, Drihl</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structurer un suivi normalisé de l'activité des Espaces Conseil France Rénov' (ECFR) à l'échelle francilienne pour avoir à terme une vision harmonisée de leurs actions et leur impact.</li> <li>▪ Aller vers un suivi du nombre d'ETP des ECFR rapporté au nombre de propriétaires du parc privé sur leur périmètre d'intervention.</li> <li>▪ Aller vers un suivi du financement par les collectivités de prestations d'accompagnement complémentaires.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information, sensibilisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir les dispositifs d'aides et d'appuis aux projets de rénovation globale.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Finaliser le conventionnement avec les collectivités porteuses du SPRH.</li> <li>▪ Assurer une animation des structures agréées MAR' pour assurer une bonne articulation avec le reste de l'écosystème France Rénov'.</li> <li>▪ Inciter les collectivités à financer des prestations d'accompagnement complémentaires.</li> </ul> <p><b>Axes de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un groupe de travail pour réaliser un bilan des plates-formes territoriales (CoachCopro, Pass'Réno Habitat, etc.) de rénovation énergétique.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, Alec et structures assimilées, collectivités territoriales, Professionnels du BTP, propriétaires, syndicats de copropriété.</b></p>

## Levier 2 • Établir régulièrement un état des lieux de la performance énergétique et des besoins d'amélioration/adaptation du parc en s'appuyant sur les outils adaptés

La performance énergétique du parc de logements est actuellement évaluée principalement à travers des modèles d'extrapolation se basant sur les diagnostics de performance énergétique (DPE) réels répertoriés par l'Ademe<sup>194</sup>. Des données sur le nombre de résidences principales par classe énergétique sont mises à disposition par le Service des données et études statistiques (Sdes) et l'Observatoire national de la rénovation énergétique (ONRE) à l'échelle départementale. Une modélisation plus fine a été produite par l'Insee en 2022, qui a permis de produire pour l'Île-de-France des données à l'échelle intercommunale. Une analyse de la performance énergétique du parc de résidences principales et des conséquences de la loi Climat et Résilience sur le secteur locatif privé a été publiée en 2022 par l'Institut Paris Région et l'Insee, estimant qu'au moins 45 %<sup>195</sup> des résidences principales franciliennes sont classées E, F ou G<sup>196</sup>. Mettre à jour cette analyse de la performance énergétique du parc francilien au début et à la fin de la période de validité du SRHH actualisé sera l'occasion de voir si les données disponibles sur les diagnostics permettent bien de mettre en évidence un impact des travaux de rénovation énergétique réalisés sur la performance des différents segments du parc.

La refonte du diagnostic de performance énergétique depuis 2021 vise à améliorer la fiabilité des diagnostics réalisés et donc à leur permettre d'être au plus près de la performance technique du logement (qui n'est pas égale à la consommation énergétique réelle dépendant non seulement des caractéristiques techniques du bâtiment, mais aussi des modes d'usage du logement par ses occupants). Actuellement, la réalisation d'un nouveau DPE à la fin d'un chantier de rénovation énergétique n'est pas systématique, ce qui représente un frein à l'observation.

Les indicateurs disponibles à l'échelle régionale pour suivre les besoins d'adaptation du parc de logements demeurent, quant à eux, limités et leur amélioration nécessitera un travail d'étude plus approfondi en lien avec les acteurs de la santé. Actuellement, le vieillissement de la population sur les territoires franciliens est le principal indicateur permettant d'évaluer une augmentation des besoins. Depuis 1990, la part des personnes de 65 ans ou plus logées dans un logement ordinaire a augmenté de 2,8 points, passant de 10,3 % à 13,1 % et celle des plus âgés (85 ans ou plus) est passée de 1,1 % à 1,8 %<sup>197</sup>. Cette augmentation est particulièrement marquée pour le parc en propriété occupante. Cette évolution du nombre de personnes âgées dans le parc de logements sera amplifiée par le vieillissement de la génération des *babyboomers*, qui pèse fortement sur la pyramide des âges francilienne. Une hausse des besoins d'adaptation des logements à la perte d'autonomie due à l'âge nécessite donc d'être anticipée.

Les besoins actuels et futurs d'adaptation des logements pour les personnes en situation de handicap sont quant à eux, au vu des indicateurs disponibles, difficiles à quantifier et à anticiper, d'autant plus que des situations diverses de handicap appellent des adaptations différentes, et donc un accompagnement et des aides au cas par cas.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*La réforme du Diagnostic de performance énergétique (DPE) s'applique depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2021, les méthodologies de calcul ont été harmonisées afin d'améliorer la fiabilité de cet outil. Avec l'entrée en vigueur de la réforme, le DPE a perdu son statut informatif et est devenu pleinement opposable.*

*À la suite de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience), la réalisation de DPE collectifs à l'échelle du bâtiment deviennent progressivement obligatoires pour les immeubles d'habitation collectifs : 2024 pour les monopropriétés et copropriétés de plus de 200 lots ; 2025 pour les copropriétés de plus de 50 lots ; 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots.*

<sup>194</sup> Une autre approche méthodologique envisageable serait de reconstituer la consommation énergétique des logements. La méthode est par exemple proposée par un bureau d'études privé comme Énergies Demain, via son outil ENERTER qui permet de descendre à la maille Iris (à travers une simulation thermique à l'échelle du logement).





<sup>195</sup> Cette analyse se base sur les DPE réalisés en 2017 et en 2018, donc avant la réforme de 2021. Ces chiffres sont par conséquent légèrement différents des chiffres communiqués en 2022 par l'ONRE qui intégrait déjà des diagnostics réalisés après 2021.

<sup>196</sup> Franziska Barnhusen (L'Institut Paris Région), Sandrine Beaufilets (L'Institut Paris Région), Kevin Chaput (Insee), Philippe Serre (Insee), Ivan Tissot (Insee), octobre 2022, « Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location », Note Rapide n°957 de L'Institut Paris Région.

<sup>197</sup> « Vieillesse et logements », L'Institut Paris Région, 2019.

La loi Climat et Résilience fait entrer la performance énergétique dans les critères de décence auxquels doit répondre un logement pour sa mise en location. Les passoires thermiques (étiquettes F ou G) sont déjà concernées par le gel de leurs loyers (baux signés ou renouvelés après le 24 août 2022) et les logements dits « G+ » consommant plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an ne peuvent plus être mis en location depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Tous les logements classés G seront concernés par cette interdiction à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les logements classés F à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 et les logements classés E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPC/EPT :</b>  <b>Contexte :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part des ménages de 60 ans ou plus et de 70 ans ou plus. (<i>Insee</i>).</li> <li>▪ Nombre de foyers allocataires avec au moins une AAH versable et nombre de bénéficiaires de la PCH ayant des droits ouverts (<i>Cnaf, Drees, enquête aide sociale</i>).</li> </ul>
 <b>Actions de mise en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travailler avec l'ARS et d'autres acteurs (les Maisons départementales des personnes handicapées, la Caisse nationale d'assurance vieillesse sur l'indicateur GIR, etc.) pour remonter des indicateurs de santé en lien avec le sujet de la perte d'autonomie et du maintien à domicile et établir une meilleure connaissance des problématiques de handicap et de santé psychique et des besoins qu'ils induisent en termes de logement.</li> <li>▪ Exploiter la base de données nationale des bâtiments du CSTB pour suivre les passoires thermiques (étiquettes E, F et G).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établir un panorama des dispositifs d'aides aux situations de précarité énergétique.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer un diagnostic de la performance énergétique du parc de logements, en distinguant les typologies de parc (parc privé, social ordinaire et adapté).</li> <li>▪ Proposer un diagnostic du vieillissement de la population et de son impact sur les besoins d'adaptation du parc.</li> <li>▪ Rappeler le nombre d'allocataires de l'AAH sur le territoire.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mesurer au début et à la fin de l'exercice du SRHH la part des logements à faible performance énergétique (étiquettes E, F ou G) (<i>Région Île-de-France, L'Institut Paris Région</i>).</li> <li>▪ Proposer une étude sur le reste à vivre et le confort thermique des ménages en Île-de-France (par exemple <i>via</i> l'exploitation de l'Enquête Nationale Logement).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Conseils départementaux (travailleurs sociaux, FSL), L'Institut Paris Région, AORIF, ARS, collectivités territoriales, associations.</b>



### **Levier 3 • Améliorer le repérage des ménages en situation de précarité énergétique, dont une part reste invisible des guichets sociaux**

Le taux d'effort énergétique (dépense énergétique rapportée aux ressources du ménage) est un des indicateurs qui permet de quantifier les ménages en situation de précarité énergétique. L'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE) estime, pour les dernières données disponibles, le nombre de ménages franciliens concernés (ménages modestes dont le taux d'effort dépasse les 7 %) à au moins 670 000<sup>198</sup>.

Des outils de diagnostics territoriaux, de formes diverses et produits par de multiples acteurs, ont été créés ces dernières années. Ils ont pour vocation de sensibiliser les élus, de mobiliser les acteurs, de dimensionner les politiques publiques et d'appuyer les relais locaux dans l'identification de quartiers exposés. GÉODIP, le dernier en date, a été lancé en 2021 par l'ONPE. Il s'agit d'un outil de cartographie proposant une modélisation du nombre et de la part des ménages en situation de précarité énergétique à différentes échelles, depuis le territoire français jusqu'à la maille de l'Iris. Conçu spécifiquement à destination des collectivités territoriales, il propose une méthodologie harmonisée appliquée à l'ensemble du territoire national, ce qui permet notamment de comparer les situations entre territoires.

Toutefois, les modélisations qui permettent d'estimer un nombre de ménages en précarité sur un territoire, suivant un certain nombre d'indicateurs liés aux revenus et à la consommation énergétique des logements, ne permettent pas d'identifier précisément chaque ménage en situation de précarité énergétique. Propriétaires occupants âgés, jeunes locataires, ou encore familles monoparentales, les profils concernés par le risque de précarité énergétique sont très variés et leur repérage complexe. Certains, comme les propriétaires modestes du périurbain ou les locataires du parc privé, échappent souvent aux radars de l'action publique. Passer de l'identification des territoires à risque au repérage concret des ménages exposés constitue actuellement le principal enjeu de la lutte contre la précarité énergétique.

Ce repérage doit s'appuyer sur des acteurs de terrain ou en lien direct avec les ménages en situation de précarité énergétique. C'est l'objet du programme Slime, financé par les Certificats d'économies d'énergie (CEE) et porté par le Réseau pour la transition énergétique (Cler) depuis 2013. Il mobilise les travailleurs sociaux du territoire, les agents de la Caf, le personnel médical et paramédical, les fournisseurs d'énergie, les gardiens d'immeuble ou les bénévoles d'associations locales, tous sensibilisés et formés à la précarité énergétique. L'efficacité du programme réside dans l'engagement des collectivités. En 2022, seules sept collectivités (départements, intercommunalités, communes) ont adhéré au programme en Île-de-France. Le repérage-conseil auprès des ménages dans le diffus fait également partie des missions de SOLIHA dans les collectivités que la fédération accompagne, en sa qualité de membre de l'ONPE.






#### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*L'outil GÉODIP a été lancé en mai 2021 par l'Observatoire national de la précarité énergétique (ONPE). Cet outil cartographique de la précarité énergétique est mis à disposition des collectivités territoriales sur demande et gratuitement.*

---

<sup>198</sup> Le seuil de taux d'effort retenu (7%) est celui de deux fois la médiane francilienne (2 x 3,5 %). Pour ne cibler que les ménages dont les ressources sont jugées insuffisantes, l'ONPE se limite aux ménages des trois premiers déciles de revenu disponible par unité de consommation. Précisons que l'approche par le taux d'effort énergétique n'est pas suffisante pour appréhender dans sa globalité la précarité énergétique, puisqu'elle occulte les situations de privation de ménages qui n'ont pas de grosses factures, mais ne se chauffent pas assez. Ainsi, toujours selon l'ENL 2013, ce sont plus de 500 000 ménages qui affichent des taux d'effort inférieurs à 7 %, mais ont déclaré avoir « souffert du froid au cours de l'hiver précédent pendant au moins 24 heures » en raison d'un équipement insuffisant, d'une limitation du chauffage dû à son coût ou à la mauvaise isolation du logement.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Augmenter le nombre de collectivités territoriales mobilisant des outils de connaissance des enjeux de la précarité énergétique.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<p><b>À l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de collectivités ayant déployé un dispositif opérationnel de repérage et de conseils pour des ménages en situation de précarité énergétique (<i>Cler pour le dispositif Slime</i>).</li> </ul>
 <b>Actions de mise en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre la fiabilisation des indicateurs de suivi de la précarité énergétique en vue d'une estimation du nombre de ménages concernés.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les collectivités territoriales et les élus aux enjeux de précarité énergétique.</li> <li>▪ Faire la promotion des outils existants (GÉODIP, programme Slime, accompagnement SOLIHA) pour repérer les situations locales de précarité énergétique, en CRHH ou dans les échanges avec les collectivités lors des élaborations et révisions de PLH.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Établir un diagnostic et décrire les moyens pour lutter contre la précarité énergétique.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager une étude sur les ménages en situation de vulnérabilité énergétique en Île-de-France.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, L'Institut Paris Région, SOLIHA, collectivités territoriales, associations, acteurs médico-sociaux.</b></p>

## Levier 4 • Sensibiliser les ménages aux enjeux de l'évolution et de l'usage de leur logement

En 2019, la consommation énergétique liée au secteur résidentiel francilien s'élevait à près de 6 200 kWh par habitant et environ 12 900 kWh par logement. Les consommations résidentielles par logement ont baissé en Île-de-France de 29 % entre 2005 et 2019<sup>199</sup>. Au niveau national, la programmation pluriannuelle de l'énergie vise à atteindre en 2028 une baisse d'environ 15 % de la consommation des bâtiments (résidentiels et tertiaires) par rapport à la consommation énergétique de 2016. Au niveau régional c'est le Schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) qui fixe des objectifs de réduction de consommation énergétique des bâtiments. Ces objectifs franciliens sont en cours de révision.

Actuellement, deux-tiers des consommations énergétiques des bâtiments franciliens sont liés au chauffage. Ce poste représente par conséquent un potentiel important de réduction de la consommation du secteur résidentiel.

### LE BÂTI, 1<sup>er</sup> POSTE DE CONSOMMATION D'ÉNERGIE EN ÎLE-DE-FRANCE

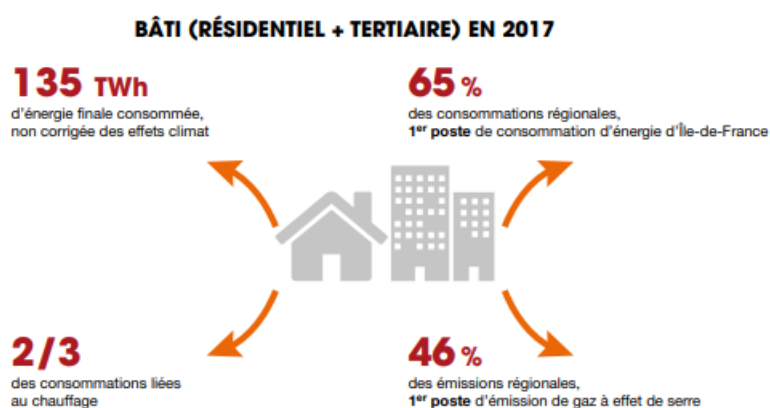


Figure 23

Source : « Énergie et gaz à effet de serre : bilan des productions, consommations et émissions en Île-de-France », AREC Île-de-France, 2020

La rénovation énergétique est souvent mobilisée comme le principal levier permettant de réduire les besoins de chauffage. On constate cependant que même dans les logements rénovés, les économies d'énergie anticipées ne sont pas toujours au rendez-vous, soit pour des raisons techniques liées à l'exécution des travaux ou à la qualité des études préalables, soit en raison d'un « effet rebond », les gains d'efficacité énergétique des travaux effectués étant alors en partie compensés par une augmentation postérieure de la consommation énergétique du ménage en vue d'améliorer son confort.

Selon l'Insee, la consommation d'eau en Île-de-France s'élevait en 2017 à 1,3 milliard de m<sup>3</sup>, dont les deux tiers sont consommés à des fins domestiques<sup>200</sup>. Sur la base de données de la Banque nationale des prélèvements quantitatifs en eau et de l'Office national de la biodiversité, l'Insee précise par ailleurs qu'« en moyenne, pour satisfaire tous ces besoins [liés au logement, à la restauration, aux établissements publics, à l'hôtellerie] un Francilien utilise 189 litres d'eau potable par jour en 2017 (contre 218 pour un Français). Cette moindre consommation [par Francilien] tient en partie à une densité de population plus élevée et à des habitats plus souvent collectifs. » Au niveau national le Plan d'action pour une gestion résiliente et concertée de l'eau présenté en 2023 vise à réduire de 10 % la quantité d'eau prélevée à horizon 2030 (tous usages confondus).

La sensibilisation des ménages à un usage plus sobre (en énergie et en eau notamment) de leur logement constitue donc un axe pertinent et complémentaire aux enjeux de rénovation.

<sup>199</sup> Réseau d'observations statistique de l'énergie (ROSE), 2019

<sup>200</sup> Objectifs de développement durable – Insee Dossier Île-de-France : « L'eau délivrée au robinet des Franciliens : une ressource accessible mais fragile », janvier 2022

À l'échelle des intercommunalités, les actions de sensibilisation des ménages aux économies d'énergie ou plus globalement à la sobriété énergétique sont intégrées dans le cadre du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET). L'élaboration d'un PCAET a été rendue obligatoire, par la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, pour toutes les intercommunalités de plus de 20 000 habitants. 59 collectivités franciliennes sont concernées par cette obligation, dont seulement 40 % avaient mis en place un plan au 31 décembre 2021.





Pour mener à bien ces actions de sensibilisation, les collectivités sont accompagnées par une diversité d'acteurs locaux (SOLIHA, Agences locales de l'énergie et du climat (Alec), associations de la société civile, etc.) directement au contact des ménages. On peut ainsi citer une liste d'« éco-défis » mis en place dans plusieurs territoires franciliens par les Alec, par exemple le défi « Familles à énergie positive » déployé notamment par l'Agence parisienne du climat, l'Alec Maîtrisez-Votre-Énergie, Énergies Solidaires, etc. L'Aréc Île-de-France publie depuis 2022 une cartographie des actions de sensibilisation et d'accompagnement portées par les Alec et structures assimilées.

Sur l'enjeu de l'adaptation des logements enfin, on peut citer les ateliers « Bien chez soi » pilotés par SOLIHA. Ces ateliers sont déployés avec des collectivités partenaires pour conseiller les personnes âgées sur les mesures permettant de conserver leur mobilité au sein de leur logement et sur les aides disponibles pour des travaux d'adaptation.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*L'État a adopté en 2022 un Plan de sobriété énergétique qui vise à réduire sa consommation énergétique de 10 % à horizon 2024. Le plan comporte également des chapitres dédiés à la sensibilisation des Français aux économies d'énergie et à la sobriété énergétique dans les logements avec des recommandations pour décaler la période de chauffe, réduire la consommation d'eau chaude sanitaire ou individualiser les frais de chauffage dans les logements collectifs par exemple.*

## **Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier**

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évolution de la consommation énergétique du secteur résidentiel par logement (ROSE).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mesurer l'évolution de la consommation d'eau potable pour les usages domestiques par habitant et par logement (Banque nationale des prélèvements en eau).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mieux faire connaître les programmes existants de sensibilisation des habitants aux éco-gestes, en mobilisant notamment les collectivités et les copropriétés.</li> <li>▪ S'appuyer sur les acteurs du logement accompagné et les associations pour sensibiliser à la gestion des fluides et aux économies d'énergie.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Articuler les PLH-PMHH avec le diagnostic et le plan d'actions du Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) qui traite des enjeux de sensibilisation de la population – document obligatoire pour toutes les collectivités de plus de 20 000 habitants.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, L'Institut Paris Région, SOLIHA, collectivités territoriales, associations, syndicats de copropriété.</b>

## Sous-objectif 2.2 : Massifier la rénovation énergétique du parc de logements et éradiquer les passoires thermiques

---

Selon des données publiées en 2022 par l'Insee et l'Institut Paris Région<sup>201</sup>, 1,9 million de logements du parc privé francilien se caractérisent par leur faible performance énergétique, correspondant à un DPE E, F ou G : 1,17 million en propriété occupante (soit 48 % des logements occupés par leurs propriétaires) et 745 000 logements locatifs privés (soit 55 % du parc locatif privé), majoritairement situés à Paris et en petite couronne qui concentrent 69 % de ce parc). En l'absence de travaux, ces logements pourront être progressivement interdits à la location d'ici à 2034 et être retirés du marché locatif, en application de la loi Climat et Résilience de 2021. La rénovation des logements à faible performance énergétique doit par ailleurs répondre à un enjeu social, car on constate que leurs occupants se caractérisent souvent par un niveau de vie inférieur aux occupants de logements performants et également que les personnes retraitées y sont surreprésentées.

Malgré la montée en puissance de l'ambition d'éradication des passoires thermiques (étiquettes énergétiques F ou G), il ne faut pas négliger pour autant la rénovation des logements dits de « performance intermédiaire » (étiquettes énergétiques C, D et E), qui représentent la majorité des surfaces à rénover en Île-de-France (75% des résidences principales du parc existant). Pour atteindre l'objectif fixé à horizon 2050, ces logements devront également passer à un niveau de performance BBC en moyenne.

Au niveau régional, des objectifs en termes de nombre de logements privés à rénover ont été fixés en 2012 dans le cadre du Schéma régional climat-air-énergie (SRCAE) et ensuite explicités dans le SRHH de 2017. Il prévoyait un rythme annuel de rénovation énergétique de 90 000 logements privés (maisons et appartements) jusqu'en 2020. Après 2020, le SRCAE prévoyait une accélération du rythme de rénovation pour atteindre 180 000 rénovations annuelles (de logements privés et sociaux). Le SRCAE étant actuellement en révision, cet objectif n'a pas encore été mis à jour. Le rythme réel des rénovations n'a pas permis d'atteindre cet objectif même si l'on constate une accélération marquée pour les dernières années disponibles. On compte ainsi : 10 959 logements rénovés en 2019 (aides Habiter Mieux de l'Anah) ; 26 000 en 2020 (aides Habiter Mieux et aides MaPrimeRénov' de l'Anah) ; 69 210 en 2021 (aides Habiter Mieux, MaPrimeRénov' et MaPrimeRénov' Copropriétés de l'Anah).

Si l'accélération du rythme de rénovation reste encore centrale aujourd'hui en Île-de-France, elle doit, pour porter ses fruits, déboucher sur une amélioration effective de la performance énergétique du parc, ce qui pose la question de la pertinence, de la qualité, ainsi que de la pérennité des travaux réalisés. Ainsi, l'enquête nationale TREMI (Travaux de Rénovation Énergétique dans les Maisons Individuelles), réalisée par l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) en 2020 sur la rénovation énergétique des maisons individuelles, indique que seulement 6 % des logements rénovés entre 2017 et 2019 « ont connu une amélioration de leur étiquette DPE d'au moins deux classes ». Concernant l'habitat collectif, l'Agence parisienne du climat a réalisé en 2020 une étude sur 8 copropriétés situées sur la Métropole du Grand Paris et accompagnées dans leur projet de rénovation énergétique<sup>202</sup>. L'étude critique notamment les matériaux choisis pour ces projets et leurs performances intrinsèques, considérées « insuffisantes au regard des enjeux du territoire ». Elle constate par ailleurs un écart important entre la diminution annoncée des consommations et les consommations énergétiques réelles post-travaux (un gain énergétique moyen de 22 % versus 47 % attendus).

Il s'agira de promouvoir les aides de l'Anah et de se donner les moyens de suivre le nombre et la qualité des travaux réalisés pour s'assurer de l'efficacité des rénovations (**Levier 1**). La massification de la rénovation énergétique du parc de logements franciliens pose ainsi la question de son financement. Cela suppose, outre les aides nationales, de mobiliser les collectivités et les acteurs du secteur bancaire pour notamment réduire le reste à charge des ménages modestes et favoriser la concrétisation effective des travaux (**Levier 2**). L'atteinte des objectifs franciliens passera bien entendu également par le maintien de l'effort engagé par les bailleurs sociaux dans la rénovation du parc HLM (**Levier 3**). Enfin, la montée en compétence des professionnels du bâtiment est aussi un axe de travail prioritaire pour améliorer l'efficacité des rénovations énergétiques, mais également pour disposer des ressources humaines et des compétences nécessaires pour atteindre les objectifs fixés et répondre à la demande (**Levier 4**).

---

201 Franziska Barnhusen (L'Institut Paris Région), Sandrine Beaufilets (L'Institut Paris Région), Kevin Chaput (Insee), Philippe Serre (Insee), Ivan Tissot (Insee), « Sans travaux de rénovation énergétique, près d'un logement francilien sur deux bientôt interdit à la location », Note Rapide n°957 de L'Institut Paris Région, octobre 2022

202 « Performance énergétique en copropriété, retour sur deux ans d'instrumentation », Agence parisienne du climat, 2020.

## **Levier 1 • Augmenter le nombre et la qualité des rénovations énergétiques réalisés dans le cadre de France Rénov'**

Dans le cadre du suivi de la mise en œuvre du SRHH approuvé en 2017, le seul indicateur retenu permettant d'évaluer le rythme de rénovation énergétique dans le parc privé sur le territoire régional était le nombre de logements subventionnés par les aides de l'Anah. On constate que les objectifs en termes de nombre de logements à rénover annuellement n'ont pas été atteints, malgré l'augmentation récente du nombre de logements financés : 69 210 logements rénovés en 2021 sur l'objectif de 180 000 logements par an fixé par le SRCAE depuis 2020.

Les aides nationales à la rénovation énergétique des logements sont pilotées par l'Anah et regroupées depuis janvier 2021 sous l'appellation « MaPrimeRénov' ». A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024, deux types de parcours MPR' coexistent, principalement en logement individuel : MaPrimeRénov' (parcours par geste) et MaPriméRénov' Parcours accompagné. La priorité est donnée à ce deuxième parcours afin de favoriser les rénovations globales, permettant un saut de deux classes énergétiques, un bonus étant accordé aux logements sortant de la catégorie de passoire thermique (étiquette F ou G). Cette aide MaPrimeRénov' Parcours accompagné est ouverte à tous les ménages (occupants ou bailleurs, tous niveaux de revenus confondus) et nécessite un accompagnement obligatoire par un opérateur agréé MonAccompagnateurRénov' (MAR'). En parallèle, un certain nombre de « gestes » de rénovation énergétique (par exemple : installation d'une pompe à chaleur, isolation des murs, isolation des combles, etc.) sont financés par MaPrimeRénov' (parcours par geste) sans condition de gain énergétique associé et le montant des aides varie en fonction du revenu du ménage. Les syndicats des copropriétaires ont quant à eux droit à des aides collectives (MaPrimeRénov' Copropriété) pour la rénovation des parties communes de leur copropriété et doivent également justifier d'un gain énergétique minimal de 35 %.

Accompagner des ménages, aux conditions de ressources modestes voire très modestes, dans des travaux de rénovation énergétique nécessite un suivi sur-mesure et approfondi. Les conseillers des ECFR, qui en constituent les portes d'entrée, doivent ainsi être formés à cet enjeu spécifique, pour pouvoir orienter les ménages vers les dispositifs adaptés à leur situation et les mettre en relation avec un opérateur habilité par l'Anah, qui assurera l'accompagnement technique et administratif.

Une réflexion sur la territorialisation des objectifs de rénovation énergétique des logements permettrait de rendre compte des efforts à fournir par chaque territoire francilien compte tenu des enjeux spécifiques de son parc de logements (nombre de maisons individuelles, de copropriétés à rénover, part de passoires thermiques, etc.), en les mettant en regard des rénovations énergétiques réellement réalisées et de leurs caractéristiques.

Outre un suivi géographique des rénovations, évaluer la qualité et la performance des travaux réalisés est un axe de travail central à instaurer dans le cadre du SRHH actualisé, d'autant plus que la loi Climat et Résilience a institué une définition légale de la rénovation énergétique performante et de la rénovation performante globale. Une rénovation thermique est désormais considérée performante si les travaux permettent au bâtiment d'atteindre la classe énergétique A ou B et si, lors du projet, un ensemble de postes de travaux listés dans la loi sont étudiés/traités. Pour être qualifiée de globale, la rénovation doit en outre être réalisée dans un délai resserré (cf. *infra* pour plus de détails).

## 7 POINTS À TRAITER POUR UNE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

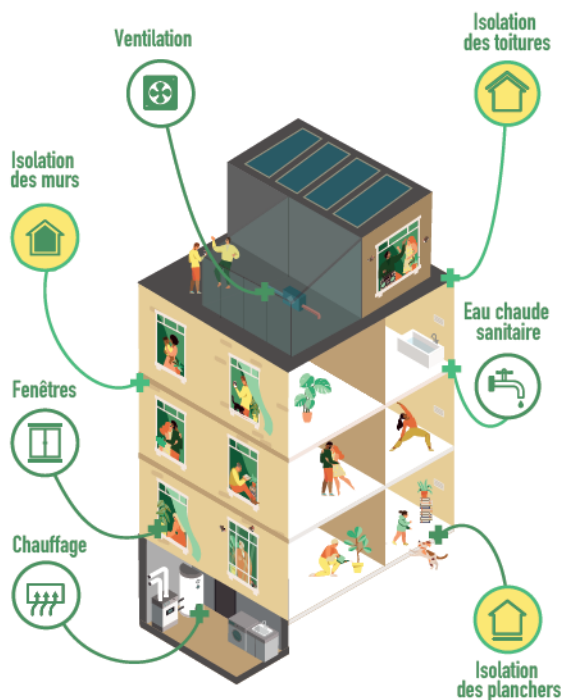


Figure 24

Source : « Tout savoir sur la rénovation énergétique de votre copropriété », Programme Rénovons Collectif, 2023

Un autre enjeu majeur qui est encore insuffisamment intégré dans les dispositifs d'accompagnement des ménages, est le choix des matériaux. Recourir à des matériaux de qualité performante et assurer une épaisseur suffisante des isolations permet de mieux garantir le gain énergétique post-travaux ainsi que la pérennité des performances obtenues. Le développement des matériaux biosourcés représente un levier majeur, car ils réduisent aussi le bilan carbone du chantier et améliorent la qualité d'air intérieur des logements, présentant ainsi des avantages sur le plan sanitaire<sup>203</sup>.

Les informations sur les postes traités lors des travaux subventionnés n'étant pas systématiquement disponibles à l'échelle régionale, les seuls indicateurs permettant d'identifier des rénovations d'envergure sont les critères établis par les aides MaPrimeRénov' (MPR). L'Anah fixe un seuil de gain énergétique minimal de 35 % pour un certain nombre des aides versées (35% de gain énergétique pour MPR Copropriété, saut de 2 classes pour MPR Parcours accompagné) et verse également une prime aux projets ayant permis de sortir d'une étiquette énergétique F ou G. Ce sont par conséquent les critères sur lesquels peut s'appuyer un suivi régional des projets de travaux « globaux » (même s'ils ne correspondent pas toujours strictement à la définition légale de rénovation performante ou globale).

Le bilan national réalisé par l'Anah sur les aides à la rénovation énergétique démontre que le nombre de rénovations performantes reste faible par rapport à l'ensemble des travaux subventionnés : seulement 6 % des dossiers ont permis d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 % en 2021. Le constat est similaire à l'échelle régionale. En 2022, sur les 86 949 dossiers MaPrimeRénov' subventionnés en Île-de-France, 85 797 concernaient des travaux par gestes, soit la quasi-totalité, pour seulement 1 152 dossiers de rénovation globale. Par conséquent, le seul nombre de logements rénovés n'est pas un indicateur suffisant pour apprécier pleinement la dynamique de rénovation énergétique sur le territoire.

<sup>203</sup> Cf. également sur ce sujet le sous-objectif 3.3 de l'axe 1, levier 2 : « Minimiser l'impact environnemental des opérations résidentielles tout au long de leur cycle de vie »






## **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience) introduit la définition de la rénovation énergétique performante et de la rénovation énergétique performante globale dans le code de la construction. Pour être considéré performant, un projet de rénovation énergétique doit respecter deux conditions : atteindre la classe DPE A ou B ; étudier 6 postes de travaux (isolation des murs, isolation des planchers bas, isolation de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, ventilation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire). Des exceptions existent toutefois pour les bâtiments qui présentent des spécificités techniques, architecturales ou patrimoniales ou des coûts de travaux manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien. Enfin, pour être qualifiée de globale, la rénovation doit être réalisée dans un délai maximal de 18 mois (bâtiments ne comprenant qu'un seul logement) ou de 24 mois (pour les autres) et que les 6 postes de travaux aient été traités.

En 2024, l'Anah fait évoluer ses dispositifs pour renforcer l'accompagnement des ménages et mieux financer les rénovations énergétiques. Pour accélérer la sortie des énergies fossiles, MaPrimeRénov' continue de financer des gestes de rénovation (l'installation d'équipements de chauffage renouvelable). Pour encourager des rénovations globales et ambitieuses, un « parcours accompagné » est également proposé, avec un accompagnement obligatoire tout au long du projet et une prise en charge (qui dépend du montant des travaux et du nombre de sauts de classe énergétique) pouvant aller jusqu'à 90 % pour les ménages très modestes (plafond de travaux à 70 000 €). Le recours à ce parcours accompagné sera obligatoire pour les passoires thermiques (F et G) et ouvert pour tous les autres logements (A à E). MaPrimeRénov' Copropriétés évolue également avec de meilleurs taux de financement, passant de 25 % à 30 % si le projet de travaux permet un gain énergétique d'au moins 35 % et jusqu'à 45 % si le gain énergétique minimum est de 50 % (pour des plafonds de travaux à 25 000 euros).



## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Augmenter le nombre de travaux subventionnés par MaPrimeRénov' Parcours accompagné.</b></p> <p><b>Augmenter le nombre de travaux subventionnés par MaPrimeRénov' Copropriété.</b></p> <p><b>Augmenter le nombre de travaux bénéficiant d'une bonification « Sortie de passoire thermique ».</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre total de logements rénovés avec MaPrimeRénov' (parcours par geste, Parcours accompagné et Copropriétés) (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de logements traités et volume financier engagé avec le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété, avec la répartition entre copropriétés saines et copropriétés fragiles (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de logements ayant bénéficié de la bonification « Sortie de passoire thermique » (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'appuyer sur l'amélioration de l'Infocentre de l'Anah (en cours) pour consolider des données disponibles sur les logements subventionnés (travaux effectués, gains énergétiques obtenus, etc.).</li> <li>▪ Nombre de chaudières gaz et fioul remplacées dans le cadre de MaPrimeRénov'.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir les dispositifs d'aides à la rénovation énergétique.</li> <li>▪ Mettre en place un groupe de travail, réunissant les services de l'État (Drihl, DRIEAT, DRAC, DDT) et les collectivités volontaires, pour identifier les grands principes d'une rénovation énergétique adaptée aux spécificités architecturales des bâtiments patrimoniaux.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indiquer les actions mises en place pour promouvoir la rénovation énergétique, notamment en lien avec le service France Rénov', ainsi que les déclinaisons du SRCAE.</li> <li>▪ Proposer un suivi de la dynamique de rénovation énergétique sur le territoire.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Évaluer les besoins en traitement des copropriétés franciliennes</li> <li>▪ Réaliser une étude francilienne spécifiquement sur les travaux financés <i>via</i> les aides MPR « gestes » (sur la nature des travaux réalisés, le gain énergétique associé, etc.).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Alec et structures assimilées, collectivités territoriales, professionnels du BTP, propriétaires, syndicats de copropriétés.</b>

## **Levier 2 • Mobiliser les collectivités et les acteurs du secteur bancaire pour réduire le reste à charge des ménages les plus modestes notamment**

Le principal soutien financier à la rénovation énergétique des logements privés est constitué par les aides versées par l'Anah, qui ont évolué depuis le précédent SRHH. Depuis 2021, les aides à la rénovation énergétique sont ouvertes à toutes les catégories de revenu. Le crédit d'impôt pour la transition énergétique a été supprimé et l'ensemble des aides (ménages modestes, ménages intermédiaires et aisés, aides collectives aux syndicats de copropriétaires) ont été regroupées sous l'appellation MaPrimeRénov'.

Les aides versées par les collectivités territoriales sont par ailleurs un levier important, en complément des subventions de l'Anah, pour réduire le reste à charge des ménages qui constitue, notamment pour les plus modestes, un obstacle à des rénovations performantes ou à des travaux collectifs en copropriété.

Il y a donc actuellement un enjeu à augmenter le nombre de collectivités territoriales apportant une aide complémentaire aux aides de l'Anah pour les ménages et pour les syndicats des copropriétaires. À travers le SRHH, les acteurs régionaux peuvent jouer un rôle de sensibilisation auprès des collectivités territoriales pour la mise en place d'aides financières pour la rénovation énergétique. Ils peuvent par ailleurs diffuser des préconisations sur des aides territoriales efficaces et complémentaires aux subventions nationales. Un certain nombre de collectivités et intercommunalités franciliennes ont des retours d'expérience à partager sur le sujet (Métropole du Grand Paris, Conseil départemental de l'Essonne, EPT Grand Paris Seine Ouest, etc.)<sup>204</sup>.

Par ailleurs, les aides étant versées à l'issue des travaux, les ménages doivent obtenir un préfinancement bancaire. Or, les ménages peu solvables n'ont pas facilement accès au crédit. Si l'éco prêt à taux zéro pour financer des travaux de rénovation énergétique existe, il n'est pas accordé par tous les établissements bancaires. Il existe des prêts individuels octroyés aux plus modestes via les Sacicap (Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété), notamment des prêts sans intérêts pour financer le reste à charge et avancer les aides à la rénovation énergétique, dispositif que la Région Île-de-France a pu mobiliser dans le cadre d'une convention avec le réseau des Sacicap (Procivis-UES-AP) entre 2018 et 2021, au profit des copropriétés en difficulté qu'elle accompagne. Mais ces outils demeurent aujourd'hui peu connus et les moyens mobilisables insuffisants.

Parallèlement aux opérations de rénovation performante, qui nécessitent des montages financiers complexes, des aides peuvent également servir à financer des travaux « simples » et urgents chez les ménages en difficulté, locataires ou propriétaires. Ainsi, dans certains départements, des fonds sociaux d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie (FSATME) sont mis en place. Ils permettent de répondre aux situations d'urgence et d'assurer un minimum de confort ou de décence quand, par exemple, des travaux d'ampleur sont inenvisageables. Ils peuvent aussi être mobilisés pour réduire le montant du reste à charge des ménages bénéficiaires de MaPrimeRénov'. La communication sur les dispositifs existants à toutes les échelles (du national au local) doit être renforcée afin de faciliter l'accès aux droits des ménages ciblés, en lien avec les travailleurs sociaux et associations qui sont déjà au contact de ces publics.

L'enjeu du financement est particulièrement complexe lors de rénovations énergétiques en copropriétés, surtout en ce qui concerne l'accès à des prêts permettant de préfinancer les aides ou de financer le reste à charge des copropriétaires. Si l'Anah a mis en place en 2017 les premières subventions collectives versées directement au syndicat des copropriétaires pour la rénovation énergétique des parties communes de la copropriété, les emprunts collectifs pour ces projets restent très difficiles à mobiliser. La Caisse d'Épargne et Domofinance (créé par EDF et BNP Paribas) sont actuellement les seules banques proposant un prêt collectif à adhésion individuelle aux copropriétés. La Banque Postale et le Crédit Mutuel proposent des prêts « avance rénovation » permettant de préfinancer les aides de l'Anah, mais ils sont aujourd'hui réservés aux propriétaires occupants sous conditions de ressources, et non éligibles aux bailleurs et aux syndicats de copropriétaires. Les acteurs régionaux peuvent jouer un rôle d'incitation auprès des banques pour accompagner la mise en place d'outils financiers collectifs pour les copropriétés. L'Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ), proposé par certaines banques ayant signé une convention avec l'État, est également accessible aux copropriétaires sans conditions de ressources pour financer la quote-part de travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives ou sur les parties communes et équipements communs de leur immeuble. Par ailleurs, les copropriétés qui se lancent dans des travaux de rénovation énergétique peuvent

---

204 Le conseil départemental de l'Essonne vers la prime éco-logis qui comprend : un volet social avec un forfait permettant de financer des travaux essentiels pour des ménages très modestes ; un volet à visée plus écologique qui subventionne des travaux conséquents pour un gain énergétique d'un moins 35 %. Par ailleurs, plusieurs communes franciliennes pratiquent l'exonération à la taxe foncière pour des logements ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique exemplaire.

prétendre à une prime Certificats d'économies d'énergie (CEE) copropriété auprès d'un fournisseur d'énergie (électricité, gaz, carburant, etc.) ou d'un prestataire délégataire CEE désigné par les premiers<sup>205</sup>.

Un autre enjeu pour les immeubles en copropriété est la réalisation des plans pluriannuels de travaux qui sont progressivement imposés en application de la loi Climat et Résilience. La réalisation de diagnostics de qualité (diagnostic de performance énergétique ou diagnostic technique global) en amont de l'élaboration du plan permet de s'assurer que la planification pluriannuelle de travaux au niveau de la copropriété entraîne une véritable amélioration de la performance énergétique. Un certain nombre de collectivités et intercommunalités franciliennes (Métropole du Grand Paris, Ville de Paris) se sont déjà saisies de ce sujet et proposent des aides financières pour la réalisation de diagnostics permettant d'aller plus loin que le simple DPE.






### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*À la suite de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience), la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux devient progressivement obligatoire pour les copropriétés : 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, 2024 pour les copropriétés de plus de 50 lots et 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots. La loi Climat et Résilience a également instauré des restrictions quant à la location des logements énergivores (étiquettes E, F ou G), afin d'inciter les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux énergétiques. Cette injonction sur les bailleurs est susceptible d'augmenter les besoins de (pré-) financement, surtout en copropriété où se concentre une part importante des logements locatifs privés franciliens. Les passoires thermiques (étiquettes F ou G) sont déjà concernées par le gel de leurs loyers (baux signés ou renouvelés après le 24 août 2022) et les logements dits « G+ » consommant plus de 450 kWh/m<sup>2</sup>/an ne peuvent plus être mis en location depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Tous les logements classés G seront concernés par cette interdiction à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, les logements classés F à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028 et les logements classés E à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034.*

---

205 Le dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE) a été mis en place en 2005 et oblige les fournisseurs d'énergie à financer la transition écologique selon le principe du « pollueur-payeur ». Dans ce cadre, les énergéticiens proposent des aides financières (primes CEE) sous certaines conditions pour les particuliers, les entreprises et les copropriétés, afin de les inciter à se lancer dans des travaux d'économies d'énergie.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre de ménages modestes et très modestes ayant bénéficié de MaPrimeRénov</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et liste des départements ayant mis en place un FSATME (Fonds social d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie) (<i>Conseils départementaux</i>).</li> <li>▪ Part des logements ayant bénéficié de MPR par tranche de revenus (<i>Anah, Drihl</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aller vers un suivi du nombre de collectivités territoriales apportant une aide complémentaire à celles de l'Anah.</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présenter en CRHH des retours d'expérience des collectivités ayant mis en place une aide complémentaire à l'Anah afin de valoriser les bonnes pratiques.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mieux faire connaître les différents outils de financement (par exemple le prêt collectif à adhésion individuelle, l'éco-PTZ, le prêt avance rénovation, etc.) via France Rénov'.</li> <li>▪ Mettre en place un groupe de travail regroupant les acteurs bancaires privés et des acteurs publics (SACICAP, CDC, Anah...) engagés sur l'enjeu du financement de la rénovation énergétique en copropriété.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indiquer si le territoire propose des aides complémentaires aux aides de l'Anah et/ou si des communes ont mis en place une exonération temporaire de taxe foncière pour les logements rénovés énergétiquement.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Étudier la réduction des restes à charge des ménages les plus modestes pour objectiver l'effet levier de la complémentarité des aides nationales et des collectivités.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Anah, Anil, Alec et structures assimilées, acteurs du secteur bancaire, collectivités territoriales, L'Institut Paris Région, SEM Île-de-France Energies.</b>

### Levier 3 • Poursuivre et accompagner la rénovation du parc social et de logement adapté

Le parc social est souvent considéré comme plus vertueux que l'habitat privé en matière de performance énergétique à l'échelle régionale. En effet, la part du parc ancien y est moins importante que dans le parc privé, et les bailleurs sociaux sont généralement moins confrontés à des restrictions patrimoniales limitant, par exemple, le recours à l'isolation par l'extérieur. Ils ne sont pas non plus confrontés aux difficultés de gouvernance que rencontrent les immeubles en copropriété (à l'exception des copropriétés mixtes qui représentent un enjeu particulier). Selon l'observatoire BBC de l'association Effnergie, les logements sociaux sont par ailleurs plus nombreux à être labellisés BBC après leur rénovation, en comparaison avec ceux du parc privé. Ainsi, la grande majorité des 82 000 logements ayant été labellisés BBC Rénovation en Île-de-France entre 2010 et 2020 sont gérés par des bailleurs sociaux. Sur ce segment du parc, la qualité des travaux réalisés semble globalement en phase avec les objectifs fixés. Néanmoins, selon les données publiées par l'Insee et l'Institut Paris Région pour la période 2017-2018, le parc social francilien compte 354 000 logements à faible performance énergétique (DPE E, F ou G), soit 29 % du parc (contre 55 % des logements locatifs privés). Dans le cadre de son dispositif d'aide aux bailleurs, la Région Île-de-France estime de son côté le nombre de passoires thermiques (DPE F ou G) dans le parc social francilien à environ 50 000 logements.

Des aides financières dédiées (éco-prêt, plan de relance, etc.) à la rénovation du parc social ont été développées depuis le tournant des années 2010 :

- À l'échelle nationale, le principal dispositif incitatif destiné à financer les travaux de rénovation énergétique du parc social est l'éco-prêt logement social (éco-PLS), à taux bonifié, distribué par la Caisse des dépôts depuis 2009 pour répondre à l'objectif fixé par la loi Grenelle 1<sup>206</sup>. La troisième génération de ce prêt (depuis 2013) en a amélioré les conditions pour mieux répondre aux besoins des porteurs de projet et accélérer le rythme des rénovations (bonification du taux, allongement de la durée de prêt, assouplissement du quota de la classe D<sup>207</sup>, etc.).
- La Région Île-de-France s'est aussi fixé l'objectif d'accélérer le rythme des rénovations de logements sociaux sur la période 2020-2024 et de faire disparaître les passoires énergétiques du parc social francilien d'ici 2030. Pour l'atteindre, elle verse des aides financières aux organismes HLM, avec un budget annuel à hauteur de 10M€ voté depuis 2020. Depuis la mise en place de ce dispositif régional, 12 372 passoires thermiques ont bénéficié d'un soutien financier à la rénovation énergétique (données arrêtées à fin 2022).
- En plus des aides régionales et nationales, le plan de relance de l'État (2021-2022) a également permis aux bailleurs de mobiliser des aides exceptionnelles. Deux dispositifs issus de ce plan (2021-2022) ont directement concerné les bailleurs sociaux en matière de réhabilitation énergétique de leur parc :
  - la subvention « Palulos relance », plafonnée à 20 000 € par logement, a été mise en place afin de financer les restructurations lourdes couplées à une rénovation énergétique (priorité aux logements F et G). Environ 130 opérations ont pu bénéficier de cette subvention en 2021 ;
  - l'appel à projets lancé par la DHUP « Massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social », dit « Massiréno », avait pour objectif de déployer des solutions industrielles innovantes pour la rénovation énergétique des bâtiments E, F et G, voire D. En Île-de-France, seulement deux opérations ont été programmées en 2021, représentant 314 logements après travaux. Les opérations franciliennes sont fortement sous-représentées, avec 3 % du stock national des opérations, et 12 % des logements financés globalement en 2021.

Sur la période 2021-2022, 96 % du budget alloué à l'Île-de-France dans le cadre du plan de relance avait été consommé, pour 11 924 logements sociaux réhabilités (dont 46 % situés dans les départements de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne).

Même si la dynamique de rénovation du parc social semble bien engagée, les budgets conséquents que les bailleurs doivent mobiliser pour une rénovation énergétique performante des logements existants peuvent être une contrainte financière au développement de leur parc en parallèle. La mise en œuvre combinée des aides à la réhabilitation et à la rénovation énergétique du parc, y compris de l'habitat adapté, doit ainsi constituer une opportunité de requalification globale, avec un effet maîtrisé sur les quittances des locataires. Une meilleure prise en compte de l'habitat adapté dans les dispositifs de rénovation, la

<sup>206</sup> Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle 1.






<sup>207</sup> Le quota des logements classés D financés annuellement via l'éco-PLS est porté en 2013 à 50 000 logements, contre 14 000 logements éligibles avant 2013.

priorisation et la coordination des interventions dans le temps seront un enjeu pour l'ensemble des acteurs concernés.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Les logements du parc social sont concernés, au même titre que les logements locatifs privés, par les interdictions de location mises en place par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience), pour les logements avec un DPE E, F ou G.*

### **Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier**

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Dans le respect de la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience en matière de rénovation des logements progressivement considérés comme indécents, rénover l'ensemble des logements du parc social francilien étiquetés DPE G, F et E, respectivement aux horizons 2025, 2028 et 2034.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<p><b>À l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements sociaux rénovés du parc social ordinaire, du parc de logements spécifiques (<i>via</i> des aides régionales / nationales, <i>via</i> l'éco-PLS), dont nombre de logements sociaux rénovés avec un DPE de départ E, F ou G (<i>Région Île-de-France, CDC, AORIF, RPLS, DHUP</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller au bon renseignement de la base RPLS en termes d'étiquettes DPE. Le DPE de l'ensemble des logements sociaux du patrimoine HLM de l'Île-de-France devra être actualisé avant le 31 décembre 2024. La base RPLS sera ensuite utilisée pour ajuster l'objectif et le suivi des logements sociaux à rénover.</li> <li>▪ Aller vers un suivi du nombre de logements sociaux rénovés à un niveau de performance BBC ou équivalent.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partager des retours d'expérience sur des projets de rénovation globale et performante de logements sociaux, dont des projets d'habitat adapté.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encourager les bailleurs à la production d'énergie (notamment d'électricité)</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les besoins de rénovation du parc social du territoire en distinguant les besoins propres au parc d'habitat adapté.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place des référentiels communs, des guides de bonnes pratiques sur les impacts de la rénovation énergétique selon les types de bâtis et l'âge du parc locatif social et adapté.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, Région Île-de-France, AORIF, bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts, Collectivités territoriales.</b></p>

#### **Levier 4 • Accompagner le secteur du bâtiment dans sa montée en compétence pour être à la hauteur des enjeux de la rénovation énergétique**






Afin de garantir la qualité des travaux réalisés et d'encourager la montée en compétence du secteur du bâtiment, l'État a mis en place le label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) que peuvent obtenir les énergéticiens et les professionnels du bâtiment. Les aides financières de l'Anah sont ainsi conditionnées au recours à un professionnel RGE. En 2018, les services de l'État dénombrent en Île-de-France 4 900 entreprises RGE, soit 8,2 % du total national d'entreprises RGE, pour plus de 75 000 salariés, qui représentent plus de 25 % des actifs du bâtiment en Île-de-France. Il convient de suivre l'évolution de l'offre de professionnels RGE sur le territoire régional. La seule démarche de labellisation n'est cependant pas une garantie suffisante de la qualité des chantiers réalisés. D'autres leviers doivent être mobilisés, à commencer par la formation continue et initiale des professionnels. Un certain nombre de dispositifs a émergé dans ce sens, à l'instar du programme de Certificats d'économies d'énergie (CEE) Facilaréno, porté par la structure Dorémi, qui vise à former des collectifs d'artisans à la rénovation performante des maisons individuelles. Ce programme est déployé en Île-de-France sur la Métropole du Grand Paris dans le cadre du Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique (Sare).

Ces besoins de montée en compétence autour de la performance énergétique des bâtiments existants ne concernent pas uniquement les entreprises réalisant directement les travaux, mais aussi les maîtres d'œuvre et les assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO). On constate en effet que sur certains segments du parc, l'offre est aujourd'hui insuffisante. Malgré l'obligation d'avoir recours à une AMO pour bénéficier des aides MaPrimeRénov' Copropriétés, l'Association des responsables de copropriétés relève que peu d'AMO sont formées aux spécificités de la copropriété, compromettant la qualité de leur intervention sur ce parc, les syndicats eux-mêmes étant encore peu acculturés à ces questions. Pour les petites et très petites copropriétés (moins de 10 lots) ou encore pour le bâti ancien (d'avant 1945), l'offre est quasiment inexistante pour des missions d'AMO, ou même pour réaliser des diagnostics collectifs de type DPE ou DTG, ces segments n'étant pas considérés comme rentables par les professionnels.

Il existe un groupe d'échange réunissant les différentes structures représentant les professionnels du secteur construction/rénovation. Ce « club du bâtiment francilien » a permis de faire émerger des partenariats entre les services de l'État et certains membres. C'est le cas par exemple de l'association Ekopolis, avec laquelle un programme d'actions pluriannuel est en cours d'élaboration sur le sujet de la rénovation. Ekopolis est un centre de ressources en Île-de-France autour de la construction et de la rénovation durables qui se positionne aussi comme acteur de la formation auprès des professionnels.

La Drihl et la DRIEAT ont en parallèle organisé conjointement des « rencontres techniques », destinées à éclairer les professionnels du secteur sur une évolution réglementaire récente, grâce à une combinaison de présentations formelles par les services de l'État et de retours d'expérience concrets par des acteurs de terrain.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre de structures labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de structures labellisées RGE, par types de qualification<sup>208</sup> (Ademe, Qualibat)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions des membres du CRHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inciter les entreprises à se faire labelliser RGE et mieux diffuser l'information sur les dispositifs de formation et les processus de labellisation.</li> <li>▪ Sensibiliser la profession à la question du confort d'été et la climatisation passive.</li> <li>▪ Permettre aux bailleurs de diffuser leurs savoir-faire en rénovation des copropriétés et les accompagner en ce sens.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, professionnels du BTP, fédérations professionnelles, Ordre des architectes.</b>

<sup>208</sup> Il existe plusieurs types de qualifications RGE selon le type de travaux à réaliser : RGE Certibat pour les travaux de rénovation énergétique en général ; RGE éco artisan pour tous les travaux d'efficacité énergétique des habitations ; RGE Qualifelec pour les travaux électriques impliquant l'efficacité énergétique et l'installation d'énergies renouvelables.



## Sous-objectif 2.3 : Accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc de logements et des structures d'hébergement

---

Un logement est dit « accessible » lorsqu'il respecte les obligations du code de la construction et de l'habitation (CCH), sachant que seuls les bâtiments d'habitation neufs sont soumis à des obligations d'accessibilité<sup>209</sup>. Un logement est en revanche dit « adapté » lorsqu'il répond aux capacités et aux besoins spécifiques de son occupant, sans forcément respecter les obligations réglementaires, de même qu'un logement accessible ne garantit pas systématiquement une adéquation avec les besoins de son occupant.

L'adaptation d'un logement consiste à y effectuer des travaux et aménagements afin de sécuriser (mesures de prévention) et de faciliter la vie quotidienne (mesures de compensation) de personnes souffrant d'une perte d'autonomie et/ou de mobilité du fait de leur âge ou d'un handicap<sup>210</sup>.

Ces besoins sont amenés à augmenter fortement dans les prochaines années. Continuer à construire une société inclusive pour les personnes atteintes de handicap passe entre autres par l'adaptation de leur logement. A cela s'ajoute la nécessaire réponse au vieillissement de la population francilienne. Entre 2007 et 2017, on a compté en volume 151 000 ménages supplémentaires de 65 ans et plus en Île-de-France, tendance qui devrait s'accélérer avec l'avancée en âge des générations de baby-boomers (nées avant 1975).

L'adaptation des logements à la perte d'autonomie devient ainsi un sujet de plus en plus important pour l'État et les territoires franciliens, au regard des aides et des services à mettre en place pour cet accompagnement. L'aide au maintien à domicile comme solution principale à la perte d'autonomie et de mobilité est désormais une priorité partagée par les acteurs publics. Outre que cette solution, lorsqu'elle est possible et voulue, est généralement beaucoup moins onéreuse que le recours à une résidence spécialisée, le niveau d'adaptation du logement constitue un déterminant clé du maintien de la santé et de la qualité de vie des personnes âgées et handicapées. Pensé en adéquation avec les capacités de chacun, un logement adapté favorise le maintien d'un niveau d'activité, l'état de santé mentale, et réduit les risques d'accidents domestiques (chutes, etc.).

Le soutien du financement des travaux d'adaptation pour les ménages du parc privé (**Levier 1**), et l'appui des bailleurs sociaux dans la mise en place de politiques d'adaptation à la perte d'autonomie (**Levier 2**), sont ainsi deux axes d'intervention importants pour répondre à cet enjeu en Île-de-France.

Les besoins d'amélioration et de requalification portent également sur les structures d'hébergement, aux bâtis parfois anciens et aux modalités et niveaux de prestations parfois insuffisamment qualitatifs. L'État a ainsi engagé des actions d'humanisation des centres d'hébergement (**Levier 3**) et de transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM) (**Levier 4**).

---

209 "Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente" (article R162-2 du CCH).

« Les bâtiments d'habitation neufs [à l'exception des maisons individuelles construites ou réhabilitées pour l'usage du propriétaire] et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées quel que soit leur handicap » (art. R162-1 du CCH).

La loi Élan de 2018 a fixé, dans un bâtiment collectif, à 20% des logements en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur l'obligation d'accessibilité. Les logements restants doivent, quant à eux, être simplement « évolutifs » : d'une part, une personne en fauteuil roulant peut y accéder, circuler dans le séjour et utiliser le cabinet d'aisances ; d'autre part, il peut être rendu accessible par la réalisation de travaux simples sans incidence sur les éléments de structure et certains réseaux encastrés en cloisons. Par ailleurs, au-delà de deux étages, un immeuble neuf résidentiel doit disposer d'un ascenseur.

210 La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées définit le handicap de la façon suivante : « Constitue un handicap, toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. » Un handicap (qui n'est pas toujours « visible ») se traduit la plupart du temps par des difficultés de déplacement, d'expression ou de compréhension chez la personne atteinte, pouvant alors nécessiter une adaptation de son logement.

## Levier 1 • Faire connaître aux particuliers les aides pour l'adaptation de leur logement au vieillissement et aux situations de handicap

En juin 2023, l'État a dit son ambition d'atteindre un objectif de 680 000 logements adaptés au niveau national d'ici 2032<sup>211</sup>. Dans ce but sera lancée avec l'Anah, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, MaPrimeAdapt', suivant le modèle de MaPrimeRénov'. Ce nouveau dispositif vise à soutenir les personnes âgées ou handicapées aux ressources modestes et très modestes, dans l'adaptation de leur logement, afin de favoriser leur maintien à domicile. Le but est également de proposer un « parcours usager » unique dans le but de simplifier les démarches et l'accompagnement des projets d'adaptation.

La liste des travaux éligibles et finançables par MaPrimeAdapt' est relativement large : adaptation de la salle de bain (installation d'une douche de plain-pied, pose de carrelage antidérapant, mise en place d'un lavabo adapté, pose de barres d'appui et mains courantes), accessibilité du logement (création d'une rampe d'accès, installation d'un monte escalier, d'un ascenseur ou d'un monte-personne, aménagement d'une pièce ou même l'élargissement des passages), et autres types de travaux (création d'une pièce supplémentaire, d'une unité de vie, aménagement du parking, du cheminement extérieur, motorisation des volets roulants).

Selon la situation du demandeur, les aides MaPrimeAdapt' pourront être combinées avec d'autres aides : l'Allocation personnalisée d'autonomie (Apa) pour les personnes âgées de 60 ans ou plus ; la PCH (Prestation de compensation du handicap), pour les personnes en situation de handicap. À cela pourront aussi éventuellement s'ajouter des aides locales et des prêts aidés (prêts Action Logement pour les salariés, etc.).

Par ailleurs, certaines communes sont couvertes par des Opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), des Programmes d'intérêt général (PIG) ou encore des Plans de sauvegarde intégrant des objectifs d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie et aux situations de handicap. En 2022, 49 communes franciliennes étaient couvertes par un tel dispositif d'adaptation pour 986 logements financés (contre 29 en 2018 et 559 logements financés)<sup>212</sup>.

Pour les accompagner dans le projet d'adaptation de leur logement, les ménages concernés par les problématiques de perte d'autonomie ou de mobilité peuvent obtenir de l'aide auprès de différents organismes, selon leur département de résidence : Maison départementale des personnes handicapées (MDPH), Maison départementale des solidarités (MDS), Maison départementale de l'autonomie (MDA), points locaux d'information pour les personnes âgées de type centre local d'information et de coordination (Clic), Centres d'Information et de Conseil en Aides Techniques (CICAT), équipes locales d'accompagnement sur les aides techniques, réseau SOLIHA, associations spécialisées, etc.<sup>213</sup>. Cette diversité d'acteurs et d'intermédiaires locaux, si elle représente un appui précieux pour les ménages, implique toutefois un niveau de suivi et d'accompagnement potentiellement variable d'un ménage et d'un territoire à l'autre.

Enfin, il existe des labels spécialisés identifiant les entreprises du BTP selon leurs compétences en matière d'adaptation de logements au profit des personnes souffrant d'un handicap ou des personnes âgées, à l'instar des labels Handibat et Silverbat.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*MaPrimeAdapt' est entrée en vigueur au 1er janvier 2024. Portée par l'Anah, cette nouvelle aide financière est destinée aux locataires et aux propriétaires occupants du parc privé, âgés de 70 ans ou plus<sup>214</sup> sans condition de perte d'autonomie, âgés de 60 à 69 ans en perte d'autonomie précoce et classés de GIR 1 à 6, ou en situation de handicap (présentant un taux d'incapacité d'au moins 50 %<sup>215</sup> ou éligibles à la prestation de compensation du*

211 Cela équivaut au niveau national à un objectif de 85000 logements adaptés par an (sur 8 ans, du 1er janvier 2024 au 1er janvier 2032).

212 Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2022, page 78

213 Pour le détail des aides existantes avant l'instauration de MaPrimeAdapt' et les acteurs-ressources pour accompagner les personnes âgées et handicapées dans leurs projets d'adaptation de leur logement, cf. notamment le guide publié par l'État (mise à jour à mai 2017, disponible en ligne) : « L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées ». De nombreuses informations et ressources sont également disponibles, pour les personnes en situation de handicap, sur le portail [monparcours handicap.gouv.fr](https://monparcours handicap.gouv.fr), ainsi que, pour les personnes âgées en situation de perte d'autonomie et de mobilité, sur le portail <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr>.





214 Le dispositif est également ouvert aux personnes âgées être 60 et 69 ans en perte d'autonomie, c'est-à-dire correspondant aux groupes (GIR) 1 à 4 de la grille nationale AGGIR (pour « Autonomie gérontologique groupes iso-ressources », cette grille étant utilisée en particulier pour évaluer le degré de perte d'autonomie des demandeurs de l'Allocation personnalisée d'autonomie (Apa).

215 Le taux d'incapacité (à ne pas confondre avec le taux d'invalidité qui évalue de son côté la « capacité à travailler » d'un individu) est déterminé par la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH), instance des Maisons départementales des personnes handicapées (MDPH). Le taux d'incapacité évalue les conséquences du handicap sur la vie de tous les jours

handicap), qui souhaitent financer des travaux d'adaptation et de sécurisation de leur logement.

Cette nouvelle aide permettra ainsi de financer entre 50 et 70 % des travaux d'adaptation en fonction du niveau de ressources du bénéficiaire<sup>216</sup>, avec un plafond d'aide fixé à 22 000 €. Afin de simplifier les démarches, MaPrimeAdapt' centralise et harmonise trois aides pré-existantes : « Habiter facile » de l'Anah, les aides à l'amélioration de l'habitat des caisses de retraite, et les crédits d'impôt sur les travaux d'accessibilité (qui couvraient jusqu'à 25 % des dépenses liées à la mise en place d'équipements d'accessibilité du logement). MaPrimeAdapt' est cumulable, pour les personnes âgées, avec l'allocation personnalisée d'autonomie (Apa) et, pour les personnes en situation de handicap, avec la prestation de compensation du handicap (PCH). Un accompagnement financier des collectivités peut également venir réduire le reste à charge du ménage.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements ayant bénéficié de MaPrimeAdapt' (Anah)</li> <li>▪ Volume et part des logements ayant bénéficié de MaPrimeAdapt' en secteur programmé et dans le diffus (Anah).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivre les collectivités proposant des aides locales complémentaires aux aides nationales à l'adaptation des logements.</li> <li>▪ Suivre les types de travaux réalisés en matière d'adaptation des logements.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communiquer auprès des ménages sur les aides financières existantes pour adapter leur logement à leur perte d'autonomie et à leur situation de handicap (en mettant par exemple à jour le guide « L'adaptation du logement aux personnes handicapées et aux personnes âgées » dont la dernière version remonte à 2017)</li> <li>▪ Sensibiliser et former les acteurs médico-sociaux au sujet des aides (financement, accompagnement) existantes en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et aux situations de handicap.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indiquer les actions mises en place (aides locales, opérations programmées) pour permettre l'adaptation des logements aux enjeux locaux de la perte d'autonomie et aux situations de handicap, ainsi que les objectifs visés en termes d'adaptation sur son territoire.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer une géographie et une priorisation des territoires concernés, à comparer avec la géographie des aides financières attribuées.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, Anah, associations.</b>

de la personne, en se basant sur les actes élémentaires de la vie quotidienne. Ce taux est défini en trois tranches : inférieur à 50%, de 50 à 79% et supérieur ou égal à 80%, qui ouvrent chacune à des droits adaptés au niveau de handicap.

216 Les travaux d'adaptation seront pris en charge à 50 % pour les ménages percevant entre 22 461 € et 27 343 € de revenus annuels, à hauteur de 70% pour les ménages avec un revenu annuel inférieur.

## Levier 2 • Accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration de leur parc et la définition de stratégies d'accompagnement des publics en perte d'autonomie

Les problématiques d'accessibilité/d'adaptation au handicap et de vieillissement des ménages locataires affectent également le parc social. Les problématiques liées à l'âge tendent en particulier à se renforcer, à la fois en raison de la dynamique démographique générale en Île-de-France, mais aussi parce que les occupants vieillissent sur place plus souvent que par le passé en raison de leurs difficultés croissantes à dérouler des trajectoires résidentielles en dehors du parc social. En outre, la part des demandeurs souhaitant accéder au parc social à un âge avancé augmente elle aussi.





Maintenir les personnes souffrant d'un handicap et les personnes âgées dans le parc social implique ainsi une stratégie de renforcement de l'accessibilité des logements, d'adaptation des logements au handicap et à la perte d'autonomie<sup>217</sup>, et la facilitation des mutations au sein du parc social pour pouvoir proposer si besoin aux ménages concernés des logements plus adaptés à leur situation (accessibilité, aménagements spécifiques, taille du logement, etc.)<sup>218</sup>.

Les efforts importants en cours dans le parc social en matière de rénovation énergétique<sup>219</sup> constituent aussi certainement une occasion opportune pour les bailleurs d'intensifier les travaux d'accessibilité (bâti social ancien sans ascenseur, etc.) et d'adaptation de leur parc de logements aux besoins spécifiques de chacun de leurs locataires.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Une convention d'engagement volontaire a été signée entre l'Union sociale pour l'habitat (USH) et l'État pour la période 2019-2020, afin de programmer l'adaptation des parcs dans le cadre des plans stratégiques patrimoniaux (PSP), pour en faciliter l'attribution et tracer les logements adaptés<sup>220</sup>.*

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	Territoire régional
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements sociaux adaptés (Cnav).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivre le nombre de bailleurs engagés dans une « stratégie seniors ».</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les bonnes pratiques d'adaptation du parc au vieillissement/handicap et d'accompagnement des locataires concernés par les bailleurs sociaux.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	Bailleurs sociaux, AORIF, associations.

217 Ce sont les Caisses d'assurance retraite et de santé au travail (Carsat) qui distribuent les aides aux locataires du parc social, sous conditions, pour l'adaptation de leur logement.

218 Au sujet des mutations au sein du parc social, cf. le sous-objectif 3.2 de l'axe 3, levier 1 : « Soutenir le développement des dispositifs favorisant la mobilité au sein du parc social (volet EOL des Caleol, bourse échanger et habiter, location choisie...) ». Signalons par ailleurs que depuis 2015, en application de la loi n°2015-1176 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (dite loi ASV), les bailleurs sociaux doivent s'inscrire dans les schémas gérontologiques des départements.

219 À ce sujet, cf. le sous-objectif 2.2 de l'axe 2, levier 5 : « Poursuivre et accompagner la rénovation du parc social ».

220 L'Union sociale pour l'habitat, « Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes en situation de handicap », Les Cahiers, n°148, septembre 2012, pp. 13-18.

### Levier 3 • Poursuivre l'humanisation des centres d'hébergement

Lancé par l'État en 2008, le programme d'humanisation et de réhabilitation des structures d'hébergement permet d'accroître significativement la qualité des conditions d'accueil et d'hébergement, ainsi que de repenser les modalités de fonctionnement et le projet social en y associant les résidents<sup>221</sup>.

Pour accompagner la mise en œuvre de ce plan, l'Anah accorde des aides financières destinées aux collectivités territoriales, aux associations et aux entreprises publiques locales. Ces aides permettent de financer un certain nombre de travaux liés notamment à la rénovation énergétique, à la mise aux normes sanitaires, ou à la transformation de dortoirs en chambres individuelles. Les structures éligibles sont en priorité les centres d'hébergement d'urgence (CHU), les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les établissements de Lits Halte Soins Santé (LHSS), etc.

À l'échelle régionale, ces aides ont permis, depuis leur lancement, de réhabiliter et moderniser 15 structures d'hébergement représentant plus de 1 200 places, sachant que des moyens supplémentaires ont été apportés à la suite du plan de relance de 2021.

La Drihl a mené en 2022 une enquête sur les besoins d'humanisation, dont les résultats (par manque de retours de la part des gestionnaires et bailleurs concernés) ne permettent pas de disposer d'une évaluation exhaustive des besoins du parc. Parmi les centres ayant répondu à l'enquête, elle a toutefois permis d'identifier certains qui nécessitent encore des aménagements pour supprimer les dortoirs et sanitaires collectifs. Ce travail de recensement doit être complété et mis à jour, afin de pouvoir fixer précisément un nombre de structures et de places à humaniser.






#### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*Grâce à la mobilisation du fonds de relance, des moyens supplémentaires sont alloués à l'humanisation des centres. Les taux et plafonds de subventions mobilisables par les structures évoluent aussi pour les dossiers déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021, lorsqu'il s'agit de structures de 15 places ou moins : financement jusqu'à 90 % du coût total des travaux (TTC) subventionnables, avec un plafond de subvention par place de 26 250 € en Île-de-France. Une délibération de l'Anah de début 2023 ouvre la possibilité de relocaliser dans d'autres bâtis les centres trop dégradés.*

---

<sup>221</sup> La direction interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (Dihal), la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), la direction générale de la cohésion sociale (DGCS), et l'Anah, ont réalisé en 2015 une évaluation du programme d'humanisation des centres d'hébergement, confiée au Cerema. L'évaluation préconise notamment le lancement de concertations auprès des différents acteurs associés à la gestion de chaque centre et d'associer les résidents à l'élaboration du projet d'humanisation.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier






 <b>Cible quantitative</b>	<b>Consommer l'enveloppe régionale dédiée à l'humanisation des centres d'hébergement.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part de l'enveloppe régionale dédiée à l'humanisation des centres d'hébergement consommée chaque année (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de centres engagés dans une réhabilitation dans le cadre des aides pour l'humanisation (et nombre de places après travaux) (<i>Drihl</i> ; <i>Anah</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer la diffusion de l'information sur les crédits d'humanisation et les modalités de montage des dossiers auprès des structures éligibles.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'il y a lieu, identifier les besoins de rénovation et d'humanisation des structures d'hébergement du territoire et indiquer les actions prévues.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Compléter et mettre à jour l'étude de la Drihl de 2022 sur les besoins d'humanisation des centres d'hébergement pour mieux évaluer l'ampleur des besoins en la matière en Île-de-France.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Associations, Bailleurs et gestionnaires de centres d'hébergement.</b>

## Levier 4 • Achever la transformation des foyers de travailleurs migrants (FTM)

Construits pour l'essentiel entre 1968 et 1975, les FTM comptent de nombreux résidents, aujourd'hui âgés, accueillis dans des conditions de plus en plus inadaptées à leurs besoins (vieillesse du bâti et des équipements, surpopulation, sous-dimensionnement des sanitaires et des cuisines, etc.). Ce processus de dégradation a justifié le lancement d'un Plan de traitement en 1997, visant à réhabiliter ces foyers vétustes (mise aux normes, production de logements meublés individuels et autonomes avec kitchenette et sanitaires) et à les transformer en résidences sociales. Ce plan, prévu jusqu'en 2006, n'a jamais été achevé et il demeure des enjeux importants de transformation de ces structures en Île-de-France.

Observant qu'une centaine de foyers de travailleurs migrants (FTM) n'avaient pas encore été transformés en résidences sociales au titre du « plan de traitement des FTM », le SRHH de 2017 fixait un objectif de restructuration de 10 000 à 12 000 places de foyers à l'horizon 2024, soit par réhabilitation et transformation en résidences sociales ou en centres d'hébergement, soit par démolition et reconstitution d'une offre neuve équivalente en nombre de places. Cet objectif s'est révélé toutefois difficile à suivre de façon régulière au cours du précédent SRHH. En 2023, la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (Cilpi), après la consolidation de la liste des foyers concernés et l'ajout de foyers devenus résidences sociales sans travaux préalables, compte 13 178 places en FTM (réparties dans 56 établissements) en attente de traitement et transformation en chambres individuelles en Île-de-France.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>100 % de FTM transformés à l'horizon 2030.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part de FTM transformés en résidence sociale (et nombre de places transformées en logements) (<i>Cilpi</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place, en lien avec les collectivités locales, un plan d'action priorisant les différents FTM en fonction de l'état physique des foyers, des enjeux de localisation et de la nature des besoins à couvrir.</li> <li>▪ Partager le bilan de ce qui a été réalisé, des attentes, des avancées et des difficultés rencontrées dans la mise en œuvre de PTFTM.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indiquer le nombre de foyers concernés des actions de transformation en résidences sociales.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, bailleurs, associations, Unafo.</b>

## Objectif 3

### Garantir la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain des quartiers QPV et de droit commun au profit de leurs habitants

L'Île-de-France fait face à des enjeux massifs de rénovation urbaine avec, en 2023, 272 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et près de 13 % de la population francilienne résidant dans ces territoires populaires. Dans ces quartiers, 74 % des habitants résident dans le parc locatif social<sup>222</sup>.

La loi n°2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (dite loi Borloo), a fixé le cadre et les objectifs du programme national de rénovation urbaine et créé l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) pour sa mise en œuvre.

La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (dite loi Lamy), a fixé le cadre des nouveaux programmes nationaux de rénovation urbaine entre 2014 et 2024. Elle est complétée par le décret n° 2014-1750 du 30 décembre 2014 listant ainsi des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains et l'arrêté du 29 avril 2015 précisant les quartiers éligibles aux financements de l'ANRU.

En Île-de-France, 105 quartiers sont concernés par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) : 59 quartiers concentrent des difficultés lourdes et relèvent d'un intérêt national (PRIN), 46 portent des programmes d'intérêt régional (PRIR) et concentrent des difficultés moindres. Le programme francilien de renouvellement urbain représente 22% du programme national en nombre de projets et 33% en volume de financements alloués par l'ANRU. L'accélération du déploiement des projets franciliens revêt donc un enjeu stratégique au niveau national et appelle une responsabilité accrue des acteurs franciliens.

Le Programme national de rénovation urbaine (PNRU) clôturé en février 2022 poursuivait un double objectif : diversifier l'offre de logements et intégrer des objectifs de mixité fonctionnelle pour changer l'image de ces quartiers. Ce programme, qui ciblait les quartiers présentant les dysfonctionnements les plus graves, a conduit à une amélioration du cadre de vie des habitants de 90 communes franciliennes. Ces objectifs sont poursuivis dans le Nouveau Programme de rénovation urbaine (NPNRU) lancé en 2014.

#### Politique de la ville et rénovation urbaine en Île-de-France, 2023

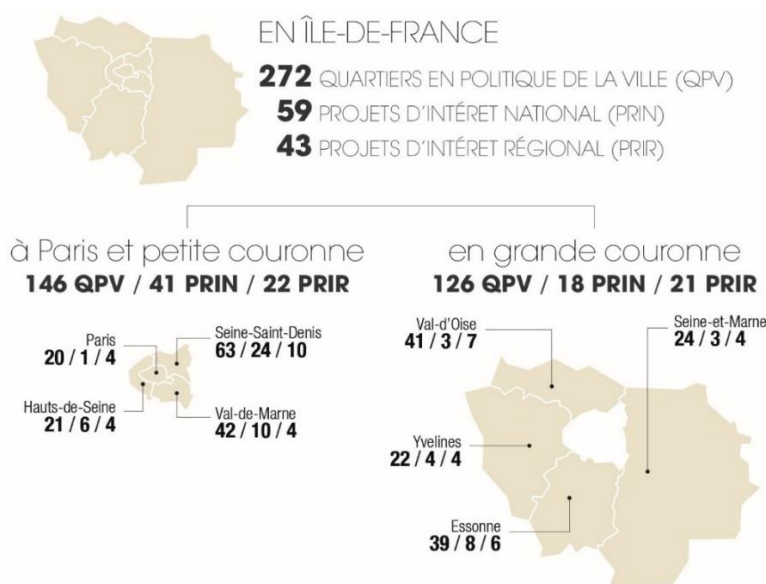


Figure 25

<sup>222</sup> Source : S. Beaufils, H. Joinet, juillet 2020, « Les trajectoire résidentielles des habitants des QPV », Note Rapide n°860 de L'Institut Paris Région (accessible en ligne).



Le NPNRU vise une diversification de l'offre de logements et le renforcement de l'attractivité des quartiers ciblés. La diversification de l'habitat et des statuts d'occupation au sein des projets de renouvellement urbain s'appuie à la fois sur le développement du logement locatif intermédiaire et la promotion de l'accèsion à la propriété (notamment au travers des réductions de TVA dans les périmètres élargis des QPV), ou des dispositifs d'accèsion sociale (comme le bail réel solidaire ou le prêt social de location-accession). Ceux-ci visent à diversifier l'offre de logements dans des quartiers marqués par le poids du parc social, à dynamiser la production dans des marchés traditionnellement peu investis par les promoteurs privés et à favoriser l'accèsion à la propriété des ménages modestes, et notamment des habitants des QPV.

Si le NPNRU dispose d'objectifs propres et d'une programmation stabilisée, le SRHH doit veiller à sa bonne mise en œuvre en Île-de-France et notamment répondre aux enjeux de coordination qu'il implique.

Le renouvellement de l'offre de logements de ces quartiers, combiné aux opérations de recyclage de copropriétés et aux démolitions et restructurations lourdes des bailleurs sociaux, induit d'importants besoins en relogement des ménages. Leur prise en compte s'inscrit dans un équilibre entre droit au maintien dans le quartier et accompagnement vers un parcours choisi pour ceux qui veulent en partir. Pour y parvenir, il est nécessaire d'anticiper et de coordonner la réponse des différents acteurs impliqués (État, EPCI/EPT, bailleurs, réservataires) et d'identifier les besoins spécifiques des ménages à reloger et de partager la connaissance du parc qui leur est accessible.

Ce renouvellement des quartiers ne pourra toutefois être mené à bien sans la participation des habitants, et le SRHH rappelle la nécessité de leur association. Il y contribuera par le suivi des projets co-construits et la valorisation des bonnes pratiques.

Cet objectif se décline en deux sous-objectifs stratégiques. Un premier enjeu réside dans l'accompagnement du relogement des ménages qui doivent quitter leur résidence initiale dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (**Sous-objectif 1**). Il s'agit également de planifier la reconstitution du parc de logements sociaux et d'articuler plus largement la production de logements des territoires avec la politique de renouvellement urbain (**Sous-objectif 2**).

### **Sous-objectif 3.1 : Faciliter le relogement des ménages (NPNRU, RU)**

---

Le relogement des ménages concernés par des opérations de démolitions de l'ANRU s'inscrit dans un équilibre complexe entre droit au maintien dans le quartier et accompagnement vers un parcours choisi pour ceux qui veulent en partir.

En lien avec les règles fixées par l'ANRU pour le relogement, les porteurs de projet et les organismes de logement social conventionnant avec l'agence s'engagent à mettre en œuvre un processus de relogement de qualité, permettant de répondre aux besoins et aux souhaits des ménages. L'ANRU est également attentive aux objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires *via* les attributions de logements sociaux, ainsi qu'à leur déclinaison en objectifs territorialisés d'attribution sur les quartiers en renouvellement urbain.

Mais au-delà des besoins en relogement générés par le NPNRU, le marché immobilier francilien devra également absorber ceux suscités par d'autres politiques publiques (lutte contre l'habitat insalubre, copropriétés dégradées, démolitions ponctuelles hors ANRU, etc.).

Le SRHH réaffirme l'objectif de faciliter le relogement des ménages concernés par le NPNRU et les ORCOD-IN, mais également par d'autres politiques du logement visant à résorber l'habitat dégradé. Pour y répondre, il s'agit d'appréhender de façon globale les besoins de relogements et de coordonner les différentes politiques dédiées (ORCOD, NPNRU, démolitions des bailleurs, etc.) (**Levier 1**). Les besoins spécifiques des ménages à reloger devront également être pris en compte en articulant au mieux l'action des différents acteurs mobilisés et en partageant la connaissance du parc disponible et accessible (**Levier 2**).

#### **Levier 1 • Anticiper et coordonner la réponse au volume de ménages à reloger suscité par les diverses politiques publiques (ORCOD, LHI, NPNRU, démolition des bailleurs)**

La gestion des relogements induits par la mise en œuvre simultanée et dans un temps resserré des projets de rénovation urbaine, des opérations de démolitions des bailleurs ou du recyclage de grandes copropriétés dégradées peut générer des difficultés, d'autant que ces opérations sont nombreuses en Île-de-France et peuvent parfois se concentrer sur un nombre relativement restreint de territoires, avec des collectivités porteuses de nombreux sites de rénovation urbaine (Seine-Saint-Denis) ou d'opérations de démolition prévues par les bailleurs (Hauts-de-Seine).

Le poids de ces relogements est donc à prendre en considération dans les attributions durant les années de pic opérationnel des différents projets. La réponse à apporter à ces besoins exceptionnels de relogements peut en effet se répercuter à la fois sur les délais de réalisation des projets, qui risquent de s'en trouver retardés, et sur l'aggravation du déséquilibre entre demandes et attributions à la fois à l'échelle régionale et locale.

Ce sujet est particulièrement préoccupant dans un contexte de baisse tendancielle des attributions et pourrait encore accentuer les effets de concurrence avec les attributions de droit commun, notamment sur l'offre de grands logements familiaux à bas loyers, surreprésentés dans les demandes pour motif de « renouvellement urbain ». Et ce d'autant plus que la reconstitution de l'offre démolie a absorbé ces dernières années environ 10 % des efforts de construction de nouveaux logements sociaux.






A cet égard, la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation, qui déduit de l'assiette de calcul du flux dû aux réservataires, les logements nécessaires aux relogements ANRU et au traitement des copropriétés dégradées notamment, devrait contribuer à faciliter l'identification de solutions par les bailleurs.

Face à l'interdépendance des territoires franciliens, la construction d'une connaissance partagée dans le temps, à l'échelle régionale et locale, doit impérativement permettre d'anticiper et de réguler autant que possible les effets d'engorgement de la demande de relogement et favoriser le dialogue communes-bailleurs, en articulation avec les enjeux de reconstitution de l'offre. Une étude régionale sur les besoins de relogements a ainsi été engagée par la Drihl, qui permettra de disposer d'une connaissance partagée pour faciliter le pilotage et la coordination dans le temps des opérations qui génèrent des besoins de relogements<sup>223</sup>.

---

*223 Les résultats de cette étude et la diffusion des bonnes pratiques mises en œuvre pourraient nourrir les éléments de diagnostic, notamment sur les volumes et la localisation des besoins en relogement, et de traduction opérationnelle de ce levier. Il est à noter que cette étude se contente de comptabiliser les besoins. Elle ne détaille pas les choix des ménages et ne documente donc pas la localisation des relogements.*

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Reloger 100 % des ménages dont le logement est démoli ou restructuré lourdement à la suite d'une opération de renouvellement urbain.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concernés par des ORCOD, des actions de LHI, des projets du NPNRU et/ou de démolition de parc social par les bailleurs.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ménages restant à reloger liés à des opérations ANRU (dont part en QPV et hors-QPV) (ORU).</li> <li>▪ Nombre de ménages restant à reloger liés à des opérations ORCOD-IN (EPFIF).</li> <li>▪ Nombre de ménages restant à reloger liés à des démolitions de LLS hors ANRU et ORCOD-IN (<i>Drihl, étude régionale sur les besoins en logement</i>)</li> <li>▪ Nombre d'attributions de logements sociaux consacrées au relogement de ménages à la suite de démolitions ORCOD-IN et NPNRU (ORU).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivre les relogements des ménages dont le logement est démoli ou restructuré lourdement hors ANRU / ORCOD-IN.</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser les travaux de l'observatoire de la rénovation urbaine (ORU) sur le suivi des différents flux de relogement et communiquer les analyses aux membres du CRHH.</li> <li>▪ Partager en CRHH des éléments de connaissance sur les volumes de relogement dans les années à venir en Île-de-France pour permettre une coordination des flux de relogements.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présenter une liste d'actions menées pour reloger les ménages en cas d'opérations sur le territoire impliquant des démolitions de logements sociaux ou de logements privés dans le cadre d'ORCOD ou d'actions de lutte contre l'habitat indigne.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>AORIF, bailleurs sociaux, collectivités territoriales (notamment les EPCI-EPT), Drihl, ANRU, Observatoire du renouvellement urbain.</b>

### Levier 2 • Connaître les besoins spécifiques de chaque ménage à reloger et partager entre les acteurs concernés la connaissance du parc disponible et accessible




Au cœur des attendus vis-à-vis de la mise en œuvre d'opérations par l'ANRU, le SRHH demande aux porteurs de projets de renouvellement urbain de définir, en cas de démolition de logements sociaux, une stratégie de relogement à l'échelle de l'EPCI/EPT, sans que cela fasse obstacle aux relogements hors EPCI, et d'y associer l'ensemble des réservataires. Il leur recommande de prévoir le relogement de tous les habitants concernés par les démolitions, en prenant en compte leurs souhaits de localisation autant que possible et de favoriser le travail inter-bailleurs dans la gestion des reconstitutions et des relogements. Il s'agit de s'appuyer sur une meilleure connaissance des besoins des ménages et du parc disponible, notamment des logements de grande taille.

L'ensemble des outils et mesures permettant d'accompagner les ménages relogés vers des solutions choisies doit être mobilisé et expérimenté : chartes de relogement en annexe des Conventions intercommunales d'attributions (CIA) de logements sociaux ; utilisation des indemnités ANRU pour minoration de loyer<sup>224</sup> ; actions et outils coordonnés inter-bailleurs ; mise en place de Maîtrises d'œuvre

<sup>224</sup> Une subvention « indemnité pour minoration de loyer » est proposée par l'ANRU pour faciliter l'accès des ménages relogés au parc social neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans, dans des conditions financières maîtrisées.

urbaines et sociales (Mous) relogement<sup>225</sup> ; éventuels travaux d'adaptation du logement attribué pour le relogement ; pratiques de communication innovantes auprès des habitants ; mobilisation des plateformes de location choisie ; diffusion de l'outil web E-Rime facilitant le pilotage des relogements, leur suivi et le partage de bilans réguliers, etc. L'organisation de retour d'expérience entre territoires et porteurs de projet pourra contribuer à l'identification et à la diffusion des bonnes pratiques de mise en œuvre.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concernés par des ORCOD, des actions de LHI, des projets du NPNRU et/ou de démolition de parc social par les bailleurs.</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structurer un suivi des stratégies intercommunales de relogement des ménages concernées par une opération de renouvellement urbain.</li> <li>▪ Aller vers un suivi des ménages relogés par une MOUS.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser les travaux de l'Observatoire du renouvellement urbain (ORU) sur la connaissance des besoins en relogement des ménages.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rappeler aux intervenants sociaux la nécessité de saisir une « Demande de Logement Social ANRU » pour les demandeurs concernés.</li> <li>▪ Créer des plans de relogement pour les EPCI/EPT concernés par un projet de renouvellement urbain suscitant des besoins en relogement et s'assurer de leur cohérence avec les orientations de la CIA.</li> <li>▪ Favoriser les relogements inter-bailleurs (via une mutualisation des Mous relogement par exemple), intercommunaux voire interdépartementaux, lorsqu'ils sont souhaités par les ménages et promouvoir des réunions de coordination.</li> <li>▪ Inciter au remplissage de l'outil de suivi des relogements (E-Rime) par les bailleurs dès l'enquête sociale.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prendre en compte les besoins de relogement sur le territoire et engager les conférences intercommunales du logement à mettre en œuvre les conventions intercommunales des attributions (CIA) permettant d'y répondre.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>AORIF, bailleurs sociaux, collectivités territoriales (notamment les EPCI/EPT), Action Logement, Observatoire du renouvellement urbain, services déconcentrés de l'État, réservataires de logements sociaux.</b>

<sup>225</sup> La Mous est un outil du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Il s'agit d'une prestation d'ingénierie qui a pour objectif de promouvoir l'accès au logement des personnes et familles défavorisées. Les Mous « relogement » servent spécifiquement à trouver des solutions de relogement adaptées à la situation de ménages identifiés dans le parc existant ou programmé.

### **Sous-objectif 3.2 : Faire du renouvellement urbain une opportunité pour développer et diversifier l'habitat, en lien avec les habitants**

---

Le Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), lancé en 2014, poursuit la requalification des quartiers populaires franciliens. Pour répondre aux enjeux de développement et de diversification de l'offre de logements dans ces territoires, le SRHH appelle à une mobilisation coordonnée et volontariste de l'ensemble des acteurs : reconstitution d'une partie de l'offre de logements sociaux démolis hors site, en tenant compte des besoins de logement accompagné, production de logements en accession à prix maîtrisés et en accession sociale (TVA « ANRU » à 5,5% dans les QPV et sur leurs pourtours, accession sociale sécurisée mise en œuvre par les bailleurs sociaux de type PSLA), production de logements locatifs privés et intermédiaires là où le contexte de marché le justifie (Foncière Logement et autres promoteurs), réhabilitation des logements sociaux et des copropriétés présentes dans le périmètre des QPV avec de fortes ambitions en matière de transition écologique et énergétique, etc. Ces évolutions doivent favoriser les parcours résidentiels des habitants de ces quartiers et dynamiser les marchés immobiliers locaux, en restant toutefois attentif aux enjeux du logement privé dégradé, avec lequel des effets de vases communicants peuvent se produire.

Il s'agit également de s'assurer que les projets de rénovation prennent en compte des objectifs de mixité fonctionnelle, pour changer l'image de quartiers monofonctionnels, principalement tourné vers le résidentiel (développement de surfaces de plancher pour l'activité économique, d'hôtels d'entreprises, mais également de fermes urbaines, etc.), en veillant aussi à leur articulation avec les dynamiques économiques locales. Le renforcement de l'attractivité de ces quartiers passe aussi par l'amélioration des outils de gestion urbaine de proximité, et par leur meilleure intégration dans leur environnement : l'amélioration attendue de la desserte d'un certain nombre de quartiers en rénovation urbaine doit ainsi favoriser leur intégration au cœur de l'agglomération (sur les 102 QPV franciliens actuellement concernés par un programme NPNRU, près des deux tiers sont situés dans le cœur d'agglomération et un tiers ont une intersection avec un nouveau quartier de gare du Grand Paris), le développement de leur offre de logements et d'équipements, ainsi que de leur tissu économique.

Pour répondre à cet objectif, un premier enjeu consiste à promouvoir et faciliter la reconstitution de l'offre démolie, en identifiant en amont les sites de sa mise en œuvre et en s'assurant qu'elle compense la disparition de celle à bas loyer (**Levier 1**). Un deuxième enjeu est de garantir une diversification accrue de l'habitat et des statuts d'occupation, notamment par le soutien à des opérations d'accession aidée ou le développement d'un parc de logements intermédiaires et privés. Particulièrement importants dans les quartiers ANRU et dans l'ensemble des QPV, ces enjeux de reconstitution et de diversification concernent les opérations de renouvellement urbain dans leur ensemble (y compris hors-projets ANRU) (**Levier 2**). Le SRHH réaffirme enfin la légitimité des habitants à intervenir sur la définition de leur cadre de vie et l'importance des démarches de co-construction. (**Levier 3**).

#### **Levier 1 • Assurer que l'offre sociale démolie, y compris hors ANRU, fasse l'objet d'une reconstitution effective et au service de la mixité**

Lors du premier PNRU en Île-de-France, 39 905 logements HLM ont été démolis, tandis que 39 613 logements ont été construits (avec des financements PLAI, PLUS et PLUS-CD), soit quasiment du « un pour un ». L'objectif d'une reconstitution d'une part de cette offre hors QPV a été plus complexe à mettre en œuvre. Les premiers éléments chiffrés concernant le NPNRU, présentés dans le bilan 2021 du SRHH, indiquent que la mise en œuvre des opérations pré-conventionnées a bien permis d'anticiper la reconstitution de l'offre (19 884 logements contractualisés) par rapport à la démolition (9 897 logements à démolir). Cependant, lorsque toutes les conventions seront signées, il y aura autant de démolitions que de reconstitutions (de l'ordre de 28 000 unités), venant alors s'ajouter à la production sociale « courante ».






La garantie d'une reconstitution de l'offre, en volume et types de produits, au sein et hors de ces quartiers, est essentielle pour répondre aux besoins d'une région qui fait face à des enjeux importants de développement et de rééquilibrage de l'offre sociale.

Le SRHH 2024-2030 réaffirme l'ambition portée par le précédent schéma de garantir une part de 60 % de la reconstitution ANRU en PLAI, pour être conforme à la loi Lamy de 2014. La nature de l'offre reconstruite privilégie en effet souvent des typologies plus petites et des niveaux de loyers moins accessibles que ceux du parc démoli, alors même que les ménages en QPV sont en moyenne de plus grande taille que ceux du

reste de l'Île-de-France. 29 % des ménages en QPV estiment ainsi que la taille de leur logement est trop réduite et 29 % vivent dans un logement surpeuplé<sup>226</sup>.

Une part non négligeable des sites de reconstitution de l'offre démolie n'est de plus pas encore fléchée et devra faire l'objet d'une forte attention lors de la lecture des PLH. Les collectivités, compétentes sur leurs programmations en matière de logements sociaux (choix des typologie et modes de financement) devront proposer une offre adaptée et répartie sur leur territoire pour compenser la démolition du parc social dans le cadre du NPNRU ou d'autres opérations de renouvellement urbain en leur sein.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Reconstituer à hauteur de 1 pour 1 l'offre de LLS familiaux démolie (ANRU et hors ANRU).</b></p> <p><b>Effectuer 60 % de la reconstitution ANRU en PLAI et 40 % en PLUS.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoires concernés par de la démolition de logements sociaux avec un objectif de reconstitution.</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b></p> <p><b>Pour les démolitions-reconstitutions en ANRU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de démolitions de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU (ORU)</li> <li>▪ Nombre de démolitions de logements sociaux hors QPV (RPLS)</li> <li>▪ Nombre et part des LLS agréés en reconstitution de l'offre sociale selon le mode de financement (ORU – SIAP/IODA)</li> <li>▪ Suivi de la localisation de la reconstitution de l'offre (à la fois la programmation et la construction) : en QPV sur site (même quartier), en QPV hors site et hors QPV (ORU – SIAP/IODA).</li> <li>▪ Nombre de logements engagés en réhabilitation (Drihl, ANRU)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un meilleur suivi des opérations de renouvellement urbain de droit commun.</li> <li>▪ Construire un indicateur permettant de distinguer la reconstitution de l'offre selon la typologie de logements.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partager et diffuser les travaux de l'Observatoire de la rénovation urbaine (ORU) relatifs au suivi de la reconstitution de l'offre démolie.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les territoires comprenant des quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain (ANRU ou de droit commun), garantir la reconstitution effective de l'offre sociale démolie en distinguant, dans le cas des projets ANRU, l'offre reconstituée sur site, en QPV hors-site et hors-QPV. Dans les seuls EPCI disposant de plus de 30 % de LLS et les seuls EPT disposant de plus de 35 % de LLS, la reconstitution de l'offre participe à l'atteinte des objectifs de production sociale fixés dans le premier levier du sous-objectif 1.2 de l'axe 1.</li> <li>▪ Proposer des objectifs de reconstitutions qui ne soient pas uniquement quantitatifs mais qui tiennent également compte de l'offre spécifique que constitue le logement accompagné.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>ANRU, Banque des Territoires, Action logement, ORU, Région Île-de-France, AORIF et bailleurs sociaux, collectivités territoriales, Services déconcentrés de l'État.</b></p>

226 Cf. Sandrine Beaufils et Hélène Joinet, avril 2019, « Quartiers politique de la ville : conditions de logement et aspirations des habitants », Note Rapide n°806 de L'Institut Paris Région.

## Levier 2 • Favoriser la diversification de l'habitat et des statuts d'occupation, notamment au sein des projets de renouvellement urbain

Près des deux tiers des nouveaux venus en QPV y emménagent à la suite d'une attribution d'un logement social. Pour diversifier l'offre de logements dans ces quartiers marqués par le poids du parc social, les logements construits en accession à la propriété au sein d'un QPV ou dans son pourtour immédiat peuvent bénéficier d'une TVA réduite à 5,5 % (au lieu de 20 %) dès lors qu'ils sont destinés à des ménages dont les ressources ne doivent pas dépasser un certain plafond. En Île-de-France, un peu plus de 450 km<sup>2</sup> (répartis sur 270 communes) sont ouverts à cet avantage, dont quasiment la moitié est concentrée en petite couronne<sup>227</sup>. Le département de Seine-Saint-Denis, qui affiche le taux de pauvreté le plus élevé de France métropolitaine, est quant à lui concerné pour plus de la moitié de son territoire.

La TVA réduite ANRU est ainsi le dispositif dont s'est le plus largement saisie la promotion privée francilienne depuis sa mise en place pour intervenir dans les secteurs de projets concernés et qui, jusqu'à présent, a eu le plus d'impact en matière de diversification du parc résidentiel et de développement d'un parc privé récent au sein et/ou à proximité immédiate des territoires franciliens les moins aisés. Entre 2015 et 2019, L'Institut Paris Région estime à au moins 28 700 le nombre total de logements de la promotion privée vendus dans des zones éligibles à la TVA réduite. Les logements vendus se concentrent majoritairement (pour plus de 60 % d'entre eux) au sein des « pourtours » des QPV, que ce soit en raison de la moindre attractivité des « cœurs » de quartier sur un plan commercial, ou dans certains cas pour des raisons de moindre disponibilité foncière<sup>228</sup>.

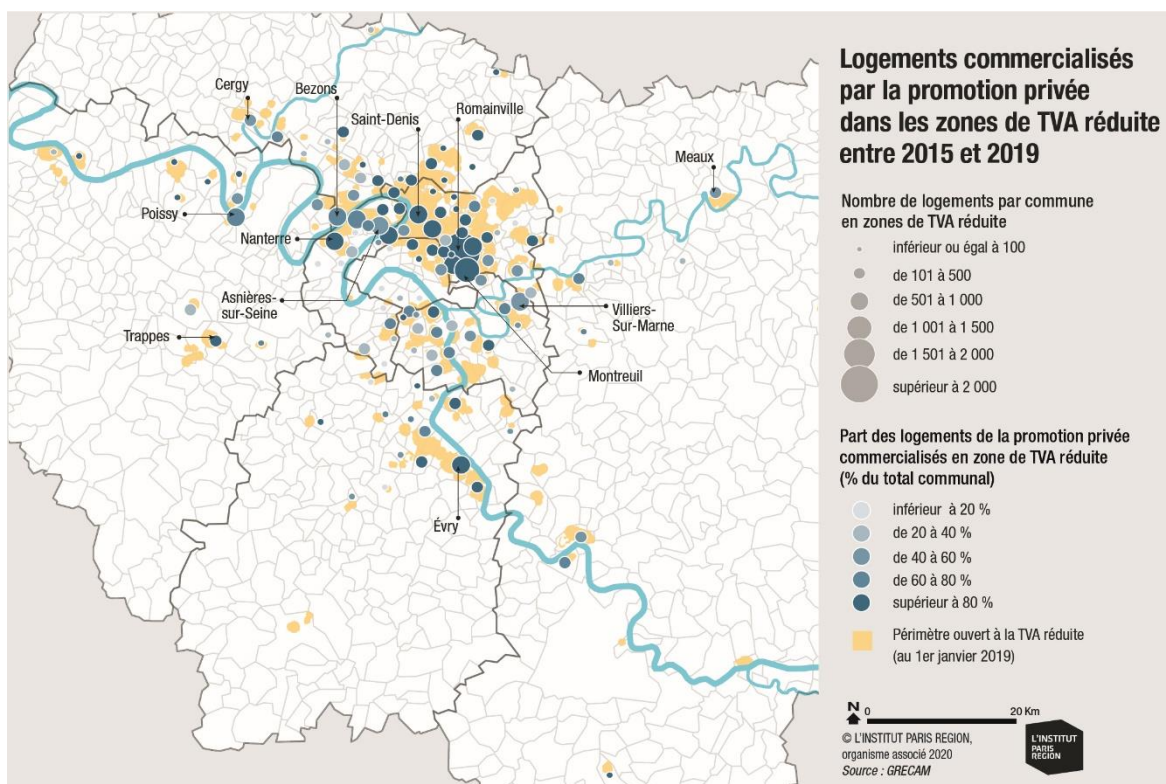


Figure 26

Les données du fichier Fideli de 2016 (fichier démographique sur les logements et les individus) montrent que parmi les 87 000 habitants ayant quitté un QPV francilien au cours de l'année 2015, 30 % se sont installés dans une zone à TVA réduite. L'installation dans une zone bénéficiant d'une aide fiscale a permis à un habitant sur quatre originaire d'un QPV de devenir ou de rester propriétaire de son logement : seuls

<sup>227</sup> La délimitation territoriale des zones ouvrant au dispositif (soit les quartiers relevant de la politique de la ville, auxquels il faut ajouter un pourtour de taille variable, entre 300 et 500 m) est aujourd'hui dans les faits assez complexe, car elle implique à la fois les anciens quartiers en projets PNRU (Programme national de rénovation urbaine), les QPV (quartiers prioritaires en politique de la ville) de manière générale, et les QPV porteurs de projets NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain). Cf. Emmanuel Trouillard et Thomas Merlin, avril 2019, « TVA réduite et promotion privée : l'impact sur la construction de logements », Note Rapide n°763 de L'Institut Paris Région.

<sup>228</sup> Cf. Emmanuel Trouillard, avril 2022, « Logement et promotion privée », Rapport de L'Institut Paris Région. L'obtention de la TVA réduite étant conditionnée à des plafonds de revenus du ménage acquéreur (le plafond social PLS majoré de 11 %) et de prix de vente (5 096 €/m<sup>2</sup> HT en zone A bis, 3 861 €/m<sup>2</sup> HT en zone A au 1er janvier 2022, soit les deux zones couvrant la majeure partie de l'agglomération parisienne), on ne connaît pas le nombre précis de ménages ayant réellement accédé à la propriété occupante à travers ce dispositif, parmi les ventes géographiquement éligibles.








10,9 % étaient propriétaires de leur logement avant leur déménagement, 25,3 % après leur installation dans une zone à TVA réduite. Cette forte progression laisse penser qu'une large fraction a bénéficié de la TVA réduite et que ce dispositif avantageux a même catalysé leur décision d'une mobilité de proximité<sup>229</sup>.

Dans les QPV, la production en bail réel solidaire (BRS) peut également contribuer à la diversification de l'offre, favorisant les parcours résidentiels et l'accès à la propriété des ménages modestes en limitant le risque de futures copropriétés dégradées. Le logement locatif intermédiaire (LLI) est un autre outil de diversification de l'habitat, même s'il reste encore peu présent dans les QPV<sup>230</sup>. La transformation de bâti existant en résidence spécifique jeune (FJT, résidence universitaire) peut aussi participer à la diversification des publics tout en privilégiant la réhabilitation à la démolition-reconstruction.

Le déploiement de ces nouveaux produits dans les QPV devra s'inscrire en réponse à des besoins locaux, tout en veillant à la qualité des opérations produites. Il s'agit aujourd'hui d'affiner la connaissance de l'occupation et du devenir des copropriétés créées, de leurs effets réels en matière de diversification sociale ainsi que de leur rôle dans les parcours résidentiels des Franciliens afin d'affiner la manière d'inscrire ces opérations dans le développement de l'offre locale.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter la part de propriétaires occupants et de locataires du segment intermédiaire ou libre au sein des QPV.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires comportant des QPV.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultats)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements privés produits pouvant bénéficier de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV (dont les logements en accession porté par la Foncière logement) (ORU)</li> </ul> <b>À l'échelle des QPV :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part des propriétaires occupants et des locataires du parc privé au sein des QPV (Insee)</li> <li>▪ Médiane du revenu disponible des ménages au sein des QPV (Insee)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aller vers le suivi du nombre de logements produits en BRS en QPV</li> <li>▪ Aller vers le suivi du nombre de logements locatifs intermédiaires (LLI) produits en QPV</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser les travaux réalisés sur les différentes formes de production à privilégier en QPV, notamment le BRS et le LLI (AORIF, IPR).</li> <li>▪ Promouvoir les avantages de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD).</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les territoires comprenant des quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain (ANRU ou de droit commun), proposer un diagnostic de l'évolution de ces quartiers en termes de diversification de l'habitat, de dynamiques de construction et de réhabilitation (notamment énergétique).</li> <li>▪ Proposer une diversification de l'habitat intégrant, outre l'angle social/privé, une diversification des publics (publics jeunes/étudiants par exemple).</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager, en fin de vie du SRHH, une étude traitant de l'évolution des marchés immobiliers et fonciers des QPV (pour voir si ces quartiers ont gagné ou non en attractivité)</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>ANRU, Banque des Territoires, Action Logement, ORU, Région Île-de-France, AORIF, bailleurs sociaux, collectivités territoriales, Services déconcentrés de l'État, EPFIF.</b>

229 Cf. Sandrine Beauvils, Hélène Joinet, Frédéric Bertaux (Insee Île-de-France), Pierre Laurent (Insee), Odile Wolber et Vincent Vicaire (Insee Île-de-France), juillet 2020. « Les trajectoires résidentielles des habitants des QPV », Note Rapide n°860- Institut Paris Région.

230 Cf. le sous-objectif 1.3 de l'axe 1 : « Accompagner le développement d'une offre de logements intermédiaires entre parc locatif social et parc privé pour favoriser la mixité et la mobilité résidentielle. »



## Levier 3 • Co-construire les projets de renouvellement urbain avec les habitants




Le NPNRU encourage la participation active des habitants dans le projet de transformation de leur quartier afin de valoriser leur expérience et de répondre au mieux à leurs attentes. Cette participation est d'autant plus importante que les habitants des quartiers en politique de la ville privilégient en général la proximité lorsqu'ils déménagent. Conformément à l'article 7 de la loi Lamy de 2014, les projets de renouvellement urbain doivent ainsi s'inscrire dans une démarche de co-construction avec les citoyens et être organisés dans le cadre des contrats de ville. Les dossiers de candidatures doivent ainsi comporter une présentation détaillée des modalités de co-construction et de suivi du projet territorial intégré du contrat de ville avec les habitants, ainsi que les modalités de mise en place d'une maison du projet de renouvellement urbain permettant aux habitants d'obtenir des informations, de suivre les opérations et d'échanger avec les porteurs de projets ou les élus.

Cette co-construction s'appuie sur la mise en place de conseils citoyens qui sont associés aux différentes étapes : partage du diagnostic préalable, élaboration du projet, suivi des réalisations, évaluation des résultats du projet. L'association des habitants à la mise en œuvre et à l'issue du projet permet notamment de favoriser la meilleure pérennité des investissements réalisés, dans le cadre d'une gestion urbaine de proximité structurée.

Le SRHH réaffirme l'importance de ces démarches venant conforter la légitimité des habitants à intervenir dans la définition de leur cadre de vie et à faire part de leurs besoins. Il s'agit de s'appuyer lorsqu'ils existent sur les conseils citoyens et les maisons du projet. En cohérence avec les orientations des contrats de ville, les porteurs de projet doivent prévoir, en lien avec l'ensemble des partenaires, les moyens nécessaires pour soutenir le dialogue participatif sur les quartiers et reconnaître la maîtrise d'usage des habitants : réalisation et diffusion de documents et supports, organisation de réunions publiques autour du projet et d'actions rassemblant les acteurs concernés, au premier rang desquels les habitants, pour la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des projets de renouvellement urbain.

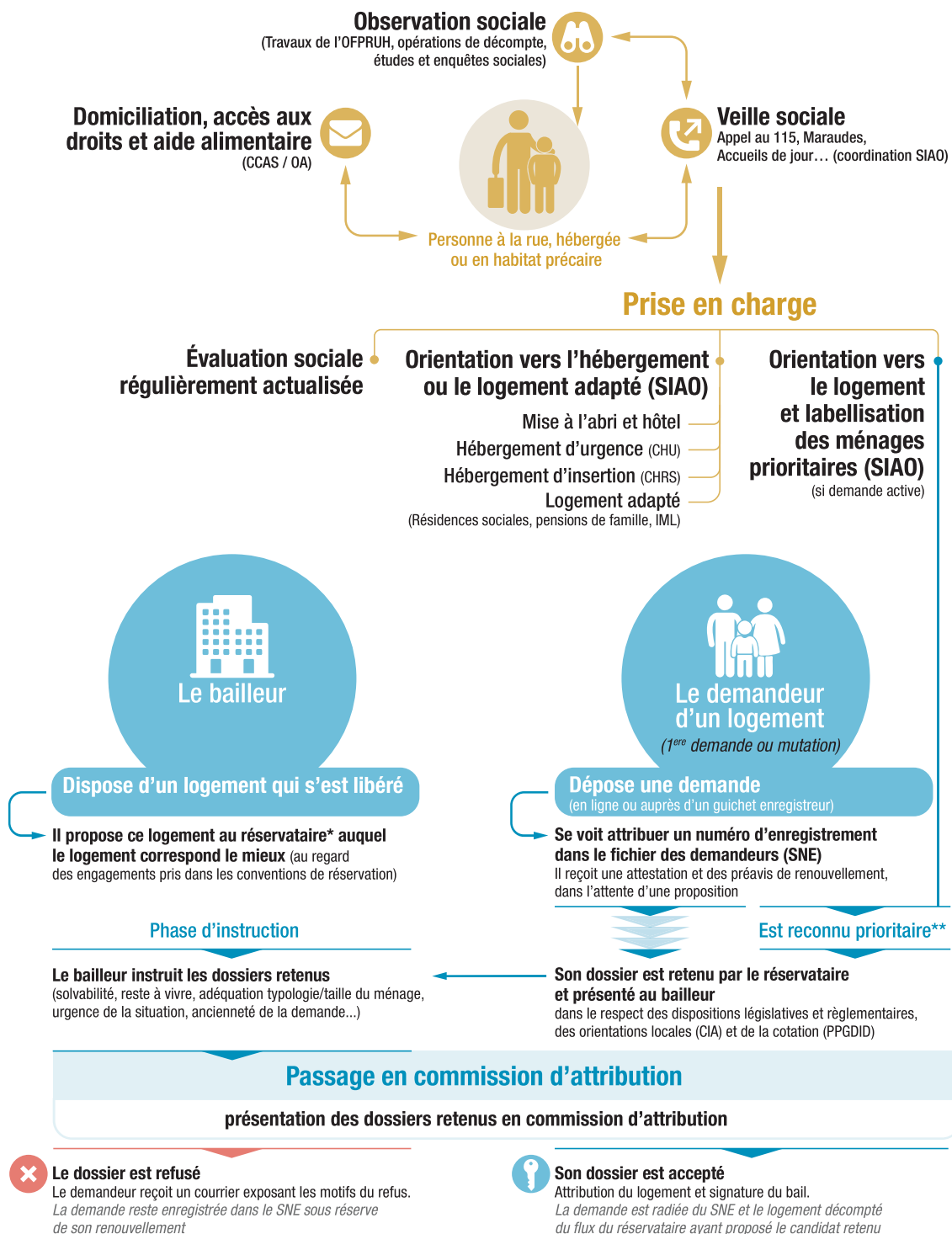
En favorisant un dialogue renouvelé entre habitants et institutions au service de projets, ces démarches contribuent à la qualité et à l'acceptation des projets.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concernés par des projets de renouvellement urbain</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un suivi de la co-construction avec les habitants des opérations de renouvellement urbain en Île-de-France : nombre de conventions co-construites, de comités de pilotage intégrant des habitants des conseils citoyens, de maisons de projet financées par l'ANRU, nombre de conseils citoyens et de citoyens formés par l'École de la rénovation urbaine, etc.</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un retour d'expériences des Maisons de projet, valoriser les bonnes pratiques.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager des échanges avec les associations pour construire une grille d'évaluation partagée de la co-construction des projets de renouvellement urbain.</li> <li>▪ Diffuser un guide de bonnes pratiques en matière de co-construction des projets de renouvellement urbain.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>ANRU, ORU, AORIF, bailleurs sociaux, collectivités territoriales, services déconcentrés de l'État, associations, conseils citoyens.</b>

**Axe 3. Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement**

# AXE 3 Accompagner les ménages vers une solution d'hébergement, de logement adapté ou de logement social



**Notes :**

\* Organisme financeur du LLS bénéficiant en retour d'un droit de réservation sur le flux de logements libérés (Préfecture, collectivités, Action Logement, autres)

\*\* DALO et ménages prioritaires au titre du L.441-1 du CCH

**Tous les ans :** enquête SLS sur les revenus des occupants et fixation éventuelle d'un surloyer

**Tous les 3 ans :** la loi Elan prévoit un passage en CALEOL (Examen de l'évolution de la situation du ménage et des éventuelles pistes de mobilité résidentielle)

Source : SRHH 2024-2030, L'Institut Paris Region / Drihl / Région Île-de-France

### **Axe 3. Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement des ménages vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement**

---

Face à l'augmentation et la diversification des besoins des ménages les plus précaires en Île-de-France et à la saturation des files d'attente pour accéder au logement social, le développement ambitieux d'une offre sociale et très sociale doit nécessairement être conjugué à un accompagnement adapté et équitable des ménages vers une solution d'hébergement ou de logement. La gestion d'un volume de demandes, qui croît de manière continue quand dans le même temps le nombre de logements et de places libérés se contracte, génère ainsi des effets de priorisation et de risques d'éviction de nombreux ménages et en particulier des plus éloignés des réponses institutionnelles.

Premier pas incontournable pour réduire ces risques et mettre en place des réponses adaptées, améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées. Cela passe par la mise en œuvre d'un dispositif de veille sociale et d'accès au droit équilibré et cohérent à l'échelle régionale, contribuant à mieux coordonner les conditions de prise en charge de ces personnes. La structuration d'une observation régionale des besoins doit nourrir une connaissance partagée des enjeux et favoriser la définition de solutions adaptées (**Objectif 1**).

Les deux premiers axes du SRHH ont mis en avant la nécessité de suffisamment développer, requalifier et adapter l'offre d'hébergement et de logements aux évolutions sociales et environnementales. En complément, la mise en place de formes d'accompagnement adaptées doit permettre à la fois de mieux mobiliser l'offre disponible pour répondre à la diversité des besoins, notamment ceux des publics les plus vulnérables, et de mieux coordonner l'ensemble des réponses publiques apportées à différents échelons et champs d'intervention.

Les politiques sociales de l'habitat, du logement et de l'hébergement se caractérisent en effet par la multiplicité des acteurs impliqués, l'éclatement des champs de compétence et la superposition des échelles d'intervention, parfois au détriment d'une prise en charge coordonnée et adaptée des personnes. L'organisation de l'urgence, de l'hébergement, du logement des personnes défavorisées se fait ainsi majoritairement à l'échelle départementale (115 - SIAO, veille sociale, PDALHPD, CCAPEX), tout comme le financement du volet social de la politique du logement (FSL). L'organisation de l'accès au logement social est désormais du ressort des EPCI et EPT, tandis que les politiques sociales d'accompagnement, d'insertion et d'accueil relèvent des échelons communaux et départementaux (domiciliation, éducation, action sociale, politiques de santé, etc.).

Face aux disparités de fonctionnement, de pilotage et de moyens entre territoires, le développement de cadres harmonisés de pratiques doit conduire à favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables à l'échelle régionale. Ces cadres harmonisés visent également à renforcer la lisibilité de l'action publique en matière de prise en charge des plus précaires, dans la mise en œuvre du plan Logement d'abord, la définition de critères de labellisation des publics prioritaires, l'application du droit au logement ou la mise en place de conditions de sécurisation des parcours des ménages (**Objectif 2**).

La mise en place de nombreux dispositifs visant à améliorer les pratiques d'attributions de logements sociaux, à dynamiser les parcours résidentiels dans et hors le parc social et à recréer de la mobilité résidentielle pour tous les ménages, suppose la mobilisation coordonnée de l'ensemble des acteurs (État, bailleurs sociaux, collectivités locales, Action Logement...), autour d'objectifs partagés. La convergence de leurs pratiques doit là encore être renforcée, notamment en matière d'appréciation des ressources pour l'accès au logement social, de dispositifs de cotation de la demande et de définition des critères de priorisation, ou encore d'organisation des mutations internes.

L'intercommunalité est aujourd'hui promue comme l'échelle pertinente pour déployer les politiques d'attribution et les territoires sont appelés à se saisir de tous les cadres prévus pour atteindre leurs objectifs légaux et prendre leur part aux efforts de solidarité régionale dans la réponse aux besoins des Franciliens les plus modestes. Pour autant, au vu de l'ampleur des réalités et de l'hyper connexion des bassins de vie et d'emplois franciliens, les périmètres intercommunaux restent parfois trop restrictifs, rendant nécessaire l'harmonisation des politiques interdépartementales et la mise en cohérence de l'action publique à l'échelle régionale (**Objectif 3**).

## Objectif 1

### **Améliorer et harmoniser le repérage, la connaissance des besoins et la prise en charge des personnes à la rue ou hébergées**

---

Préalable à toute prise en charge adaptée, le renforcement de la connaissance des besoins, et notamment des parcours des personnes sans-domicile, est une condition essentielle pour construire des réponses en matière d'accompagnement adaptées à la réalité des situations des personnes.

La faible fluidité au sein du dispositif d'hébergement et de logement adapté se traduit en effet par des parcours longs et complexes des ménages précaires, qui ralentissent l'accès à une solution durable de logement dans de nombreux cas et contribuent à des ruptures de parcours : alternance entre retours à la rue, habitats de fortune ou encore hébergement chez des tiers et en institution. Leurs parcours sont ainsi marqués par une forte instabilité sur le territoire et une errance institutionnelle qui rend difficile l'évaluation de leur situation et met à mal leur accès aux droits.

L'acuité des problématiques en Île-de-France implique un effort de solidarité territoriale important s'agissant de l'accueil et de la prise en charge des personnes les plus exclues. Il s'agit ainsi de réaffirmer la nécessité de reconnaître les formes d'ancrage territorial des personnes les plus démunies et de leur garantir l'accès aux droits et à la domiciliation dans tous les territoires. C'est un enjeu à la fois d'équité de traitement, de continuité des droits et un puissant vecteur de lutte contre le non-recours, fréquent parmi les publics sans domicile **(Sous-objectif 1)**.

Mettre en place des réponses adaptées aux besoins suppose également d'améliorer le repérage, l'évaluation et la prise en charge des publics à la rue, en habitat précaire ou hébergés. Ces publics, une fois connus des acteurs publics, doivent pouvoir bénéficier d'un droit inconditionnel d'accueil et de continuité de l'hébergement. Il s'agit pour cela de leur permettre de bénéficier d'une évaluation sociale dans les meilleurs délais, de leur garantir une prise en charge au plus près de leurs besoins et un accompagnement global de leur situation. La qualité des réponses apportées à ces publics doit ainsi être renforcée par la définition d'un cadre régional harmonisé de règles de prise en charge et une coordination renforcée des acteurs de la veille sociale par les SIAO au sein de chaque département **(Sous-objectif 2)**.

Afin de définir une réponse publique à la hauteur des enjeux, il est indispensable de mieux connaître la réalité des profils, des parcours et des besoins des publics les plus précaires, à la rue ou sans domicile. Il s'agit alors de structurer l'observation sociale à l'échelle régionale et de créer une connaissance partagée entre acteurs de champs et de périmètre différents **(Sous-objectif 3)**.

## Sous-objectif 1.1 : Garantir l'accès aux droits et à la domiciliation des personnes les plus démunies dans tous les territoires

---

Première étape essentielle de l'accès aux droits pour les personnes sans domicile stable, la domiciliation est un droit fondamental. Ce dispositif permet à toutes les personnes de disposer gratuitement d'une adresse administrative où recevoir leur courrier de manière stable et confidentielle. La domiciliation permet d'engager les premières démarches administratives pour faire valoir ses droits (papiers d'identité, accès aux prestations sociales, accès aux soins) et ceux de ses ayants droit. Ainsi, toute personne ne disposant pas d'une adresse a légalement le droit d'avoir accès à un dispositif de domiciliation.

La domiciliation repose sur la mise en place de moyens de la part des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale (CCAS/CIAS), ou des mairies des communes de moins de 1 500 habitants. Les CCAS/CIAS sont en effet habilités de plein droit à procéder à des élections de domicile. Ils ne sont pas soumis à une procédure d'agrément et ne peuvent pas refuser l'élection de domicile des personnes sans domicile stable qui en font la demande, sauf si ces dernières ne présentent aucun lien avec la commune<sup>231</sup>. Doivent être notamment considérées comme ayant un lien avec la commune les personnes dont le lieu de séjour est le territoire de la commune, indépendamment du statut ou du mode de résidence. Il ne revient pas aux organismes domiciliataires d'apprécier le caractère licite ou illicite de l'occupation du territoire communal. En complément des CCAS/CIAS, l'article D 264-9 du code de l'action sociale et des familles établit la liste des organismes qui peuvent être agréés par le préfet de département pour domicilier les personnes sans domicile stable (les OA). Au-delà de la mise à disposition du courrier, qui est souvent la première accroche, la domiciliation permet de créer un lien avec les personnes sans domicile, souvent isolées, afin d'entamer avec elles un processus d'insertion ou, le cas échéant, de les orienter vers les acteurs compétents en la matière. Domiciliées, les personnes peuvent ainsi accéder aux démarches administratives d'ouverture de droits et d'accès aux prestations sociales.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite Alur) a prévu l'élaboration, dans chaque département, d'un schéma de la domiciliation. Annexe du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), ce document est établi par les préfets de département, sous la coordination du préfet de région, afin d'assurer la mise en cohérence des démarches départementales<sup>232</sup>.

La domiciliation est un dispositif fortement sollicité et en nette augmentation en Île-de-France. Au 31 décembre 2021, 170 319 attestations d'élection de domicile étaient en cours de validité, représentant 203 632 personnes<sup>233</sup> et 1,66 % de la population francilienne, soit 30 % de plus qu'en 2019 (130 859 attestations).

L'offre et l'activité de domiciliation se caractérisent cependant par un fort déséquilibre territorial : elles se concentrent en petite couronne avec 51 % des attestations délivrées à Paris et 17 % en Seine-Saint-Denis, contre 19 % en grande couronne. Le dispositif de domiciliation francilien est aussi très majoritairement assumé par les organismes agréés (OA). Ces derniers concentrent 75 % de l'activité en 2021 (126 987 attestations délivrées), alors que les CCAS, pourtant organismes domiciliataires de plein droit, n'assuraient que 25 % de l'activité à la même date (43 332 attestations), une part moindre par rapport à 2019 (28 %) <sup>234</sup>.

---

231 Pour apprécier le lien avec la commune, un guide intitulé « Guide de l'entretien préalable à la domiciliation des personnes sans domicile stable » a été édité par la Direction générale de la cohésion sociale (mis à jour en décembre 2019).

232 L'ensemble du cadre législatif et réglementaire de la domiciliation, issu des différentes réformes précitées, se trouve synthétisé dans l'instruction n° DGCS/SD1B/2016/188 du 10 juin 2016 relative à la domiciliation des personnes sans domicile stable, actualisée par la note d'information n° DGCS/SD1B/2018/56 du 5 mars 2018.

233 Source : Drihl, Porter à connaissance Domiciliation, novembre 2022, [https://www.Drihl.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pac\\_domiciliation\\_bal\\_v2.pdf](https://www.Drihl.Île-de-France.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pac_domiciliation_bal_v2.pdf)

234 Rappelons ici que les objectifs du SRHH visant à rééquilibrer l'offre d'hébergement, notamment en nuitées hôtelières, permettra de ne pas surcharger les CCAS/CIAS des communes assurant déjà une forte part de la domiciliation régionale.

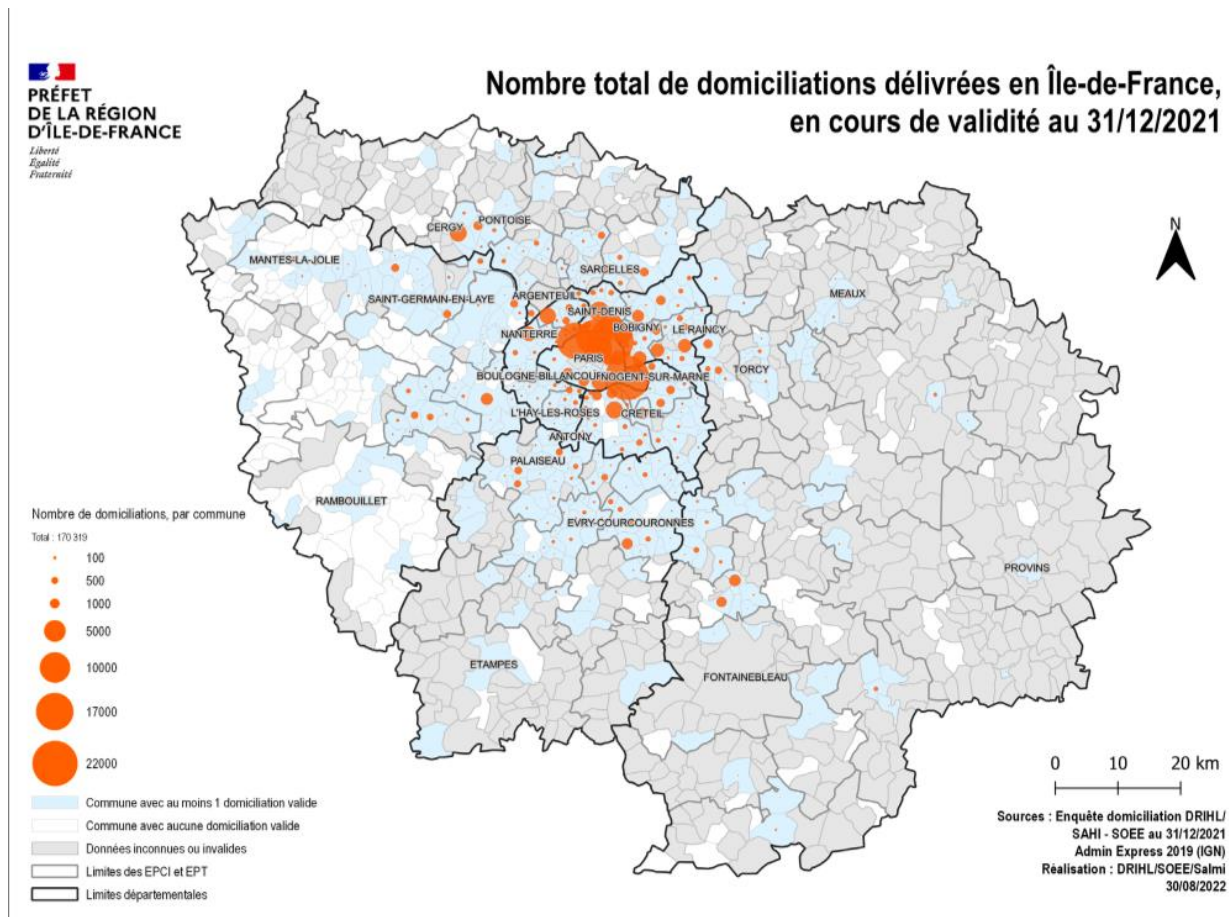


Figure 27

En matière de domiciliation, le premier enjeu est de permettre aux personnes sans domicile l'accès à un dispositif de domiciliation administrative et la garantie de pouvoir se domicilier dans leur bassin de vie. D'un point de vue plus qualitatif, en termes de service rendu à l'utilisateur et d'équité, il convient également de soutenir l'activité des organismes domiciliataires et de contribuer à faire reconnaître la domiciliation administrative par l'ensemble des acteurs de l'accès aux droits.

Il s'agit, ainsi, d'une part de garantir une offre de domiciliation cohérente, respectant les objectifs fixés par les schémas départementaux de domiciliation (**Levier 1**), et, d'autre part, d'améliorer le fonctionnement du dispositif en garantissant l'équité de traitement des demandeurs et la reconnaissance des droits ouverts par la domiciliation (**Levier 2**).

Enfin, une attention particulière doit être portée aux certaines co-fragilités du mal-logement, en luttant notamment contre la précarité alimentaire et le non-recours aux droits, qui fragilisent l'accès et le maintien dans le logement des publics précaires. (**Levier 3**).

### **Levier 1 • Assurer une couverture effective du territoire régional notamment par les CCAS/CIAS, en garantissant l'application des schémas de domiciliation par département et en soutenant l'activité des organismes domiciliataires**

Menée sous l'égide des préfets de département, l'élaboration des schémas départementaux de domiciliation s'inscrit dans un cadre de concertation large avec les collectivités territoriales et les acteurs concernés. La démarche de coordination des structures domiciliataires doit favoriser l'échange et l'harmonisation des pratiques d'une part, avec l'objectif de garantir une plus grande qualité du service rendu, et contribuer d'autre part à une couverture territoriale plus cohérente, garantissant l'accès à un service de proximité.

Tous les territoires ont révisé ou sont en train de réviser leurs schémas départementaux, qui devraient être tous actualisés d'ici fin 2023.

## Schémas départementaux de domiciliation publiés et en cours de mise en œuvre en Île-de-France

Dept	Date de publication du dernier schéma départemental	Échéance initiale	Date de publication du nouveau schéma/date prévisionnelle
75	29/02/2016	29/08/2018	01/01/2023
77	27/09/2016	31/12/2019	01/07/2021
78	11/08/2016	31/12/2020	01/10/2021
91	31/10/2016	31/12/2018	2023
92	05/01/2017	31/12/2018	1er semestre 2023
93	14/09/2015	31/12/2019	Fin 2022
94	NC	NC	Début 2023
95	12/07/2017	12/07/2021	1er trimestre 2023

Source : Drihl, Porter à connaissance sur l'activité de domiciliation en Île-de-France, novembre 2022.

Le SRHH de 2017 ambitionnait déjà d'améliorer la couverture de l'Île-de-France en dispositifs de domiciliation par les CCAS/CIAS et de rééquilibrer le dispositif en réduisant les disparités territoriales.

Une dynamique favorable semble engagée, avec un nombre croissant de communes dont le CCAS/CIAS fournit un service de domiciliation au 31 décembre de l'année et une couverture régionale qui progresse. Ces résultats restent cependant encore loin de l'objectif, avec un nombre de territoires offrant ce service passé de 25 % en 2016 (318/1268 communes) à 28 % en 2019 (358/1268 communes), puis 29 % en 2021 (369/1268 communes)<sup>235</sup>, quand l'objectif du SRHH 2017 était d'atteindre 100 % de services déclarant offrir ce service.

Afin de soutenir le développement et le rééquilibrage territorial de cette offre de service de domiciliation au regard de l'ancrage des populations, les unités départementales de la Drihl et les DDETS (Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités) ont engagé des appels à candidatures pour le renouvellement ou l'agrément de nouveaux organismes. Au 31 décembre 2022, 183 sites de domiciliation portés par des organismes agréés (OA) étaient recensés<sup>236</sup>.

### Le SRHH 2024-2030 réaffirme cet enjeu de couverture territoriale de la région et d'application des obligations légales des CCAS en matière de domiciliation.

#### Focus sur la domiciliation des personnes hébergées à l'hôtel en Île-de-France

Alors que l'État héberge chaque nuit plus de 50 000 personnes à l'hôtel en Île-de-France, la répartition géographique de l'activité de domiciliation ne peut être dissociée de la localisation des personnes hébergées au sein du dispositif hôtelier. En effet, si les personnes hébergées dans des structures peuvent y être domiciliées sans agrément des gestionnaires, la domiciliation administrative auprès d'un hôtelier n'est pas possible, *a fortiori* dans la mesure où cette prise en charge peut changer d'hôtel et/ou de département. De ce fait, les personnes hébergées à l'hôtel peuvent représenter une part importante du public domicilié au sein des CCAS et des OA.

Afin d'accompagner l'insertion des personnes hébergées à l'hôtel dans leur département d'hébergement, les services de l'État ont instauré un certificat d'hébergement unique remis par Delta<sup>237</sup> à tous les ménages pris en charge par le 115 et un certificat de suivi unique remis par les plateformes d'accompagnement social à l'hôtel (PASH) à tous les ménages inclus dans leur file active. Si ces documents peuvent favoriser l'insertion des ménages sur le territoire où ils sont hébergés, ils ne constituent cependant pas une attestation de domiciliation administrative. Les personnes hébergées à l'hôtel doivent donc, si besoin, avoir recours à une domiciliation administrative auprès d'un CCAS ou d'un OA. Il convient de souligner que l'absence d'une domiciliation administrative dans le département d'hébergement peut constituer un frein pour les ménages, limitant leur accès aux droits sociaux et aux services de proximité (dispositifs d'insertion, scolarisation, etc.), et conduire à des ruptures de parcours.

Dans ces situations, si des PASH assurent un accompagnement en substitution du droit commun, ces ménages pourront plus difficilement s'insérer pleinement et durablement dans ce département dans la mesure où ils n'y disposeront pas d'une adresse administrative pour y faire valoir leurs droits. Ces situations sont d'autant plus alarmantes lorsque les ménages sont favorables au fait d'établir leur domiciliation dans le département où ils sont hébergés, mais qu'ils sont confrontés à un refus de domiciliation par un CCAS/CIAS ou un OA. En comparant la localisation du nombre de personnes domiciliées à la localisation du nombre de personnes hébergées à l'hôtel, il ressort qu'une politique d'incitation à se domicilier sur leur territoire d'hébergement auprès des personnes à l'hôtel devrait être prioritairement menée dans le Val-d'Oise, en Essonne, en Seine-et-Marne et dans le Val-de-Marne (où l'écart entre le taux de nuitées hôtelières et le taux de domiciliation est de plus de 5 points<sup>238</sup>).

<sup>235</sup> Cette évolution est à nuancer au regard du taux de réponses des CCAS/CIAS : 450 avaient répondu pour l'enquête 2019, et 616 pour 2021. Sources : Drihl, Schémas départementaux de domiciliation (réunion du 14/12/2018), Porter à connaissance domiciliation 2019, 2021 et 2022.






<sup>236</sup> Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2022

<sup>237</sup> Delta est un opérateur régional en charge d'assurer la réservation des nuitées hôtelières pour l'ensemble des 8 SIAO franciliens.

<sup>238</sup> Source : Drihl, Porter à connaissance sur l'activité de domiciliation en Île-de-France.



## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Augmenter le nombre et la part de l'activité de domiciliation assurée par les CCAS/CIAS.</b></p> <p><b>Augmenter la part de ménages inclus dans les files actives des PASH avec domiciliation.</b></p> <p><b>Réduire le nombre de ménages se déclarant sans domiciliation lors des nuits de décompte des personnes à la rue ou sans-domicile et dans les PASH.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et départementale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de schémas de la domiciliation départementaux révisés et exécutoires (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de CCAS avec une activité de domiciliation effective et nombre de sites de domiciliation portés par les OA (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de personnes domiciliées auprès de CCAS et part de l'activité de domiciliation assurée par les CCAS par rapport au total de l'activité départementale (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Par PASH, nombre et part des ménages sans domiciliation inclus dans les files actives (<i>PASH</i>).</li> <li>▪ Par PASH, nombre et part de ménages domiciliés auprès d'un OA/CCAS localisés sur le même département d'hébergement (<i>PASH</i>).</li> <li>▪ Nombre et part de personnes se déclarant sans domiciliation lors des nuits de décompte (<i>Nuit de la solidarité, Nuit des maraudeurs</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Effectuer un inventaire exhaustif de l'ensemble des CCAS franciliens pour connaître la part d'entre eux avec une activité de domiciliation effective.</li> <li>▪ Améliorer la connaissance des personnes se déclarant sans-domicile au 115.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Publier chaque année un porter à connaissance régional sur l'activité de domiciliation des OA et des CCAS franciliens et diffuser des données sur l'activité de domiciliation exercée par les CCAS/CIAS/OA à l'échelle communale (exploitation cartographique notamment).</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les personnels salariés et bénévoles en charge de la domiciliation, notamment via des formations dédiées.</li> <li>▪ Informer les communes et diffuser un plaidoyer auprès des CCAS pour qu'ils assurent une activité de domiciliation, notamment dans les petites communes afin qu'elles appliquent l'obligation légale et contribuent à désengorger les CCAS des villes plus importantes.</li> <li>▪ Mettre en place une instance régionale liée à la domiciliation, pilotée par l'État, assurant notamment la cohérence des schémas départementaux et favorisant le partage de pratiques entre acteurs de la domiciliation.</li> <li>▪ Rappeler périodiquement aux structures d'hébergement qu'elles sont tenues de domicilier les personnes hébergées de manière stable.</li> <li>▪ Sensibiliser les acteurs à la nécessité de rapprocher localisation de la nuitée hôtelière et attestation de domiciliation par un OA/CCAS (ménages des files actives des PASH) et encourager les expérimentations en ce sens.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à ce que le schéma départemental de la domiciliation, inclus dans les annexes, ainsi que ses modalités de suivi et de coordination des acteurs, visent une amélioration de la couverture territoriale de l'offre de domiciliation.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Centres (inter)communaux d'action sociale (CCAS/CIAS), Union nationale des CCAS/CIAS (UNCCAS), Organismes agréés (OA), FAS, Uriopss, Plateformes d'accompagnement social à l'hôtel (PASH), collectivités territoriales (Conseils départementaux), services déconcentrés de l'État, Préfectures de département.</b></p>

## Levier 2 • Assurer l'équité de traitement des demandeurs et œuvrer à la reconnaissance des droits ouverts par la domiciliation

Le dispositif de domiciliation francilien est en tension et produit des situations de refus d'élection de domiciliation. En 2021, selon l'enquête annuelle de la Drihl, ce sont ainsi plus de 22 000 demandes d'attestations de domicile qui ont été refusées, dont 83 % prononcés par les OA. Ces refus sont majoritairement consécutifs à une mauvaise orientation des personnes (41 %), ou à l'absence de lien avec la commune (24 % pour les OA et 45% pour les CCAS/CIAS<sup>239</sup>).

L'évolution des pratiques en matière de refus d'élection de la domiciliation est un sujet d'alerte des acteurs associatifs sur l'efficacité et l'équité du dispositif en Île-de-France. Les enquêtes menées montrent que ce nombre élevé de refus opposés aux demandeurs relève le plus souvent du manque de moyens des domiciliataires, de l'atteinte du plafond de leur agrément pour les associations ou du motif « d'absence de lien » avec les territoires pour les CCAS. Il semble dès lors opportun de renforcer le suivi de l'activité de domiciliation au sein des territoires franciliens et de contribuer à outiller et harmoniser les pratiques des associations et des CCAS/CIAS.

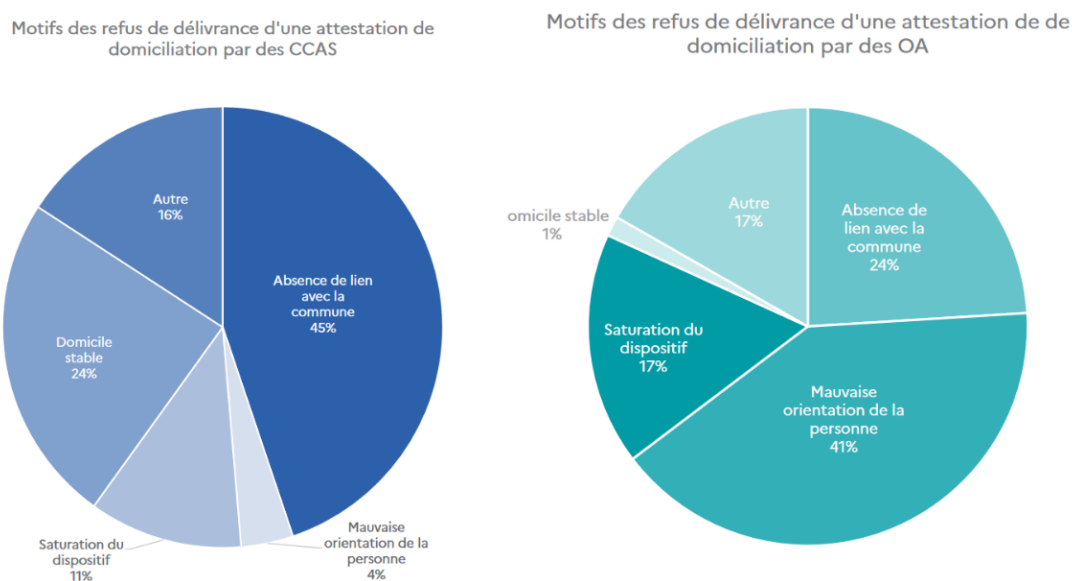


Figure 28

Source : Drihl, Porter à connaissance Domiciliation, novembre 2022

La qualité du fonctionnement d'une activité de domiciliation se mesure en effet par les moyens mis en œuvre pour assurer cette mission. Ainsi, si les moyens mobilisés par les organismes évoluent, notamment depuis 2021 grâce au soutien dédié de l'État aux OA, ils nécessitent néanmoins d'être renforcés. En termes de ressources, moins de la moitié des organismes sont équipés en matériel (locaux dédiés à la conservation des documents ou à l'accueil du public, utilisation d'un système d'information spécifique) et cette part évolue peu.






Il convient néanmoins de souligner que les OA ont progressé dans le recours à un outil informatique dédié : 61 % d'entre eux en utilisaient un en 2021 contre seulement 40 % en 2019. L'utilisation d'un système d'information (SI) permet de fluidifier la gestion de l'activité au profit des gestionnaires et des usagers et d'améliorer le *reporting* pour les gestionnaires et les services de l'État. Il existe à ce propos un SI de domiciliation, développé par l'État (Domifa), gratuit et mis à disposition des OA et des CCAS (sans obligation). Son recours, en sus des finalités présentes *via* d'autres SI, permettrait de consolider des données sur le profil des personnes domiciliées (lieu d'hébergement, composition familiale, etc.). Parmi l'ensemble des organismes qui utilisent un SI dédié, 22 % utilisent Domifa et 22 % Millésimes (avec une différence entre les OA utilisant un SI qui sont 37 % à utiliser Domifa, contre 12 % pour les CCAS/CIAS utilisant un SI).

<sup>239</sup> Il convient de souligner que, tant pour les associations que pour les CCAS, les motifs identifiés comme « autres » pour justifier un refus ne sont pas résiduels. Ils illustrent les situations suivantes : double domiciliation (démarche déjà engagée avec un autre CCAS, personne déjà domiciliée par une association ou une structure du dispositif asile) ; réorientation de publics spécifiques vers une association avec un agrément spécifique (sortants de prison) ; démarche inachevée (domiciliation demandée, mais rendez-vous pour l'entretien social non honoré malgré plusieurs propositions, demande incomplète) ; critère extralégal (méconnaissance du droit à la domiciliation pour des personnes en situation irrégulière), etc.

La mise en place d'une activité de domiciliation, même de faible volume, requiert en outre des ETP salariés de la part des collectivités. Les organismes ont plus souvent recours à des ETP de bénévoles à compter d'un certain volume d'activité.

Au-delà de la garantie de mise en place d'un service effectif, il s'agit enfin d'assurer via la domiciliation un accès effectif aux droits en renforçant les liens des services domiciliataires avec les administrations. Certains organismes d'accès aux droits (Caf, CPAM, mairies, établissements bancaires, Pôle emploi, etc.) peuvent en effet méconnaître les droits ouverts par la domiciliation et demandent des attestations de domiciliation datant de moins de trois mois, alors que celles-ci sont valables un an<sup>240</sup>. Des campagnes de communication, de sensibilisation et de rappel sont alors nécessaires auprès des institutions comme auprès des personnes sans domicile stable, pour les sensibiliser à leur droit de recourir à une domiciliation administrative et ses effets. Face à ces constats, le SRHH réaffirme la nécessité d'œuvrer collectivement en faveur d'une équité de traitement des demandeurs et à la reconnaissance des droits ouverts par la domiciliation.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Réduire le nombre de refus d'élection de domicile.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour les OA et les CCAS, nombre et part de refus d'élection par motif (<i>Drihl</i>).</li> </ul> <b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et liste des EPCI/EPT sur lesquels aucune domiciliation n'est enregistrée (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Travailler sur un indicateur de saturation des services assurant la domiciliation (nombre d'ETP par ménage domicilié), afin d'objectiver les tensions locales sur le dispositif.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à la bonne formation des agents des OA et CCAS/CIAS aux droits ouverts par la domiciliation et au périmètre des Cerfa de domiciliation, et diffuser un mémo de rappel des droits.</li> <li>▪ Promouvoir des campagnes auprès des personnes sans domicile stable pour les informer de leur droit à une domiciliation.</li> <li>▪ Diffuser les actions de formations organisées sur l'outil Domifa.</li> <li>▪ Inviter les administrations et les organismes de prestations sociales à l'instance régionale de coordination mentionnée au levier n°1.</li> <li>▪ Mettre en place un groupe de travail sur la continuité des droits entre domiciliation asilaire et domiciliation de droit commun, incluant des OA de droit commun et d'asile, des CCAS/CIAS et l'État, participant à l'instance régionale mentionnée au levier n°1.</li> <li>▪ Sensibiliser les administrations (Trésor public, préfectures de police et de département, etc.), les banques et les organismes de prestations sociales, aux droits ouverts par la domiciliation administrative.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à ce que le schéma départemental de la domiciliation, inclus dans leurs annexes, soit révisé, mis en œuvre, et que le suivi en soit assuré (zones blanches, communes ne domiciliant pas, etc.).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Centres (inter)communaux d'action sociale (CCAS/CIAS), Union nationale des CCAS/CIAS (UNCCAS), Organismes agréés (OA), collectivités territoriales (Conseils départementaux), administrations, banques et organismes de prestations sociales, services déconcentrés de l'État, Préfecture de police, Préfectures de département, équipe Domifa, Dihal.</b>

240 Source : GT de la DGCS.

### **Levier 3 • Favoriser l'accès aux droits, en luttant notamment contre la précarité alimentaire et contre le non-recours**

Le logement constitue le premier poste incompressible de dépenses des personnes précaires. Avec un coût de la vie et du logement plus élevé qu'ailleurs, l'Île-de-France est ainsi particulièrement touchée par l'insécurité alimentaire qui concernait, déjà en 2014-2015, environ 14,5% des ménages de l'agglomération parisienne, contre 11% sur l'ensemble de la France, d'après l'étude INCA 3<sup>241</sup>. L'enquête Conditions de vie et aspirations 2021 du Crédoc<sup>242</sup> révélait également un budget alimentaire hebdomadaire moyen par personne pour se nourrir plus élevé de 9% en Île-de-France (58€ par semaine) que la moyenne française (52€ par semaine). Les phénomènes de précarité alimentaire sont amplifiés en période d'inflation, comme le démontre l'édition 2023 de cette même enquête du Crédoc pour l'ensemble de la France : cantonnée à plus ou moins 10 % depuis des années, la part des individus déclarant ne pas manger assez est passée à 16 % de la population française en 2022. Sans être en insuffisance alimentaire, la proportion de Français déclarant restreindre leurs dépenses d'alimentation est passée, quant à elle, de 22 % en mai 2021 à 41 % en octobre 2022.

A l'instar de la domiciliation, le pilotage de l'aide alimentaire relève avant tout d'un pilotage local. Depuis 2020, ce pilotage s'exerce dans le cadre des instances de coordination départementales, animées par les services départementaux de l'État, et réunissant notamment les collectivités, les acteurs de l'aide alimentaire et les acteurs de l'hébergement (dont SIAO et PASH). Le pilotage régional de la lutte contre la précarité alimentaire s'exerce quant à lui dans le cadre d'instances existantes gérées par la DRIAAF<sup>243</sup> : le comité régional de l'alimentation (CRALIM) et la mission interservices de l'alimentation (MISAL).

En plus du dispositif d'aide alimentaire classique qui finance des denrées et le soutien aux associations (9,2 M€ en 2023, dont 5,5 M€ exceptionnels liée à l'inflation), la Drihl pilote deux mesures nouvelles en 2023 en associant ces autres partenaires institutionnels régionaux :

- Le Fonds de soutien pour les étudiants, doté pour l'Île-de-France d'une enveloppe de 1,5 M€ gérée par la Drihl et le Rectorat : 11 projets ont été retenus pour l'année universitaire 2023/2024, dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt régional instruit par les universités et les CROUS, pour permettre un renfort des distributions alimentaires avec le déploiement d'actions sur des sites aujourd'hui peu ou pas couverts et en dehors de Paris, en priorité dans les zones géographiques où l'offre de restauration universitaire est absente.
- Le Programme mieux manger pour tous (PMMT), doté pour l'Île-de-France d'une enveloppe de 3,7 M€ financée par le Fonds d'aide alimentaire durable (FAAD) et gérée par la Drihl en association avec la DRIAAF, l'ARS, la DRIEETS, l'Ademe et le Commissaire à la lutte contre la pauvreté : 34 projets franciliens soutenus pour une durée de 3 ans et s'inscrivant majoritairement dans les axes 1, 3 et 4 du programme (alliances locales, transformation des organisations et couverture des zones blanches).

Par ailleurs, l'aide alimentaire a bénéficié en 2023 d'un renforcement en matière d'observation sociale et d'animation territoriale. L'Agence nouvelle des solidarités actives (ANSA) et le Crédoc ont ainsi réalisé un diagnostic régional de la précarité alimentaire, sous pilotage du groupe de travail « Accès à l'alimentation » de la stratégie de lutte contre la pauvreté en Île-de-France. La restitution de ce diagnostic devant 200 partenaires a permis de présenter les résultats du diagnostic (dont une cartographie des communes en fonction d'un indice de précarité alimentaire) et d'émettre des recommandations travaillées en ateliers entre services de l'État, collectivités, partenaires associatifs et bénéficiaires, autour de trois enjeux majeurs : coopération locale et départementale, logistique de l'aide alimentaire, alimentation des familles hébergées à l'hôtel.

Le non-recours aux droits des publics fragiles est également au cœur des enjeux de l'accès et du maintien dans le logement. Y répondre suppose de mettre en œuvre un panel d'actions comme des réponses aux besoins d'information des locataires sur leurs droits, de formation des travailleurs sociaux, de mobilisation des dispositifs de prévention, d'articulation des différents outils et dispositifs existants (AVDL, ASLL, tutelles, mesures d'accompagnement social personnalisé, lutte contre le surendettement, etc.), de coordination des acteurs du monde associatif et des bailleurs sociaux, ou de renouvellement des modes d'accompagnement de certains publics (cf. les enjeux d'accompagnement décrits dans les leviers 4 et 5 du sous-objectif 2.1

<sup>241</sup> Étude individuelle nationale des consommations alimentaires 3 (2014-2015), réalisée tous les 7 ans par l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (Anses), sous l'égide des ministères de la Santé et de l'Agriculture.

<sup>242</sup> Centre de recherches pour l'études et l'observation des conditions de vie.

<sup>243</sup> Direction Régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt.

« Mobiliser les acteurs et les territoires pour soutenir l'accès au logement et renforcer le principe du Logement d'abord »).

La capacité à accéder puis à se maintenir dans les lieux dépasse en effet la seule dimension financière et renvoie à la nécessité d'un accompagnement dédié visant à mobiliser les ménages autour de leurs droits. Les phénomènes de non-recours aux aides et dispositifs restent en effet fréquents pour les ménages les plus en difficulté et s'expliquent par différents facteurs : incompréhension du système, manque d'information ou méconnaissance de leurs droits, peur ou rejet de l'institution, déni de la situation, barrière linguistique, avec des impacts certains tant en matière d'accès que de maintien dans le logement.

Avec la numérisation croissante d'un certain nombre de démarches publiques, le non-recours peut être accentué par la fracture numérique, qui pénalise certains publics et en particulier les plus fragiles. À titre d'exemple, selon les délégués territoriaux de la Défenseure des droits : dans l'unité urbaine de Paris, 46 % des foyers éligibles ne demanderaient pas le revenu de solidarité active (RSA) chaque trimestre, pour seulement 34 % à l'échelle nationale<sup>244</sup>. Dans un rapport de février 2022<sup>245</sup> sur les effets inégalitaires de la dématérialisation des services publics, la Défenseure des droits note que, si la dématérialisation simplifie les démarches de la majorité des Français, elle peut devenir un calvaire pour les plus démunis et les personnes victimes d'illectronisme. Elle rappelle qu'« une part significative de la population n'a, dans les faits, pas accès aux procédures dématérialisées, par défaut d'équipement adapté, de savoir-faire, d'accès à une connexion Internet de qualité suffisante ». Elle relève également qu'il devient plus difficile de résoudre ses difficultés administratives faute d'accès à un guichet ou à un interlocuteur, avec des conséquences dramatiques pour les personnes dépendantes des prestations sociales.

Pour les publics en situation de vulnérabilité, l'usage du numérique peut néanmoins être un levier, non pour faire des démarches, mais pour accéder à des informations ou à des documents (exemple : Soliguide, coffre-fort numérique Reconnect où sont adressés les certificats d'hébergement du 115). Ces pratiques ne pouvant que compléter la distribution de flyers pour les usagers, d'affiches à coller dans des lieux ressources auprès des gestionnaires, avec les enjeux de traductions en multilingue.

Au premier rang des démarches dématérialisées en matière d'accès au logement, l'accès à une demande de logement locatif social et à un numéro d'enregistrement dans le SNE (Système national d'enregistrement), point d'entrée incontournable de la procédure d'accès au logement, peut aussi être compliqué pour les personnes les plus précaires ou éloignées des administrations pour lesquelles il n'est pas aisé de mener ou de renouveler régulièrement cette demande. S'il existe toujours la possibilité de déposer une demande de logement social à un guichet enregistreur (auprès d'un bailleur ou d'un CCAS), l'accès physique aux informations sur la liste de ces guichets et leurs modalités d'accès demeurent un enjeu essentiel. Il s'agit alors de favoriser l'accès des acteurs de l'accompagnement et de l'orientation de ces publics à des outils faciles d'appropriation, et de les acculturer au circuit de la demande de logement social pour leur permettre une mise en œuvre efficace et rapide des démarches d'enregistrement. Les travailleurs sociaux et les accompagnateurs de structures moins spécialisées sur les enjeux du logement sont aussi concernés (Pôle emploi, missions locales, etc.).

Des actions sont engagées en ce sens : depuis mi-2020, le système d'enregistrement de la demande sur le portail « Ma demande de logement social » a été modernisé, avec un accompagnement pour la création du dossier et le suivi de la procédure, tandis que le formulaire Cerfa a été actualisé en avril 2021 pour une appropriation facilitée par les demandeurs. Par ailleurs, des vidéos d'e-apprentissage ont été mises à disposition des guichets enregistreurs pour les aider à comprendre les modalités d'utilisation du SNE et d'accès à Syplo<sup>246</sup>. Ces actions viennent compléter la diffusion de guides de bonnes pratiques en matière de saisie et de radiation des demandes existantes et régulièrement actualisées.

La sensibilisation de l'ensemble des acteurs sur ces problématiques doit se poursuivre et le SRHH réaffirme la priorité de la prévention des ruptures de parcours et de la lutte contre le non-recours aux droits, qui constituent une condition de réussite pour nombre d'objectifs et leviers du SRHH.




---

244 Source : Drees, *Mesurer régulièrement le non-recours au RSA et à la prime d'activité : méthode et résultats*, Les dossiers de la Drees, n°92, février 2022.

245 *Dématérialisation des services publics : trois ans après, où en est-on ? Rapport de la Défenseure des droits*, 2022.

246 Syplo (Système priorité logement) est un logiciel partagé entre plusieurs acteurs : l'État, les bailleurs sociaux, le SIAO, Action logement. Dans cette base sont stockées des informations sur tous les demandeurs reconnus prioritaires sur un département. L'objectif de Syplo est de mieux gérer le lien entre le contingent de l'État et les demandeurs du département reconnus prioritaires.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Créer des indicateurs permettant de mesurer la disponibilité d'une aide personnelle en cas de besoin (nombre de guichets physiques, etc.) en matière d'accès aux droits liés au logement.</li><li>▪ Consolider une connaissance régionale du nombre de relais d'accès aux droits (RAD), de maisons de justice et du droit (MJD) et de points d'accès aux droits (PAD).</li></ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Favoriser le portage politique de l'aide alimentaire et notamment sensibiliser les maires d'Île-de-France aux enjeux de la précarité alimentaire.</li><li>▪ Évaluer et capitaliser les actions de lutte contre la précarité alimentaire financées dans le cadre du Programme mieux manger pour tous.</li><li>▪ Poursuivre la priorisation des crédits d'aide alimentaire au profit des familles hébergées à l'hôtel.</li><li>▪ Favoriser la persistance et l'augmentation du nombre de permanences physiques et communes entre services (CPAM / Pôle emploi, etc.) notamment au sein des accueils de jours.</li><li>▪ Communiquer sur les nouvelles ressources en matière d'accès au droit : Soliguide (produit par l'association Solinum et financé par l'État), conseillers numériques France service, plateforme « Aidant Connect » (qui permet une sécurisation juridique des travailleurs sociaux pour accompagner les ménages dans l'accès aux droits).</li><li>▪ Encourager la mise en place de banques de ressources partagées à l'image de la plateforme « accesauxdroits.org » (compilation des informations en matière d'accès aux droits certifiées par les partenaires, annuaires, etc.).</li><li>▪ Favoriser l'accès des différents acteurs de l'accompagnement social aux outils de la demande de logement.</li><li>▪ Mettre en place un portail web Dalo (Drihl).</li><li>▪ Diffuser des tutos vidéo aux travailleurs sociaux sur les modalités d'enregistrement d'une demande locative sociale.</li></ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ S'assurer d'une coordination entre acteurs favorisant la continuité des droits en matière d'accès au logement.</li></ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, MISAL, collectivités territoriales (Conseils départementaux), organismes gestionnaires d'accueils de jour / de nuit, CPAM, Pôle Emploi, CCAS/CIAS, Caf, Préfecture de police, Préfectures de département.</b>

## **Sous-objectif 1.2 : Améliorer le repérage, l'évaluation et la prise en charge des publics à la rue, en habitat précaire ou hébergés**

---

Le dispositif de veille sociale francilien comprend huit services intégrés d'accueil et d'orientation (SIAO) départementaux qui assurent la gestion des plates-formes téléphoniques (115, une par département) et la coordination des dispositifs de prise en charge : accueils de jour, équipes mobiles et maraudes. Des haltes de nuit peuvent compléter ce dispositif qui est renforcé pendant les périodes de grand froid.

Les huit SIAO franciliens font face à une forte pression de la demande sur les dispositifs de mise à l'abri et d'hébergement d'urgence, complexifiant à la fois l'identification et l'évaluation rapide de la situation des personnes les plus exclues et les plus marginalisées (personnes sans abri ou vivant dans des lieux impropres à l'habitation), mais également une prise en charge adaptée et de qualité.

Dans un rapport publié en juin 2021 présentant les conclusions d'une « mission d'évaluation relative à la mise en place d'un SIAO unifié en Île-de-France », l'Igas (Inspection générale des affaires sociales) souligne l'ampleur et l'intensité des difficultés franciliennes en matière d'hébergement et d'accès au logement. Une tension sans commune mesure avec la situation d'autres régions, qui tend à produire des effets de concurrence entre personnes défavorisées dans l'accès à la mise à l'abri, à l'hébergement et au logement et une forme de « non-réponse structurelle » aux besoins, particulièrement criante à Paris et en petite couronne.

Une tension que confirment les résultats des enquêtes menées lors des nuits de maraudeurs (cf. sous-objectif 1.3) : plus des deux tiers des personnes sans abri interrogées déclarent ne pas, ou ne plus, appeler le 115 (pour non-réponse, absence de proposition d'hébergement ou proposition inadaptée notamment) et un quart ne l'avoir jamais appelé<sup>247</sup>. Selon l'Enquête de veille sociale du 8 mars 2022 (SIAO pour la Drihl), ce sont près de 1 300 personnes dont la demande au 115 n'a pu être pourvue dans l'ensemble de la région Île-de-France cette nuit-là, dont plus de 80 % situées dans trois départements (47 % à Paris, 24 % en Seine-Saint-Denis et 12 % dans le Val-d'Oise). Près de la moitié de ces personnes faisaient partie de familles avec enfants.

Dans son rapport, observant les disparités entre départements, l'Igas concluait qu'à partir des mêmes missions confiées par la loi, « les SIAO franciliens n'appliquaient pas les mêmes règles, n'avaient pas les mêmes pratiques, le même langage et, de fait, le même exercice de leurs missions ». En réponse, la mission préconisait notamment de définir un cadre général de pilotage régional, de replacer l'évaluation des situations et son actualisation au centre des enjeux, de repenser une appréhension commune de la notion de « sans abri », ou encore de multiplier les dispositifs « d'aller vers ».

Fort de ces recommandations, la Drihl s'est engagée dès le quatrième trimestre 2021 dans l'élaboration d'une feuille de route pour l'évolution des SIAO franciliens et leur pilotage par les services de l'État. Cette feuille de route vise à améliorer la prise en charge et l'équité de traitement des usagers dans l'ensemble de la région. À travers quatre leviers, le SRHH 2024-2030 appuie les principaux objectifs de la feuille de route : la garantie de mettre en œuvre une évaluation de la situation des personnes dans des délais raisonnables (**Levier 1**), la définition d'un cadre harmonisé de prise en charge des personnes, quel que soit le département où elles sont accueillies (**Levier 2**), le renforcement du pilotage départemental de la veille sociale par les SIAO (**Levier 3**), et enfin, la mise en place de synergies sur les thématiques logement, emploi et santé entre les acteurs de l'accompagnement social et les structures d'hébergement en faveur de l'insertion des personnes (**Levier 4**).

---

<sup>247</sup> Source : Ofirpuh, La « Nuit des Maraudeurs », enquête régionale sur les personnes en situation de rue en Île-de-France la nuit du 29 au 30 juin 2021, avril 2022.

## **Levier 1 • Proposer systématiquement une première évaluation sociale et faciliter l'accès à une évaluation sanitaire**

Le SRHH de 2017 avait identifié la nécessité de « fonder les dispositifs d'aide sur une évaluation des besoins des personnes ». L'évaluation de la situation des personnes et des ménages étant un préalable à toute orientation ou accompagnement, elle constitue en effet un point indispensable du parcours des usagers, et l'efficacité avec laquelle elle peut être menée demeure un enjeu porté par le SRHH 2024-2030. Malgré les progrès déjà réalisés pour les personnes hébergées à l'hôtel, l'évaluation des ménages n'est en effet toujours pas réalisée de manière systématique ou dans des délais satisfaisants.

La feuille de route régionale des SIAO, arrêtée en décembre 2021, intègre parmi ses quatre objectifs stratégiques celui de « rendre systématique la réalisation d'une évaluation sociale de qualité pour les personnes mises à l'abri et son actualisation en vue d'organiser leur insertion dans leur territoire de stabilisation ». L'objectif est que « 100 % des personnes sans domicile mises à l'abri (à l'hôtel, en structures grand froid ou canicule) bénéficient d'une première évaluation sociale/préconisation dans un délai maximal (restant à définir), mais aussi que celle-ci soit saisie dans le SI-SIAO et actualisée dans un délai raisonnable. Cette évaluation sociale doit faire suite à une évaluation dite « flash », réalisée par les écoutants du 115 à l'occasion d'un appel, ou par les intervenants d'une maraude ou d'un accueil de jour ». Cet objectif suppose de déterminer de nouvelles modalités d'organisation avec les acteurs de la veille sociale, mais également de réaliser un diagnostic capacitaire et d'outillage des maraudes, des accueils de jour et des haltes/abris de nuit. Ce diagnostic devra permettre de prendre la mesure de la faisabilité opérationnelle et financière de ce levier.

Il s'agit de poser les premiers pas d'un accompagnement des ménages dans un projet réaliste, au regard de leur situation et du contexte francilien, d'identifier les ménages prêts à accéder au logement (social ou en intermédiation locative) et leurs éventuels besoins d'accompagnement.

La mise en place des plates-formes d'accompagnement social à l'hôtel (PASH) depuis 2020 au sein des huit départements franciliens est un des axes de réponse à cet enjeu. Elles ont ainsi pour mission :






- de garantir une équité d'accompagnement aux ménages hébergés à l'hôtel sur un même département ;
- de rationaliser le travail quotidien des équipes de travailleurs sociaux en territorialisant leurs actions ;
- de simplifier la coordination locale en désignant un interlocuteur départemental unique ;
- d'accroître les sorties d'hôtel des ménages vers les structures d'hébergement et de logement ;
- d'instaurer un pilotage de l'accompagnement social à l'hôtel par les services de l'État en se basant sur un *reporting* régional commun aux huit départements ;
- d'intervenir en urgence, et sur demande des SIAO, auprès des ménages détectés en situation de grande vulnérabilité par les écoutants du 115 ;
- d'accompagner, ou suivre sur demande des SIAO, les ménages qui disposent d'une prise en charge hôtelière stabilisée sur un même département.

Elles agissent en complément de l'action des acteurs de droit commun compétents en matière d'accompagnement des Conseils départementaux et des centres communaux d'action sociale.

Dans le cadre de ce levier, la mobilisation de la mission Urgence des PASH pour réaliser l'évaluation de tout ménage mis à l'abri à l'hôtel, même si celui-ci n'est pas encore stabilisé et intégré à la file active, pourra être envisagée. À l'instar du public à la rue, cette stratégie devra donner lieu à une étude d'impact pour en mesurer la faisabilité opérationnelle et financière.



## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Atteindre 100 % de personnes mises à l'abri à l'hôtel bénéficiant d'une première évaluation sociale/préconisation dans un délai raisonnable.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et départementale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Délai médian entre le début de la prise en charge initiale à l'hôtel et la première évaluation sociale des ménages (<i>Drihl, SI-SIAO</i>).</li> <li>▪ Part de ménages avec une évaluation sociale SI-SIAO de moins de 6 mois par type de prescripteur (hébergement généraliste, PASH, droit commun) et par SIAO financeur de la nuitée. (<i>Drihl, SI-SIAO</i>).</li> </ul> <p><b>À l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part des ménages à la rue enquêtés lors d'une nuit de décompte et ayant bénéficié d'un accompagnement social (<i>Nuits de la solidarité et des maraudeurs</i>).</li> <li>▪ Nombre de personnes ayant bénéficié d'un bilan infirmier au sein des CAES franciliens (<i>ARS</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les travaux en cours des commissions évaluation sociale et indicateurs de la conférence régionale des SIAO pourraient aboutir à sélectionner des indicateurs relatifs aux délais d'évaluation différents, qui seront alors ceux suivis par le SRHH.</li> <li>▪ Améliorer le suivi des délais d'évaluation des ménages à la rue (notamment via les accueils de jour).</li> <li>▪ Part de ménages mis à l'abri en prise en charge initiale pour évaluation et préconisation (nombre total, dont ceux évalués dans un délai d'un mois et de 2 mois).</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Communiquer autour des données d'activité des PASH (infographies publiques de données clés et présentation en commissions ALHPD).</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rediffuser et communiquer le cadre de référence pour la réalisation d'une évaluation sociale « flash » par les écoutants du 115 dans une perspective d'harmonisation des pratiques.</li> <li>▪ Sensibiliser les accueils de jour, CCAS, circonscriptions d'action sociale sur la nécessité de mener et mettre à jour les évaluations.</li> <li>▪ Mettre en œuvre des actions visant à rendre attractifs les métiers du secteur médico-social afin d'être en mesure de répondre à l'objectif.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>SIAO, PASH, Gestionnaires d'accueils de jour/de nuit, collectivités territoriales (Conseils départementaux), services déconcentrés de l'État, ARS, FAS, Uriopss.</b></p>

## Levier 2 • Définir à l'échelle régionale un cadre harmonisé de prise en charge en matière d'hébergement et garantissant les principes d'inconditionnalité et de continuité de l'hébergement




Le SRHH de 2017 visait l'harmonisation des dispositifs départementaux. Il mettait l'accent sur la nécessité, en matière de politiques d'hébergement et de logement des personnes défavorisées, de promouvoir à l'échelon régional la lisibilité, la transparence et la convergence des différents dispositifs portés à l'échelle départementale.

Le SRHH 2024-2030 poursuit cette priorité d'harmonisation des pratiques des SIAO, pour favoriser une prise en charge plus équitable et cohérente des publics vulnérables, quels que soient leur situation et leur territoire. Cette harmonisation est un vecteur de réussite de la mise en œuvre de la politique du Logement d'abord à l'échelle régionale.

Allant dans ce même sens, le deuxième objectif de la feuille de route régionale vise à doter les SIAO d'un socle commun de règles en matière d'hébergement respectant le cadre légal de l'inconditionnalité de l'accueil et du principe de continuité : critères de prise en charge, durée de séjour à l'hôtel pour une première mise à l'abri, modalités de renouvellement, etc.

La création de ce socle commun doit permettre une meilleure prise en charge, depuis l'appel au 115 jusqu'à la mise à l'abri ou l'accès à l'hébergement dans les différents départements.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional et départements.</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Élaborer et diffuser largement un socle commun de règles de prise en charge et d'enregistrement de la demande et suivre la mise en œuvre de ce socle par les SIAO après accord des services de l'État.</li> <li>▪ Définir un cadre de suivi de la mise en œuvre de ce socle visant à identifier et analyser les écarts ainsi que la mise en place d'actions correctives si besoin.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à l'amélioration de l'orientation et de la continuité de la prise en charge des personnes sollicitant les dispositifs d'hébergement.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>SIAO, Delta, Services déconcentrés de l'État, préfets de département / préfet délégué pour l'égalité des chances (PDEC), préfet de région, collectivités territoriales (Conseil départementaux).</b>






## Levier 3 • Renforcer la coordination par les SIAO des acteurs de la veille sociale

Le SRHH de 2017 mettait l'accent sur la nécessité de renforcer la coordination du dispositif de veille sociale, notamment dans les zones interstitielles et les zones « blanches » au sein des départements. Il affichait le besoin de conforter le rôle des maraudes et des accueils de jour dans l'observation sociale et de renforcer leurs liens avec les SIAO afin de mieux coordonner la réponse apportée aux publics destinataires des dispositifs de veille sociale.

Alors qu'on dénombrait en 2014, 28 maraudes professionnelles (hors maraudes financées par les institutions et les établissements publics et maraudes bénévoles) et 86 accueils de jour (dont 22 à Paris et 36 en première couronne)<sup>248</sup>, le dispositif de veille sociale porté par les huit SIAO franciliens comportait en 2021 une plate-forme téléphonique par département (le 115), la coordination de 288 accueils de jour (dont 95 à Paris, 103 en petite couronne et 90 en grande couronne<sup>249</sup>) et de 196 équipes mobiles et maraudes<sup>250</sup>.

Face au développement des structures, l'enjeu de la coordination de la veille sociale par les SIAO, par exemple via la création d'instances départementales de coordination des acteurs de la veille sociale, est plus que jamais d'actualité. Il persiste également un enjeu de couverture optimale du territoire francilien en matière de dispositifs de veille sociale afin d'assurer une équité de traitement à tous les usagers.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Intégrer 100 % des maraudes et des accueils de jour au sein du dispositif de coordination de chaque SIAO.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part de maraudes et d'accueils de jour coordonnés par le SIAO (<i>Drihl, Solidata</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structurer une exploitation et une communication régionale régulière des données de l'Enquête de Veille Sociale (<i>Drihl</i>).</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place une instance départementale de coordination des acteurs de la veille sociale, pilotée par les SIAO, se réunissant à intervalles réguliers et communiquant aux services de l'État des informations sur les effets de la coordination (difficultés, bonnes pratiques, etc.) à travers un support dédié.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>SIAO, services déconcentrés de l'État, gestionnaires de maraudes et d'accueils de jour/de nuit, collectivités territoriales (Conseil départementaux), acteurs de l'accès aux droits (dont aide alimentaire).</b>

<sup>248</sup> Source : SRHH de 2017

<sup>249</sup> Enquête accueils de jour 2021- Agence nouvelles solidarités actives

<sup>250</sup> Source : *Drihl*, Bilan 2014 du CRHH et Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021.





## Levier 4 • Faciliter les synergies entre acteurs de l'accompagnement social en faveur de la prise en charge globale des personnes (logement, emploi, santé)

L'accès et le maintien des personnes dans le logement sont très étroitement liés à la question de l'emploi, tant l'emploi et le logement constituent des facteurs cumulatifs de précarisation comme d'insertion. Il convient donc de renforcer les synergies entre les acteurs de l'hébergement et de l'emploi, en construisant une stratégie intégrée d'insertion pour les publics hébergés autour du Logement d'abord et de l'Emploi d'abord. Pour accompagner les acteurs franciliens dans l'accroissement de ces synergies hébergement/emploi, le SRHH fera siennes les orientations de la feuille de route régionale qui visent à :

- institutionnaliser et améliorer une gouvernance partagée entre les réseaux professionnels de l'accueil, de l'hébergement et de l'accès à l'emploi ;
- encourager la valorisation, l'adaptation et la création de dispositifs dédiés à l'insertion professionnelle des publics hébergés.

De même, en matière de santé, aux enjeux souvent croisés avec les conditions de logement, le SRHH intégrera les orientations relatives à l'hébergement et à l'habitat du Plan régional pour l'accès à la prévention et aux soins 2023-2028. Il appelle notamment à renforcer la coordination entre SIAO et services sociaux hospitaliers pour organiser la sortie d'hospitalisation des personnes mal logées et des publics sans abri.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de prescriptions de mesures d'IAE (insertion par l'activité économique) par les centres d'hébergement (DRIEETS).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présenter en CRHH les bilans des différentes feuilles de route thématiques (emploi, SIAO).</li> <li>▪ Présenter en CRHH les données des secteurs AHI issues de la plateforme de l'inclusion (DRIEETS via l'IAE).</li> <li>▪ Présenter et diffuser les bilans des équipes mobiles médico-sociales lors du comité de pilotage régional dédié installé en 2023.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'inspirer de la feuille de route emploi/logement (Drih/DRIEETS) pour encourager des synergies entre administrations et promouvoir une approche globale de l'accompagnement.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contribuer à renforcer la coordination des travailleurs sociaux et des équipes sanitaires et médicosociales afin de développer les compétences d'accompagnement sanitaire et d'accès aux soins ; et à intégrer la dimension « santé et soins » dans les dispositifs d'hébergement.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, ARS, gestionnaires de centres d'hébergement, collectivités territoriales (Conseils départementaux).</b>

### **Sous-objectif 1.3 : Structurer à l'échelle régionale les fonctions d'observation sociale des publics à la rue ou sans domicile**

---

L'amélioration de la prise en charge des publics les plus précaires ou en situation de non-recours repose au préalable sur la capacité à mieux connaître et comprendre leurs parcours et leurs besoins. Or, la statistique publique ne permet pas d'identifier à une fréquence rapprochée le nombre de personnes sans abri ou sans domicile dans la région, ni de connaître leurs parcours au sein des structures et des territoires. En effet, la dernière grande enquête nationale *Sans-Domicile* de l'Insee date de 2012. La connaissance des profils et besoins de ces publics vulnérables est pourtant fondamentale en tant qu'outil d'aide à la décision et doit être améliorée et confortée.

Par ailleurs, dans son rapport de juin 2021, l'Igas pointait tant l'absence de données sur les caractéristiques des publics concernés et sur leurs besoins, que le manque de définition commune du sans-abrisme, ou encore l'impossibilité de comparer les résultats des différents dispositifs *via* des outils de suivi infrarégionaux.

Prenant acte des insuffisances de la statistique publique, de nouvelles méthodes d'observation sociale ont été déployées par l'État, les collectivités et les associations engagées en faveur des personnes sans abri. La consolidation de ces fonctions d'observation sociale doit passer par leur articulation à l'échelle régionale (**Levier 1**) et par une harmonisation des outils dédiés entre les acteurs et les territoires (**Levier 2**).

#### **Levier 1 • Structurer les fonctions d'observation sociale à l'échelle régionale**




Dans son programme de travail, le premier SRHH s'appuyait sur l'Observatoire francilien des personnes à la rue et hébergées (Ofpruh) pour le pilotage « des travaux relatifs aux parcours des personnes hébergées et aux publics en situations de non-recours ».

Créé en 2016, l'Ofpruh est le fruit d'un partenariat entre l'État, la FAS-IDF, la Délégation régionale de la Croix-Rouge française, l'Observatoire du Samu social de Paris, et les associations porteuses des SIAO franciliens. Sa mission est de répondre au besoin de connaissance des publics à la rue et hébergés. Ses membres se réunissent en comité de pilotage une fois par an pour voter un programme de travail suivi ensuite tout au long de l'année par des groupes de travail dédiés. L'Ofpruh repose sur un fonctionnement partenarial. La mise en œuvre de son programme de travail est tributaire de la capacité de mobilisation de ses différents partenaires.

En réponse au défaut de connaissance des publics, la feuille de route francilienne d'évolution des SIAO, pilotée par la Drihl, fixe aux partenaires et services l'objectif d'« organiser à l'échelle régionale l'exercice des missions d'observation sociale, et de prise en charge de publics spécifiques (femmes victimes de violence, personnes placées sous-main de justice...) ».

La nécessaire consolidation de la fonction d'observation sociale au niveau régional devra ainsi passer par l'identification des besoins de connaissance et de partage de constats par les services de l'État et l'ensemble des acteurs de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion. Cette expression des besoins est un préalable à l'élaboration d'un programme d'études pluriannuel, qui pourra être porté par l'ensemble des acteurs du secteur et dont la mise en œuvre s'appuiera sur les compétences et les moyens de chacune des parties prenantes.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'appuyer sur l'Ofpruh pour structurer l'observation sociale en : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ élargissant ses membres à l'ensemble des producteurs de connaissance en matière d'observation sociale afin de disposer de données régionales transversales sur toutes les thématiques (emploi, santé, logement, etc.) ;</li> <li>○ confortant ses missions avec les conclusions des travaux de la feuille de route SIAO pour compléter et élargir le programme de travail ;</li> <li>○ évaluant la possibilité de faire évoluer cet observatoire en une plateforme d'observation sociale (PLATOS) pouvant aussi impliquer un élargissement de sa gouvernance.</li> </ul> </li> <li>▪ Inscrire l'Ofpruh dans les perspectives qui seront tracées par l'Observatoire national du sans-abrisme lancé le 16 mai 2023.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'appuyer sur les travaux menés par l'Ofpruh pour l'établissement de leur diagnostic.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>SIAO, Ofpruh, observatoire du Samu social, collectivités territoriales (Conseils départementaux, intercommunalités et communes), services déconcentrés de l'État, ARS, CCAS/CIAS, Insee, Caf, FAS.</b>

### Levier 2 • Consolider et harmoniser les outils d'observation sociale pour une connaissance partagée des besoins et valoriser les productions

Le SRHH prévoit depuis sa première élaboration une action visant à « mieux connaître les parcours des personnes hébergées et des publics en situation de non-recours, ainsi que les parcours de la rue et de l'hébergement vers le logement pour améliorer les réponses » et depuis quelques années, les initiatives franciliennes en matière d'observation sociale se sont multipliées. Il demeure cependant aujourd'hui un fort enjeu d'harmonisation des outils utilisés dans les départements pour disposer à la fois d'une connaissance fine et locale des profils et des besoins des publics concernés par l'accueil, l'hébergement et l'insertion ainsi que d'une vision régionale compilée des besoins.

Disposer au niveau régional de ces connaissances ainsi que d'éléments relatifs à la fluidité ou encore à l'accès vers le logement suppose de pouvoir comparer l'activité des différents SIAO. À cette fin, la feuille de route francilienne d'évolution des SIAO prévoit un travail d'harmonisation relatif aux indicateurs de suivi de leur activité. Toutefois, les résultats de ce travail d'harmonisation sont conditionnés à la résolution des dysfonctionnements du SI-SIAO qui fait actuellement l'objet d'une feuille de route portée par la Dihal sur plusieurs années.

La connaissance des besoins des publics passe aussi par des enquêtes auprès des personnes à la rue en situation de non-recours, absentes des bases de données administratives. Différentes enquêtes par questionnaire papier auprès des personnes en situation de rue ont ainsi vu le jour en Île-de-France. L'Ofpruh coordonne notamment depuis 2020 une enquête régionale auprès des personnes en situation de rue, dite « nuit des maraudeurs ». Cette enquête répond à une commande du préfet de région, qui a confié à l'Ofpruh en 2018 la mission de « contribuer à des travaux de repérage et de décompte des personnes à la rue, notamment en termes de méthodes mais aussi d'apport de données, en vue d'obtenir une photographie la plus exhaustive possible de leur nombre, leur profil et leurs besoins ». Cette enquête a lieu dans l'ensemble des départements franciliens, hors Paris où existe depuis 2018 une « Nuit de la Solidarité » portée par la Ville. La deuxième édition de la « Nuit des maraudeurs » en 2021 (la dernière édition ayant été menée en janvier 2023), a mobilisé la quasi-totalité des maraudes connues des services de l'État et couvert 97 secteurs répartis dans 433 communes franciliennes (hors Paris). Elle a permis de rencontrer au moins 767 personnes. L'enquête parisienne a de son côté dénombré 2 829 personnes en 2021 et 2 598 en

2022<sup>251</sup>. Une nuit de la Solidarité métropolitaine s'est ajoutée en 2022, elle a couvert Paris et 27 communes de la MGP le même soir que la troisième édition de la « Nuit des maraudeurs » rencontrant respectivement 3 015 personnes à Paris et 619 personnes dans les 27 communes participantes<sup>252</sup>. La troisième édition de la « Nuit des maraudeurs » a quant à elle couvert 232 communes et a permis de rencontrer 436 personnes via 385 questionnaires.

Si ces nouvelles initiatives ont contribué à améliorer ces dernières années la connaissance des publics, il existe désormais un enjeu d'articulation et de convergence de ces différentes démarches afin de proposer une vision régionale des enjeux et des solutions à apporter.

### Communes maraudées lors de la nuit des maraudeurs du 26 janvier 2023

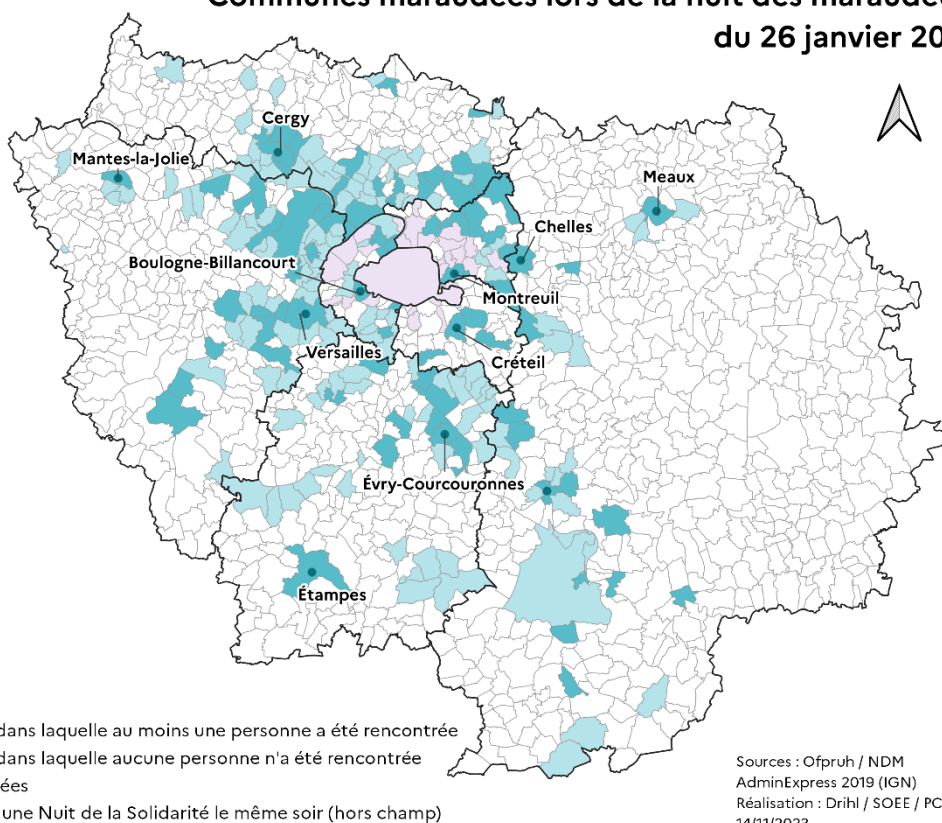






Figure 29

251 Source : Apur, *Les personnes en situation de rue à Paris la nuit du 25-26 mars 2021, novembre 2021 et Les personnes sans abri à Paris, la nuit du 20-21 janvier 2022, juin 2022.*

252 Source : Apur, *2e édition de la Nuit de la Solidarité Métropolitaine - Nuit du 26 au 27 janvier 2023, juin 2023.*

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et communale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et liste des communes couvertes par une nuit de décompte des personnes en situation de rue (<i>Nuits de la solidarité et des maraudeurs</i>).</li> <li>▪ Nombre de ménages accompagnés ou suivis par les PASH (<i>PASH</i>).</li> </ul> <p><b>À l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de personnes en situation de rue rencontrées un soir donné (<i>Nuits de la solidarité et des maraudeurs</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer, une fois le SI-SIAO mieux renseigné, un indicateur sur le profil des ménages hébergés en structures.</li> <li>▪ Nombre de personnes prises en charge au titre de l'hébergement au cours de l'année (après l'amélioration du SI-SIAO et en fonction des indicateurs définis dans le cadre de la feuille de route SIAO).</li> <li>▪ Nombre de ménages ayant au moins une demande auprès des SIAO franciliens au cours de l'année.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un partage d'expériences en matière d'observation sociale avec les collectivités et valoriser les productions locales.</li> <li>▪ Diffuser une fiche de bonnes pratiques en matière d'observation sociale (voir la fiche navette hebdomadaire du SIAO 95) dans le cadre de l'Ofpruh et des commissions ALHPD du CRHH.</li> <li>▪ Suivre le profil des ménages hébergés via l'exploitation de l'enquête ES-DS (auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficultés sociales).</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Refondre la grille d'observation sociale sur le profil des premiers demandeurs auprès des SIAO et la pérenniser pour suivre l'évolution des profils dans le temps au niveau régional.</li> <li>▪ Quantifier, de manière homogène, l'activité des SI-SIAO franciliens (première demande, profil des premiers demandeurs...), harmoniser le reporting des SIAO et des données d'activité sur les profils des publics.</li> <li>▪ Évaluer l'opportunité d'élaborer un outil commun ou des interfaces compatibles SI-SIAO produisant un rapport de suivi type, une compilation de données régionales.</li> <li>▪ Recenser les outils d'observation sociale existants et identifier ceux nécessitant une harmonisation/consolidation régionale.</li> <li>▪ Diffuser des méthodes de dénombrement des personnes en situation de rue et leurs résultats.</li> <li>▪ Coordonner les nuits de décompte des personnes à la rue et sans domicile (nuit de la solidarité, nuit des maraudeurs, décompte des personnes en campements, etc.) pour une connaissance partagée régionale.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>SIAO, collectivités territoriales (Conseils départementaux, intercommunalités et communes), associations gestionnaires de centres d'hébergement, services déconcentrés de l'État, Ofpruh, Dihal.</b>



## Objectif 2

### Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus vulnérables

---

Dans le contexte d'un marché immobilier tendu et déficitaire en logements abordables, les phénomènes d'exclusion du logement s'accroissent pour une part croissante des Franciliens. Permettre aux ménages les plus vulnérables d'accéder et de se maintenir dans un logement adapté à leurs besoins constitue l'une des priorités majeures du SRHH. Pour être à la hauteur du défi dans le contexte francilien, le SRHH rappelle et encourage à mobiliser l'ensemble des outils des politiques publiques.

Tout d'abord, la politique du Logement d'abord, lancée en 2017, a eu pour objectif de définir une stratégie de lutte contre le sans-abrisme et de favoriser l'accès direct à un logement. Les expérimentations réalisées dans des territoires d'accélération se sont avérées positives avec notamment des effets sur la stabilisation des parcours des personnes. La généralisation de l'approche « Logement d'abord » (LDA) a donné lieu à un renforcement de son cadre de gouvernance et à la création d'un « service public de la rue au logement ». Le second plan pour 2023-2027 poursuit les priorités du premier et porte également un renforcement de la prise en charge pluridisciplinaire des personnes. Au niveau régional, une feuille de route du Logement d'abord a été établie autour de cinq axes prioritaires et mobilise l'ensemble des acteurs de l'accès au logement.

Pour soutenir la mise en œuvre de la politique du Logement d'abord, le SRHH réaffirme tout d'abord le rôle pivot des SIAO dans l'accès au logement des ménages les plus précaires. Il conforte le rôle du logement adapté dans le cadre du LDA pour s'adapter au plus près aux besoins des ménages, et encourage la pérennisation, l'animation et la capitalisation des retours d'expériences par les acteurs au sein d'une instance régionale. Enfin, il réaffirme la nécessité de prévenir les ruptures de prises en charge et promeut un accompagnement dans la continuité en prévoyant notamment des actions renforçant la connaissance mutuelle des acteurs et le renforcement et la structuration de la mobilisation des aides AVDL (Accompagnement vers et dans le logement) **(Sous-objectif 1)**.

Pour tenir compte des difficultés des ménages qui peinent à accéder à un logement, la loi a défini des publics qui doivent être logés de manière prioritaire dans le parc social (art L 441-1 du code de la construction et de l'habitation). Ces critères de priorisation sont appliqués et complétés à l'échelle territoriale par les plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) afin de prendre en compte la demande observée localement. Fin 2022, l'Île-de-France compte 66 376 ménages prioritaires, soit 8,5 % des demandes actives de logement social enregistrées dans le SNE (Système national d'enregistrement)<sup>253</sup>. Parmi ces ménages, 43 687 (5,6 % des demandes actives<sup>254</sup>) sont reconnus prioritaires au titre du « droit au logement », un droit opposable instauré par la loi du 5 mars 2007, qui garantit aux citoyens le droit à un logement décent et indépendant. Mais dans le contexte francilien marqué par la forte pression en matière de demande sociale, les publics prioritaires en attente finissent par se trouver en concurrence entre eux, y compris pour les ménages reconnus prioritaires et bénéficiaires d'un droit au logement opposable.

Le SRHH réaffirme la primauté des ménages reconnus prioritaires, notamment Dalo, et souhaite pour cela partager et harmoniser les critères de labellisation entre les départements et faire converger les modalités de traitement des recours Dalo à l'échelle régionale. Il souhaite également mobiliser tous les réservataires pour qu'ils atteignent leurs objectifs légaux d'attribution **(Sous-objectif 2)**.

Enfin, face au coût de la vie, certains ménages doivent consacrer au logement des dépenses de plus en plus élevées, avec des risques d'endettement et de situations d'impayés les faisant vivre sous la menace permanente d'une expulsion. Le SRHH réaffirme la nécessité d'intervenir le plus en amont possible et encourage à mobiliser tous les dispositifs pour renforcer la lutte contre les expulsions, notamment en s'appuyant sur la stratégie régionale de prévention des expulsions qui aborde ces problématiques de manière globale et transversale. Il entend également faciliter l'accès au logement aux ménages modestes et sécuriser les parcours des ménages locataires en diffusant des dispositifs comme la garantie Visale ou les aides du fonds de solidarité logement (FSL). Enfin, pour modérer les loyers excessifs, le SRHH encourage les collectivités locales à s'emparer des dispositifs d'encadrement des loyers qui représentent un levier important de sécurisation des locataires dans les marchés immobiliers les plus tendus **(Sous-Objectif 3)**.

---

<sup>253</sup> Source : Drihl, socle de données 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France.

<sup>254</sup> Source : Drihl, socle de données 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France.

## **Sous-objectif 2.1 : Mobiliser les acteurs et les territoires pour soutenir l'accès au logement et renforcer le principe du Logement d'abord**

---

Lancée en 2017 via un premier plan quinquennal, la politique dite du « Logement d'abord » visait à définir une stratégie globale de la lutte contre le « sans-abrisme » en travaillant de manière simultanée les questions de production de logements abordables et adaptés, de repérage, d'orientation et d'accompagnement des personnes sans domicile et de prévention des ruptures. Cette stratégie entendait incarner un changement de paradigme en ne faisant plus de l'accès au logement une longue succession d'étapes « en escalier » et reposant souvent sur des logiques de silos (de la mise à l'abri à l'hébergement, au logement accompagné, à l'entrée dans un logement autonome), mais bien le support du retour à l'autonomie et à la reconstruction de soi des personnes par l'accès direct à un logement.

La mise en œuvre du premier plan, expérimentée dans des territoires d'accélération retenus par appels à manifestation d'intérêt, a contribué au renouvellement des pratiques des acteurs concernés et commencé à diffuser de nouvelles logiques d'accompagnement plus adaptées aux personnes, basées sur la confiance accordée en leurs capacités de logement et de choix, et la valorisation de leurs ressources propres. Du point de vue de tous les acteurs, le bilan de cette première période de mise en œuvre est positif, à la fois en matière d'incitation à l'innovation sociale et au regard des effets sur la stabilisation des parcours des personnes ayant pu bénéficier de cet accès accéléré au logement.

Ces retours positifs ont conduit l'État à généraliser l'approche du « Logement d'abord » en renforçant son cadre de gouvernance et de mise en œuvre à travers la création en 2021 d'un « service public de la rue au logement » doté d'une feuille de route transversale pour lutter contre le sans-abrisme (conforter le déploiement du Logement d'abord, prévenir les ruptures et les expulsions, transformer les FTM, agir pour résorber les bidonvilles...). Cette stratégie donne lieu à l'engagement d'un second plan du Logement d'abord 2023-2027 qui poursuivra les priorités du plan précédent en matière de production de logements adaptés, de prévention des ruptures des publics les plus fragiles, de renforcement et de transformation des modes d'accompagnement, de modernisation de la coordination territoriale de la veille sociale et de l'orientation des parcours. Ce nouveau plan met l'accent sur le renforcement de la prise en charge pluridisciplinaires des personnes (associant logement, emploi et santé) et l'accompagnement des personnes à l'hôtel.

En 2021, la Drihl a présenté une feuille de route régionale du Logement d'abord afin de coordonner la mise en œuvre du service public de la rue au logement et la diffusion de cette nouvelle philosophie d'intervention dans la région. Cette feuille de route est établie autour de cinq axes prioritaires et s'emploie à favoriser une mobilisation coordonnée et une gouvernance efficace des acteurs, qui doivent la rendre opérationnelle au sein des territoires. Cette priorité d'orientation des publics vers le logement doit ainsi s'inscrire localement dans leurs pratiques et leur recherche d'approches nouvelles.

Pour accompagner les territoires dans cette ambition régionale, il convient tout d'abord de renforcer le rôle pivot des SIAO dans l'accès au logement et de les doter d'un cadre harmonisé d'intervention (**Levier 1**). En réponse à certains ménages précaires ou vulnérables, l'accès au logement adapté doit également être conforté dans le cadre de la mise en œuvre du Logement d'abord (**Levier 2**). Il est dans un même temps essentiel de capitaliser et de diffuser les bonnes pratiques soutenant l'accès au logement et au logement adapté, et renforçant le principe du Logement d'abord (**Levier 3**). Favoriser l'accès et le maintien dans le logement passe par ailleurs par la sécurisation et la coordination des différentes aides à l'accompagnement vers et dans le logement (**Levier 4**), et la mise en place de stratégies partenariales pour prévenir les ruptures de parcours de certains publics y étant particulièrement exposés (**Levier 5**). Le SRHH entend enfin contribuer à l'objectivation des discriminations dans l'accès au logement et à la sensibilisation de l'ensemble des acteurs (**Levier 6**).

### **Levier 1 • Doter les SIAO d'un cadre harmonisé d'intervention pour soutenir l'accès au logement**

Le SRHH de 2017 avait fixé des scénarios plus ou moins volontaires de mobilisation de l'ensemble des leviers à utiliser pour doubler les sorties de l'hébergement et maîtriser le recours à l'urgence. Pour les mettre en œuvre, il citait déjà le rôle des SIAO comme condition de réussite d'un parcours de l'hébergement vers le logement et leur confiait la mission d'améliorer l'identification des ménages prêts à sortir de l'hébergement et de renforcer la coordination des acteurs à l'échelle locale en faveur de la fluidité hébergement-logement.

Le suivi du nombre de sorties de l'hébergement vers le logement montre que, en 2021, malgré les efforts des acteurs, l'objectif de les doubler à l'échelle régionale sur la période du SRHH était loin d'être atteint : ces sorties avaient même au contraire baissé sur la période 2017-2023. Parmi les obstacles récurrents à la






redirection de l'hébergement vers le logement, peuvent être soulignés : le manque d'acceptabilité par les collectivités locales vis-à-vis du développement de solutions alternatives, l'insolvabilité des ménages, les problématiques de scolarisation des enfants, les situations irrégulières de certains demandeurs, etc.

En réponse à ces difficultés, un des axes stratégiques de la feuille de route des SIAO prévoit de renforcer leur rôle pivot dans l'accès au logement des ménages les plus précaires, avec la création dans chaque structure d'un pôle « insertion logement », leur mise en réseau et la consolidation de leurs liens avec les bailleurs. Ils pourront ainsi coordonner les différentes parties prenantes dans l'orientation des ménages au sein de leur territoire de stabilisation. Pour leur faciliter ce travail d'orientation, il est alors crucial d'améliorer leur connaissance des différents dispositifs existants et de l'ensemble de l'offre de logements sociaux et adaptés disponibles au fil de l'eau.

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*Circulaire du 31 mars 2022 relative aux nouvelles missions des SIAO pour la mise en œuvre du service public de la rue au logement.*

## **Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier**

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter les sorties de la rue et de l'hébergement généraliste vers le logement et le logement adapté (Pensions de famille, intermédiation locative, résidences sociales).</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part des attributions au profit de ménages sortant d'hébergement généraliste (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre et part des attributions au profit des ménages se déclarant sans abri (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de demandes de logement social émanant des ménages actuellement en hébergement généraliste ou se déclarant sans abri (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de labellisations « ménages prioritaires » faites par les SIAO par département.</li> <li>▪ Pourcentage de ménages labellisés parmi les ménages hébergés et parmi les ménages se déclarant sans abri.</li> <li>▪ Mettre en place un suivi des formations des travailleurs sociaux en matière d'accès au logement.</li> </ul> <b>Action du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'assurer que chaque SIAO dispose d'un référent « accès au logement ».</li> <li>▪ Consolider les liens des SIAO avec les bailleurs et les doter d'une connaissance à 360° de l'offre locale disponible en logements sociaux et adaptés.</li> <li>▪ Garantir la qualité des demandes de logement social et la labellisation Syplo, et favoriser l'inter-départementalisation en s'appuyant notamment sur le protocole AVDL-LDA (Accompagnement vers et dans le logement-Logement d'abord).</li> <li>▪ Former les professionnels aux démarches d'accès au logement des ménages.</li> <li>▪ Sensibiliser les membres des Caleol aux enjeux et modalités du Logement d'abord.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer les mesures en faveur de la fluidité entre les dispositifs d'hébergement et l'offre de logements.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>SIAO, services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (Conseils départementaux), Unaf, associations gestionnaires de logements adaptés.</b>

## Levier 2 • Conforter le rôle du logement adapté dans le cadre du Logement d'abord






La stratégie « Logement d'abord » consiste à fournir un logement et un accompagnement adaptés, pour mettre fin à des parcours longs et coûteux entre différentes formes d'hébergement qui ne favorisent pas l'insertion. Il s'agit de faire du logement le point de départ de la sortie de la précarité des personnes et non son résultat, en construisant des parcours résidentiels personnalisés.

Si l'accès à un logement autonome et pérenne s'incarne le plus souvent dans un logement social ordinaire, il peut aussi pour certains publics se concrétiser dans l'accès à un logement adapté leur offrant un accompagnement en phase avec leurs besoins. Cela peut être le cas pour certains publics présentant des difficultés psychiques et sociales particulières qui seront orientés vers des pensions de famille, leur offrant une solution pérenne et accompagnée.

Le logement adapté peut également constituer une première étape sécurisée et accompagnée d'un parcours résidentiel (logement en intermédiation locative -IML- ou en résidence sociale), en offrant une réponse immédiate à l'urgence tout en préparant dès l'entrée dans les lieux le projet d'accès au logement ordinaire. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes, dès leur prise en charge, de se projeter dans un parcours vers le logement de droit commun, le plus souvent social.

Le rôle du logement adapté dans la stratégie du Logement d'abord mérite d'être conforté, en améliorant la coordination des acteurs, leur connaissance de l'offre disponible et une plus grande visibilité sur les profils et les conditions d'accès. Ce travail partenarial quotidien doit permettre des orientations au plus près des besoins des ménages, tout au long de leurs parcours, avec un suivi dans le temps qui facilite les éventuelles réorientations ou la réévaluation des besoins d'accompagnement.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter les sorties des occupants de logements adaptés vers le logement de droit commun.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(contexte, moyens ou résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part des attributions au profit de sortants de logement adapté (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part annuelle des entrées en logement adapté (types de logements adaptés concernés) via les droits de réservation de l'État.</li> <li>▪ Part de ménages avec une demande de logement social active et labellisés, par type de structure et par territoire.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Veiller à ce que les acteurs du logement accompagné soient présents dans les instances partenariales des SIAO et former les prescripteurs sur ces dispositifs.</li> <li>▪ Développer les liens et renforcer la coordination entre SIAO, gestionnaires de logement accompagné et bailleurs sociaux afin de favoriser l'interconnaissance de ces acteurs, des dispositifs, des contraintes mutuelles et ainsi améliorer les orientations et attributions.</li> <li>▪ Construire et déployer une grille de rapport d'activité commune permettant d'améliorer (cf. supra) et de suivre les indicateurs du logement adapté (Drihl).</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affiner le travail de recensement des places et des conditions d'accès au logement adapté (opérateurs, niveaux de revenus exigés, modalités de dépôt des demandes, moyens d'accompagnement, projet social de la structure, profils des entrants et sortants...).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, URHAJ, Unafo, AFFIL, collectivités réservataires, associations gestionnaires de logements adaptés.</b>

### Levier 3 • Capitaliser et promouvoir les expérimentations et bonnes pratiques soutenant l'accès au logement et le Logement d'abord




Trois territoires franciliens ont été retenus lors des appels à manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre accélérée du Logement d'abord, parmi lesquels le département de la Seine-Saint-Denis, et plus récemment la Ville de Paris et la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. Sur les deux premiers territoires ayant suffisamment d'antériorité, les résultats sont encourageants.

Dans le département de la Seine-Saint-Denis, sélectionné dans le cadre du premier AMI, le bilan 2020 recensait 55 % de ménages orientés vers la plate-forme Logement d'abord d'Interlogement93 issus de la rue ou d'un hébergement très temporaire pour lesquels l'accès à un logement pérenne avait mis fin à un long parcours d'errance (90 % de ménages maintenus dans leur logement à l'issue de l'accompagnement dédié<sup>255</sup>).

À Paris, la convention signée en novembre 2021 et renouvelée en octobre 2023 prévoit d'apporter un soutien financier aux politiques parisiennes d'insertion par le logement des ménages sans domicile, en cherchant la meilleure complémentarité avec les dispositifs existants. Le Plan parisien pour le logement d'abord comporte 10 actions structurées en 5 axes relatifs à la mobilisation des logements, l'aller-vers, la prévention, l'accompagnement et l'observation sociale. Lors des deux premières années, ce Plan a notamment mis l'accent sur la captation de logements dans le cadre de Louez Solidaire, sur le renforcement des dispositifs de prévention des expulsions locatives, sur l'accès au logement en FJT pour les jeunes sans solution de logement, et sur la formation et la sensibilisation des acteurs. Afin de renforcer l'observation sociale sur le territoire, la Ville de Paris produira également chaque année les « chiffres clés du sans-domicilisme ».

La pérennisation et l'animation de ces retours d'expérience par les acteurs au sein d'instances régionales doivent contribuer à sortir de cette phase expérimentale et à diffuser et perpétuer les nouvelles pratiques mises en œuvre.

#### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	Territoire régional
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recenser et organiser une diffusion des retours d'expériences et des bonnes pratiques en matière de LDA, notamment dans les territoires de mise en œuvre accélérée, pour encourager leur essaimage (fiches exemples, club LDA annuel, retours d'expérience en commission ALHPD, premiers éléments de bilan pour les projets HLM accompagnés, etc.).</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager et valoriser l'expérimentation de création de places d'hébergement type CHRS au sein d'un FJT (URHAJ).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, bailleurs sociaux, AORIF, organismes gestionnaires, SIAO, opérateurs AVDL, AFFIL.

<sup>255</sup> Source : L'état du Mal Logement, éclairage régional Ile-de-France, Fondation Abbé Pierre, p29, 2022

## **Levier 4 • Sécuriser les moyens et coordonner les modalités de l'AVDL avec les autres formes d'accompagnement en tirant parti de leur complémentarité**

Les ménages en situation d'exclusion vis-à-vis du logement sont susceptibles de cumuler d'autres problématiques d'insertion sociale et, à ce titre, de bénéficier de divers dispositifs, avec des référents dédiés. Parmi les accompagnements spécialisés : l'accompagnement vers et dans le logement (AVDL) porté par l'État et l'accompagnement social lié au logement (ASLL) porté par les Départements fournissent une aide à un ménage pour accéder ou se maintenir dans un logement malgré des difficultés financières et/ou d'insertion. Ils peuvent se combiner à d'autres accompagnements généralistes (services sociaux des départements ou des communes), à des mesures de protection (mesures de tutelle ou de curatelle), d'insertion professionnelle ou encore à des suivis médico-sociaux et sanitaires, par exemple. Sans oublier les dispositifs de logements adaptés comme les résidences sociales et les foyers de jeunes travailleurs, qui permettent également d'apporter une réponse aux parcours de vie des jeunes les plus en difficultés<sup>256</sup>.

La segmentation de ces accompagnements reste un frein à une prise en charge coordonnée des publics et peut engendrer des risques de rupture de parcours. C'est pourquoi le SRHH, dans la lignée du précédent, appelle à construire des réponses mieux articulées entre offres d'accompagnement, à structurer la mobilisation des aides AVDL et à renforcer sa complémentarité avec l'ASLL. L'articulation AVDL/ASLL constitue l'un des axes majeurs de la feuille de route pour l'évolution des SIAO franciliens (en cours de déclinaison), le futur cadre harmonisé d'intervention (cf. levier 1) devant préciser les modalités de recours et de coopération entre ces deux dispositifs pour les SIAO dont le rôle prescripteur sera renforcé.

Les mesures AVDL se sont bien développées ces dernières années. En dépit de la crise sanitaire, les volumes de diagnostics et de relogements réalisés en 2020 et 2021 sont supérieurs à ceux, à période équivalente, de la précédente convention (2017-2019) et l'AVDL « Logement d'abord » a permis de reloger plus de 500 personnes en deux ans.

La mobilisation de l'AVDL s'est structurée pour faciliter les parcours, en agissant sur la fluidité hébergement/logement, la prévention des expulsions et la cohérence dans la gestion des accompagnements. De nouvelles pratiques se sont aussi mises en place pour améliorer l'aide apportée aux personnes, avec une procédure structurée avec Action Logement, ainsi qu'un suivi des accompagnements permettant d'avoir un regard sur l'activité des opérateurs et de trouver des solutions locales.

L'AVDL, initialement mis en place en Île-de-France depuis 2012 au bénéfice des ménages reconnus prioritaires au titre du Dalo, puis étendu en 2015 aux ménages prioritaires au titre de l'article L. 441-1 du CCH, comprend depuis 2020 un protocole Logement d'abord. Signé par 16 bailleurs franciliens en juillet 2023 et les 48 associations AVDL franciliennes financées par l'État, Action Logement et l'AFFIL, ce protocole a permis depuis sa mise en œuvre, le relogement de 708 ménages franciliens bénéficiaires (278 en 2022) dans un logement pérenne, où ils y seront accompagnés jusqu'à leur pleine intégration.

Signé à l'échelon régional et piloté au niveau départemental, le protocole AVDL-LDA poursuit sa progression en cherchant à augmenter le nombre de ménages relogés et à améliorer la coopération entre associations, ménages et bailleurs. Une mise à disposition d'une part de la vacance annuelle disponible pour chacun des bailleurs signataires est proposée au profit des ménages concernés par le protocole.






L'AVDL semble ainsi trouver sa place pour favoriser les relogements complexes et l'articulation entre les acteurs. Cet outil régional apporte une première réponse dans un contexte persistant de concurrence entre publics à reloger, de difficultés de relogement entre territoires, et d'offre adaptée insuffisante. Son organisation demeure cependant à optimiser, notamment par le renforcement de la coopération directe des opérateurs AVDL avec les bailleurs et Action Logement (cf. protocole LDA), l'augmentation de l'offre de logements accompagnés, les expérimentations prometteuses et complémentaires de l'AVDL, l'intégration des communes et l'appropriation du dispositif par les acteurs du relogement (SIAO, Départements).

Ces dispositifs d'accompagnement social (AVDL et ASLL notamment) doivent également intégrer les enjeux sanitaires selon les situations rencontrées (information sur les dispositifs de droit commun, accès aux soins, lien avec le programme régional d'accès à la prévention et aux soins - PRAPS, etc.). Ces enjeux d'accompagnement croisés et de prise en charge globale des personnes les plus précaires, priorités pour le SRHH, figurent également dans le cadre du projet régional de santé 3 (notamment dans son axe 6 : « Fédérer les acteurs autour d'objectifs partagés pour promouvoir la santé dans toutes les politiques publiques ») et sont réaffirmés dans la feuille de route du Logement d'abord.

---

<sup>256</sup> Cf. à ce sujet les travaux menés à Paris par le Cllaj et les foyers de jeunes travailleurs avec le soutien de la Région Île-de-France, de la Drhl et de la Caf.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Augmenter le taux de relogement des ménages accompagnés AVDL. Augmenter le nombre de bailleurs signataires du protocole AVDL-LDA afin d'augmenter le nombre de logements mobilisables pour les ménages concernés.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ménages accompagnés AVDL, dont bénéficiaires d'un AVDL-LDA (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de ménages avec un suivi AVDL relogés, dont bénéficiaires d'un AVDL-LDA (<i>Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de bailleurs sociaux signataires du protocole AVDL-LDA (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ménages ASLL (<i>Dihal</i>) par département.</li> </ul> <p><b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capitaliser et valoriser les pratiques innovantes.</li> </ul> <p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Élargir les bailleurs signataires du protocole AVDL-LDA.</li> <li>▪ Identifier les verrous pour ajuster le protocole.</li> <li>▪ Engager un travail inter-partenarial pour renforcer l'animation territoriale et la complémentarité des dispositifs AVDL/ASLL, notamment sur les situations complexes.</li> <li>▪ Essaimer et pérenniser les initiatives transversales ou innovantes (équipes mobiles PASH...).</li> <li>▪ Dresser un état des lieux de l'impact social des expérimentations de « fonds de sécurisation » ou des actions autour du CEJ-JR (Contrat d'engagement jeunes en rupture) pour favoriser leur essaimage.</li> <li>▪ Recenser, comparer et communiquer sur les modalités d'accès au FSL et à l'ASLL selon les départements, afin d'en faciliter la prescription.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer la complémentarité et l'adaptation aux besoins des différents dispositifs d'accompagnement de l'État et des départements (AVDL, FSL, intermédiation locative).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (Conseils départementaux), bailleurs sociaux, AORIF, Action Logement, SIAO, AFFIL opérateurs AVDL et/ou ASLL.</b></p>

## Levier 5 • Prévenir les ruptures de parcours et garantir la continuité de l'accompagnement des différents publics

La segmentation de la prise en charge augmente les risques de rupture dans les trajectoires personnelles et institutionnelles de certains publics particulièrement vulnérables, notamment : les femmes sans logement, enceintes ou en sortie de maternité ; les mineurs non accompagnés, les jeunes en rupture en contrat d'engagement (CEJ-JR<sup>257</sup>), les sortants des dispositifs de l'aide sociale à l'enfance (ASE) ; les réfugiés et déboutés du droit d'asile ; les demandeurs d'asile ; les familles avec enfants de moins de 3 ans ; les femmes en situation de violence conjugale ; les personnes précaires en souffrance psychique ; les personnes sans logement en sortie d'institution (hôpital, établissements médico-sociaux, établissements pénitentiaires, etc.).

Il s'agit alors, comme le préconisait déjà le SRHH de 2017, de promouvoir des modalités d'accueil et des pratiques d'accompagnement adaptées aux besoins spécifiques et souvent multiples des personnes, avec l'idée conductrice que ce sont les dispositifs qui doivent s'adapter aux personnes et non l'inverse.

Il convient tout d'abord de mieux coordonner les réponses aux besoins d'accompagnement social, médico-social et sanitaire des publics les plus éloignés du logement (natalité, périnatalité, post-natalité, soins psychiques/psychiatriques, maladies contagieuses, addictions, etc.).

Une attention particulière doit être portée aux femmes enceintes et aux familles avec enfants, en situation de rue ou dont la sortie de maternité est rendue impossible par l'absence de logement et d'hébergement, tout en évitant les ruptures de fratrie.

Certains publics relèvent par ailleurs d'une prise en charge médico-sociale suivie et devraient être orientés vers une solution répondant à leurs besoins d'accueil et d'accompagnement. Le SRHH encourage donc le renforcement de la collaboration entre les acteurs de l'hébergement, du logement, de la santé, mais aussi avec ceux du secteur judiciaire et carcéral (pour améliorer la prise en charge des femmes victimes de violences, par exemple).

Il existe enfin des lacunes persistantes en matière d'accompagnement des jeunes les plus vulnérables vis-à-vis du logement : jeunes en rupture familiale, mineurs non accompagnés (3 670 reconnus en Île-de-France en 2020, 38,5 % des situations connues en France métropolitaine<sup>258</sup>), sortants de l'ASE (aide sociale à l'enfance), etc. Les associations alertent notamment sur le fait que les mises à l'abri ne sont pas toujours assurées ou s'effectuent à l'hôtel, et que des ordonnances de placement ne sont pas mises en œuvre.

Le SRHH réaffirme la nécessité de prévenir les ruptures de prises en charge et de mettre un œuvre un accompagnement dans la continuité. Pour y contribuer, il prévoit des actions renforçant la connaissance mutuelle des acteurs et l'instauration de cadres de partenariat, de travail et de coordination renforcés.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***





*La loi Taquet du 7 février 2022 a inscrit les sortants d'ASE parmi les publics pouvant être reconnus prioritaires pour accéder à un logement social (article L.441-1 du CCH).*

<sup>257</sup> Mis en place à compter du 1<sup>er</sup> mars 2022, le CEJ propose aux jeunes de 16 à 25 ans (ou 29 ans pour les travailleurs handicapés) un programme intensif d'accompagnement (de 15 à 20 heures par semaine) avec une mise en activité systématique et régulière pendant la durée de l'accompagnement (qui peut aller de 12 mois jusqu'à 18 mois sous conditions). L'objectif est de renforcer le cadre du droit à l'accompagnement des jeunes en difficulté et confrontés à un risque d'exclusion professionnelle.

<sup>258</sup> [http://www.justice.gouv.fr/art\\_pix/rapport\\_activite\\_MNA\\_2020.pdf](http://www.justice.gouv.fr/art_pix/rapport_activite_MNA_2020.pdf)



## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de jeunes repérés ayant exprimé un besoin en matière de logement et nombre de jeunes engagés dans un CEJ-JR (Contrat engagement Jeunes-Jeunes en rupture) ayant bénéficié d'un accompagnement vers le logement (en sortie de parcours) (<i>DRIEETS</i>)</li> <li>▪ Nombre de femmes, enceintes ou avec enfants, en situation de rue (<i>Drihl</i>) ou maintenues en maternité faute d'hébergement (<i>ARS</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de sortants de détention sans solution d'hébergement ou de logement, ou avec une solution précaire (Administration pénitentiaire).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rappeler la possibilité de faire remonter à la <i>Drihl</i> les dysfonctionnements des dispositifs en vue d'une capitalisation et d'une évolution des pratiques.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre les travaux autour de l'alliance de la santé par le logement lancés par l'<i>ARS</i> (<i>Drihl</i> / bailleurs / associations / collectivités / <i>ARS</i>).</li> <li>▪ Renforcer le volet logement du CEJ-JR (<i>Drihl/DRIEETS/SIAO</i>) via notamment le recrutement d'un référent CEJ-JR dans chaque SIAO et en améliorant la connaissance entre les dispositifs.</li> <li>▪ Construire des partenariats avec les différentes institutions en charge de publics spécifiques pour définir des feuilles de route conjointes visant la prévention des ruptures de parcours (ex : avec les institutions pénitentiaires).</li> <li>▪ Organiser la solidarité entre départements pour la réponse aux besoins d'accueil et d'accompagnement de certains publics spécifiques, comme le prévoit la feuille de route des SIAO (notamment femmes victimes de violences, personnes sortant de détention, jeunes en CEJ-JR).</li> <li>▪ Enclencher une dynamique partenariale entre les acteurs de l'hébergement, de la périnatalité et de la santé de l'enfant pour améliorer l'accès à l'hébergement des femmes enceintes et/ou avec enfant.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identifier les publics exposés au risque de rupture de parcours et prévoir les dispositifs et actions adaptés.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, ARS, SIAO, collectivités territoriales (Conseils départementaux), bailleurs sociaux, AORIF, associations.</b>




## Levier 6 • Lutter contre les discriminations dans l'accès au logement

En France, un propriétaire ne peut refuser un locataire en raison de son origine ethnique, de son âge, de son sexe, de son orientation sexuelle ou de l'un des autres critères prohibés par le droit. Il s'agit d'une atteinte à la dignité des personnes qui est contraire au principe d'égalité, réprimée par l'article 225-2 du code pénal. Les discriminations restent pourtant une réalité, mal appréhendée et dissimulée en Île-de-France par la tension du marché. Certains publics sont particulièrement concernés : ménages issus de l'immigration, ménages pauvres, familles monoparentales, personnes en situation de handicap...

Plusieurs enquêtes menées par les associations attestent de la persistance de difficultés d'accès au parc locatif privé accrues pour certains publics. Une enquête du Défenseur des droits (DDD) estimait ainsi en 2017 que plus de 80 % des personnes ayant vécu une discrimination lors de leur recherche de logement, invoquaient leurs origines et/ou couleur de peau<sup>259</sup>. Plus récemment le Défenseur des droits a mis en avant les pratiques discriminatoires dont sont victimes les personnes en situation de handicap, notamment du fait de la non prise en compte de l'AAH - non saisissable en cas de contentieux- dans les revenus des candidats locataires, ce qui constitue une forme de discrimination indirecte. Depuis quelques années les chercheurs se penchent aussi sur les discriminations induites parfois par les règles et critères d'accès au logement social et au processus de sélection des candidats (qui peut se traduire par des délais d'attente plus longs, une concentration dans certains segments de parcs, etc.).

L'ampleur du phénomène de la discrimination est difficile à mesurer et le traitement judiciaire de ces situations, souvent difficiles à caractériser, reste rare. Face à ces constats, il s'agit de contribuer à l'objectivation des discriminations dans l'habitat et de renforcer la sensibilisation de l'ensemble des acteurs du logement et de l'accompagnement.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inviter le Défenseur des droits pour un échange sur la lutte contre les discriminations avec les membres du CRHH.</li> <li>▪ Organiser en CRHH des présentations d'initiatives d'associations ou de collectivités en matière de lutte contre les discriminations dans l'habitat.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les acteurs de l'accès au logement aux discriminations dans l'habitat.</li> <li>▪ Rappeler la loi aux propriétaires-bailleurs, informer les locataires sur leurs droits (Adil).</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un groupe de travail, piloté par la Fondation Abbé Pierre, visant à réfléchir sur les méthodes, qualitatives et statistiques, permettant d'objectiver les discriminations en matière d'habitat.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Associations, Adil, services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales, Défenseur des droits, chercheurs universitaires.</b>

259 <https://www.defenseurdesdroits.fr/fr/etudes-et-recherches/2017/12/enquete-sur-lacces-aux-droits-volume-5-les-discriminations-dans-lacces>. Statistique établie sur les personnes âgées de 18 à 79 ans.

## Sous-objectif 2.2 : Garantir l'accès des ménages prioritaires au parc social et l'application de la loi Dalo

---

Pour tenir compte des difficultés des ménages qui peinent à accéder ou à se maintenir dans un logement, la loi a défini des publics qui doivent être logés de manière prioritaire dans le parc social (article L 441 du code de la construction et de l'habitation). Pour être reconnus prioritaires, les ménages doivent avoir fait l'objet d'une labellisation et être identifiés comme tels dans le Système Priorité Logement (Syplo) et le Système national d'enregistrement de la demande locative sociale (SNE). En étant reconnu prioritaire, un ménage est censé se voir proposer en priorité un logement adapté par les bailleurs sociaux, du fait de l'urgence de la situation.

Parmi ces ménages certains peuvent être reconnus prioritaires au titre du « droit au logement », un droit opposable instauré par la loi du 5 mars 2007, qui garantit aux citoyens le droit à un logement décent et indépendant. Elle permet aux personnes qui n'ont pas reçu de proposition adaptée à leur demande à l'issue d'un délai fixé par le préfet de département (délai anormalement long), ou qui se trouvent dans une des situations déterminées par la loi<sup>260</sup>, de déposer un recours auprès d'une commission de médiation afin d'être relogées.

En pratique toutefois, la forte pression de la demande sociale, le recul de la mobilité au sein du parc social et la baisse consécutive des attributions, entravent la mise en œuvre de l'accès de tous les publics prioritaires à un logement social adapté à leurs besoins. Les publics en attente finissent par se trouver en concurrence entre eux, y compris pour les ménages reconnus prioritaires et bénéficiaires d'un droit au logement opposable.

Ainsi en janvier 2022 la Cour des comptes, se penchant sur la mise en œuvre de la loi Dalo<sup>261</sup>, a appelé à en « restaurer la priorité » et souligné l'« effectivité partielle » de cette loi en Île-de-France, qui concentre pourtant 60 % des demandes Dalo enregistrées en France entre début 2008 et fin 2020. Des difficultés d'accès au logement social, l'augmentation des objectifs assignés aux acteurs locaux en matière d'attribution, la concurrence entre publics prioritaires, l'inégale contribution des réservataires aux obligations de relogement, ou les difficultés de l'accompagnement des ménages, autant de facteurs qui finissent selon elle à « faire perdre au Dalo son caractère de priorité supérieure, au point de le reléguer au rang de priorité parmi d'autres ».

La mise en œuvre du SRHH doit permettre de corriger ces constats et de réaffirmer la primauté des ménages reconnus prioritaires Dalo. Il s'agit pour cela de renforcer et d'harmoniser les pratiques de l'ensemble des acteurs quant à l'identification et l'accompagnement des ménages prioritaires.

Trois leviers de mise en œuvre du SRHH visent à répondre à cet objectif. En premier lieu il s'agit, pour une meilleure équité de traitement, de partager des critères communs de labellisation des ménages prioritaires entre les départements (**Levier 1**), tout en travaillant à sensibiliser les commissions de médiation (Comed) pour faire converger leurs pratiques et critères de traitement des recours Dalo à l'échelle régionale (**Levier 2**). Il s'agit ensuite, pour rendre effectif l'accès de ces ménages prioritaires à un logement, de mobiliser tous les réservataires pour qu'ils atteignent leurs objectifs légaux d'attribution (**Levier 3**).

---

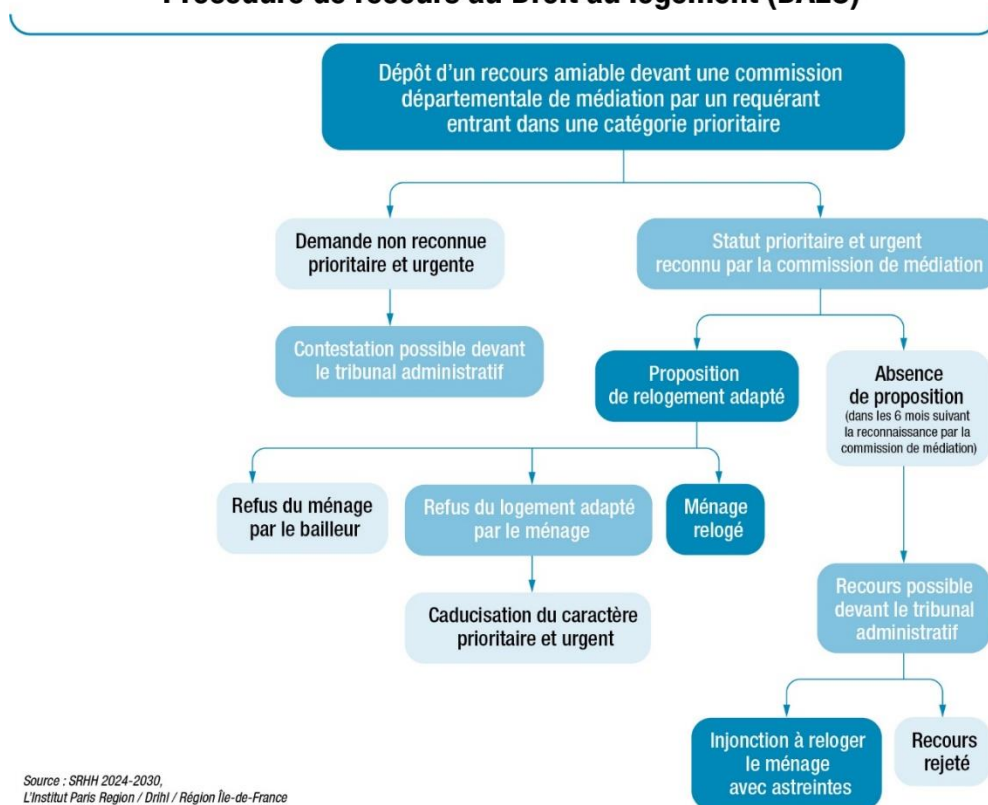
<sup>260</sup> Personne dépourvue de logement, menacée d'expulsion sans relogement, en hébergement social ou de transition, logée dans des locaux impropres à l'habitation, insalubre ou dangereux, en suroccupation avec un enfant mineur ou une personne handicapée, logée dans un logement indécent avec un enfant mineur ou une personne handicapée et être logée dans un logement inadapté à son handicap depuis la loi 3DS.

<sup>261</sup> Le droit au logement opposable – Une priorité à restaurer, Rapport de la Cour des Comptes, Janvier 2022.

La liste des publics prioritaires au regard des attributions de logements sociaux prend en compte les personnes<sup>262</sup> :

- en situation de handicap ou les familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap ;
- sortant d'un appartement de coordination thérapeutique ;
- ayant bénéficié d'une décision favorable au titre du droit au logement (Dalo) ;
- mal logées ou défavorisées et rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existences ou confrontées à un cumul de difficulté financières et sociales ;
- hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition ;
- reprenant une activité après une période de chômage de longue durée ;
- exposées à des situations d'habitat indigne ;
- justifiant de violences au sein du couple, mariées vivant maritalement ou liés par un pacte civil de solidarité et menacées de mariage forcée ;
- victimes de viol ou d'agression sexuelle à leur domicile ou à ses abords ;
- engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle ;
- victime de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme ;
- ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent ;
- dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers ;
- menacées d'expulsion sans relogement.

### Procédure de recours au Droit au logement (DALO)



Source : SRHH 2024-2030,  
L'Institut Paris Region / Drihl / Région Île-de-France

Figure 20

262 Textes de référence :

- Article L441-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
- Article L.114 du Code de l'action sociale et des familles,
- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.





## Levier 1 • S'appuyer sur des critères de labellisation partagés pour identifier les ménages prioritaires

Au 31 décembre 2022, la part des ménages reconnus prioritaires (dont ménages reconnus Dalo) à l'échelle régionale représente 8,5 % des demandes actives de logement social, soit près de 66 400 ménages (sur 783 489 demandes actives). Une proportion qui fluctue sensiblement selon les années (7,1 % en 2018, 9,7 % en 2019, 8,7 % en 2020 et 8,4 % en 2021) mais représente près d'une année d'attributions. La part des ménages prioritaires varie également selon les départements, allant de 7,3 % des demandeurs dans Val-d'Oise à 9,2 % en Seine-Saint-Denis et 9,6 % à Paris<sup>263</sup>.

La mise en œuvre efficiente des attributions de logements sociaux en faveur des publics prioritaires et leur traitement équitable sur l'ensemble du territoire représente ainsi un enjeu essentiel, dans le contexte régional de forte tension en matière d'accès au logement. La mise en œuvre de cette priorité passe en premier lieu par une harmonisation des critères et des modalités de labellisation des ménages prioritaires au sein des territoires. Plusieurs axes d'amélioration peuvent y contribuer et renforcer la prise en compte et la fluidité des parcours des publics prioritaires dans la région :

- l'harmonisation de la mise en œuvre des critères de l'article L.441-1 du CCH ;
- l'harmonisation de la reconnaissance du caractère prioritaire au titre de l'article L441-1 du CCH pour les sortants de structures d'hébergement (*cf.* action des SIAO) ;
- l'identification et l'intégration de l'ensemble des ménages éligibles dans Syplo ;
- la mobilisation de la labellisation comme levier du relogement (*via* une identification en amont du relogement et une accentuation du relogement par les acteurs spécialisés, etc.)

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Territoires concernés</b>	Territoire régional
 <b>Indicateurs de suivi</b>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ État d'avancement des PDALHPD (<i>Drihl</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ménages labellisés prioritaires dans Syplo / nombre de ménages en structures d'hébergement disposant d'une demande de logement social active (%)</li> <li>▪ Ménages reconnus prioritaires dans Syplo selon le type de labellisation (Dalo / hébergement logement temporaire SIAO / ACD-ARPP)</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valoriser les publics prioritaires dans les systèmes intercommunaux de cotation des EPCI, en accord avec le socle régional de cotation approuvé en CRHH.</li> <li>▪ Augmenter le potentiel de relogement des ménages prioritaires en développant la formation des travailleurs sociaux en faveur d'une meilleure actualisation de la demande de logement social et d'un bon niveau de labellisation.</li> <li>▪ Élaborer une doctrine de labellisation harmonisée à l'échelle régionale (notamment sur les pièces justificatives admises au regard des critères de l'article L. 441-1 du CCH), faire converger les pratiques et diffuser cette doctrine aux acteurs concernés.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer les orientations du document de cadrage régional pour l'accès au logement social des publics prioritaires (définition opérationnelle des publics prioritaires hors Dalo).</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager des travaux visant à objectiver les différents cas de pratiques de labellisation et leur inscription dans l'esprit de la loi.</li> <li>▪ Réaliser une analyse comparée des systèmes de cotations à partir de cas types.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, SIAO, collectivités territoriales (Conseils départementaux, EPCI/EPT), bailleurs sociaux, AORIF, travailleurs sociaux.</b>

<sup>263</sup> Source : *Drihl, Socles de données Demande et attributions de logements sociaux en Île-de-France.*

## Levier 2 • Poursuivre les travaux de sensibilisation des commissions de médiation (Comed) pour faire converger les pratiques à l'échelle régionale dans l'esprit de la loi






Dans la lignée du SRHH de 2017 qui fixait aux acteurs franciliens l'objectif de garantir l'application de la loi Dalo, le SRHH 2024-2030 réaffirme la priorité d'une mise en œuvre pleine et entière du droit au logement, ainsi que de l'égalité de traitement des demandes exprimées à l'échelle régionale. La mise en œuvre du droit au logement reste en effet un enjeu majeur alors que l'Île-de-France continue de concentrer un nombre très élevé de recours.

En 2022, 57 102 recours Dalo et 3 607 recours Daho avaient été déposés devant les huit commissions franciliennes de médiation (Comed). Après avoir été en hausse constante depuis plusieurs années, le flux des recours enregistre une tendance à la baisse. En parallèle de cette baisse, le taux de reconnaissance de ces recours a très légèrement reculé, avec 35,5 % des recours Dalo déposés en 2022 ayant reçu une décision favorable, soit 0,8 point de moins qu'en 2021<sup>264</sup>.

Les taux de reconnaissance Dalo entre départements restent en effet marqués par de forts écarts. Malgré un travail de jurisprudence et d'harmonisation engagé, les Comed gardent encore des pratiques très hétérogènes dans le traitement des recours. Leurs taux de reconnaissance varient ainsi de 13,3 % à 51,7 % en 2022 selon les départements.

La convergence de leurs pratiques et de leurs critères d'analyse des dossiers représente ainsi un enjeu important pour réduire les disparités de traitement entre départements. Un travail d'animation à l'échelle régionale, la diffusion de bonnes pratiques, la création d'instances de partage d'expériences entre représentants des commissions de médiation doivent favoriser cette convergence à l'échelle francilienne.

### Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Réduire les écarts entre les taux de reconnaissance Dalo observés dans les départements.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b>	<b>À l'échelle départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Taux de reconnaissance Dalo (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Évolution du taux de reconnaissance Dalo sur le nouveau critère lié au handicap (<i>Drihl</i>).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lors du 1er suivi du présent SRHH, contextualiser et comparer l'évolution des taux de reconnaissance Dalo dans les départements au cours des cinq dernières années.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre les actions de sensibilisation et de partage de pratiques entre représentants des Comed (comme les formations communes, les clubs de présidents des Comed, la diffusion de guides des bonnes pratiques, etc.).</li> <li>Actualiser et promouvoir le guide des commissions de médiation.</li> <li>Rappeler la possibilité, pour les Comed, de solliciter le Haut Comité pour le Droit au logement.</li> <li>Objectiver et analyser les causes de refus de reconnaissance Dalo par les Comed (<i>Drihl</i>).</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Engager une analyse statistique des taux de reconnaissance Dalo après les recours en excès de pouvoir et une analyse qualitative de leur résultats (<i>Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, collectivités territoriales (Conseils départementaux), membres des collèges des Comed.</b>

<sup>264</sup> Source : *Drihl*, *Exploitation InfoDalo*. On note également une baisse notable dans certains départements entre 2021 et 2022 : - 21 points dans les Yvelines et - 7 points dans le Val-d'Oise.

### **Levier 3 • Garantir la mobilisation de tous les désignataires pour atteindre les objectifs légaux d'attribution aux ménages prioritaires et réaffirmer la primauté des ménages Dalos**

Une fois labellisés, les ménages prioritaires doivent pouvoir bénéficier d'une attribution effective dans un territoire choisi. Or, dans le contexte francilien, l'application de ce droit se heurte au manque de logements sociaux à des loyers adaptés aux ressources des ménages et aux files d'attente saturées, et les obligations à atteindre par les acteurs ne sont pas toujours respectées.

Le nombre de ménages prioritaires ayant bénéficié d'une attribution au cours des douze derniers mois, dont les publics Dalos, enregistre cependant quelques progrès. Au cours de l'année 2022, 23 959 ménages prioritaires ont bénéficié de l'attribution d'un logement dans le parc social, soit le plus haut niveau depuis l'adoption du SRHH<sup>265</sup>. Ces attributions représentent 31,8 % du nombre total des attributions (23 959 sur 75 387), tandis que celles dédiées aux ménages reconnus prioritaires Dalos comptent pour 20,2 % des attributions. Dans un rapport de 2021<sup>266</sup>, l'Igas, pointant le fait que la demande exprimée des publics prioritaires représentait l'équivalent d'une année d'attributions (calculée sur les données de 2019), estimait ainsi que le relogement de ces ménages ne serait pas si inaccessible en Île-de-France si leur priorisation et la mobilisation de tous les réservataires étaient encore renforcées.

De fortes disparités s'observent entre départements. En 2022, la part des ménages reconnus prioritaires dans le total des attributions variait de 28,3 % en Seine-et-Marne à 34,7 % en Seine-Saint-Denis<sup>267</sup>.

Des disparités demeurent aussi entre contingents. En 2022, sur l'ensemble de la région, la part des attributions au profit de ménages reconnus prioritaires s'élevait à 29,2 % pour Action Logement, 20,6 % pour les collectivités territoriales et 14,8 % pour les bailleurs (logements non réservés ou repris pour un tour)<sup>268</sup>. Des cartes comparatives sur la part des ménages prioritaires ayant bénéficié d'une attribution au cours des douze derniers mois attestent ainsi de l'atteinte inégale de leurs obligations par les différents réservataires selon les EPCI et les EPT.

Dans son rapport cité précédemment, la Cour des comptes craignait que le nombre particulièrement important de demandeurs prioritaires dans une région en manque de logements sociaux accessibles et la multiplication des objectifs en matière d'attribution de logements sociaux, réduisent l'effet de priorisation des ménages reconnus au titre du Dalos.

Le nombre de ménages à loger demeure en effet élevé : 43 687 ménages reconnus Dalos avaient une demande de logement social active fin 2022, dont 14 % avaient obtenu une décision favorable de la Comed plus de cinq ans auparavant.

Pour leur part, les délais d'accès s'allongent pour les ménages prioritaires. D'après les données de la Drihl, le délai médian d'attribution était de 26 mois pour l'ensemble des demandeurs franciliens, de 43,6 mois pour les ménages prioritaires et de 54,7 mois pour les ménages Dalos. Fin 2022, 52,5 % des ménages reconnus Dalos avaient déposé leur demande de logement social il y a plus de cinq ans, contre 19,1 % de l'ensemble des demandeurs<sup>269</sup>. Parmi les ménages reconnus Dalos par une Comed francilienne en 2022, 15 % ont été relogés dans le délai réglementaire des six mois<sup>270</sup>.

Le SRHH entend œuvrer en faveur de l'atteinte volontaire de ces obligations fixées par la loi Égalité et citoyenneté par l'ensemble des acteurs. Elle doit pour cela favoriser la convergence des pratiques en matière d'accès au logement des publics prioritaires à l'échelle locale et par contingent.

265 Source : Drihl, Socle de données 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France.

266 Source : Mission d'évaluation relative à la mise en place d'un SIAO unifié en Île-de-France, Igas, juin 2021.






267 Source : Drihl, Socle de données 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France.

268 Source : Drihl, Socle de données 2022 attributions par réservataire.

269 Source : Drihl, Socle de données 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France.

270 Source : ComDalos, SNE, traitements Drihl (données provisoires arrêtées au 31 mai 2022).

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Atteindre les objectifs légaux d'attribution par l'ensemble des désignataires.</b></p> <p><b>Réduire les délais médians de relogement des ménages reconnus Dalo</b></p> <p><b>Assurer le relogement complet des ménages reconnus Dalo avant 2018</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part des demandeurs reconnus prioritaires, dont les publics Dalo (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre et part des demandeurs reconnus Dalo depuis plus de 5 ans ayant une DLS active dans le total des ménages Dalo (<i>Infocentre SNE, SYPLO, traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre de ménages prioritaires relogés, dont les publics Dalo (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Part des ménages prioritaires parmi l'ensemble des attributions, par type de désignataire (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Part des ménages Dalo relogés ayant été reconnus prioritaires moins de 6 mois auparavant (<i>Infocentre SNE &amp; InfoDalo, traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Délais médians d'attribution des différents publics prioritaires, dont les Dalo, et tous publics confondus (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Nombre et part des ménages relogés parmi les ménages reconnus Dalo avant 2018 ayant une DLS active (<i>Infocentre SNE &amp; SYPLO, traitements Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pilotage et suivi de l'atteinte des objectifs légaux d'attribution par catégorie de ménage prioritaire, par réservataire et par territoire.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir les actions en faveur de l'accès au logement des ménages prioritaires et veiller à leur mise en œuvre dans les CIA (Convention intercommunale d'attribution) et les PPGDID (Plan partenarial de gestion de la demande et d'information du demandeur).</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH-PMHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place une stratégie pour l'attribution des logements sociaux, notamment à destination des publics prioritaires.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Collectivités territoriales (Conseils départementaux et EPCI/EPT), CIL, bailleurs sociaux, AORIF, Action Logement, réservataires soumis aux objectifs légaux d'attribution.</b></p>



## Part des ménages reconnus DALO parmi l'ensemble des attributions

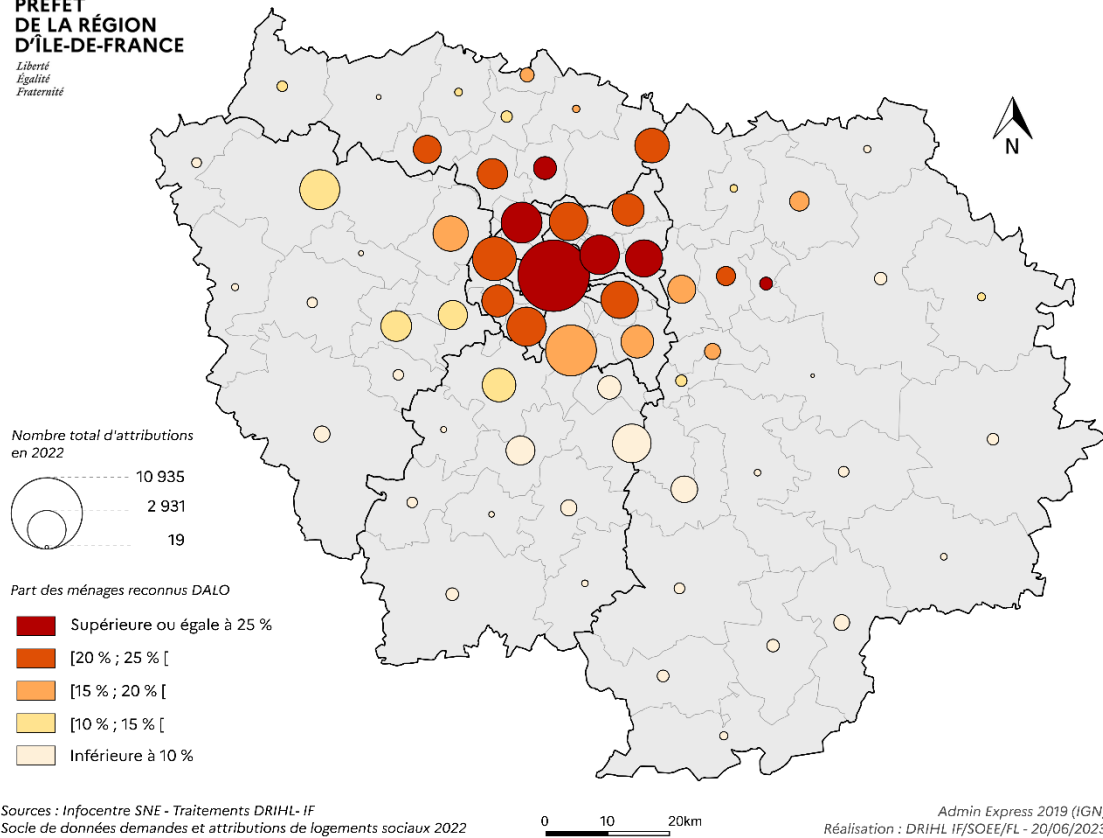


Figure 31

## **Sous-objectif 2.3 : Sécuriser les parcours des ménages, prévenir et lutter contre les expulsions**

---

Dans un contexte de retour de l'inflation et de flambée du coût de l'énergie, de nombreux ménages rencontrent des difficultés à payer leur loyer, à faire face aux charges et au budget alimentaire de leur famille.

Les loyers, qui se maintiennent à des niveaux élevés, placent de nombreux ménages en situation de taux d'effort à la limite de leur capacité, avec la menace de ne pouvoir rester dans leur logement. Les outils de solvabilisation et de sécurisation de ces ménages sont alors essentiels pour garantir leur maintien dans leur logement. Cependant, ils restent encore souvent insuffisants, méconnus, ou mobilisés trop tardivement pour éviter la perte du logement.

Pour enrayer cette dynamique, il s'agit d'agir le plus en amont possible des difficultés des ménages. L'État s'attache ainsi à prévenir les expulsions locatives *via* une stratégie régionale coordonnée (**Levier 1**). Il s'appuie également sur des dispositifs variés de sécurisation des locataires qui ont été renforcés (**Levier 2**). La poursuite d'expérimentation d'encadrement des loyers est également un des axes essentiels de sécurisation des parcours des locataires (**Levier 3**).

### **Levier 1 • Fédérer tous les acteurs autour de la mise en œuvre de la stratégie francilienne de prévention et de lutte contre les expulsions locatives et assurer son suivi**

La prévention des expulsions et la sécurisation des locataires était déjà une priorité du SRHH de 2017. Il appelait notamment à faire appliquer à l'échelle régionale des chartes de prévention des expulsions et à « progresser dans la lutte contre le non-recours, notamment en matière de prévention des expulsions locatives », par des formations à destination des travailleurs sociaux et l'articulation de l'ensemble des outils de prévention (AVDL, lutte contre le surendettement, information des acteurs privés, promotion de nouvelles formes d'accompagnement entre pairs, etc.).

Le précédent SRHH fixait pour cela des recommandations en matière d'harmonisation des chartes de prévention, de révision des règlements des fonds de solidarité pour le logement (FSL), de mise en place de cycles d'information des acteurs, et appelait les territoires (via les PLH) à « tenir compte du nombre d'assignations pour demander l'expulsion, définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure, en soutenant l'accompagnement juridique des ménages les plus fragiles menacés d'expulsion ». Son plan d'action prévoyait enfin d'« organiser la diffusion des bonnes pratiques en matière de prévention des expulsions, d'alternatives aux squats et bidonvilles ainsi qu'aux logements indignes ».

En 2021 et 2022, dans un contexte de crise sanitaire, deux instructions ont fixé les bases d'une sortie de trêve hivernale organisée, afin d'éviter l'accumulation des concours de la force publique (CFP) en instruction et le rattrapage dans l'exécution de ceux déjà accordés. Elles enjoignaient les préfets à ne pas exécuter d'expulsion sans avoir cherché au préalable une solution pour maintenir le ménage dans le logement, le reloger ou, en dernier recours, lui proposer un hébergement. Des plans d'actions ont été mis en place dans chaque département, visant à renforcer la coordination entre acteurs et établir des critères de priorisation des CFP à exécuter, en prenant en compte la vulnérabilité des ménages et celles des propriétaires privés dépendant de leurs revenus locatifs.

Dans le même temps, différents dispositifs ont été consolidés, ou mis à disposition des acteurs, pour renforcer la prévention des expulsions locatives. Le programme budgétaire 216, qui porte le fonds d'indemnisation des propriétaires, a été abondé à hauteur de 20 M€. Pilier de la prévention des expulsions locatives, le FSL maintien, piloté par les Conseils départementaux, a été renforcé à l'aide de l'abondement du Fonds national d'aide aux impayés locatifs. Quatre collectivités d'Île-de-France ont bénéficié de cet abondement pour un montant de plus de 4 M€.

L'Île-de-France a par ailleurs bénéficié de crédits du plan pauvreté pour la mise en place de deux dispositifs : les équipes mobiles de prévention des expulsions dans le parc privé et les chargés de mission prévention des expulsions. Les huit départements franciliens ont mis en place des équipes mobiles, composées de travailleurs sociaux et de juristes, pour aller à la rencontre des ménages du parc privé, menacés d'expulsion et inconnus des services sociaux. Deux ans après leur lancement, les équipes mobiles ont montré de bons résultats, malgré la difficulté persistante dans la prise de contact et pour susciter l'adhésion des ménages à l'accompagnement. La double perspective sociojuridique crée une approche nouvelle fondée sur une vision globale des situations des ménages.

Dans cinq départements de la région, des chargés de mission sont venus renforcer la prévention des expulsions au sein des agences départementales d'information sur le logement (Adil), en appui de l'activité de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX).

Enfin, un travail partenarial engagé par la Drihl a permis la formalisation d'une stratégie régionale de prévention des expulsions, avec notamment l'ambition d'entamer un travail sur les indicateurs relatifs aux procédures d'expulsion. Cette stratégie, déployée au cours de l'année 2023, est articulée autour de cinq objectifs :

- connaître les ménages : identifier les ménages fragiles très en amont et disposer d'outils pour suivre leurs parcours afin coordonner la mise en place de dispositifs de la part des différents acteurs ;
- recentrer la prévention sur le stade amont : renforcer l'information à destination des ménages et des propriétaires privés/bailleurs sociaux ;
- favoriser le maintien dans le logement ou le relogement des ménages : mobiliser tous les leviers possibles afin d'éviter les ruptures de parcours ;
- renforcer la coordination entre acteurs : encourager l'harmonisation des pratiques et l'interconnaissance des rôles de chacun.
- consolider le pilotage de la politique de prévention des expulsions (PEX) : renforcer les circuits de production et de diffusion de données fiables, s'assurer de la formation des personnels de l'État en charge de la CCAPEX à l'utilisation du SI EXPLOC, proposer un cadre harmonisé pour le bilan d'activité des CCAPEX.

Le SRHH 2024-2030 réaffirme l'importance de la mobilisation de tous les dispositifs permettant de sécuriser les parcours des occupants fragiles du parc privé et du parc social. La mise en œuvre de cette priorité repose essentiellement sur l'engagement opérationnel de la stratégie régionale de prévention des expulsions qui entend aborder ces problématiques de manière globale et transversale.

### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***






*Un troisième plan interministériel de prévention des expulsions a été élaboré par la Dihal, dont de nombreuses mesures commencent à être mises en œuvre. Il vise à éviter la mise à la rue de personnes menacées d'expulsion en permettant leur relogement, ou à défaut leur hébergement, tout en indemnisant les propriétaires. Des moyens ont été alloués aux préfetures pour renforcer ceux des CCAPEX et des mesures plus structurelles vont renforcer l'opérationnalité et la pérennité du dispositif national de prévention et celles des dispositifs territoriaux de prévention existants. Des actions sont ainsi prévues en faveur du développement des partenariats institutionnels (réseaux d'agents immobiliers et des bailleurs sociaux) ; de l'identification rapide des ménages en situation d'impayés, de la coordination des dispositifs de solvabilisation...*

*Un rapport de la Cour des comptes sur la prévention des expulsions publié en décembre 2022 souligne le manque d'indicateurs pour estimer l'ampleur des besoins et des enjeux de prévention, la faiblesse des outils de suivi existants ainsi qu'une coordination locale d'acteurs parfois fragile et peu évaluable. Il définit sept recommandations :*

- *achever d'ici à la fin 2023 le transfert des crédits de prévention des expulsions vers ceux dédiés à l'hébergement, au parcours vers le logement et à l'insertion des personnes vulnérables ;*
- *fixer des objectifs quantitatifs aux CCAPEX, notamment au regard du nombre de dossiers d'assignation au sein de chaque territoire ;*
- *ouvrir une concertation avec les collectivités territoriales en vue d'harmoniser les critères d'ouverture des droits au fonds de solidarité pour le logement au titre de la prévention des expulsions ;*
- *rendre opérationnel le système d'information EXPLOC d'ici à la fin 2023 ;*
- *mettre en œuvre un suivi spécifique des bénéficiaires du Dalo ayant fait l'objet d'une expulsion par concours de la force publique ;*
- *prendre en compte, dans le cadre du plan Logement d'abord, dès la phase de prévention des expulsions, les besoins de logement et d'hébergement des ménages de bonne foi dont l'expulsion est inévitable ;*
- *après évaluation de l'expérimentation faite par le tribunal de Rouen, encourager les démarches de conciliation en lien avec le contentieux du bail.*

La loi Kasbarian, dite « anti-squat », adoptée en deuxième lecture le 4 avril 2023, a accéléré les procédures d'expulsion et durci les sanctions contre les occupants illicites de logement. Il s'agira d'évaluer ses impacts sur la mise en œuvre de la stratégie régionale.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier





 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter la part des impayés résorbés suite à l'intervention d'une équipe mobile de prévention des expulsions</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ménages contactés, nombre de décisions FSL (<i>Drihl, équipes mobiles de prévention des expulsions</i>).</li> <li>▪ Nombre d'impayés résorbés rapporté au nombre de diagnostics réalisés (<i>Drihl, équipes mobiles de prévention des expulsions</i>).</li> <li>▪ Nombre de ménages pour lesquels au moins un droit a été ouvert (<i>Drihl, équipes mobiles de prévention des expulsions</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'assignations, nombre et type de décisions de justice, nombre commandements de payer (EXPLOC, ADEC huissier).</li> <li>▪ Suivi des différents stades des procédures d'expulsion par département (EXPLOC).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présenter au CRHH un bilan de la stratégie régionale PEX à mi-vie et en fin de période.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partager et soutenir la mise en œuvre de la stratégie régionale de prévention en cinq objectifs.</li> <li>▪ Encourager la formation des personnels de l'État à l'utilisation du système d'information EXPLOC.</li> <li>▪ Proposer un cadre harmonisé pour le bilan d'activité des CCAPEX et organiser un partage d'expériences.</li> <li>▪ Renforcer la communication auprès des locataires et des propriétaires.</li> <li>▪ Renforcer la formation des travailleurs sociaux.</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'inscrire en cohérence avec les ambitions de la stratégie régionale en s'attachant à renforcer la coordination des acteurs en matière de prévention des expulsions et d'accompagnement des personnes.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte du nombre d'assignations demandant l'expulsion pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure.</li> </ul> <b>Axes de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en place un groupe de travail sur les données de suivi pour consolider la connaissance des dynamiques.</li> <li>▪ Mettre en place un groupe de travail autour des bailleurs sociaux pour renforcer et structurer la remontée des situations d'impayés dans le parc social.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, CCAPEX, collectivités territoriales (Conseils départementaux, EPCI/EPT, communes), Adil, équipes mobiles de prévention des expulsions, bailleurs sociaux, associations de prévention et d'accompagnement des ménages, Caf.</b>

## Levier 2 • Mobiliser tous les dispositifs de sécurisation locative et s'assurer d'une couverture large des publics

L'ambition de favoriser la sécurisation des parcours des ménages locataires repose également sur la mobilisation et la diffusion de tous les outils de sécurisation locative disponibles. L'accès à une garantie locative facilitant l'accès et le maintien dans le logement est un enjeu prégnant en Île-de-France. Les exigences des bailleurs, bénéficiant d'un marché hyper tendu, y sont particulièrement élevées et se sont encore durcies ces dernières années avec le recul de l'offre locative louée à l'année. La concurrence des aspirants locataires rend difficile l'accès au parc des ménages aux dossiers les moins robustes. Pour répondre à cet enjeu, des dispositifs visent à sécuriser les propriétaires avertis aux risques locatifs liés aux loyers impayés et aux dégradations : c'est notamment le cas de la garantie Visale d'Action Logement, désormais accessible à tout locataire de moins de 30 ans et aux actifs de tout âge répondant à certains critères<sup>271</sup>.

Avec des frais d'installation qui peuvent être élevés, l'entrée dans un logement peut aussi fragiliser les budgets des ménages les plus modestes et compromettre la bonne réussite de leur parcours, notamment pour les plus jeunes. Pour répondre à ces enjeux, des aides nouvelles se mettent en place qui tentent de solvabiliser le moment de l'accès au logement et les frais induits tels que le paiement du premier mois, les cautions éventuelles, le premier équipement du logement (coup de pouce, dispositif confiance Île-de-France Jeune de la Région Île-de-France, etc.). Les fonds de solidarité logement (FSL) peuvent également proposer des dispositifs de solvabilisation de l'accès au logement.

### Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et départementale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de bénéficiaires de l'AL (parc privé) et de l'APL (parc conventionné) (<i>Cnaf</i>).</li> <li>▪ Nombre de ménages bénéficiaires de mesures d'ASLL accès/maintien (<i>Dihal, Conseils départementaux</i>).</li> <li>▪ Nombre de garanties « Visale » distribuées (<i>Action Logement</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser une remontée d'informations des départements sur le nombre de bénéficiaires d'un FSL accès / maintien / énergie et fluides, et sur le montant moyen des aides versées.</li> <li>▪ Taux de ménages solvabilisés 2 ans après attribution.</li> <li>▪ Part des ménages bénéficiaires de l'APL parmi les locataires emménagés récents (enquête OPS).</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sensibiliser les professionnels de l'immobilier aux dispositifs de sécurisation locative.</li> <li>▪ Organiser un groupe de travail régional sur les outils de solvabilisation et leur articulation afin d'objectiver le niveau de couverture des publics et les enjeux de complémentarité (ex. articulation Visale et FSL).</li> </ul> <b>Attendus des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S'assurer de la cohérence et de la complémentarité des dispositifs de solvabilisation existants et donner à voir les enjeux de non-recours.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Collectivités territoriales (Conseils départementaux), Action Logement, opérateurs ASLL/AVDL, services déconcentrés de l'État, Région Île-de-France, Caf, associations, Udaf, Adil.</b>

<sup>271</sup> Sont éligibles à la garantie Visale, les locataires remplissant au moins l'une des conditions suivantes : avoir entre 17 ans 10 mois 1 jour\* et 30 ans ; être salarié[e] de plus de 31 ans d'une entreprise du secteur privé ou agricole (embauché[e] depuis moins de 6 mois (hors CDI confirmé), ou justifiant d'un salaire net mensuel de maximum 1 500€, ou en mobilité professionnelle, ou en possession d'une promesse d'embauche de moins de 3 mois) ; Être éligible au bail mobilité ; Être logé[e] par un organisme d'intermédiation locative.

### **Levier 3 • Capitaliser les retours d'expériences des dispositifs d'encadrement des loyers**

La modération des loyers était aussi un levier de sécurisation des locataires souligné dans le précédent SRHH. Dans son objectif II.1.c « Maîtriser les niveaux de loyers du parc privé », il invitait ainsi les acteurs à mettre en œuvre les dispositifs existants d'encadrement et de modération des loyers (taxe Apparau) et à en renforcer la connaissance. Après une période de gel des possibilités initialement offertes par la loi Alur, plusieurs innovations réglementaires sont venues installer ces expérimentations dans la palette des outils mis en place par les collectivités.

La Ville de Paris ayant demandé la mise en place de l'encadrement des loyers, celui-ci est de nouveau effectif à Paris depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2019. Selon les premières études de l'Olap, cet encadrement semble produire un léger effet de modération des loyers moyens, contribuer à écrêter les loyers les plus excessifs au regard des fourchettes fixées et concourir à diffuser une connaissance « objectivée » des loyers. Le dernier bilan de l'OLAP publié en décembre 2023 indiquait que 28 % des logements vides en 2022 étaient loués au-dessus du loyer de référence majoré contre 30 % en 2021. Concernant les petites surfaces (moins de 20 m<sup>2</sup>), sept logements sur dix dépassaient le plafond de référence. Le montant du dépassement lors d'un emménagement était de 168 € par mois en moyenne (contre 161 € en 2021). Il était de 186 € en 2015 au moment de la première mise en œuvre de l'encadrement des loyers à Paris (loi ALUR) et de 134 € en 2017 alors que l'encadrement était encore en vigueur.

A la suite de la demande au préfet de région, le pouvoir de sanction a été délégué à la Ville de Paris le 1<sup>er</sup> janvier 2023. En Ile-de-France, plusieurs collectivités ont également demandé et obtenu la mise en place de l'encadrement : sur Plaine Commune le 1<sup>er</sup> juin 2021 (Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Villetaneuse, Stains, L'Île-Saint-Denis, la Courneuve et Saint-Ouen) et sur Est Ensemble le 1<sup>er</sup> décembre 2021 (Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville). Les candidatures de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de la ville de Grigny n'ont en revanche pas été retenues en 2021. De nouvelles candidatures ont depuis été présentées par Grand Orly Seine Bièvre et la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise.

Selon le dernier baromètre de la Fondation Abbé Pierre, se basant sur l'analyse des annonces publiées à Paris entre août 2022 et août 2023, 28 % des loyers des logements proposés ne respectaient pas le loyer de référence majoré contre 31 % pour la période 2021-2022 avec un montant de dépassement de 237 € par mois en moyenne contre 198 € antérieurement. Respectivement pour Est Ensemble et Plaine Commune, 25 % des loyers ne respectaient pas les plafonds (contre 14 % en 2022) pour un montant moyen mensuel de 158 € et 41 % (contre 33 % sur la période précédente) pour un montant moyen mensuel de 166 €.

L'activité de sanction associée au dispositif semble en revanche peu mobilisée, principalement du fait de la méconnaissance du dispositif par les locataires concernés. La plupart des dossiers se résolvent par ailleurs à l'amiable avec le propriétaire. Ce constat appelle à la mise en place d'une communication dynamique et de proximité à destination des locataires sur les conditions de mobilisation du dispositif.

#### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan), a relancé et élargi les possibilités de mise en place de dispositifs d'encadrement des niveaux des loyers dans les zones tendues afin d'agir sur les loyers excessifs et de contenir les hausses de loyers.*






*Pour chaque territoire retenu dans l'expérimentation, le préfet de la région d'Ile-de-France fixe, par arrêté annuel, trois niveaux de loyer : un loyer de référence, un loyer de référence majoré (supérieur de 20 %), et un loyer de référence minoré (diminué de 30 %). Ces loyers, exprimés au m<sup>2</sup> de surface habitable, sont déterminés en fonction du marché locatif observé par l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (Olap), déclinés par zones géographiques et par catégories de logement. Une carte interactive permet de déterminer le loyer de référence de son logement.*

*L'encadrement s'applique aux baux signés à compter de la date d'application de l'arrêté, pour les locations nues et meublées, dans le cadre des nouveaux emménagements (relocations et premières locations), des renouvellements de baux et des baux mobilité.*

*Le loyer (hors charges) des logements mis en location ne peut excéder le niveau du loyer de référence majoré (avec un coefficient de majoration appliqué pour les meublés). En*

dessous de ce niveau, le loyer reste fixé librement. Ce dispositif est assorti de sanctions en cas de non-respect du plafond de loyer par le bailleur. Certains logements, présentant des caractéristiques de localisation ou de confort déterminantes, peuvent faire l'objet d'un complément de loyer, s'il est expressément justifié dans le bail (montant et motifs). La 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 ») a prolongé ces dispositifs jusqu'en 2026 et de nouveaux territoires franciliens s'engagent dans cette expérimentation.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Réduire le nombre de logements dont le niveau de loyer ne respecte pas le dispositif d'encadrement des loyers.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoires concernés par une mesure d'encadrement des loyers.</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle des territoires concernés par l'encadrement des loyers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part des logements ne respectant pas l'encadrement des loyers au cours de l'année considérée (premières locations, relocations, renouvellements explicites) (<i>Olap</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un retour d'expériences sur les dispositifs d'encadrement des loyers avec les collectivités participant à l'expérimentation.</li> <li>▪ Diffuser les bilans d'encadrement des loyers à Paris, Plaine Commune et Est Ensemble réalisés chaque année par l'OLAP.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Faire connaître le rôle des commissions de médiation locative aux locataires et les inciter à faire valoir leurs droits à l'entrée dans le logement comme au renouvellement de bail.</li> <li>▪ Réaliser des campagnes de communication autour des conditions de mise en œuvre de l'encadrement des loyers sur les territoires concernés.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, commissions de conciliation, collectivités participant à l'expérimentation, Fondation Abbé Pierre, Olap, fédérations des agences immobilières, représentants des locataires et des propriétaires bailleurs privés, les ADIL, l'Apur.</b>

## Objectif 3

### Améliorer les pratiques d'attribution de logements sociaux et dynamiser les parcours résidentiels au sein et en dehors du parc social

---

Depuis l'approbation du précédent SRHH, la demande de logement social n'a fait qu'augmenter. Logeant trois millions de personnes, le parc social remplit en effet un rôle d'amortisseur essentiel, garantissant à un grand nombre de ménages modestes des conditions d'occupation de leur logement dignes et adaptées à la composition de leur famille. Avec des niveaux de loyers deux à trois fois inférieurs à ceux du parc privé, il représente en effet pour une part croissante de ménages la seule solution de logement accessible, et permet ainsi l'accès aux centralités et la proximité à l'emploi. Face à la sélectivité croissante de l'offre privée, il devient ainsi pour beaucoup le seul parc où dérouler une trajectoire résidentielle.

L'Île-de-France représentait ainsi un peu moins du tiers de la demande nationale de logement social et avait enregistré une hausse de 40 000 demandes au cours de l'année 2022 et de 73 000 demandes depuis le 31/12/2017<sup>272</sup>.

Dans le même temps, les sorties du parc social diminuent, rendant plus difficile l'accès pour les nouveaux ménages et réduisant les possibilités de mobilité interne. Le volume des attributions annuelles est passé de 78 409 en 2017 à 75 387 attributions en 2022. Le taux de pression est donc en hausse sous l'effet de ciseau d'une demande croissante et du recul du nombre d'attributions : 10,4 demandes pour 1 attribution en 2022 contre 9,1 en 2017<sup>273</sup>.

Dans ce contexte, les politiques d'attribution des logements sociaux revêtent une importance toute particulière. La crise sanitaire de 2020 a d'ailleurs mis en avant la difficile prise en compte de certaines catégories de ménages dans les politiques d'attribution, notamment les travailleurs essentiels<sup>274</sup>.

Face à ces difficultés récurrentes, la réforme de la demande et des attributions des logements sociaux, initiée en 2013, a pour objectif d'améliorer le système d'attribution afin que celui-ci intègre mieux les différents objectifs de mixité sociale, garantisse la cohérence entre politique locale de l'habitat et politique d'attribution ou encore gagne en transparence pour les demandeurs.

Cette réforme s'est traduite par plusieurs textes de loi<sup>275</sup> qui ont modifié de manière importante le cadre d'intervention des différents acteurs. Les EPCI-EPT ont ainsi acquis de nouvelles responsabilités et sont en première ligne pour assurer le pilotage de la demande et des attributions (prise en compte des besoins des ménages, politique d'équilibre territorial et d'accueil des ménages en difficultés...). Des responsabilités qui restent partagées avec les autres acteurs, plus particulièrement les bailleurs sociaux qui représentent des acteurs essentiels des décisions d'attribution via les commissions d'attribution (Cal). Cette réforme s'est aussi accompagnée d'un renforcement de la réglementation sur les attributions, avec des objectifs fixés en matière d'accueil de publics à bas revenus et prioritaires. La situation particulière de l'Île-de-France, avec moins d'une demande sur 10 satisfaite en 2022, plaide en faveur de l'élaboration d'un cadre régional de pilotage de la demande et des attributions (en articulation avec les EPCI et les EPT).

Le schéma décline ainsi ces enjeux à travers trois sous-objectifs stratégiques visant, d'une part, à finaliser la mise en œuvre des cadres et documents locaux de gestion des attributions par les intercommunalités franciliennes (**Sous-objectif 1**). Il appelle, d'autre part, à mettre en place une gestion partagée de la demande et une transparence accrue des critères d'accès au parc social (**Sous-objectif 2**). Enfin le SRHH fait de l'amélioration de la réponse apportée aux demandes des ménages une priorité et souligne l'enjeu de tirer notamment partie de la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation (**Sous-objectif 3**).

---

272 Drihl, *Socles de données 2017, 2020 et 2022 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France*. 2017 correspond à la date à partir de laquelle les chiffres des socles de données Demandes et attributions ont été consolidés.

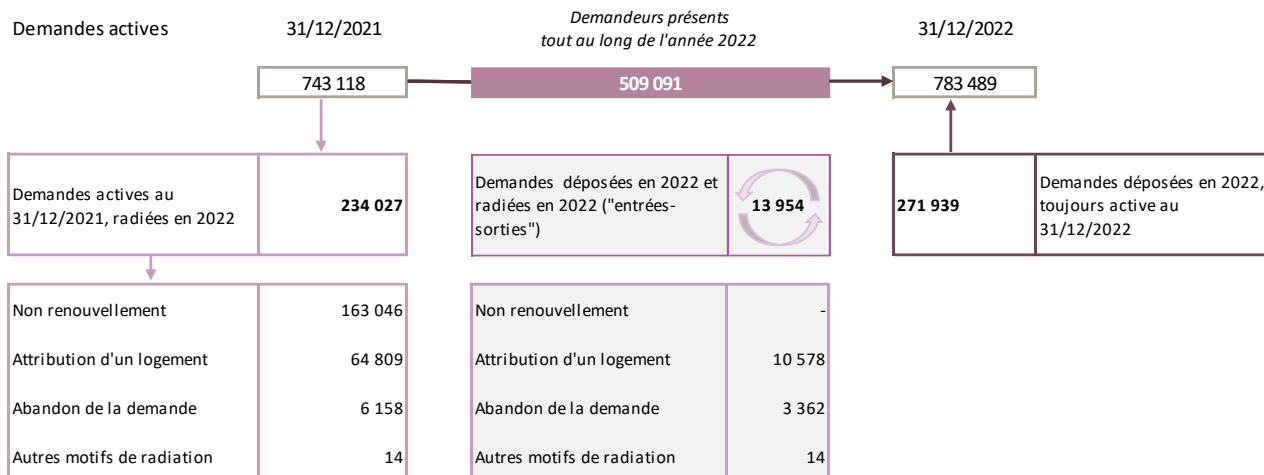
273 Sources : Drihl, *Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2022 et Socle de données 2017 Demandes et attributions de logements sociaux en Île-de-France*.

274 Anne-Claire Davy, Pascale Leroi, Sandrine Beauvils, Martin Wolf, Maylis Telle-Lamberton (ORS), Marie Acs (Insee Île-de-France), Jean-François Arènes (Atelier parisien d'urbanisme), Joseph Chevrot (Insee Île-de-France), juillet 2021, 1,8 million d'actifs « essentiels du quotidien » résident en Île-de-France : qui sont-ils ? Note Rapide n°957 de L'Institut Paris Région.

275 Lois Alur en 2014, LEC en 2017 et Élan en 2018.



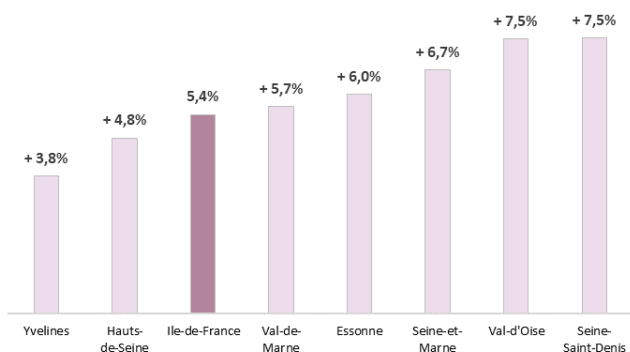
## Schéma explicatif de l'évolution du nombre de demandeurs entre 2021 et 2022



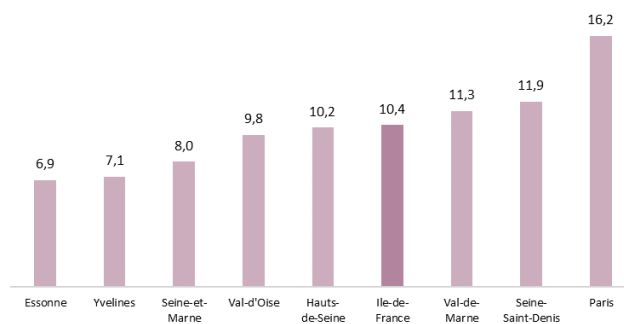
Source : Infocentre SNE - traitements DRIHL

Figure 32

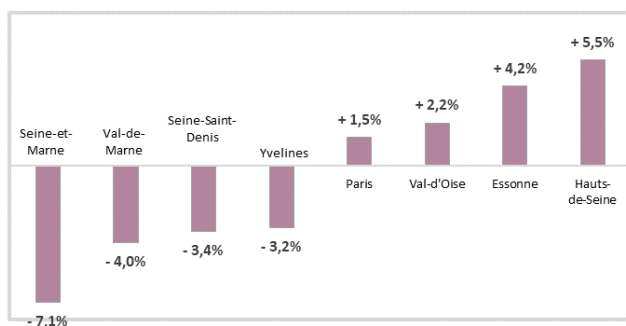
Evolution du nombre de demandeurs entre le 31/12/2021 et le 31/12/2022  
(Source : Infocentre SNE, traitements DRIHL/SOEE)



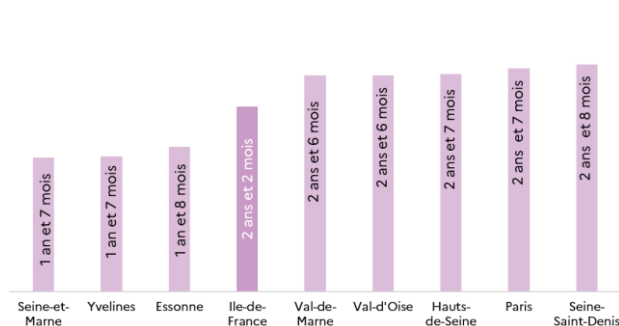
Nombre de demandes de logement social pour 1 attribution année 2022  
(Source : Infocentre SNE - traitements DRIHL/SOEE)



Evolution du nombre d'attributions entre 2021 et 2022 (Idf : -0,5%)  
(Source : Infocentre SNE, traitements DRIHL/SOEE)



Délais médian d'attribution en 2022  
(Source : Infocentre SNE - traitements DRIHL/SOEE)



Objectifs loi Egalité & Citoyenneté et ELAN - Année 2022					
Départements	Part des ménages prioritaires (y compris DALO) parmi l'ensemble des attributions	Part des ménages reconnus DALO parmi l'ensemble des attributions	Part des attributions hors QPV pour des ménages du 1 <sup>er</sup> quartile ou relogés ANRU - ORCOD-IN (parmi l'ensemble des attrib. hors QPV)	dont ménages du 1 <sup>er</sup> quartile uniquement	Part des attributions en QPV pour des ménages dont les ressources sont > 1 <sup>er</sup> quartile (parmi l'ensemble des attrib. en QPV)
Paris	31,7%	28,3%	13,8%	12,8%	85,9%
Hauts-de-Seine	29,9%	23,4%	11,6%	10,8%	83,3%
Seine-Saint-Denis	34,7%	25,8%	18,4%	13,6%	76,3%
Val-de-Marne	32,3%	20,9%	13,7%	11,8%	83,7%
Seine-et-Marne	28,3%	13,8%	16,5%	15,9%	74,0%
Yvelines	32,6%	12,3%	12,8%	11,6%	79,6%
Essonne	31,4%	9,7%	14,2%	12,4%	82,5%
Val-d'Oise	33,3%	23,5%	14,4%	13,8%	83,0%
<b>Ile-de-France</b>	<b>31,8%</b>	<b>20,2%</b>	<b>14,1%</b>	<b>12,6%</b>	<b>80,2%</b>

Source : Socle demandes et attributions de logements sociaux 2022, DRIHL

Figure 33

### **Sous-objectif 3.1 : Harmoniser les pratiques d'attribution et renforcer leur coordination territoriale pour un meilleur traitement de la demande**

---

Les enjeux de la politique de gestion des attributions de logements sociaux sont multiples et sensibles en Île-de-France. Celle-ci doit en effet à la fois garantir un meilleur accès des ménages les plus défavorisés et prioritaires au parc social (cf. le sous-objectif 2.2), une meilleure mixité sociale des quartiers et des villes, mais aussi assurer une transparence accrue dans les processus d'attribution, une meilleure information des demandeurs et une simplification de leurs démarches.

Les lois Alur de 2014, Égalité et Citoyenneté (LEC) de 2017 et Élan de 2018, ont positionné puis conforté l'échelon intercommunal comme chef de file dans l'attribution des logements sociaux. C'est à cette échelle que sont fixées les grandes orientations du territoire en matière d'accès au logement et de politique de peuplement. Il s'agit alors désormais de mettre en place et conforter une gouvernance intercommunale et partenariale pour répondre à ces enjeux.

Sont concernés par ces obligations, Paris, les EPT de la MGP, les EPCI tenus de se doter d'un PLH, ainsi que les EPCI compétents en matière d'habitat ayant au moins un QPV (Quartier prioritaire de la politique de la ville) sur leur territoire, soit 39 intercommunalités franciliennes en 2022. Ces territoires doivent se doter d'une conférence intercommunale du logement (CIL), de documents programmatiques (document-cadre d'orientation des attributions/DCOA, plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs/PPGDID) et contractuels (convention intercommunale d'attribution/CIA, convention sur le dispositif de gestion partagée, convention sur le service d'information et d'accueil), ainsi que d'un système de cotation de la demande.

Pour répondre à ces enjeux, le SRHH 2024-2030 définit trois leviers opérationnels complémentaires.

Il s'agit en premier lieu d'augmenter la couverture du territoire régional en CIL, pourvues de l'ensemble des documents programmatiques et contractuels attendus, et à doter les acteurs d'une vision partagée et intercommunale des enjeux, afin d'atteindre les objectifs légaux en matière d'attributions. L'élaboration et la négociation des orientations émanant de la CIL doivent ainsi s'appuyer de façon privilégiée sur un mode partenarial de projet. Pour cela, il est indispensable d'y associer les services des différents partenaires et de travailler, sur la base de diagnostics partagés, à définir une politique des attributions (**Levier 1**).

Un deuxième levier consiste à renforcer la visibilité des chaînes d'attributions et à appliquer le socle régional partagé pour une transparence accrue des critères d'accès au parc social : cotation de la demande, location choisie, harmonisation des pratiques des commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol), etc. (**Levier 2**).

Il convient enfin de saisir l'opportunité de la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation (loi Élan), pour contribuer à une meilleure réponse aux demandes des ménages (**Levier 3**).

#### **Levier 1 • Poursuivre la mise en place d'une gouvernance intercommunale relative aux attributions de logements sociaux et aux besoins de relogement dans le respect des objectifs de mixité sociale des lois Égalité et Citoyenneté et Élan**

Premier vecteur d'harmonisation des politiques d'attribution, la mise en œuvre volontaire des articles 70 et 74 de la loi Égalité et Citoyenneté (LEC) doit contribuer à concrétiser le principe d'égalité des chances « de toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social » et leur permettre d'accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent. Pour traduire ce principe, la loi introduit trois mesures destinées à encadrer les attributions :

- 25 % des attributions réalisées hors des quartiers en politique de la ville (QPV), suivies de baux signés, devront bénéficier à des ménages appartenant au premier quartile de ressources, ainsi qu'aux ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (ANRU) ou d'une ORCOD-IN ;
- 50 % des attributions en QPV seront destinées aux demandeurs des trois autres quartiles de ressources ;
- 25 % des attributions sur les contingents d'Action Logement, des collectivités territoriales et des bailleurs (pour les logements hors contingents ou repris pour un tour) bénéficieront aux ménages reconnus Dalo et, à défaut, aux autres ménages prioritaires définis à l'article L.441-1 du CCH.

Les deux premiers objectifs ne concernent que les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou ayant la compétence en matière d'habitat et au moins un QPV sur leur territoire, la commune de Paris et les 11 EPT. Le troisième objectif concerne quant à lui l'ensemble des intercommunalités franciliennes.



## Part des ménages prioritaires parmi l'ensemble des attributions en 2022 à l'échelle des EPCI/EPT (selon le désignataire)

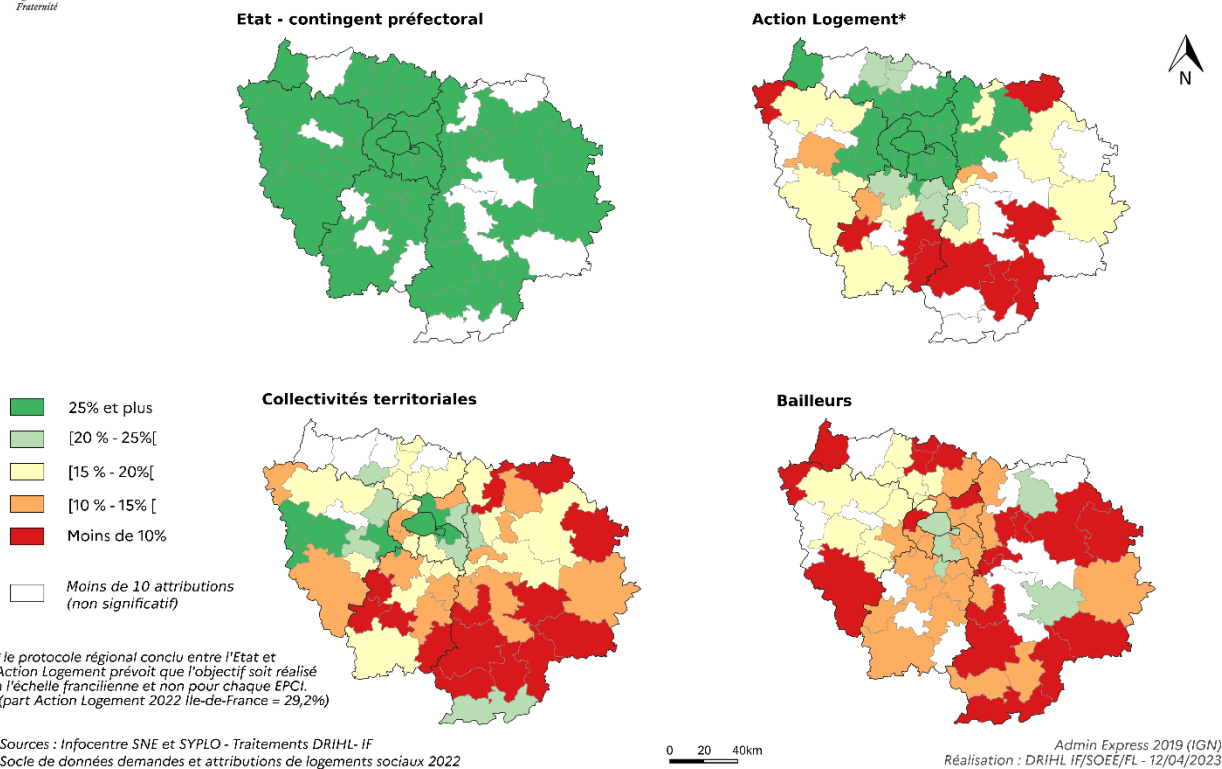
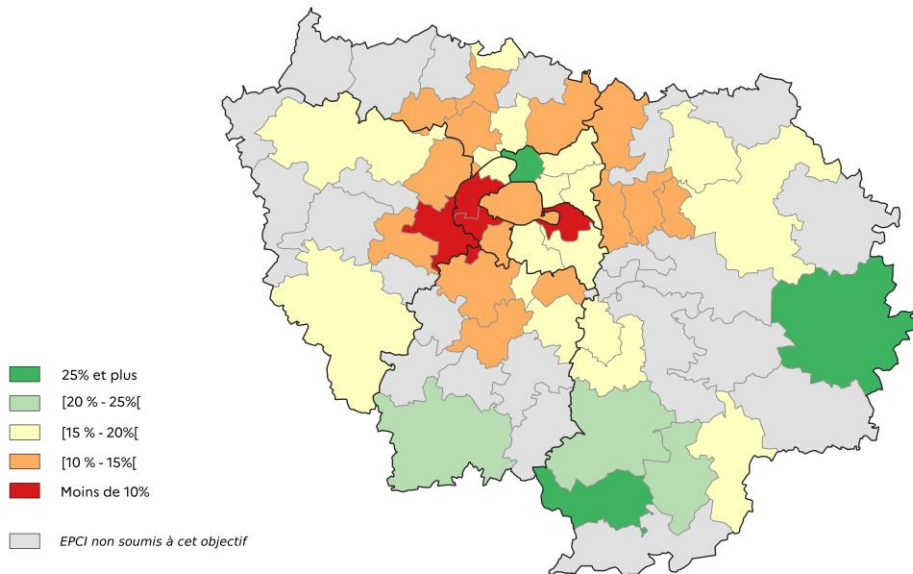


Figure 34

## Part des attributions réalisées hors QPV au profit de ménages du 1er quartile de ressources ou relogés dans le cadre d'une opération ANRU ou ORCOD-IN en 2022

(parmi l'ensemble des attributions hors QPV, tous désignataires confondus)



Sources : Infocentre SNE et SYPLO - Traitements DRIHL- IF  
Société de données demandes et attributions de logements sociaux 2022

0 10 20km

Admin Express 2019 (IGN)  
Réalisation : DRIHL IF/SOEE/FL - 25/05/2023

Figure 35

En complément des objectifs de la loi LEC, la loi 3DS de 2022 impose aux CIL de fixer par le biais des CIA des objectifs d'attribution de logements sociaux aux « travailleurs essentiels », c'est-à-dire aux demandeurs de logement exerçant une activité professionnelle qui ne peut être assurée en télétravail dans un secteur essentiel pour la continuité de la vie de la Nation, afin de faciliter l'accès au parc social de ces catégories de population (soignants, caissiers, agents de propreté, forces de l'ordre, éboueurs, pompiers notamment). À ce stade, très peu de CIA semblent mentionner cet objectif.

Au 31 décembre 2022, sur les 39 CIL obligatoires, 30 étaient créées, 25 avaient leurs orientations stratégiques approuvées *via* les DCOA, et 12 avaient leurs CIA adoptées et signées. Pour cela, le SRHH fixe aux acteurs franciliens l'objectif prioritaire d'atteindre une couverture complète du territoire francilien en CIL dotées de documents stratégiques d'attribution (DCOA/CIA).

## Avancement des travaux des CIL au 31/12/2022

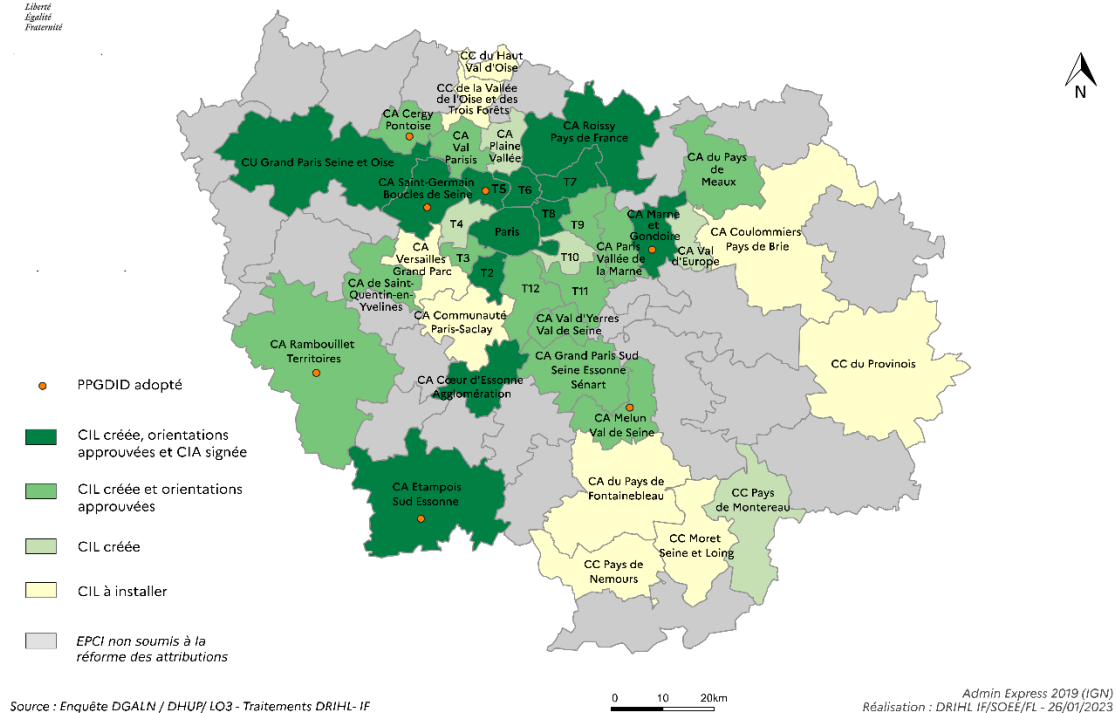







Figure 36

### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

La 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), a encadré les délais de signature des CIA et la mise en œuvre de la réforme des attributions : l'article 78 a modifié l'article L. 441-1 du CCH qui précise qu'en l'absence de conclusion d'une CIA, dans un délai de huit mois à compter de la publication de la loi 3DS (soit le 22 octobre 2022), les EPCI qui sont dans le périmètre de la réforme au jour de la publication de cette loi fixent, après consultation des maires, les objectifs d'attribution correspondant aux publics prioritaires et à la mixité sociale, aux bailleurs sociaux et aux réservataires, sous un délai de quatre mois (soit le 22 février 2023 au plus tard). À défaut de notification de ces objectifs ou de CIA, le taux de 25 % d'attributions hors QPV aux ménages du premier quartile de ressources ou relogés dans le cadre d'opération ANRU et ORCOD-IN s'applique uniformément. Par la suite, les objectifs inscrits dans une CIA se substituent à ces objectifs ou taux. L'article 78 de la loi 3DS a aussi reporté (au 31 décembre 2023) les dates butoir pour la mise en œuvre de la cotation et de la gestion en flux des attributions afin que les EPCI concernés par la réforme des attributions se dotent d'un système de cotation de la demande de logement social.

La loi 3DS ouvre l'accès au SNE (système national d'enregistrement) aux communes réservataires « non guichets enregistreurs », et aux EPCI n'ayant pas encore conclu de CIA. Elle renforce l'effectivité de la mesure de la loi Égalité et Citoyenneté imposant au moins 25 % d'attributions hors QPV à des ménages du premier quartile de ressources ou relogés dans le cadre d'opérations ANRU ou d'ORCOD-IN : la loi 3DS prévoit des modalités de contrôle du bailleur et des sanctions en cas de non-respect de l'obligation (reprise en flux des attributions par le préfet à des ménages relevant de cet objectif). Elle permet enfin l'instauration, par chaque bailleur, d'une cotation des « résidences à enjeu prioritaire de mixité sociale » afin d'identifier les plus fragiles selon des critères définis en Conseil d'État. Dès lors, le refus d'attribution d'un ménage sur une telle résidence pour « motif de mixité » est autorisé, mais il est alors proposé au demandeur le premier logement adapté à sa situation qui se libère.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<p><b>Augmenter le nombre de CIL dotées des documents de mise en œuvre.</b></p> <p><b>Atteindre les objectifs légaux de relogement liés à la mixité sociale.</b></p>
 <b>Territoires concernés</b>	<p><b>Territoire régional</b></p>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<p><b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et liste des intercommunalités dotées de CIL (<i>DHUP</i>).</li> <li>▪ Nombre et liste des intercommunalités dotées de CIL ayant adopté leur document stratégique d'attribution (<i>DHUP</i>).</li> <li>▪ Part des attributions hors QPV pour des ménages du 1<sup>er</sup> quartile de ressources, ou relogés dans le cadre d'opérations ANRU ou ORCOD-IN, sur l'ensemble des attributions hors QPV (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Part des attributions en QPV pour des ménages dont les ressources relèvent des Q2, Q3 et Q4 de ressources (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<p><b>Actions du CRHH et de ses membres :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un retour d'expériences des travaux des CIL pour les territoires qui en ont l'obligation et ceux qui le souhaitent.</li> </ul> <p><b>Attendus des PLH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir la mise en place d'une CIL, dotée d'une CIA, d'un PPGDID et d'un service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) dont l'organisation doit être décrite.</li> </ul> <p><b>Attendus des PDALHPD :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renforcer l'intégration des intercommunalités dans l'élaboration des PDLAHPD pour améliorer la prise en compte des besoins des publics fragiles dans les CIA.</li> <li>▪ S'assurer que les CIA proposent une stratégie d'attribution, compatible avec la loi Égalité et citoyenneté, à destination des ménages reconnus Dalo, des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, et des « travailleurs essentiels » au regard des besoins du territoire.</li> </ul> <p><b>Axe de travail de l'ORHH :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Réaliser des analyses sur les attributions de logements sociaux et sur l'atteinte des objectifs légaux de relogement (atteinte des objectifs d'accueil des ménages du premier quartile hors QPV et des ménages prioritaires, évolution dans le temps, comparaisons territoriales...).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<p><b>Services déconcentrés de l'État, bailleurs sociaux, AORIF, CIL, ANRU, réservataires de logements sociaux, collectivités territoriales (Conseils départementaux, EPCI/EPT).</b></p>

### Levier 2 • Mettre en œuvre une gestion partagée de la demande et une transparence accrue des critères d'accès au parc social

Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID) a vocation à définir les orientations destinées à assurer la gestion partagée des demandes de logement social et à satisfaire le droit à l'information des demandeurs. Plus particulièrement, la gestion partagée de la demande de logement social permet la mise en commun des informations, avec le demandeur et entre les différents acteurs du logement social, sur les différents événements de la vie d'une demande de logement social (DLS), de son dépôt jusqu'à l'attribution d'un logement.



Ce dispositif doit permettre d'améliorer la connaissance des demandes sur le territoire intercommunal. Il est mis en place entre les bailleurs sociaux, les réservataires et les organismes et services chargés de l'enregistrement des demandes et/ou de l'information des demandeurs. Il permet la mise en commun des demandes de logement social et des pièces justificatives nécessaires à leur instruction, ainsi que des informations relatives à la situation des demandeurs et à l'évolution de leurs dossiers.






La gestion partagée de la demande a aussi vocation à faire converger les pratiques de chacun des acteurs. Au 31 décembre 2022, parmi les 30 CIL créées, 7 avaient approuvé un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs (PPGDID)<sup>276</sup>.

Par ailleurs, la loi Élan a rendu obligatoire la mise en œuvre d'un système de cotation des demandes de logement social pour les EPCI compris dans le périmètre de la réforme des attributions. Conçue comme une aide à la décision et un outil au service de la transparence, la cotation consiste à définir une série de critères d'appréciation de la demande et à leur appliquer une pondération afin d'attribuer une note à chaque demande.

Pour appuyer les territoires dans cette mise en œuvre, la Drihl a co-construit et publié un socle régional des critères de cotation de la demande qui a été validé par le CRHH en 2021. Ce socle est à prendre en compte dans la rédaction des PPGDID et son respect sera surveillé par le représentant de l'État dans le cadre de son avis. Il est à noter que l'entrée en vigueur de la cotation de la demande et de la gestion en flux, prévue en 2021, a néanmoins été reportée à fin 2023 par la loi 3DS.

En vue d'une équité de traitement des demandeurs, le SRHH 2024-2030 réaffirme la nécessité d'une convergence des pratiques d'attribution et une harmonisation régionale des CIA et des PPGDID. Ces dispositifs devraient progressivement contribuer à apporter un nouveau regard au sein des territoires, ouvrir les discussions sur l'occupation du parc, et être à terme un vecteur d'objectivation des conditions d'accès au parc social.

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre d'EPCI et EPT dotés d'un PPGDID (Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs) et de ses conventions d'application.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et liste des EPCI/EPT dotés d'un PPGDID (DHUP).</li> <li>▪ Nombre et liste des EPCI/EPT ayant mis en place un système de cotation intercommunale de la demande (DHUP).</li> <li>▪ Nombre et liste des EPCI/EPT ayant mis en place un service d'information et d'accueil des demandeurs (DHUP).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Assurer le suivi de l'application du socle régional des critères de cotation dans les PPGDID.</li> <li>▪ Rendre plus lisibles les résultats de la cotation auprès des demandeurs.</li> <li>▪ Produire une communication concertée et cohérente en faveur des différents publics demandeurs de logements sociaux.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi de l'application des PPGDID.</li> <li>▪ Réaliser une étude sur l'impact de la généralisation de la cotation de la demande sur les attributions.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, bailleurs sociaux, AORIF, collectivités territoriales (EPCI/EPT), CIL, ANRU, réservataires de logements sociaux.</b>

276 Source : Drihl, Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2022



### **Levier 3 • Saisir l'opportunité de la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation pour contribuer à une meilleure réponse aux demandes des ménages**

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan), généralise la gestion en flux annuelle des droits de réservation des logements locatifs sociaux. Sauf pour certains réservataires très spécifiques, elle s'applique de manière obligatoire à toutes les réservations de logements sociaux, quel que soit le territoire. La gestion en stock est apparue pour certains comme un facteur de rigidité pour la gestion du parc social, alors que les caractéristiques de ce parc, le profil des demandeurs, les obligations en matière de logement en faveur des publics prioritaires et les objectifs de mixité sociale, évoluent.

La gestion en stock porte sur des logements identifiés dans les programmes pour les différents réservataires, qui proposent des candidats lorsqu'un logement est livré ou libéré, alors même que ce dernier pourrait davantage correspondre à une demande émanant d'un autre contingent. La gestion en flux porte sur l'ensemble du patrimoine du bailleur disponible à la location, chaque réservataire disposant d'un flux annuel de logements, correspondant pour l'État à 30 % du patrimoine disponible, les 70 % restants étant répartis entre les autres réservataires sur la base d'une conversion de leurs droits de réservation antérieurs.

Le SRHH fait de l'amélioration des conditions d'accès aux logements sociaux et de l'optimisation de la mobilisation du parc existant, une priorité. La mise en place de la gestion en flux doit alors être une opportunité pour satisfaire cette ambition d'apporter plus de souplesse dans la gestion du parc social, d'optimiser l'allocation des logements disponibles à la demande exprimée, de faciliter la mobilité résidentielle, et de favoriser la mixité sociale en même temps que l'accès au logement des plus défavorisés. Enfin, il s'agit de renforcer le partenariat entre les bailleurs et les réservataires pour une meilleure gestion des attributions.





#### ***Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé***

*L'article 78 de la loi 3DS a repoussé les dates butoir pour la mise en œuvre de la gestion en flux. Les conventions de réservation conclues avant le 24 novembre 2018, et ne portant pas exclusivement sur un flux, doivent donc être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2023, dans les conditions précisées par le décret n°2020-145 du 20 février 2020, modifié, relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.*

*Un protocole régional sur la gestion en flux des droits de réservation de logements sociaux a été signé en mars 2022 par l'AORIF, la direction régionale d'Action Logement services et le préfet de région. Il a posé les principes partagés par les acteurs afin d'assurer un déploiement clair et homogène de cette réforme.*

*Le nouveau délai de signature des conventions avec les réservataires est ambitieux compte tenu du retard pris dans l'identification du stock, et de l'absence de consensus sur des points essentiels de leur mise en place, comme le fait générateur comptabilisant l'attribution (proposition de logement au réservataire ou attribution effective) et l'absence de certains outils (convention type, système d'information partagé).*

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et part des attributions réalisées dans le flux selon le désignataire (SNE).</li> <li>▪ Nombre d'attributions réalisées hors flux selon le motif (mutation interne, relogement ANRU et ORCOD-in, lutte contre l'habitat indigne...) (SNE).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Partager des méthodes et principes pour la finalisation des conventions de réservation.</li> <li>▪ Appui au suivi des conventions.</li> <li>▪ Évaluation de la mise en place de la réforme fin 2024.</li> </ul> <b>Axes de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivre les effets de la mise en place de la gestion en flux des droits de réservation par type de parc et par réservataire.</li> <li>▪ Étudier l'opportunité de mettre en place un système d'information régional partagé.</li> <li>▪ Réaliser une étude (à mi-vie du SRHH) sur l'impact de la gestion en flux sur l'atteinte des objectifs d'attribution</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, AORIF, bailleurs sociaux, réservataires, collectivités territoriales, CIL.</b>

## Sous-objectif 3.2 : Favoriser une gestion active des parcours résidentiels des locataires du parc social pour une meilleure mobilité des ménages

---

Les locataires du parc social restent de plus en plus longtemps dans leur logement (14,6 ans en moyenne en 2020 contre 11,6 ans en 1999 selon les recensements). Pour ces ménages, le parc social n'est plus une étape, mais le parc au sein duquel ils déroulent leur parcours résidentiel. Ainsi, parmi les 783 489 demandeurs de logement social dénombrés au 31 décembre 2022, 30,7 % (soit 240 597) occupent déjà un logement social et demandent une mutation au sein de ce parc. Ils souhaitent adapter leur logement à leur configuration familiale, à leurs ressources, ou souhaitent changer de quartier ou de commune. En 2018, selon le recensement de la population Insee, 37,4 % des ménages franciliens en suroccupation sont ainsi locataires dans le parc social, une proportion supérieure de 4 points à celle observée en 1999<sup>277</sup>. Parmi les demandeurs de logements sociaux déjà locataires du parc social, la recherche de la « pièce en plus » figure notamment parmi les motifs les plus exprimés.

Il s'agit donc de favoriser une gestion active des parcours résidentiels au sein du parc social, en soutenant le développement des dispositifs facilitant la mobilité des locataires (**Levier 1**). Le SRHH encourage également la mise en œuvre de politiques de loyer dynamiques, qui s'adaptent aux situations des ménages et favorisent les parcours résidentiels choisis (**Levier 2**).

### Levier 1 • Soutenir le développement des dispositifs favorisant la mobilité au sein du parc social (volet EOL des Caleol, bourse échanger et habiter, location choisie...)

Les différents indicateurs qui permettent de réaliser un suivi de la mobilité au sein du parc social mettent en avant un ralentissement de cette mobilité. Ainsi, le délai médian pour obtenir un logement social s'allonge, passant de 21,5 mois en 2018 à 26,2 mois en 2021, et les taux de rotation dans le parc social baissent (6,4 % en 2017, contre seulement 5 % en 2020<sup>278</sup>).

Pour favoriser la mobilité interne, les bailleurs sociaux ont mis en place diverses actions pour accompagner la gestion des parcours au sein de leur parc, comme le programme Échanger Habiter qui, depuis 2018, permet aux locataires d'échanger leur logement entre eux (38 bailleurs signataires en 2023, près de 23 000 annonces mises en ligne depuis 2021, 2 748 échanges réalisés).

Les chartes de mutation sont également un moyen de faciliter les mobilités internes au parc social en proposant des logements adaptés en termes de taille et de niveau de loyer. Elles peuvent être mises en place à l'échelle d'un bailleur, mais aussi, pour plus d'efficacité, à une échelle inter-bailleurs. Elles peuvent être l'occasion de faciliter également les mutations inter-réservataires. Étendre le parc inscrit dans le dispositif d'échange de logement (bourse de logement Échanger Habiter) pourrait en effet faciliter ces mutations. L'examen triennal de l'occupation des logements mis en place par la loi Élan, qui permet aux bailleurs de vérifier si les logements occupés correspondent aux besoins de leurs locataires, pourrait participer également à élargir la cible et contribuer à renforcer la mobilité interne.

#### **Innovations opérationnelles et juridiques à prendre en compte dans le SRHH actualisé**

*L'article L.442-5-2 du CCH prévoit que la situation des locataires HLM soit réexaminée tous les trois ans dans les zones tendues présentant un déséquilibre important entre l'offre et la demande, afin d'accélérer la mobilité dans le parc social. Ainsi, depuis la loi Élan, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) examine également les conditions d'occupation, ainsi que l'adéquation du logement aux ressources des ménages. Le cas échéant, elle formule un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accession sociale dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés. Cet examen concerne les cas de sur-occupation, sous-occupation, de logements libérés et adaptés au handicap, de reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté, et de dépassement du plafond de ressources du locataire.*






*Par ailleurs, le décret d'application fixant les modalités de la gestion en flux des droits de réservation prévoit que les logements destinés aux mutations internes ne soient pas restitués aux réservataires dans le cadre du flux.*

---

<sup>277</sup> Sandrine Beauvils, Philippe Pauquet, *Vivre à l'étroit en Île-de-France. Situation 2018 et évolution 2008-2018*. L'Institut Paris Région, juin 2022. Statistique calculée pour les ménages de deux personnes ou plus.

<sup>278</sup> Pour les délais d'attente médian et le taux de rotation, source : Drihl, *Situation de l'habitat et de l'hébergement au 31 décembre 2021*.

## Modalités de mise en œuvre opérationnelle du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Augmenter le nombre de mutations au sein du parc social.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre et taux de rotation au sein du parc social (<i>RPLS</i>).</li> <li>▪ Nombre de bailleurs et de logements inscrits dans le dispositif d'échanges inter-bailleurs Échanger-Habiter, dont nombre de logements ayant fait l'objet d'une attribution (<i>Plateforme Échanger-Habiter</i>).</li> <li>▪ Part des mutations parmi les attributions de LLS et part des mutations parmi les demandes de LLS (<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>).</li> <li>▪ Part des ménages occupants du parc social en sur ou sous occupation (<i>Enquête OPS</i>)</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de ménages occupant le parc social et dont la situation a été examinée en CAL (volet EOL des Caleol).</li> <li>▪ Nombre de logements loués via un dispositif de location choisie (AL'in, Bienveo, LOC'annonce, Balae, opérateurs disposant de leur propre plateforme comme CDC Habitat ou I3F).</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diffuser et présenter les retours d'expériences sur les dispositifs existants.</li> <li>▪ Partager les indicateurs de suivi de l'occupation du parc social.</li> </ul> <b>Attendus des PLH et des PDALHPD :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir des actions pour faciliter la mobilité au sein du parc social, en lien avec les problématiques de suroccupation, de sous-occupation, de prévention des expulsions locatives ou d'accessibilité des logements.</li> </ul> <b>Axe de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lancer une étude pour mieux connaître le parc adapté au handicap et à la perte d'autonomie (volume, localisation, typologie, niveau de loyers...).</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, DDETS, bailleurs sociaux, AORIF, Action Logement.</b>

## **Levier 2 • Mettre en œuvre des politiques de loyers s'adaptant aux situations des ménages et favorisant les parcours résidentiels choisis**

La décorrélation entre les financements initiaux du logement social et les loyers pratiqués permettrait de mieux adapter les niveaux de loyer aux revenus des ménages. L'article L441-1 du CCH prévoit que : « Les bailleurs peuvent adapter leur politique des loyers pour remplir les objectifs de mixité définis au présent article. » Une concertation avec les bailleurs sociaux franciliens sur cette question pourrait être engagée. La modulation à la hausse des loyers pour les ménages dépassant durablement les plafonds de ressources et qui pourraient être incités à quitter le parc social, permettrait aux bailleurs de moduler à la baisse ces mêmes loyers pour les ménages qui ont des revenus trop faibles pour y accéder<sup>279</sup>. Cependant, l'analyse de l'accessibilité financière du parc francilien aux ménages demandeurs appartenant au 1<sup>er</sup> quartile de revenus montre que si le parc accessible est suffisant, le niveau des charges, moins bien couvertes par l'APL, peut souvent en réduire l'accessibilité financière<sup>280</sup>.

Parmi les pistes envisagées pour fluidifier les sorties du parc social vers le parc privé (locatif ou accession) figure également l'application des mesures juridiques permettant aux bailleurs sociaux de demander aux ménages dépassant un certain plafond de ressources (1,5 fois le plafond pour accéder à un logement social PLS) pendant deux années consécutives de quitter leur logement. En guise d'éclairage, en 2018, l'enquête OPS indiquait ainsi que le parc social comprenait 60 288 ménages (soit 6,7 %) dont le niveau de revenu était supérieur à 120 % des plafonds PLUS. Une application plus systématique et renforcée du supplément de loyer de solidarité (SLS) pourrait contribuer à rehausser le taux de rotation dans le parc social. Une question se pose cependant quant aux alternatives effectivement mobilisables par les ménages disposés à quitter le parc HLM, dans un contexte de pénurie durable de l'offre.






Le SRHH réaffirme la nécessité de faciliter la fluidification des sorties du parc social par le développement de l'accession sociale à la propriété et d'un parc locatif intermédiaire. L'accession sociale, et notamment l'accession sécurisée proposée par les bailleurs sociaux, peut permettre aux ménages à revenus modestes et moyens de dérouler un parcours résidentiel en dehors du parc social tout en créant une diversification de l'offre de logements dans certains quartiers. Dans les territoires où les différences entre loyers privés et sociaux sont particulièrement élevées, le développement d'un parc locatif intermédiaire, dont l'intérêt est de proposer une offre nouvelle aux classes moyennes, peut aussi constituer un vecteur de sortie du parc social. Il y a donc un enjeu, pour les bailleurs sociaux à communiquer sur ces différentes solutions auprès de leurs locataires disposant de revenus compatibles.

---

*279 Parmi les bailleurs concernés se trouvent ceux qui rencontrent des difficultés pour atteindre les objectifs de relogement des ménages du premier quartile de revenu.*

*280 Source : L'accessibilité financière du parc social francilien hors QPV et hors ex-ZUS aux demandeurs du 1er quartile. Lettre des études de la Drihl- juillet 2019.*

## Modalités de mise en œuvre et de suivi du levier

 <b>Cible quantitative</b>	<b>Favoriser les sorties du parc social pour les ménages dépassant durablement les plafonds de ressources.</b>
 <b>Territoires concernés</b>	<b>Territoire régional</b>
 <b>Indicateurs de suivi</b> <i>(indicateurs de contexte, de moyens ou de résultat)</i>	<b>À l'échelle régionale et des EPCI/EPT :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Part des ménages du parc social dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLS (<i>enquête OPS</i>).</li> <li>▪ Nombre et part de ménages assujettis au SLS par territoire (<i>Enquête SLS</i>).</li> </ul>
 <b>Actions à mettre en œuvre</b>	<b>Amélioration des indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suivi par territoire des zones de modulation et d'exonération du SLS.</li> <li>▪ Nombre de ménages ayant perdu leur droit au maintien dans les lieux.</li> </ul> <b>Diffusion de l'information / sensibilisation :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organiser un partage d'expériences sur les innovations en matière de fixation des loyers.</li> </ul> <b>Actions du CRHH et de ses membres :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encourager les expérimentations en matière de fixation de loyer visant à favoriser la mixité sociale et capitaliser les retours d'expériences.</li> </ul> <b>Attendus des PLH-PMHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indiquer si le territoire a prévu une exonération de supplément de loyer de solidarité (SLS) et fournir les éléments démontrant la nécessité de l'exonération (pour le maintien d'une mixité sociale au sein du parc social notamment).</li> </ul> <b>Axes de travail de l'ORHH :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager une étude sur la distribution des taux d'effort dans le parc social et le reste à vivre des locataires.</li> <li>▪ Engager un travail sur les sortants du parc social : nombre, profil, ressources, destination (dont nombre de sorties vers du LLI), statut d'occupation.</li> <li>▪ En articulation avec la stratégie régionale de prévention des expulsions, engager un travail d'observation sur l'évolution des impayés et le restituer dans le cadre du CRHH.</li> </ul>
 <b>Principaux acteurs impliqués</b>	<b>Services déconcentrés de l'État, Action Logement, CDC Habitat, In'li et autres gestionnaires de LLI, bailleurs sociaux, AORIF, collectivités territoriales (EPCI/EPT).</b>

## **Mise en œuvre, suivi et évaluation du SRHH**

# Mise en œuvre, suivi et évaluation du SRHH

---

La révision, la mise en œuvre et le suivi du SRHH sont confiés au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Île-de-France. Créé par la loi MAPTAM (2014), le CRHH est une instance de concertation co-présidée par le préfet de région et la présidente du Conseil régional d'Île-de-France et réunissant une grande diversité d'acteurs publics et privés : État, Région, collectivités, associations, bailleurs, promoteurs, etc. (cf. L. 302-13 du CCH).

Chargé d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat et d'hébergement, cet espace partenarial unique se réunit pour informer ses membres des sujets d'actualité, partager, débattre et donner son avis sur les dossiers régionaux et réglementaires. Le CRHH constitue également un lieu précieux de partage de bonnes pratiques entre acteurs et territoires, de diffusion de l'innovation opérationnelle et de débat, un rôle que l'évaluation du précédent schéma appelle à renforcer pour la période 2024-2030.

Conformément aux dispositions de l'article R. 362-15 du CCH, le CRHH crée en son sein un bureau, qui organise les travaux du comité plénier et intervient sur l'ensemble des compétences qu'il lui a déléguées. Le CRHH porte également des commissions spécialisées, permanentes ou limitées dans le temps, chargées de préparer ses travaux et d'engager des débats prospectifs et d'orientations stratégiques :

- la **Commission pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (ALHPD)**, prévue par le CCH, est chargée d'assurer la coordination des PDALHPD et leur évaluation, ainsi que le suivi des feuilles de route régionales SIA, DALO et Logement d'abord ;
- la **Commission PLH**, instituée par le CRHH, est chargée de produire les avis sur les projets de PLH et sur leurs bilans, et de préparer les travaux du CRHH en matière de développement et d'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement (foncier, aménagement, renouvellement urbain, rénovation énergétique, quartiers anciens dégradés, copropriétés en difficulté, habitat indigne et santé dans le logement, publics spécifiques) ;
- La **Commission Mon Accompagnateur Rénov (MAR)**, nouvellement instituée par le CRHH qui a fait le choix de lui déléguer la formalisation de ses avis sur les demandes d'agrément MAR (Mon Accompagnateur Rénov').

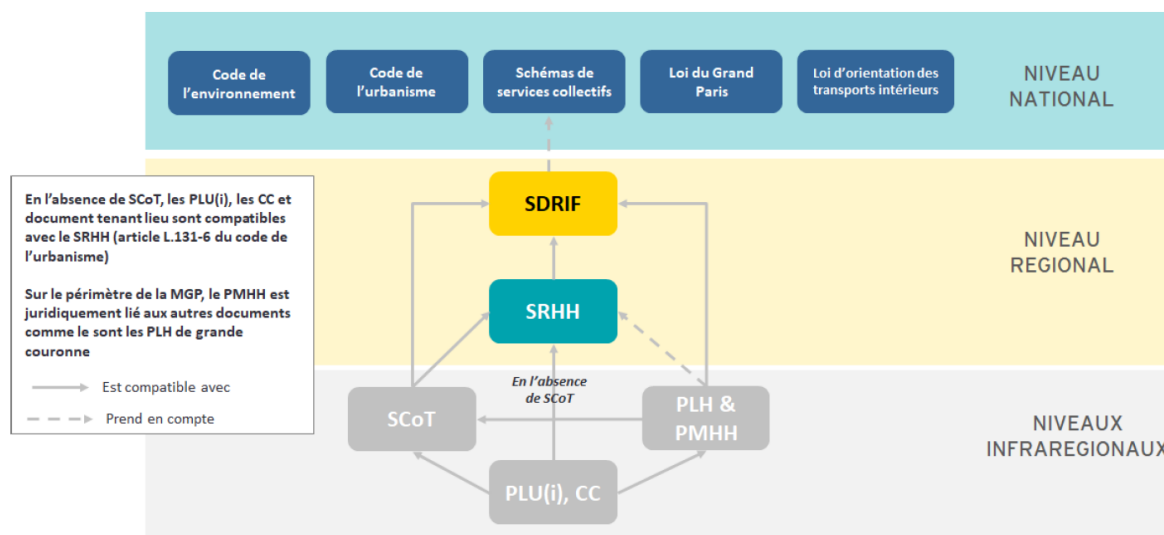
Afin de soutenir le CRHH dans le suivi et la mise en œuvre du SRHH, sont précisés ci-après :

- le **cadre de référence pour les collectivités en charge des PLH et des PDALHPD**, rappelant les attendus qui guideront leur examen par les commissions dédiées du CRHH ;
- le **cadre de gouvernance et les missions de l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH)** ;
- les **modalités de suivi de la mise en œuvre du SRHH** ;
- les **modalités d'évaluation à mi-vie du SRHH**.



## Un cadre de référence pour les collectivités en charge des PLH et des PDALHPD

Le SRHH constitue un cadre de référence pour l'élaboration et le suivi des politiques de l'habitat et de l'hébergement des collectivités. Ses orientations et objectifs doivent être déclinés dans les documents de programmation et de planification locale, ainsi que dans les réflexions et les stratégies de leurs partenaires.



Hiérarchie des normes en matière d'habitat et d'hébergement. Source : EY, 2022, Rapport d'évaluation du SRHH 2017-2023.

A travers les avis qu'il donne sur les documents infrarégionaux (PLH/PMHH et PDALHPD notamment<sup>281</sup>), le CRHH joue ainsi un rôle important d'harmonisation et de montée en qualité des documents locaux, et participe à la déclinaison des grands enjeux régionaux dans les territoires. Il établit pour cela des fiches d'analyse, à partir notamment des attendus exprimés dans le SRHH et rappelés ci-après pour guider l'élaboration des PLH / PMHH et des PDALHPD, et qui sont ensuite complétées par les services régionaux et départementaux de l'État, puis transmises aux membres du CRHH mandatés en vue de l'échange en séance.

<sup>281</sup> L'article L. 302-14 dispose que le PMHH et les PLH prennent en compte le SRHH lors de leur élaboration ou révision. L'article R. 362-2 du CCH dispose de plus que le CRHH est consulté sur les projets de programmes locaux de l'habitat (PLH), de plans locaux de l'urbanisme intercommunaux (PLUi) tenant lieu de PLH, de plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH) et de plans départementaux d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

## **Les orientations et objectifs du SRHH à prendre en compte dans le PMHH, les PLH et les PLUi en tenant lieu (PLUiH)**

---

La volonté forte d'avoir un schéma régional opérationnel passe par une application de ses principes et prérogatives aux échelles locales et donc à sa bonne prise en compte dans les documents programmatiques que sont notamment le PMHH, les PLH et les PLUiH. L'adoption du SRHH de 2017 a permis d'élargir les PLH à des champs jusqu'alors peu investis, d'accompagner une montée en qualité des documents locaux et d'harmoniser les avis rendus par le CRHH.

Les collectivités doivent pouvoir identifier les sujets devant être abordés dans leurs documents, les obligations légales ainsi que les préconisations du SRHH exprimées dans ses différents leviers.

Afin d'aider les territoires à se saisir des enjeux portés par le SRHH un **récapitulatif des attendus du PMHH et des PLH est présenté ici**, décliné autour des grandes prérogatives des PLH

### **I. Les attendus en matière de développement de l'offre de logements, de logements adaptés et d'hébergement**

#### **1. Garantir la contribution à l'effort de construction du territoire :**

- Détailler la construction passée du territoire.
- Fixer aux communes des objectifs de construction de logements neufs qui respectent *a minima* l'objectif intercommunal inscrit dans le SRHH.
- Indiquer en fonction du diagnostic la typologie des logements attendus
- Détailler le mode de réalisation des logements (en opération d'aménagement, dans le diffus) et la part des fonciers déjà identifiés, ainsi que l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et de lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.
- Inscrire l'élaboration du PLH/PMHH dans un processus de co-construction avec tous les acteurs impliqués dans la construction de logements.

#### **2. Participer au développement d'une offre locative sociale équilibrée entre les communes et répondant aux besoins des ménages modestes :**

- S'assurer de l'atteinte des objectifs de production de LLS fixés par le SRHH à l'échelle intercommunale, en veillant à l'atteinte des obligations triennales résultant de la loi SRU pour les communes y étant soumises.
- Assurer, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition de l'offre de logements sociaux équilibrée et en adéquation avec le profil des demandeurs, tout en veillant à ce que les logements sociaux s'intègrent dans le cadre urbain de manière à bénéficier, autant que le logement libre, des aménités disponibles.
- Le cas échéant, favoriser l'implantation d'opérations de logements sociaux au sein des nouveaux quartiers de gare du Grand Paris Express, et plus largement dans les quartiers franciliens situés à proximité de lignes de transport en commun.
- Détailler la production passée de logements sociaux selon le type de financement mobilisé.
- Satisfaire, pour les communes en situation de rattrapage SRU, aux exigences de quotité entre PLAI/PLUS/PLS dans les agréments délivrés, en fixant la part de PLAI à 30 % minimum et celle du PLS à 30 % maximum. Un zoom particulier est attendu pour les communes en situation de carence.
- S'appuyer notamment sur les besoins et caractéristiques (dont la taille) des ménages demandeurs de LLS pour adapter la programmation sur le territoire en matière de typologies de logements.

#### **3. Accompagner le développement d'une offre de logements intermédiaires et d'accession sociale pour favoriser la mixité et la mobilité résidentielle**

- Au sein des territoires préférentiels de développement du logement locatif intermédiaire identifiés par l'étude de l'ORHH, quantifier le besoin en LLI et cibler les fonciers sur lesquels ces logements seront produits. Si l'EPCI n'est pas identifié comme territoire préférentiel, d'éventuels besoins en la matière

pourront être mis en évidence à travers une étude des disparités entre loyers sociaux et privés pratiqués sur le territoire.

- Justifier la répartition entre LLI et LLS prévue dans le PLH par une évaluation des besoins en LLS, en tenant notamment compte de la présence de communes déficitaires au titre de la loi SRU.
- Privilégier les opérations mixtes LLI-LLS, avec une maîtrise d'ouvrage unique, et garantissant un taux de LLS suffisant afin de contribuer à l'atteinte des objectifs de production sociale du territoire.
- Identifier les besoins en matière d'accession sociale sur le territoire et les actions et les fonciers permettant son développement.

#### **4. Agir sur le parc existant pour maintenir l'offre en résidences principales**

- Proposer un suivi de la dynamique du parc de résidences principales, en la mettant en regard de la dynamique de construction passée et de l'évolution du parc de logements privés vacants ou inoccupés une partie de l'année.
- Détailler, s'il y a lieu, les outils de régulation mis en place en matière de logements hors-résidences principales (taxes sur les logements vacants, mise en place d'une surtaxe sur les résidences secondaires, inscription à la plate-forme Zéro logement vacant, prises de contact et accompagnement des propriétaires concernés, etc.).
- Proposer, pour les communes particulièrement concernées, une évaluation du nombre de logements mis en location saisonnière (et plus particulièrement des locations saisonnières à l'année).
- Si un objectif de reconquête du parc inoccupé est défini en articulation avec l'objectif de construction neuve, les capacités de remobilisation du parc existant et de suivi de cette dynamique doivent être démontrées.

#### **5. Développer l'offre de logements abordables à destination des étudiants et des jeunes actifs dans les territoires à forts enjeux au regard des besoins**

- Prendre en compte et permettre d'atteindre les objectifs de production de logements pour les étudiants et les jeunes fixés par le SRHH et les documents-cadres, dont le SRLE, notamment lorsque les territoires sont identifiés comme préférentiels.

#### **6. Développer une offre adaptée à la perte d'autonomie et aux situations de handicap**

- Prendre en compte les besoins d'hébergement et de logement des personnes âgées, à la fois dans les diagnostics, les orientations et les volets opérationnels.
- Prendre en compte les besoins de ces publics et les objectifs de développement de l'habitat inclusif.

#### **7. Améliorer la réponse aux besoins d'accueil et de résidentialisation des gens du voyage**

- Alimenter et actualiser la connaissance des besoins locaux des gens du voyage en matière d'accueil et d'habitat et prendre en compte les objectifs des SDAHGDV en matière de réponse aux besoins.
- Préciser, pour les communes soumises à des obligations légales, les actions menées pour favoriser l'accès au logement de ces ménages, les éléments de programmation d'une offre nouvelle de logements sociaux adaptés à la résidence mobile et/ou de places en terrains familiaux locatifs au regard des besoins ainsi que les éventuels besoins de réhabilitation de l'offre existante.

### **II. Les attendus en matière de rééquilibrage de l'offre d'hébergement et de développement de l'offre de logement adapté**

- Préciser l'offre disponible sur son territoire en matière d'hébergement et de logements adaptés au moment de son élaboration, en détaillant les différents segments de l'offre. Il est recommandé de se rapprocher des SIAO pour nourrir ce diagnostic des besoins et définir des objectifs de développement de produits répondant aux enjeux locaux.
- Indiquer, si l'EPCI/l'EPT présente des taux d'équipement inférieurs à la moyenne régionale et des objectifs de rééquilibrage fixés par le SRHH, les actions mises en œuvre pour favoriser l'implantation de places d'hébergement et de logements adaptés, y compris en matière d'intermédiation locative,

permettant la mise à l'abri des personnes les plus fragiles et les actions de suivi sanitaire et social. Intégrer un objectif de développement de l'offre d'habitat adapté, et notamment de résidences sociales, en déclinant entre FJT, RSJA et résidences sociales généralistes en fonction des besoins des publics du territoire.

- Disposer d'éléments sur les dispositifs d'hébergement financés par d'autres acteurs que l'État (Conseils départementaux, communes), ainsi que sur les différentes politiques mises en œuvre par les communes de l'EPCI pour accompagner le parcours des personnes hébergées ou logées sur son territoire.

### **III. Articuler volet foncier du PLH, PLU(i) et documents de planification au service de projets de développement économes en foncier et de qualité**

#### **1. Mobiliser les acteurs de l'urbanisme et les outils fonciers**

- Élaborer un volet foncier et garantir la mise en place des observatoires locaux de l'habitat et du foncier, afin d'établir des diagnostics fonciers de qualité et une stratégie foncière intercommunale adaptée aux enjeux locaux.
- Veiller à la compatibilité entre le volet foncier et les objectifs du territoire en matière de construction de logements, de production de LLS, de places d'hébergement et de logement adapté fixés par le SRHH.
- Proposer une cartographie foncière dans le cadre du volet foncier, en lien avec la programmation de l'offre de logements, logements sociaux, places d'hébergement et logement adapté (pour les projets connus ou envisagés lors de l'élaboration du PLH).
- Identifier les disponibilités foncières de chaque territoire, avec une estimation des possibilités de construction de logements au regard des règles et des servitudes du ou des PLU(i) en vigueur, et définir les stratégies d'intervention sur du foncier bâti (démolition-reconstruction, densification, changement de destination des locaux, etc.). Proposer des monographies illustrant un programme d'actions opérationnel.
- Dans le volet foncier, identifier les fonciers publics mobilisables en faveur du logement à court, moyen et long terme.
- Préciser, dans le volet foncier, s'il y a eu un conventionnement avec l'EPFIF, en explicitant les orientations de la convention signée, les grandes zones d'aménagement et les aménageurs impliqués.
- Inscrire des objectifs de sobriété foncière dans les volets foncier des PLH/du PMHH ; identifier des bâtis/parcelles à remobiliser en recyclage urbain.
- Fixer des objectifs de densification résidentielle du territoire, dans le respect des normes supérieures.
- Le cas échéant, mettre en place des servitudes fixant un niveau de densité minimale dans le périmètre des quartiers de gare.
- Favoriser la mixité sociale pour l'ensemble des transformations de locaux d'activités en logements, au-delà des seules communes assujetties à la loi SRU.
- Développer un argumentaire sur les attendus en matière de qualité des opérations de logements développées au sein des territoires.
- Coconstruire le PLH avec les acteurs locaux et les habitants afin de favoriser l'acceptabilité des projets qu'il porte.

#### **2. Articuler PLH et PLU(i)**

- Fixer des objectifs de croissance du parc de logements dans les PLU(i) compatibles avec les objectifs de développement de l'offre inscrits dans le SRHH et portés par les PLH. En application de l'article L131-7 du code de l'urbanisme, la collectivité porteuse du PLU(i) procède à une analyse de sa compatibilité avec le PLH et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en compatibilité dans un délai de 3 ans après l'entrée en vigueur du PLU(i) ou la dernière délibération portant maintien en vigueur ou mise en compatibilité.

- Les PLU(i) traduisent les stratégies foncières et de développement de l'offre des PLH dans les règlements graphiques et écrits, en s'appuyant sur les outils nécessaires pour atteindre les objectifs de développement de l'offre, notamment sociale (via notamment la délimitation de secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés).
- Les PLU(i) doivent s'assurer de la mobilisation effective des fonciers publics identifiés par le PLH pour la production de logements, en particulier sociaux.
- S'assurer via les règles des PLU(i) que les nouvelles opérations résidentielles débouchent sur une dynamique de densification maîtrisée des territoires.
- Justifier, par une étude de densification des zones déjà urbanisées (article L.151-5 du Code de l'urbanisme), l'ouverture de terrains NAF à l'urbanisation dans les PLU, en se limitant par exemple aux opérations résidentielles et d'aménagement structurantes pour le territoire (notamment si elles sont identifiées dans le SCoT).
- Inciter les collectivités compétentes à se saisir des outils réglementaires du PLU(i) pour favoriser des logements de qualité et à adjoindre au document un cahier de recommandations architecturales, dans le respect de la jurisprudence du Conseil d'État du 2 juin 2023.
- Inciter les maîtres d'ouvrage à produire des bâtiments dont la réversibilité d'usage est pensée dès l'étape de construction.
- Inciter les porteurs de projet à favoriser, dès que possible, la reprise de bâti existant plutôt que la démolition-reconstruction.
- Encourager les collectivités territoriales à accompagner leur PLU(i) d'un cahier de recommandations intégrant des objectifs en matière d'usage de matériaux bio- et géosourcés, mais aussi de réemploi des matériaux de construction, afin de favoriser l'atteinte de l'objectif de 85 % de déchets du BTP recyclés à l'horizon 2031 fixé par le PRPGD.

#### **IV. Les attendus en matière de politiques intercommunales d'attribution des logements sociaux**

- Mettre en place une stratégie pour l'attribution des logements sociaux, notamment à destination des publics prioritaires.
- Tenir compte du nombre d'assignations demandant l'expulsion pour définir des objectifs de réduction du nombre de ménages concernés aux différents stades de la procédure.
- Prévoir la mise en place d'une CIL, d'une CIA, d'un PPGDID et d'un service d'information et d'accueil des demandeurs (SIAD) dont l'organisation doit être décrite
- Prévoir des actions pour faciliter la mobilité au sein du parc social, en lien avec les problématiques de suroccupation, de sous-occupation, de prévention des expulsions locatives ou d'accessibilité des logements.
- Indiquer si le territoire a prévu une exonération de supplément de loyer de solidarité (SLS) et fournir les éléments démontrant la nécessité de l'exonération (pour le maintien d'une mixité sociale au sein du parc social notamment).

#### **V. Les attendus en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant**

##### **1. Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement**

- Tenir compte des enjeux identifiés par le SRHH en matière de repérage et de lutte contre l'habitat indigne, en intégrant un diagnostic systématique des enjeux du parc privé et une présentation de la palette d'actions prévues pour lutter contre les situations de dégradation de l'habitat (y compris à travers le volet foncier).
- Indiquer, pour les communes concernées, les moyens de repérage et d'identification des situations d'habitat indigne.
- Intégrer un diagnostic sur l'état du parc de copropriétés et inciter le repérage des enjeux dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des PLU des territoires à enjeux.

- Lister les actions mises en œuvre à destination des copropriétés en difficulté, notamment de prévention et d'accompagnement (dispositifs Anah ou autres), ainsi que les dispositifs envisagés sur le volet préventif (Popac et Voc). Une réponse doit également être apportée sur les zones regroupant de nombreuses copropriétés dégradées hors dispositifs Anah identifiées dans le porter à connaissance.
- Les OAP des PLU indiquent comment sont pris en compte les sites de copropriétés engagées dans des opérations de redressement et de traitement.
- Indiquer les actions à destination des copropriétés trop dégradées pour être sauvegardées et préciser les dispositifs opérationnels à mettre en œuvre (ORCOD-IN)
- Intégrer un diagnostic des dynamiques observées au sein des tissus pavillonnaires et identifier les communes présentant des mutations à risque. Le cas échéant des OAP dédiées sont prévues dans les PLU.
- Signaler les communes ayant mis en place un permis de louer et/ou de diviser sur leur territoire.
- S'il y a lieu, intégrer des indicateurs de diagnostic et des outils dédiés au traitement de la vacance des centres en déprise. Préciser les éventuels dispositifs programmés et leurs objectifs chiffrés.
- S'il y a lieu, adapter la programmation et prévoir les actions en faveur de la revitalisation des centres-villes. Identifier les résidences sociales, FJT et pensions de famille comme des outils au service de la revitalisation.

## **2. Accompagner la rénovation urbaine**

- Présenter une liste d'actions menées pour reloger les ménages en cas d'opérations sur le territoire impliquant des démolitions de logements sociaux ou de logements privés dans le cadre d'ORCOD ou d'actions de lutte contre l'habitat indigne.
- Pour les territoires comprenant des quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain (ANRU ou de droit commun), proposer un diagnostic de la reconstitution effective ou programmée de l'offre sociale démolie en distinguant, dans le cas des projets ANRU, l'offre reconstituée sur site, en QPV hors-site et hors-QPV. S'appuyer pour ce faire sur les informations qui seront transmises par l'ORU. Dans les seuls EPCI disposant de plus de 30 % de LLS et les seuls EPT disposant de plus de 35 % de LLS, la reconstitution de l'offre participe à l'atteinte des objectifs de production sociale fixés dans le premier levier du sous-objectif 1.2 de l'axe 1.
- Proposer des objectifs de reconstitutions qui ne soient pas uniquement quantitatifs mais qui tiennent également compte de l'offre spécifique que constitue le logement accompagné.
- Pour les territoires comprenant des quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain (ANRU ou de droit commun), proposer un diagnostic de l'évolution de ces quartiers en termes de diversification de l'habitat, de dynamiques de construction et de réhabilitation (notamment énergétique)
- Proposer une diversification de l'habitat intégrant, outre l'angle social/privé, une diversification des publics (publics jeunes/étudiants par exemple).

## **3. Accélérer la rénovation énergétique des logements et des structures d'hébergement aux enjeux sociaux et à l'urgence climatique**

- Proposer un diagnostic de la performance énergétique du parc de logements, en distinguant les typologies de parc (parc privé, social ordinaire et adapté).
- Établir un diagnostic et décrire les moyens pour lutter contre la précarité énergétique.
- Articuler les PLH-PMHH avec le diagnostic et le plan d'actions du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) qui traite des enjeux de sensibilisation de la population – document obligatoire pour toutes les collectivités de plus de 20 000 habitants.
- Indiquer les actions mises en place pour promouvoir la rénovation énergétique, notamment en lien avec le service France Rénov', ainsi que les déclinaisons du SRCAE.
- Proposer un suivi de la dynamique de rénovation énergétique sur le territoire.

- Indiquer si le territoire propose des aides complémentaires aux aides de l'Anah et/ou si des communes ont mis en place une exonération temporaire de taxe foncière pour les logements rénovés énergétiquement.
- Identifier les besoins de rénovation du parc social du territoire en distinguant les besoins propres au parc d'habitat adapté.

#### **4. Accélérer l'amélioration et l'adaptation du parc de logements et des structures d'hébergement aux personnes en perte d'autonomie**

- Rappeler le nombre d'allocataires de l'AAH sur le territoire.
- Proposer un diagnostic du vieillissement de la population, de son impact sur les besoins d'adaptation du parc.
- Indiquer les actions mises en place (aides locales, opérations programmées) pour permettre l'adaptation des logements aux enjeux locaux de la perte d'autonomie et aux situations de handicap et les objectifs visés en termes d'adaptation sur son territoire.
- S'il y a lieu, identifier les besoins de rénovation et d'humanisation des structures d'hébergement du territoire et indiquer les actions prévues.
- Indiquer le nombre de FTM concernés des actions de transformation en résidences sociales.

### **VI. Les attendus en matière de suivi et de mise en œuvre du PLH**

1. **Suivi du programme d'action et de l'avancement du PLH** : Le PLH précise les modalités d'installation de son Observatoire de l'Habitat et du Foncier (organisation et thématiques traitées, articulation avec les observatoires régionaux, etc.) et, le cas échéant, de tout autre dispositif partenarial d'observation. Il décrit tous les outils contractuels mis en place pour la mise en œuvre de ses objectifs : CIL, CIA, Chartes, ACD et accord intercommunaux, etc.
2. **Pilotage du PLH** : Le PLH précise les éventuels moyens mis en œuvre pour son pilotage : création de poste, mise en place d'un référent habitat au sein de l'EPCI, moyens financiers, rôles et relations EPCI/commune ; partenariats avec les acteurs (bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, associations...), outils de communication mis en place, etc.

## **Des PDALHPD, s'inscrivant dans les orientations stratégiques régionales du SRHH**

---

Le CRHH est chargé également d'assurer la coordination des PDALHPD à l'échelle régionale, de donner un avis consultatif sur leur pertinence avec les enjeux régionaux ainsi que de leur évaluation.

**Afin d'aider les Départements à identifier les enjeux régionaux à décliner dans leur PDALHPD, le récapitulatif ci-dessous recense l'ensemble des préconisations exprimées dans les différents leviers du SRHH.**

### **I. Développer une offre d'hébergement et de logements répondant aux besoins des publics visés par ces plans**

- Mieux organiser l'offre d'hébergement et de logements adaptés et prendre en compte les propositions de rééquilibrage par EPCI et décliner les objectifs de développement par type de produits (pensions de famille, résidences sociales, places en résidences pour jeunes...).
- Se rapprocher des SIAO pour mieux connaître la répartition des préconisations par dispositif, ce qui permet d'objectiver les besoins et les produits à privilégier.
- Tenir compte de l'objectif de réduction de la part des nuitées d'hôtels, favoriser sa mise en œuvre et le développement de solutions alternatives.
- Organiser le développement de solutions d'hébergement à haut niveau d'accompagnement.
- Prendre en compte et organiser la réponse aux besoins des publics jeunes et étudiants modestes et s'assurer de la disponibilité d'une offre adaptée.
- Prendre en compte les besoins des personnes en situation de perte d'autonomie lié à l'âge et/ou au handicap et les objectifs de développement de l'habitat inclusif
- Alimenter la connaissance des besoins locaux des gens du voyage en matière d'accueil et d'habitat et prendre en compte les objectifs des SDAHGDV.
- Fixer des modalités de suivi de la mise en œuvre des objectifs des SDAHGDV.
- Intégrer un objectif de développement de l'offre d'habitat adapté, notamment de pensions de famille, de PLAI accompagnés, de résidences sociales (en déclinant entre FJT, RSJA et résidences sociales généralistes), en fonction des besoins des publics du département
- Tenir compte des objectifs régionaux de mobilisation du parc privé à des fins sociales, notamment dans des territoires de captation identifiés comme préférentiels (zones bien desservies en transports en commun, poches urbaines et d'emploi) et prévoir des actions pour soutenir les opérateurs de l'intermédiation locative.
- Prendre en compte l'orientation régionale en matière de développement de logements financièrement accessibles.

### **II. Améliorer la réponse du parc social aux publics prioritaires**

- Renforcer l'intégration des intercommunalités dans l'élaboration des PDALHPD pour améliorer la prise en compte des besoins des publics fragiles dans les CIA.
- S'assurer que les CIA proposent une stratégie d'attribution, compatible avec la loi Egalité et citoyenneté, à destination des ménages reconnus Dalo, des personnes répondant aux critères de priorité mentionnés à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, et des « travailleurs essentiels » au regard des besoins du territoire.
- Intégrer les orientations du document de cadrage régional pour l'accès au logement social des publics prioritaires (cadrage sur la définition opérationnelle des publics prioritaires hors Dalo).



- Prendre en compte les besoins de relogement sur le territoire et engager les conférences intercommunales du logement à mettre en œuvre les conventions intercommunales des attributions (CIA) permettant d'y répondre.
- Prévoir des actions pour faciliter la mobilité au sein du parc social, en lien avec les problématiques de suroccupation, de sous-occupation, de prévention des expulsions locatives ou d'accessibilité des logements.

### **III. Accompagner les occupants du parc privé dégradé et énergivore**

- Renforcer la coordination des services chargés du repérage, de l'orientation, du traitement et du suivi de la lutte contre l'habitat indigne.
- Intégrer un diagnostic et des préconisations en matière de repérage de l'habitat indigne.
- Prévenir les risques sanitaires liés à la dégradation des logements, et notamment le saturnisme.
- Tenir compte des enjeux identifiés dans le SRHH en matière de lutte contre l'habitat indigne, et notamment dans la définition des publics prioritaires, la définition et la coordination des aides et actions à l'échelle départementale.
- Prévoir une centralisation des données de suivi des ménages sortis des situations d'habitat indigne.
- Réaliser dans les PDHI un état des lieux des structures qui informent et celles qui accompagnent juridiquement les occupants des logements indignes.
- Répondre aux besoins en hébergement et relogement issus des procédures engagées au titre de la lutte contre l'habitat indigne.
- Prendre en compte les occupants de l'habitat indigne dans la définition des publics prioritaires et des aides à l'accès aux droits et à une solution de logement adaptée.
- Prendre en compte les occupants des copropriétés en difficulté et notamment les copropriétaires expropriés parmi les publics prioritaires.
- Identifier les besoins des personnes vivant en bidonvilles et les axes de coordination des réponses à apporter.
- Favoriser la sortie durable du bidonville du plus grand nombre d'habitants.

### **IV. Améliorer la coordination des dispositifs et l'accompagnement des personnes tout au long de leur parcours**

- S'appuyer sur les travaux menés par l'Ofpruh pour l'établissement du diagnostic du plan.
- Veiller à ce que le schéma départemental de la domiciliation, inclus dans les annexes, ainsi que ses modalités de suivi et de coordination des acteurs, visent une amélioration de la couverture territoriale de l'offre de domiciliation.
- Veiller à l'amélioration de l'orientation et de la continuité de la prise en charge des personnes sollicitant les dispositifs d'hébergement.
- Renforcer les mesures en faveur de la fluidité entre les dispositifs d'hébergement et l'offre de logements.
- Renforcer la coordination des travailleurs sociaux et des équipes sanitaires et médicosociales afin de développer les compétences d'accompagnement sanitaire et d'accès aux soins et d'intégrer la dimension « santé et soins » dans les dispositifs d'hébergement.
- Intégrer les attendus de la stratégie régionale d'asile transmis par le représentant de l'État dans le département ainsi que les modalités de son suivi.

- Assurer la complémentarité et l'adaptation aux besoins des différents dispositifs d'accompagnement de l'État et des départements (AVDL, FSL, intermédiation locative, ...).
- Identifier les publics exposés au risque de rupture de parcours et prévoir les dispositifs et actions adaptés.
- S'assurer d'une coordination entre acteurs favorisant la continuité des droits en matière d'accès au logement.
- S'inscrire en cohérence avec les ambitions de la stratégie régionale de prévention des expulsions en s'attachant à renforcer la coordination des acteurs en matière de prévention des expulsions et d'accompagnement des personnes.
- S'assurer de la cohérence et de la complémentarité des dispositifs de solvabilisation existants et donner à voir les enjeux de non-recours.

## **Le cadre de gouvernance et les missions de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH)**

---

En complément et en appui des commissions, compte tenu de la nécessité de conduire des travaux approfondis, il est apparu nécessaire de doter le CRHH d'une instance technique en charge de l'amélioration de la connaissance des besoins des Franciliens et des conditions de mise en œuvre du SRHH.

L'instance technique est chargée des fonctions d'**observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH)** dont elle prend le nom. Animé par l'État et la Région, l'ORHH se réunit plusieurs fois dans l'année et s'organise en groupes de travail qui rendent compte de leurs travaux au bureau du CRHH. Sa composition est définie par le bureau du CRHH durant la première année de mise en œuvre du SRHH. Il réunit en priorité les représentants techniques des structures membres du CRHH, les principaux producteurs de données, et peut également associer des personnes extérieures au CRHH dès lors qu'elles disposent d'une expertise utile à l'observation régionale.

Son rôle est :

- de contribuer au suivi du SRHH ;
- de produire une connaissance (analyses, publications) sur les sujets émergents identifiés dans le SRHH, pour ajuster les politiques publiques et guider la prochaine révision du schéma ;
- d'assurer l'interface avec les autres observatoires thématiques pour fédérer et capitaliser une l'observation régionale ;
- d'assurer l'observation de sujets orphelins, non pris en charge par les observatoires thématiques existants ;
- d'organiser les flux de données entre les observatoires locaux et régionaux.

Le principe de subsidiarité constitue un des fondements de l'ORHH qui n'a pas vocation à remplacer les observatoires thématiques existants. D'abord porteur d'une vision stratégique axée sur les grands enjeux du SRHH, l'ORHH peut jouer un rôle de mise en relation des différents observatoires et de valorisation de leurs productions dans un cadre régional.

Ainsi, sans être exhaustif, l'ORHH peut s'appuyer sur :

- l'Observatoire des loyers parisiens (Olap) pour les travaux permettant de mieux connaître la structure du parc locatif privé ;
- l'Observatoire du parc locatif social (OLS) pour alimenter les réflexions sur le développement d'une offre abordable et la réforme des loyers du parc social ;
- l'Observatoire de la rénovation énergétique (ORE) qui contribue aux actions permettant de mieux connaître et évaluer le coût des opérations ;
- l'Observatoire régional du foncier (ORF) qui contribue aux actions permettant de mieux connaître et évaluer le coût des opérations ;
- l'Observatoire régional de santé (ORS) pour améliorer la connaissance des enjeux croisés d'habitat et de santé ;
- l'Observatoire francilien des personnes à la rue et hébergées (OFPRUH) qui pilote les travaux relatifs aux parcours des personnes hébergées et aux publics en situation de non recours ;
- les observatoires de la rénovation urbaine (ORU) et des quartiers de gare du Grand Paris qui alimentent les réflexions sur la diversification de l'habitat dans les quartiers en mutation ;
- le réseau d'observation statistique de l'énergie (ROSE) qui outille le suivi des politiques locales de rénovation énergétique de l'habitat.

La liste de propositions d'axes de travail remontées lors de l'élaboration du SRHH est examinée par l'ORHH qui, après validation du bureau, peut les soumettre aux observatoires thématiques compétents, qui peuvent les inscrire dans leur plan de charge

En complément, l'ORHH s'investit directement, après priorisation, dans les sujets orphelins et relevant d'une vision stratégique des grands enjeux du SRHH.

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

## Les modalités de suivi de la mise en œuvre du SRHH

---

La réalisation d'un suivi annuel et l'évaluation du SRHH à mi-vie sont des opportunités de diffuser et de partager une vision commune des dynamiques à l'œuvre et des résultats obtenus. Dans la continuité du processus d'élaboration du SRHH, ces deux exercices doivent s'inscrire dans une démarche collective, afin de renforcer et pérenniser l'appropriation des orientations du SRHH par l'ensemble des acteurs.

Le suivi annuel est une étape fondamentale de la mise en œuvre du SRHH. Participant pleinement à son pilotage stratégique et opérationnel, il permet de mesurer l'état d'avancement des objectifs fixés et les efforts restant à engager pour les atteindre. Avant tout quantitatif, il est alimenté à l'aide de données régulièrement collectées et s'appuie sur une batterie d'indicateurs définie en amont, de contexte (dynamiques socio-économiques et territoriales), de moyens (suivi des actions et politiques engagées) ou de résultats (suivi des effets produits par les politiques).

Une liste des indicateurs identifiés dans l'ensemble des leviers du SRHH est annexée. 80 indicateurs ont notamment été retenus pour suivre les différentes cibles fixées pour la période 2024-2030 et feront l'objet d'une attention particulière. Les résultats du suivi sont diffusés annuellement, notamment sous la forme d'un rapport de suivi, et font l'objet d'un débat annuel du CRHH réuni en séance plénière. Le suivi peut donner lieu à des notes d'alertes et à la recommandation de mesures correctrices pour accroître l'efficacité de la mise en œuvre du schéma, en interrogeant si nécessaire, tant les objectifs que les politiques engagées.

Le retour d'expérience du SRHH de 2017 témoigne de l'importance de ce temps de partage fortement apprécié des acteurs, qui permet de se doter d'une vision commune de l'état d'avancement de la mise en œuvre des objectifs stratégiques du SRHH et des éventuelles difficultés rencontrées. Le rapport annuel de suivi du SRHH permet à tous les acteurs d'embrasser l'évolution de la situation sur les différentes thématiques d'une année sur l'autre et permet aux territoires de pouvoir se positionner dans leur environnement régional.

## Les modalités d'évaluation à mi-vie du SRHH

---

Le dispositif de suivi annuel doit être complété par un dispositif d'évaluation à mi-vie permettant de traiter une gamme plus large et plus systémique de questions et d'aborder des enjeux plus qualitatifs. **Il s'agit de comprendre comment et pourquoi la mise en œuvre du SRHH produit les résultats observés. L'évaluation apprécie l'impact de la mise en œuvre du SRHH en référence à ses principales orientations stratégiques et doit permettre de jauger les résultats obtenus au vu des moyens mis en œuvre.**

Avant la fin de sa période d'exécution (2024-2030) et en vue de sa révision, la mise œuvre du SRHH pourra être conduite, notamment à l'aide :

- des cinq critères qui caractérisent l'évaluation des politiques publiques : pertinence, cohérence, efficacité, efficience, impact.
- d'une analyse quantitative des résultats et des évolutions observées pour toute la période de mise en œuvre du SRHH, à partir d'une exploitation compilée des indicateurs de suivi ;
- d'analyses qualitatives complémentaires, pour apprécier plus finement l'impact et la plus-value propre du SRHH dans l'atteinte des objectifs, à partir de questions évaluatives ciblées et en mobilisant notamment des techniques d'entretiens et d'enquêtes auprès des acteurs de l'habitat et de l'hébergement et des territoires franciliens ;
- d'analyses plus transversales, relatives à la cohérence du SRHH en tant que document stratégique et à l'efficacité de sa gouvernance et de son pilotage.

Ces approches doivent permettre notamment de donner à voir les effets de la mise en œuvre du SRHH sur la réduction des disparités territoriales, les conditions de logement des ménages les plus démunis et la qualité des opportunités résidentielles offertes aux Franciliens. Il sera également utile d'examiner comment ont évolué les sujets mal connus ou émergents au moment de l'élaboration du schéma, notamment en vue de la prochaine révision. L'évaluation sera également un moment important pour analyser les effets du schéma sur les acteurs régionaux et le fonctionnement du CRHH (partage de la stratégie, partenariats développés, niveau d'engagement dans la mise en œuvre du schéma, qualité des instances de travail, rythme et qualité des productions).

Cette évaluation est réalisée par un tiers indépendant, sous la responsabilité du bureau du CRHH et en association avec l'ensemble des membres des différents collèges. A l'image de ce qui a été fait pour l'évaluation du SRHH de 2017, une commission dédiée au suivi de l'évaluation pourra être constituée, notamment pour cadrer les travaux et identifier les questions évaluatives prioritaires.

# Annexes

---

- 1. Récapitulatif des cibles et indicateurs de suivi**
- 2. Liste des contributions reçues**
- 3. Lexique des acronymes**

## 1. Récapitulatif des cibles et indicateurs de suivi

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources	
1	Construction totale	Nombre de logements autorisés	Atteindre l'objectif de construire 70 000 logements neufs par an.	SDES, Sit@del2, estimations en date réelle (CVS-CJO) et en date réelle	
2		Nombre de logements commencés			
3	Production de LLS	Nombre de logements sociaux mis en service	Produire entre 31 500 (borne basse) et 38 500 LLS (cible préférentielle) chaque année.	RPLS	
4		Nombre de logements sociaux agréés		SIAP	
5		Nombre et part de LLS produits en communes déficitaires et carencées SRU		Drihl	
6		Nombre et parts de LLS mis en service par type de financements	- Viser une progression annuelle de la part de PLAI dans la production LLS pour atteindre 35% à l'échelle régionale à l'horizon 2030.	RPLS	
7		Nombre et parts de LLS agréés par type de financement	- Viser une part maximum de 30 % de PLS dans la production totale LLS à l'échelle régionale à horizon 2030.	SIAP	
8		Part de PLAI agréés en logements ordinaires	Augmenter la part de PLAI familiaux dans l'ensemble des financements PLAI.		
9		Nombre de demandeurs pour une attribution par typologie de taille de LLS	Réduire la pression sur certaines typologies de taille de logements locatifs sociaux (LLS) quand les indices d'un territoire le justifient.		
10			Nombre et part de LLS agréés par typologie de taille	SIAP	
11			Nombre et part de LLS mis en service par typologie de taille	RPLS	
12		Production intermédiaire	Nombre de PLI		RPLS
13			Nombre de LLI		Enquête annuelle DHUP auprès des opérateurs
14	Nombre de logements concernés par un conventionnement en Anah intermédiaire			Infocentre Anah	
15	Prix immobiliers			BIEN	
16	Loyers du parc privé			OLAP	
17	Loyers du parc social par mode de financement pour le parc ancien et récent			RPLS	
18	Nombre de logements commercialisés en PSLA		Augmenter le nombre de logements en accession sociale sécurisée, notamment à travers le développement du BRS et du PSLA.	Drihl	
19	Nombre de logements livrés en BRS, selon le type d'OFS			Drihl, rapports d'activité des OFS	
20			Nombre de ventes HLM aux personnes physiques	RPLS	
21	Parc existant	Volume et part du parc privé vacant selon la durée de la vacance (moins de 2 ans / 2 ans ou plus), pour distinguer la vacance frictionnelle (de moins de 2 ans, qui témoigne de la fluidité des marchés) de la vacance structurelle (de 2 ans ou plus, vers laquelle les interventions publiques sont dirigées afin de remettre des logements sur le marché)		Filocom/LOVAC	

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
22		Volume et part du parc de résidences secondaires		Filocom
23	Étudiants, jeunes actifs	Nombre de logements étudiants détenus par des bailleurs sociaux et mis en service		RPLS
24		Nombre total de places, tous types de résidences : privées, sociales ou dédiées à des formations	Augmenter le nombre de places sociales pour 100 étudiants.	Drihl
25		Nombre de logements locatifs sociaux étudiants agréés par type de financement (PLAI, PLUS, PLS)	Produire chaque année a minima 4 800 places en résidences universitaires étudiantes (en accord avec la convention État-Région 2022-2024) en privilégiant leur développement dans les territoires les plus déficitaires.	SIAP, Drihl
26		Nombre d'étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur, dont nombre d'étudiants boursiers.		Ministère de l'Enseignement supérieur
27		Nombre de places en résidences FJT et RSJA	Atteindre un objectif annuel de 2 000 places pour jeunes actifs, en FJT, RSJA ou en LLS relevant de l'article 109 de la loi Élan.	Drihl
28		Nombre d'agrèments LLS relevant de l'article 109 de la loi Élan		SIAP
29		Nombre de jeunes actifs de moins de 30 ans par zone d'emploi		Insee
30		Vieillesse, Handicap	Nombre de places en établissement d'hébergement pour personnes âgées et personnes âgées dépendantes (EHPA/EHPAD) /1000 personnes de plus de 75 ans aujourd'hui	
31	Nombre de places en résidence autonomie rapporté à la population de plus de 65 ans			
32	Nombre de LLS agréés relevant de l'article 20 de la loi ASV et d'agrèments de logements foyers inclusifs			SIAP
33	Nombre de places en résidence accueil		Développer le nombre de places en résidences accueil.	FINESS
34	Nombre de place en foyers d'Accueil Médicalisé (FAM), en Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS), en Etablissements d'accueil médicalisés (EAM), et en Etablissements d'accueil non médicalisés (foyers de vie et foyers d'hébergement)			ARS, FINESS
35	Gens du voyage	Nombre de schémas adoptés ou révisés (tous les 6 ans) en vigueur et nombre de schémas à réviser	Atteindre une couverture complète de la région en SDAHGDV, avec un schéma en vigueur dans tous les départements à l'horizon 2026.	
36		Nombre de sites et de places en aires permanentes d'accueil, dont nombre de places créées dans l'année	Respecter et atteindre les objectifs fixés par les schémas départementaux et réduire les déséquilibres territoriaux de l'offre.	Drihl
37		Nombre de terrains familiaux locatifs et nombre de places, dont nombre de places créées dans l'année		
38		Nombre d'aires de grand passage créées et nombre de places		

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources	
39		Nombre de logements adaptés pour les gens du voyage			
40	Solutions d'accueil à fort niveau d'accompagnement	Nombre de nuitées d'hôtels au 31 décembre		Reporting DELTA, SAMU Social de Paris	
41		Poids des nuitées d'hôtels dans l'offre d'hébergement généraliste	Diminuer la part de l'hôtel dans le parc d'hébergement généraliste.	Reporting DELTA, SAMU Social de Paris, FINESS - traitements Drihl	
42		Nombre de places en CHU et CHRS	Augmenter le nombre et la part des places en CHRS dans le dispositif d'hébergement par transformation de CHU qualitatifs et pérennes.	FINESS - traitements Drihl	
43		Part des places de CHU et CHRS dans le dispositif d'hébergement généraliste (hors logement adapté)		Drihl	
44		Nombre de CHU transformés en CHRS par an		FINESS - traitements Drihl	
45			Nombre de places du dispositif d'accueil selon les différents niveaux de prise en charge (CAES, Huda, Cafda, Cada, CPH)	Maintenir un volume de places d'accueil respectant les objectifs du schéma national d'accueil des demandeurs d'asile et d'intégration des réfugiés (Snadar).	FINESS - traitements Drihl
46			Part de l'offre francilienne dans l'offre nationale d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés		Ministère de l'Intérieur
47		Part des premières demandes d'asile nationales déposées en Île-de-France			
48	Logements adaptés et très sociaux	Nombre de places ouvertes en pensions de famille	Créer 3 100 places supplémentaires de pension de famille à l'horizon 2030, réparties de manière équilibrée dans l'espace régional.	FINESS	
49		Nombre et part de quartiers de gare avec un projet de pension de famille	Ouvrir une pension de famille par quartier de gare du Grand Paris Express.	Drihl	
50		Nombre de places (hors FTM) disponibles en résidences sociales, dont le nombre de places ouvertes dans l'année	Créer 9 000 nouvelles places de résidences sociales à l'horizon 2030 (hors FTM).	FINESS	
51		Nombre de logements en IML (Solibail et Louez solidaire)	Atteindre 10 000 logements captés à l'horizon 2030 (Solibail + Louez Solidaire).	Drihl, Ville de Paris	
52		Nombre de logements conventionnés Anah aux loyers sociaux et très sociaux		Infocentre Anah	
53		Nombre de logements agréés en PLAI adapté par an, en distinguant la production en logements ordinaires et en produits adaptés		SIAP	
54		Part des PLAI adaptés dans la production de PLAI et dans la production sociale totale	Produire au moins 10 % de l'offre de PLAI en PLAI adapté		
55	Objectifs géographiques de développement de l'offre d'hébergement et de logements adaptés	Nombre d'EPT/EPCI déficitaires en offre d'hébergement au regard des ratios d'équipement à atteindre	Réduire le nombre de territoires déficitaires en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté.	Drihl	
56		Nombre d'EPT/EPCI déficitaires en offre de logements adaptés au regard des ratios d'équipement à atteindre			
57		Nombre de places produites et restant à produire dans les EPCI/EPT déficitaires en matière d'hébergement			



N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
58		Nombre de places produites et à produire dans les EPCI/EPT déficitaires en matière d'hébergement et de logements adaptés.		
59	Stratégies foncières	Suivi de l'élaboration des PLH, du PMHH, des PLU(i) et documents en tenant lieu		SuDocuh/DocURBA
60		Consommation foncière en lien avec du logement, dont les extensions urbaines au détriment d'espaces NAF		
61	ZAN	Part des logements produits en recyclage urbain et part du recyclage urbain dans la consommation foncière totale en lien avec la production de logements	Augmenter la part des logements produits en recyclage urbain.	Région Île-de-France, MDI, L'Institut Paris Région
62		Densité des nouvelles opérations résidentielles		
63		Densité moyenne des territoires résidentiels franciliens		Majic, DRIEAT, Région Île-de-France, L'Institut Paris Région
64	ZEN	Part des logements neufs issus de la réhabilitation/reconversion d'un bâti existant (résidentiel ou non résidentiel)	Accroître la part des logements issus de la réhabilitation-transformation d'un bâti existant.	Sitadel open data
65		Liste des départements couverts par un plan départemental LHI à jour et signé par l'ensemble des partenaires, déclinant annuellement des objectifs et un mode de suivi	Couvrir les 8 départements franciliens par des plans départementaux pluriannuels de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) à jour.	Drihl
66		Liste des départements (UD/DDT et DD-ARS) ayant déployé l'outil de signalement Histologe	Étendre la couverture territoriale de l'outil de signalement national de la LHI (Histologe).	
67		Nombre et part de PPPI dans les résidences principales privées		Filocom, MTE d'après DGFIP, traitement PPPI Anah
68		Nombre de dispositifs vivants par type	Augmenter le nombre de dispositifs d'amélioration et de résorption de l'habitat dégradé (OPAH-RU, RHI-THIRORI)	Infocentre Anah
69	Habitat dégradé	Nombre d'opérations subventionnées en RHI-THIRORI		Drihl
70		Nombre de dossiers (aides aux syndicats et logements) subventionnés Ma Prime Logement Décent		Infocentre Anah
71		Nombre de dossiers déposés et d'ordonnances de DUP prises par les collectivités pour l'expropriation de l'habitat indigne		Préfectures de département
72		Nombre de procédures par types d'arrêtés		ARS et Drihl
73		Nombre d'opérations de travaux d'offices exécutés, dont saturnisme		
74		Nombre de diagnostics risques plomb et de contrôles après travaux engagés		Drihl
75	Copropriétés dégradées	Nombre de dispositifs de veille et observation des copropriétés (Voc)		Infocentre Anah

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
76		Nombre de Programmes opérationnels préventifs d'accompagnement en copropriété (Popac)	Augmenter la couverture territoriale en dispositifs d'observation et de prévention des copropriétés fragiles (Voc et Popac préventifs).	
77		Nombre de copropriétés enregistrées dans le registre national des copropriétés (RNC) et part du nombre de copropriétés recensées dans les fichiers fiscaux	Atteindre 100% de copropriétés enregistrées dans le RNC.	RNC, Filocom
78		Nombre de copropriétés en sites d'intérêt national ou régional du PIC et nombre de logements correspondants		Drihl
79		Nombre de programmes vivants de traitement des copropriétés dégradées (Opah-CD, PDS, ORCOD) et nombre de copropriétés et de logements correspondants	Augmenter le nombre de programmes de traitement des copropriétés en difficulté.	Infocentre Anah
80		Nombre de logements subventionnés en copropriété par l'Anah, dont celles bénéficiant d'une subvention complémentaire de la Région Île-de-France		Région Île-de-France, EPFIF et Anah
81		Nombre de copropriétés dégradées en procédure de recyclage dans le cadre du NPNRU et nombre de logements correspondants		ORU
82	Tissu pavillonnaire	Volume et part de la construction de logements opérée en recyclage dans le tissu pavillonnaire		Région Île-de-France, IPR
83		Évolution des prix des maisons individuelles		ADSN-BIEN - Notaires du Grand Paris, SDES – ECLN
84		Nombre de communes avec une convention EPFIF portant sur le maintien/ amélioration du tissu pavillonnaire		Sifae, EPFIF
85	Centres-villes en déprise	Nombre d'opérations programmées dans les communes ACV et PVD	Augmenter le nombre d'opérations programmées dans les centres-villes des communes ACV-PVD	Infocentre Anah
86		Nombre d'opérations financées dans les communes ACV et PVD par Action Logement et nombre de logements produits		Action Logement
87	Besoins évolutions du parc de logements	Nombre et périmètre de couverture des pactes territoriaux	Couvrir l'ensemble du territoire francilien par des Pactes territoriaux	Drihl
88		Nombre et périmètre des Espaces Conseil France Rénov		
89		Nombre d'opérateurs agréés "Mon Accompagnateur Rénov"	Augmenter le nombre d'opérateurs agréés Mon Accompagnateur Rénov'.	Anah, Drihl
90		Nombre d'opérateurs référencés MPR Copropriétés et nombre d'opérateurs habilités MPA ou MPLD		
91		Nombre et part des populations de plus de 60 ans et de plus de 70 ans		Insee

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
92		Nombre de foyers allocataires avec au moins une AAH versable et nombre de bénéficiaires de la PCH ayant des droits ouverts		AAH : Cnaf, fichier FILEAS, ALLSTAT (à partir de 2018) et BASE COMMUNALE ALLOCATAIRES (BCA) PCH : DREES, enquête Aide sociale.
93		Nombre de collectivités ayant déployé un dispositif opérationnel de repérage et de conseils pour des ménages en situation de précarité énergétique	Augmenter le nombre de collectivités territoriales mobilisant des outils de connaissance des enjeux de la précarité énergétique.	Cler pour les dispositif Slime
94		Évolution de la consommation énergétique du secteur résidentiel par logement		ROSE
95		Nombre total de logements rénovés avec MaPrimeRénov' (parcours par geste, Parcours accompagné et Copropriétés)	Augmenter le nombre de travaux subventionnés par MaPrimeRénov' Parcours accompagné	
96		Nombre de logements traités et volume financier engagé avec le dispositif MaPrimeRénov' Copropriété, avec la répartition entre copropriétés saines et copropriétés fragiles	Augmenter le nombre de travaux subventionnés par MaPrimeRénov' Copropriété.	Drihl
97		Nombre de logements ayant bénéficié de la bonification "Sortie de passoire thermique"	Augmenter le nombre de travaux bénéficiant de la bonification « Sortie de passoire thermique ».	
98	Rénovation énergétique	Nombre et liste des départements ayant mis en place un FSATME (Fonds social d'aide aux travaux de maîtrise de l'énergie)		Conseils départementaux
99		Part des logements ayant bénéficié de MPR par tranche de revenus	Augmenter le nombre de ménages modestes/très modestes ayant bénéficié de MaPrimeRénov'	Drihl
100		Nombre de logements sociaux rénovés du parc social ordinaire, du parc de logements spécifiques (via des aides régionales / nationales, via l'éco-PLS), dont nombre de logements sociaux rénovés avec un DPE de départ E, F ou G	Dans le respect de la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience en matière de rénovation des logements progressivement considérés comme indécents, rénover l'ensemble des logements du parc social francilien étiquetés DPE G, F et E, respectivement aux horizons 2025, 2028 et 2034.	Région Île-de-France, CDC, AORIF, RPLS, DHUP
101		Nombre de structures labellisées RGE, par types de qualification	Augmenter le nombre de structures labellisées RGE (Reconnu Garant de l'Environnement).	Ademe, Qualibat
102		Nombre de logements ayant bénéficié de MaPrimeAdapt'		
103	Adaptation et amélioration des logements	Volume et part des logements ayant bénéficié de MaPrimeAdapt' en secteur programme et dans le diffus		Infocentre Anah
104		Nombre de logements sociaux adaptés		CNAV
105		Part de l'enveloppe régionale dédiée à l'humanisation des centres d'hébergement consommée chaque année	Consommer l'enveloppe régionale dédiée à l'humanisation des centres d'hébergement.	Drihl

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
106		Nombre de centres engagés dans une réhabilitation dans le cadre des aides pour l'humanisation (et nombre de places après travaux)		<i>Drihl, Anah</i>
107		Nombre et part de FTM transformés en résidence sociale (et nombre de places transformées en logements)	100 % de FTM transformés à l'horizon 2030.	<i>CILPI</i>
108	Relogement des ménages	Nombre de ménages restant à reloger liés à des opérations ANRU (dont part en QPV et hors-QPV)	Reloger 100% des ménages dont le logement est démolit ou restructuré lourdement à la suite d'une opération de renouvellement urbain dans le parc privé (ORCOD, LHI) ou dans le parc social (NPNRU ou démolition de droit commun par les bailleurs).	<i>ORU</i>
109		Nombre de ménages restant à reloger liés à des opérations ORCOD-IN		<i>EPFIF</i>
110		Nombre de ménages restant à reloger liés à des démolitions de LLS hors ANRU et ORCOD-IN		<i>Drihl, étude régionale sur les besoins en relogement</i>
111		Nombre d'attributions de logements sociaux consacrées au relogement de ménages à la suite de démolitions ORCOD-IN et NPNRU		<i>ORU</i>
112	Renouvellement urbain	Nombre de démolitions de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU		<i>ORU</i>
113		Nombre de démolitions de logements sociaux hors QPV		<i>RPLS</i>
114		Nombre et part des LLS agréés en reconstitution de l'offre sociale selon le mode de financement	- Reconstituer à hauteur de 1 pour 1 l'offre de LLS familiaux démolie (ANRU et hors ANRU). - Effectuer 60 % de la reconstitution ANRU en PLAI.	<i>ORU (SIAP / IODA)</i>
115		Suivi de la localisation de la reconstitution de l'offre (programmation et construction) en QPV sur site (même quartier), en QPV hors site, et hors QPV		
116		Nombre de logements engagés en réhabilitation		<i>Drihl, ANRU</i>
117		Nombre de logements privés produits pouvant bénéficier de la TVA à taux réduit en zone ANRU ou QPV (dont les logements en accession porté par la Foncière logement)		<i>ORU</i>
118		Part des propriétaires occupants et des locataires du parc privé au sein des QPV	Augmenter la part de propriétaires occupants et de locataires du segment intermédiaire ou libre au sein des QPV.	<i>Insee</i>
119		Médiane du revenu disponible des ménages au sein des QPV		
120	Domiciliation	Nombre de schémas de la domiciliation départementaux révisés et exécutoires		<i>Drihl</i>
121		Nombre de CCAS avec une activité de domiciliation effective et nombre de sites de domiciliation portés par les OA	Augmenter le nombre et la part de l'activité de domiciliation assurée par les CCAS/CIAS.	

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
122		Nombre de personnes domiciliées auprès de CCAS et part de l'activité de domiciliation assurée par les CCAS par rapport au total de l'activité départementale		
123		Par PASH, nombre et part des ménages sans domiciliation inclus dans les files actives	Augmenter la part de ménages inclus dans les files actives des PASH avec domiciliation.	PASH
124		Par PASH, nombre et part de ménages domiciliés auprès d'un OA/CCAS localisés sur le même département d'hébergement		
125		Nombre et part de personnes se déclarant sans domiciliation lors des nuits de décompte	Réduire le nombre de ménages se déclarant sans domiciliation lors des nuits de décompte des personnes à la rue ou sans-domicile, dans les PASH.	Nuit de la solidarité, Nuit des maraudeurs
126		Pour les OA et les CCAS, nombre et part de refus d'élection par motif	Réduire le nombre de refus d'élection de domicile.	Drihl
127		Nombre et liste des EPCI/EPT sur lesquels aucune domiciliation n'est enregistrée		
128	Suivi des publics à la rue, en habitat précaire ou hébergés	Délai médian entre le début de la prise en charge initiale à l'hôtel et la première évaluation sociale des ménages	Atteindre 100 % des personnes mises à l'abri à l'hôtel bénéficiant d'une première évaluation sociale/préconisation dans un délai raisonnable	Drihl, SI-SIAO
129		Part de ménages avec une évaluation sociale SI-SIAO de moins de 6 mois par type de prescripteur (hébergement généraliste, PASH, droit commun) et par SIAO financeur de la nuitée.		
130		Part des ménages à la rue enquêtés lors d'une nuit de décompte et ayant bénéficié d'un accompagnement social		Nuit de la solidarité, Nuit des maraudeurs
131		Nombre de personnes ayant bénéficié d'un bilan infirmier au sein des CAES franciliens		ARS
132		Part de maraudes et d'accueils de jour coordonnés par le SIAO	Intégrer 100 % des maraudes et des accueils de jour au sein du dispositif de coordination de chaque SIAO.	Enquête Drihl pour le recensement des maraudes, Solidata pour les AJ
133		Nombre de prescriptions de mesures d'IAE (insertion par l'activité économique) par les centres d'hébergement		DRIEETS
134		Observation sociale	Nombre et liste de communes couvertes par une nuit de décompte des personnes en situation de rue	
135	Nombre de ménages accompagnés ou suivis par les PASH			PASH
136	Nombre de personnes en situation de rue rencontrées un soir donné			Nuit de la solidarité, Nuit des maraudeurs
137	Accès au logement - Logement d'abord	Nombre et part des attributions au profit de ménages sortant d'hébergement généraliste	Augmenter les sorties de la rue et de l'hébergement généraliste vers le logement.	Infocentre SNE, SYPLO, traitements Drihl

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources	
138		Nombre et part des attributions au profit des ménages se déclarant sans abri			
139		Nombre de demandes de logement social émanant des ménages actuellement en hébergement généraliste ou se déclarant sans abri			
140		Nombre et part des attributions au profit de sortants de logement adapté	Augmenter les sorties des occupants de logements adaptés vers le logement de droit commun.		
141		Nombre de ménages accompagnés AVDL, dont bénéficiaires d'un AVDL-LDA	Augmenter le taux de relogement des ménages accompagnés AVDL.		Drihl
142		Nombre de ménages avec un suivi AVDL relogés, dont bénéficiaires d'un AVDL-LDA			
143		Nombre de bailleurs sociaux signataires du protocole AVDL LDA	Augmenter le nombre de bailleurs signataires du protocole AVDL-LDA afin d'augmenter le nombre de logements mobilisables pour les ménages concernés.		
144		Nombre de jeunes repérés ayant exprimé un besoin en matière de logement et nombre de jeunes engagés dans un CEJ-JR (Contrat engagement Jeunes-Jeunes en rupture) ayant bénéficié d'un accompagnement vers le logement (en sortie de parcours)			DRIEETS
145		Nombre de femmes, enceintes ou avec enfants, en situation de rue ou maintenues en maternité faute d'hébergement			ARS
146		Etat d'avancement des PDALHPD			Drihl
147		Taux de reconnaissance Dalo	Réduire les écarts entre les taux de reconnaissance Dalo observés dans les départements.		
148	Nombre et part des demandeurs reconnus prioritaires, dont les publics Dalo		Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl		
149	Nombre et part des demandeurs reconnus Dalo depuis plus de 5 ans ayant une DLS active dans le total des ménages Dalo				
150	Nombre de ménages prioritaires relogés, dont les publics Dalo.		Infocentre SNE, SYPLO, traitements Drihl		
151	Part des ménages prioritaires parmi l'ensemble des attributions, par types de désignataire	Atteindre les objectifs légaux d'attribution par l'ensemble des désignataires.			
152	Part des ménages Dalo relogés ayant été reconnus prioritaires moins de 6 mois auparavant		Infocentre SNE, InfoDalo, traitements Drihl		
153	Délais médians d'attribution des différents publics prioritaires, dont les Dalo, et tous publics confondus	Réduire les délais médians de relogement des ménages reconnus Dalo.	Infocentre SNE, SYPLO, traitements Drihl		
154	Nombre et part des ménages relogés parmi les ménages reconnus Dalo avant 2018 ayant une DLS active	Assurer le relogement complet des ménages reconnus Dalo avant 2018.			

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
155	Sécurisation des parcours	Nombre de ménages contactés, nombre de décisions FSL		<i>Drihl, équipes mobiles de prévention des expulsions</i>
156		Nombre d'impayés résorbés rapporté au nombre de diagnostics réalisés	Augmenter la part des impayés résorbés suite à l'intervention d'une équipe mobile de prévention des expulsions.	
157		Nombre de ménages pour lesquels au moins un droit a été ouvert		
158		Nombre de bénéficiaires de l'AL (parc privé) et de l'APL (parc conventionné)		<i>Cnaf</i>
159		Nombre de ménages bénéficiaires de mesures d'ASLL accès/maintien		<i>Dihal/Conseils départementaux</i>
160		Nombre de garanties « Visale » distribuées		<i>Action Logement</i>
161		Part des logements ne respectant pas l'encadrement des loyers au cours de l'année considérée (premières locations, relocations et renouvellements explicites)	Réduire le nombre de logements dont le niveau de loyer ne respecte pas le dispositif d'encadrement des loyers.	<i>OLAP</i>
162	Attributions de LLS	Nombre et liste des intercommunalités dotées de CIL		<i>DHUP, enquête annuelle</i>
163		Nombre et liste des intercommunalités dotées de CIL ayant adopté leur document stratégique d'attribution	Augmenter le nombre de CIL dotées des documents de mise en œuvre.	
164		Part des attributions hors QPV pour des ménages du 1er quartile de ressources, ou relogés dans le cadre d'opérations ANRU ou ORCOD-IN, sur l'ensemble des attributions hors QPV.	Atteindre les objectifs légaux de relogement liés à la mixité sociale.	<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>
165		Part des attributions en QPV pour des ménages dont les ressources relèvent des Q2, Q3 et Q4 de ressources		
166		Nombre et liste des EPCI/EPT dotés d'un PPGDID	Augmenter le nombre d'EPCI/EPT dotés d'un PPGDID (Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs) et de ses conventions d'application.	<i>DHUP, enquête annuelle</i>
167		Nombre et liste des EPCI/EPT ayant mis en place un système de cotation intercommunale de la demande		
168		Nombre et liste des EPCI/EPT ayant mis en place un service d'information et d'accueil des demandeurs		
169		Nombre et part des attributions réalisées dans le flux selon le désignataire		<i>SNE</i>
170		Nombre d'attributions réalisées hors flux selon le motif (mutation interne, relogement ANRU et ORCOD-IN, lutte contre l'habitat indigne...)		
171		Mobilité dans le parc social	Nombre et taux de rotation au sein du parc social	Augmenter le nombre de mutations au sein du parc social.

N°	Objet	Indicateur	Cible(s) associée(s)	Sources
172		Nombre de bailleurs et de logements inscrits dans le dispositif d'échanges inter-bailleurs Échanger-Habiter, dont nombre de logements ayant fait l'objet d'une attribution		<i>Plateforme Échanger-Habiter</i>
173		Part des mutations parmi les attributions de LLS et part des mutations parmi les demandes de LLS		<i>Infocentre SNE, SYPLO - traitements Drihl</i>
174		Part des ménages occupants du parc social en sur ou sous occupation		<i>Enquête OPS</i>
175		Part des ménages du parc social dont les ressources sont supérieures aux plafonds PLS		
176		Nombre et part de ménages assujettis au SLS par territoire	<i>Favoriser les sorties du parc social pour les ménages dépassant durablement les plafonds.</i>	<i>Enquête SLS</i>



## 2. Liste des contributions reçues

---

### Collège 2

- Conseil Départemental des Yvelines
- Conseil Départemental de l'Essonne
- Conseil Départemental du Val de Marne

### Collège 3

- Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise
- Communauté d'agglomération de Paris Marne la Vallée
- Communauté d'agglomération de Roissy Pays de France
- Communauté urbaine Grand Paris Seine Oise
- Établissement public territorial de Plaine Commune
- Métropole du Grand Paris

### Collège 4

- Action Logement
- Union Sociale pour l'habitat d'Île de France (AORIF)
- Fédération Française du Bâtiment (FFB)

### Collège 5

- Association Francilienne pour favoriser l'insertion par le logement
- ATD Quart Monde
- Fondation Abbé Pierre
- Fédération des Acteurs de la Solidarité (FAS)
- Fédération nationale des associations solidaires d'action avec les Tsiganes et les Gens du Voyage (Fnasat)
- Union professionnelle du logement accompagné (Unafo)
- Union régionale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (URCLAJ)
- Union régionale pour le logement des jeunes (URHAJ)

### Hors Collège

- Agence régionale de Santé (ARS)
- Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF)

Lien de consultation : <https://www.Drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/diagnostic-relatif-a-la-revision-du-srhh-a1189.html>

### 3. Lexique des acronymes

---

<b>Sigle</b>	<b>Définition</b>
AAH	Allocation aux adultes handicapés
AAP SULHI	Appel à projet stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne
Adil	Agence départementale d'information sur le logement
AFFIL	Association Francilienne pour Favoriser l'Insertion par le Logement
AHI	Accueil Hébergement Insertion
ALHPD	Accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées
Anah	Agence nationale de l'habitat
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AORIF	Association des organismes HLM de la région Île-de-France
APA	Allocation personnalisée d'autonomie
ARCD	Aide à la relance de la construction durable
ASE	Aide sociale à l'enfance
ASLL	Accompagnement social lié au logement
AVDL	Accompagnement vers et dans le logement
BOP	Budget opérationnel de programme
BRS	Bail réel solidaire
CADA	Centre d'accueil des demandeurs d'asile
CAES	Centre d'Accueil et d'Examen des Situations
Caleol	Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements
CCAPEX	Commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives
CCAS	Centre communal d'action sociale
CDAD	Centre départemental d'accès au droit
CHRS	Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CHU	Centre d'hébergement d'urgence
CIA	Convention intercommunale d'attribution
CIAS	Centre intercommunal d'action sociale
CIL	Conférence intercommunale du logement
CMS	Contrat de mixité sociale
CNSA	Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie
COMED	Commission de médiation
COMEX	Commission départementale d'expulsion des étrangers
CPH	Centre provisoire d'hébergement
CPOM	Contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens
CROUS	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires
DAHO	Droit à l'hébergement opposable
DALO	Droit au logement opposable
DCOA	Document-cadre d'orientation des attributions
DDT	Direction départementale des territoires
DDETS	Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités
Delta	Opérateur régional en charge d'assurer la réservation des nuitées hôtelières pour les huit SIAO franciliens
DHUP	Direction de l'habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
DIA	Déclaration d'intention d'aliéner
DIE	Direction de l'immobilier de l'État
Dihal	Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement
Diif	Dispositif d'intervention immobilière et foncière
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DRIEAT	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
DRIEETS	Direction régionale interdépartementale de l'économie, de l'emploi, du travail et des solidarités
Drihl	Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement
EAM	Établissement d'Accueil Médicalisés

EHPA	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées
EHPAD	Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes
ENC	Enquête nationale des coûts
ENL	Enquête nationale logement
EPA	Établissement public d'aménagement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
EPFIF	Établissement public foncier d'Île-de-France
EPL	Établissement public local
EPT	Établissement public territorial
ES-DS	Enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficultés sociales
Espaces NAF	Espaces naturels, agricoles et forestiers
FAM	Foyer d'accueil médicalisé
FAS	Fédération des acteurs de la solidarité
FJT	Foyer de jeunes travailleurs
FSL	Fond de solidarité pour le logement
FTM	Foyer de travailleurs migrants
GOU	Grande opération d'urbanisme
GPA	Grand Paris Aménagement
HLM	Habitation à loyer modéré
HUDA	Hébergement d'urgence des demandeurs d'asile
IAE	Insertion par l'activité économique
IML	Intermédiation locative
LDA	Logement d'Abord
LHI	Lutte contre l'habitat indigne
LLS	Logement locatif social
LOLA	Loyer d'équilibre des opérations locatives aidées
LOVAC	Fichier des logements vacants
MAS	Maisons d'accueil spécialisées
MJD	Maison de la justice et du droit
MOI	Maîtrise d'ouvrage d'insertion
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
Ofpruh	Observatoire francilien des personnes à la rue et hébergées
OFS	Organisme de foncier solidaire
OMA	Opération de mise à l'abri
ONPE	Observatoire national de la précarité énergétique
Opah	Opération programmée d'amélioration de l'habitat
Opah CD	Opération programmée d'amélioration de l'habitat "Copropriétés dégradées"
Opah RU	Opération programmée de rénovation de l'habitat de renouvellement urbain
ORCOD	Opération de requalification des copropriétés dégradées
ORCOD-IN	Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
ORF	Observatoire régional du foncier
ORHH	Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement
ORT	Opération de revitalisation de territoire
PASH	Plateforme d'accompagnement social à l'hôtel
PDALHPD	Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées
PDLHI	Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne
PdS	Plan de sauvegarde (pour copropriété)
PIC	Plan Initiative Copropriété
PIG	Projet d'intérêt général
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme local de l'habitat
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan local d'urbanisme

PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PLUS-CD	Prêt Locatif à Usage Social Construction-démolition
PMHH	Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement
PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
PNRU	Programme national de rénovation urbaine
POPAC	Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété
PPGDID	Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs
PPPI	Parc privé potentiellement indigne
PRAPS	Programme régional d'accès à la prévention et aux soins des plus démunis
PRS	Projet régional de santé
PSLA	Prêt social de location-accession
QPV	Quartiers en Politique de la Ville
RHI	Résorption de l'habitat insalubre, irrémédiable ou dangereux (voir aussi THIRORI)
RLS	Réduction du loyer de solidarité
RNC	Registre national des copropriétés
RPLS	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux
SAID	Service d'accueil et d'information des demandeurs
SCHS	Service communal d'hygiène et de santé
SDAHGDV	Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
Sdes	Service des données et des études statistiques (ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires)
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sem	Société d'économie mixte
SESSAD	Service d'éducation spéciale et de soins à domicile
SGAPP	Secrétariat général aux politiques publiques
SGP	Société du Grand Paris
SIAO	Service intégré d'accueil et d'orientation
Siap	Système d'information des aides à la pierre
Sitadel	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux
SLS	Supplément de loyer de solidarité
SNE	Système national d'enregistrement (de la demande de logement social)
SPL	Société publique locale
SRADAR	Schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile et des réfugiés
SRCAE	Schéma régional climat-air-énergie
SRESRI	Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation
SRHH	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement
SRLE	Schéma régional du logement étudiant
SSIAD	Services de soins infirmiers à domicile
SULHI	Stratégie urbaine de lutte contre l'habitat indigne
SYPLO	Système priorité logement
TFPB	Taxe foncière sur les propriétés bâties
THIRORI	Traitement de l'habitat insalubre réparable et des opérations de restauration immobilière (voir aussi RHI)
THLV	Taxe d'habitation sur les logements vacants
TLV	Taxe sur les logements vacants
TOL	Territorialisation de l'offre de logement
ULS	Usufruit locatif social
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
VIR	Vente d'immeuble à rénover
VOC	Veille et observation des copropriétés
ZAN	Zéro artificialisation nette
ZEN	Zéro émission nette